

VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN - MODELAKTE

Op [...] (dag, maand en jaar), voor mij [...] Vlaams commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties

zijn verschenen:

(ofwel)

Op (dag, maand en jaar), voor mij
.....,
notaris met standplaats te,
zijn verschenen:

enerzijds:

de sociale huisvestingsmaatschappij

hierna genoemd 'de verkoper';

en anderzijds:

[...]

hierna genoemd 'de koper'.

De verkoper en de koper hebben verklaard volgende overeenkomst te hebben gesloten.

ARTIKEL 1 - VERKOOP

De verkoper verklaart hierbij het hieronder beschreven onroerend goed in volle eigendom te willen verkopen onder de voorwaarden bedongen in deze authentieke akte. De koper verklaart bovenvermelde verkoop, onder dezelfde voorwaarden te aanvaarden.

ARTIKEL 2 - BESCHRIJVING VAN HET GOED

Gemeente:

Deelgemeente:

(OFWEL)

Een woonhuis (met eventuele aanhorigheden) en erbij horende grond gelegen te straat, nr. gekadastreerd sectie nr. hebbende een oppervlakte van, zoals dit goed werd afgepaald en afgebeeld staat, onder lot nr., op het plan van meting en afpaling, opgemaakt door, landmeter te op, plan dat als dusdanig en ongewijzigd door de partijen en de instrumenterende ambtenaar 'ne varietur' wordt ondertekend en als bijlage aan deze akte zal gehecht blijven.

Partijen bevestigen dat dit plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer [...] en verklaren dat het nadien niet meer gewijzigd werd (*schrappen indien niet van toepassing*)

(OFWEL)

Residentie:

Een appartement, deel uitmakend van bovenvermeld wooncomplex, zijnde type nr. met een oppervlakte van m²; omvattende, benevens de mede-eigendom tot beloop van duizendsten van alle gemeenschappelijke delen van bedoeld wooncomplex en bijhorende grond, de volle en onverdeelde eigendom van volgende privatieve gedeelten (beschrijving, aantal plaatsen, enz) gelegen op (verdieping, links of rechts van lift, nr., voor- of achtergevel, eventuele kelderruimte of bergplaats enz. ...), zoals verder beschreven in de basisakte en het algemeen reglement van mede-eigendom verleden voor notaris te, op overgeschreven

ARTIKEL 3 - OORSPRONG VAN EIGENDOM

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van het hierboven beschreven goed omdat hij de gebouwen zelf en op zijn kosten heeft opgericht of laten oprichten en van de grond omdat hij hem verworven heeft als deel van een groter geheel van

De koper verklaart genoeg te nemen met de oorsprong van eigendom zoals hierboven aangegeven en eist van de verkoper geen andere titel dan een uitgifte van deze akte.

ARTIKEL 4 - BODEMDECREET

1 De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten geen risicogrund is in de zin van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

2 De verkoper verklaart dat de koper vóór het sluiten van de overeenkomst betreffende de overdracht van het onroerend goed, voorwerp van deze akte, op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op overeenkomstig artikel 101 van dit decreet. De inhoud van dit bodemattest luidt:

'.....'

(OF)

De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op

De inhoud van dit bodemattest luidt: '.....'.

De comparanten verklaren dat de koper, in tegenstrijd met wat bepaald wordt in artikel 101 van dit Decreet, niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest vóór het afsluiten van de initiële overeenkomst, en dat de inhoud van het bodemattest ook niet in de onderhandse akte werd opgenomen.

- a De koper verklaart dat hij in het bezit is gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest;
- b De koper verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan elke nietigheidsvordering die door hem zou kunnen ingesteld worden op grond van dit Decreet.

- 3 De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
- 4 Conform artikel 117 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 vermeldt de instrumenterende ambtenaar dat de bepalingen van hoofdstuk 8 van dit decreet werden toegepast.

ARTIKEL 5 - STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

De instrumenterend ambtenaar vermeldt, overeenkomstig artikel 5.2.1, § 1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna 'de Vlaamse Codex'):

- dat er voor het onroerend goed een OF geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt (*schrappen wat niet past*);
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, voorwerp van deze overeenkomst, met de benamingen gebruikt in het plannenregister, is;
- dat er voor het onroerend goed een OF geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex en iedere in de zaak gewezen beslissing (*schrappen wat niet past*);
- dat er op het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst, een OF geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten (*schrappen wat niet past*);
- dat er voor het onroerend goed een OF geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is (*schrappen wat niet past*);
- dat er geen krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplichte as-buittattest(en) voorhanden zijn (*schrappen wat niet past*);
- dat het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst, niet/wel het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit. (*schrappen wat niet past*)

De koper verklaart, overeenkomstig artikel 5.2.1, § 1, tweede lid van de Vlaamse Codex dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

De instrumenterende ambtenaar verwijst, overeenkomstig artikel 5.2.1, § 1, derde lid van de Vlaamse Codex naar artikel 4.2.1 van diezelfde Vlaamse Codex betreffende de vergunningsplichtige handelingen, hierna letterlijk geciteerd:

'Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,*
- b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.'

ARTIKEL 6 - ONROEREND ERFGOED

Beschermd erfgoed¹

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst, niet beschermd is.

OF

De verkoper wijst erop dat het goed volgende bescherming geniet: [...].

De koper verklaart de gevolgen hiervan voldoende te kennen of minstens de gelegenheid te hebben gehad zich hierover te informeren, en deze te aanvaarden.

Geïntariseerd erfgoed²

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

OF

¹ Op geo.onroerend.erfgoed.be kan u nagaan of het goed een beschermd statuut heeft.

² Op geo.onroerend.erfgoed.be kan u eveneens nagaan of het goed is opgenomen in een vastgesteld register.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst, opgenomen is in de landschapsatlas/de inventaris van archeologische zones/de inventaris van bouwkundig erfgoed/de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde/de inventaris van historische tuinen en parken. (*schrappen wat niet past*)

De koper verklaart de gevolgen hiervan voldoende te kennen of minstens de gelegenheid te hebben gehad zich hierover te informeren, en deze te aanvaarden.

ARTIKEL 7 - WATERTOETS - OVERSTROMINGSGEBIED³

Na opzoeking door ondergetekende instrumenterende ambtenaar van de overstromingskaarten van Geo Vlaanderen blijkt dat het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst:

- Niet/wel (*schrappen wat niet past*) gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering
- Niet/wel (*schrappen wat niet past*) gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone
- Niet/wel (*schrappen wat niet past*) gelegen is in een risicozone voor overstromingen

ARTIKEL 8 - RECHT VAN VOORKOOP OP BASIS VAN DE VLAAMSE CODEX WONEN

De verkoper verklaart dat deze verkoop onder toepassing valt van artikel 5.76, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Bijgevolg is het voorkooprecht zoals beschreven in boek 5, deel 6 van de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

ARTIKEL 9 - PRIJS

Deze verkoop wordt toegestaan en aanvaard mits de prijs van euro, som die de verkoper verklaart te hebben ontvangen van de koper zoals volgt: , waarvan kwijting.

(*schrappen wat niet past*)

[IN GEVAL VAN GELIJKTIJDIGE OVERDRACHT DOOR EENZELFDE PERSOON VAN EEN NIEUWE WONING EN HET BIJHORENDE TERREIN]

Deze prijs wordt verhoogd met de te betalen BTW ten bedrage van euro, waarvan eveneens kwijting.

[IN ALLE ANDERE GEVALLEN]

Deze prijs wordt verhoogd met de te betalen BTW ten bedrage van euro, en de te betalen verkooprechten ten bedrage vaneuro, waarvan eveneens kwijting.

ARTIKEL 10 - STAAT VAN HET GOED

Het beschreven onroerend goed wordt verkocht:

- 1 vrij, onbelast en zuiver van alle bevoorrechte of hypothecaire lasten, inschrijvingen en overschrijvingen;

³ U kan de overstromingskaarten raadplegen via: www.geopunt.be of www.waterinfo.be/watertoets

- 2 in de staat en op de plaats waar het zich bevindt bij de ingetreding door de koper die verklaart het bedoeld onroerend goed grondig te kennen ;
- 3 met alle erfdienstbaarheden die het goed zouden kunnen bezwaren of bevoordelen waarbij de koper de voordelen kan verwerven en zich tegen de nadelen kan beschermen ;
- 4 met overdracht van alle rechten en rechtsvorderingen van de verkoper ten voordele van de koper wat betreft de schade die aan het verkochte goed veroorzaakt werd of nog zou kunnen veroorzaakt worden door in de omgeving gevestigde bedrijven, al dan niet meer in activiteit.

Er wordt door de verkoper geen enkele waarborg gegeven wat betreft de staat van de bestaande gebouwen, de staat of de werking van installaties of apparaten waarmee de gebouwen uitgerust zijn, of de juiste oppervlakte of configuratie van het perceel grond waarop de gebouwen werden ingeplant. Elk verschil in oppervlakte zelfs als het meer dan een twintigste bedraagt, maakt verlies of winst uit voor de koper zonder dat er uit dien hoofde enige rechtsvordering kan ingesteld worden noch door de koper noch door de verkoper.

De verkoper is geen enkele vrijwaring noch waarborg verschuldigd wat betreft het ongestoord bezit van het goed of de zichtbare gebreken, die de koper zelf heeft waargenomen of had kunnen waarnemen.

BASISAKTE

De koper in deze verklaart een volledige kennis te hebben van de basisakte met bijlagen, betreffende het gebouw waarvan het bij deze verkochte goed deel uitmaakt, welke akte werd verleden voor notaris op overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te op, boek, nummer

De koper erkent voorafgaandelijk dezer een afschrift te hebben ontvangen van voormelde basisakte met bijlagen. Hij treedt in alle rechten en verplichtingen, bepaald in voormelde basisakte met bijlagen. De koper verbindt er zich toe zich eraan te onderwerpen en dit zowel voor zichzelf als voor zijn erfgenamen en opvolgers uit welke hoofde ook.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper verklaart dat betreffende het verkochte eigendom werken zijn uitgevoerd na 1 mei 2001 die vallen onder toepassing van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en waarvoor het opmaken van een postinterventiedossier noodzakelijk was. De koper verklaart op heden het postinterventiedossier betreffende voorbeschreven goed van de verkoper ontvangen te hebben.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

(Ofwel)

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed een bovengrondse/ondergrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van liter in (*materiaal waaruit de tank gemaakt is*). De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door VLAREM II.

De verkoper verklaart dat de eerste periodieke controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door De koper erkent kopie van dit conformiteitsattest te hebben ontvangen. Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop of merkplaat geplaatst wat wijst op een gunstig testresultaat.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen de 25 jaar na de laatste keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig

artikel 271 van het Algemeen Reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een residentieel gebouw is in de zin van artikel 1.1.1., § 2, 87° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid (hierna: het Energiebesluit van 19 november 2010).

In uitvoering van artikel 9.2.3, § 3 van het Energiebesluit van 19 november 2010 verklaren partijen dat de koper vóór het verlijden van deze akte in kennis is gesteld van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat residentieële gebouwen, opgemaakt door op met vermelding van unieke code

De koper verklaart op heden het originele certificaat ontvangen te hebben.

ARTIKEL 11 - VERPLICHTINGEN VAN DE KOPER

De koper heeft, overeenkomstig artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen en bijlage 24 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen de volgende verplichtingen:

- 1 De koper moet de woning gedurende een termijn van twintig jaar te rekenen vanaf de ondertekening van deze akte persoonlijk bewonen. Als minstens één van de personen die de sociale koopwoning hebben gekocht, deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.
- 2 De koper mag de woning gedurende dezelfde termijn niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan.
- 3 Bij het overlijden van de koper voor het verstrijken van deze termijn moet een van de erfgenamen die een zakelijk recht om de woning te bewonen heeft geërfd (hierna: de erfgenaam), de verplichtingen vermeld onder punten 1 en 2 verder naleven.

ARTIKEL 12 - WEDERINKOOP

Wanneer de koper of de erfgenaam één van de verplichtingen uiteengezet in artikel 11 van deze akte, niet nakomt, kan de verkoper op basis van artikel 64, derde lid van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, het recht van wederinkoop voorzien in artikel 84, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 36 van voormeld decreet van 14 oktober 2016, uitoefenen, zodra hij op de hoogte is van het niet-nakomen van de verplichtingen.

De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheke waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.

Partijen verklaren dat de ondergetekende instrumenterende ambtenaar, overeenkomstig artikel 84, § 1, vierde lid van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals van kracht vóór de inwerkingtreding op 24 april 2017 van artikel 36 van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorlezing heeft gegeven van artikel 84 van de Vlaamse Wooncode zoals van kracht vóór 24 april 2017. Dit artikel luidt als volgt:

‘§ 1. De VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken, zonder enig uitdrukkelijk beding, gedurende twintig jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen.

De woning kan worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover die niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De oorspronkelijke verkoopprijs, de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden geïndexeerd op de wijze die de Vlaamse Regering vaststelt. De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheke waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.

De woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kunnen de woningen slechts doorverkopen na een voorafgaande kennisgeving aan de initiatiefnemer die de woning heeft verkocht.

De instrumenterende ambtenaar leest dit artikel voor bij de verkoop van een woning, bedoeld in het eerste lid.

§ 2. Wanneer de in § 1 vermelde initiatiefnemers geen gebruik maken van hun recht van wederinkoop, hebben ze, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering vaststelt, het recht om van de kopers van een sociale woning die deze woning wederverkopen of verhuren binnen een termijn van twintig jaar volgend op de aankoop, een vergoeding te vorderen waarvan de Vlaamse regering het minimum en het maximum bepaalt.'

Voor de bepaling van de wederinkoopprijs worden de bedragen van de oorspronkelijke verkoopprijs en de gemaakte kosten van de koop geïndexeerd door ze aan te passen aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het vorige jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de oorspronkelijke verkoop heeft plaatsgevonden. De kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden niet geïndexeerd.

De kosten, rechten en erelonen van de wederinkoopakte, zijn ten laste van de partij vermeld als koper in onderhavige akte, of de erfgenaam.

De verkoper brengt de koper of de erfgenaam binnen een termijn van drie maanden vanaf de kennisneming van het niet-nakomen van de verplichtingen, vermeld in artikel 11, ervan op de hoogte of hij het recht van wederinkoop al of niet zal uitoefenen.

ARTIKEL 13 – SCHADEVERGOEDING

Als de koper of de erfgenaam de verplichtingen, vermeld in artikel 11, niet nakomt, kan de verkoper, die geen gebruik maakt van zijn recht van wederinkoop, een schadevergoeding vorderen van de koper of de erfgenaam. De schadevergoeding is de vergoeding die overeenstemt met het resterende gedeelte van het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de sociale koopwoning en is beperkt tot 80% daarvan, als die gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag.

De geraamde venale waarde bedraagt euro. Het bedrag van de schadevergoeding bedraagt bijgevolg:

- Het eerste jaar na de aankoop:euro
- Het tweede jaar na de aankoop:euro
- Het derde jaar na de aankoop:euro
- Het vierde jaar na de aankoop: euro
- Het vijfde jaar na de aankoop:euro
- Het zesde jaar na de aankoop:euro
- Het zevende jaar na de aankoop:euro
- Het achtste jaar na de aankoop:euro
- Het negende jaar na de aankoop:euro

- Het tiende jaar na de aankoop:euro
- Het elfde jaar na de aankoop:euro
- Het twaalfde jaar na de aankoop:euro
- Het dertiende jaar na de aankoop:euro
- Het veertiende jaar na de aankoop:euro
- Het vijftiende jaar na de aankoop:euro
- Het zestiende jaar na de aankoop:euro
- Het zeventiende jaar na de aankoop:euro
- Het achttiende jaar na de aankoop:euro
- Het negentiende jaar na de aankoop:euro
- Het twintigste jaar na de aankoop:euro

Als de koper of de erfgenaam wegens dwingende omstandigheden niet langer de woning kan bewonen, kan de verkoper, als hij dat mededeelt aan de toezichthouder, uitzonderlijk een afwijking toestaan van de betaling van de schadevergoeding.

ARTIKEL 14 - ANDERE VERBINTENISSEN

- 1 Vanaf het verlijden van deze akte zal de koper de volle eigendom en het genot van het goed hebben en er alle belastingen, taksen, lasten en verzekeringspremies van dragen, met uitzondering echter van de nog niet vervallen verhaalbelastingen.

De onroerende voorheffing die verschuldigd is voor genoemd goed zal daarbij, voor het aanslagjaar waarin de verkoop plaatsvindt, *pro rata temporis* ten laste vallen van de koper. Dit impliceert dat het deel van de belasting dat verhoudingsgewijs verschuldigd is voor de periode tussen de verkoopdatum en het einde van het aanslagjaar door de verkoper zal teruggevorderd worden van de koper.

De koper zal verder vanaf de eigendomsoverdracht in de plaats treden van de verkoper voor alle gesloten contracten wat betreft het aansluiten op gemeenschappelijke leidingen.

De verkoper verklaart dat hij het verkochte goed voldoende verzekerd heeft gehouden tegen brandgevaar en daarmee samenhangende risico's. De koper is er vanaf heden toe gehouden om een nieuwe polis af te sluiten indien hij tegen brand en andere risico's wenst verzekerd te zijn.

- 2 Tot en met de eindoplevering van de gebouwen of van de werken die deel uitmaken van het verkochte onroerend goed kan alleen de verkoper (bouwheer) zijn rechten doen gelden tegen de aannemers en architecten. De koper zal ertoe gehouden zijn eventuele gebreken kenbaar te maken aan de verkoper. Hij kan zich niet verzetten tegen de voltooiing van de bouwwerken, de tuinaanleg en de infrastructuurwerken. Hij kan uit dien hoofde nooit aanspraak maken op enige vergoeding.

Vanaf de eindoplevering van de bouwwerken is de koper, die in de plaats treedt van de verkoper, gerechtigd tegen de aannemers en architecten de bepalingen in te roepen van de artikels 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek betreffende de 10-jarige aansprakelijkheid.

- 3 De koper verbindt er zich toe, vanaf heden en voor de toekomst zowel voor zichzelf als voor zijn erfgenamen en alle rechtverkrijgenden de erfdienstbaarheden van stedenbouwkundige en esthetische aard en deze die betrekking hebben op de waterleiding, riolen, telefoon, energieleidingen en televisie, te eerbiedigen.
De verkoper verklaart dat er geen erfdienstbaarheden ontstaan zijn door bestemming van een voorzichtig en redelijk persoon en dat hij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd of toegestaan in voor- of nadeel van het verkochte goed.

De verkoper verklaart dat er in zijn eigendomstitel geen erfdienstbaarheden worden vermeld. (Ofwel) De verkoper verklaart dat er in zijn eigendomstitel erfdienstbaarheden worden vermeld, hierna letterlijk overgenomen uit voormelde akte verleden voor notaris op datum van: '.....'

ARTIKEL 15 - BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Gemeenschappelijke voorzieningen

De koper zal jaarlijks zijn evenredig aandeel betalen in de gemeenschappelijke voorzieningen, zoals bepaald in voormelde basisakte verleden voor notaris op

Ondergetekende instrumenterende ambtenaar verzond op een aangetekende brief naar de syndicus om hem te vragen alle inlichtingen en documenten mee te delen waarvan sprake in art. 3.94 B.W. en overhandigt een kopie van het antwoord aan de koper (*door de instrumenterende ambtenaar desgevallend aan te passen en/of verder aan te vullen*).

2. Bijzondere verbintenis (schrappen indien het niet van toepassing is)

De koper werd ontslagen van de onroerende bezitsvoorwaarde vermeld in artikel 5.220, § 1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

[SCHRAPPEN WAT NIET PAST:]

[Hieronder zijn 8 uitzonderingsmogelijkheden opgesomd. Schrap de mogelijkheden die niet van toepassing zijn. Opgelet: de toepassing van de uitzonderingen 3 (koper is minstens 55 jaar), 4 (koopwoning ligt in kernstad), en 5 (woning ligt binnen grenzen onteigeningsplan) is enkel mogelijk voor kopers die waren ingeschreven vóór 01/09/2019.]

Uitzondering 1: relatiebreuk

De koper werd van deze voorwaarde ontslagen omdat:

- *Ofwel*: hij de woning of het perceel, bestemd voor woningbouw, samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner volledig in volle eigendom heeft.

Deze persoon koopt de sociale koopwoning niet mee en de koper verklaart dat deze persoon de woning ook niet mee zal bewonen.

- *Ofwel*: hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op de woning of het perceel, bestemd voor woningbouw. Deze persoon koopt de sociale koopwoning niet mee en de koper verklaart dat deze persoon de woning ook niet mee zal bewonen.

- *Ofwel*: hij de woning of het perceel, bestemd voor woningbouw samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven.

Deze persoon koopt de sociale koopwoning niet mee en de koper verklaart dat deze persoon de woning ook niet mee zal bewonen.

De koper moet een jaar na het verlijden van onderhavige aankoopakte aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Als hij daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om die termijn van een jaar te verlengen. Als de koper na een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, niet voldoet aan de voorwaarde wordt onderhavige koop van rechtswege ontbonden.

Uitzondering 2: kosteloze verkrijging

De koper werd van deze voorwaarde ontslagen omdat:

- *Ofwel*: hij of een van zijn gezinsleden de woning of het perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven.
- *Ofwel*: hij of een van zijn gezinsleden een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op de woning of het perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.
- *Ofwel*: hij of een van zijn gezinsleden de woning of het perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

De koper of in voorkomend geval een van zijn gezinsleden, moet een jaar na het verlijden van onderhavige aankoopakte aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Als de koper of zijn gezinslid daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om die termijn van een jaar te verlengen. Als de koper na een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, niet voldoet aan de voorwaarde wordt onderhavige koop van rechtswege ontbonden.

Uitzondering 3: koper is minstens 55 jaar

De koper werd van deze voorwaarde ontslagen omdat hij vóór 1 september 2019 ingeschreven was op basis van de volgende uitzondering: hij was op de referentiedatum minstens 55 jaar oud.

De koper moet de woning of het perceel bestemd voor woningbouw waarvoor de uitzondering geldt, verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van een jaar te rekenen vanaf heden.

Als de koper na een jaar niet voldoet aan deze voorwaarde wordt onderhavige koop van rechtswege ontbonden.

Uitzondering 4: koopwoning ligt in kernstad

De koper werd van deze voorwaarde ontslagen omdat hij vóór 1 september 2019 ingeschreven was op basis van de volgende uitzondering: de aan te kopen sociale koopwoning ligt in een kernstad.

De koper moet de woning of het perceel bestemd voor woningbouw waarvoor de uitzondering geldt, verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van een jaar te rekenen vanaf heden.

Als de koper na een jaar niet voldoet aan deze voorwaarde wordt onderhavige koop van rechtswege ontbonden.

Uitzondering 5: woning binnen grenzen onteigeningsplan

De koper werd van deze voorwaarde ontslagen omdat hij vóór 1 september 2019 ingeschreven was op basis van de volgende uitzondering: hij betrok de woning op de referentiedatum en deze woning ligt binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan.

De koper moet de woning of het perceel bestemd voor woningbouw waarvoor de uitzondering geldt, verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van een jaar te rekenen vanaf heden.

Als de koper na een jaar niet voldoet aan deze voorwaarde wordt onderhavige koop van rechtswege ontbonden.

Uitzondering 6: overbewoonde woning

De koper werd van deze voorwaarde ontslagen omdat die woning overbewoond verklaard is of als dusdanig geadviseerd is conform artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen.

De koper moet de woning of het perceel bestemd voor woningbouw waarvoor de uitzondering geldt, verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van een jaar vanaf heden. Als de koper daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om de vermelde termijn van een jaar te verlengen.

De koper kan ook, binnen een termijn van een jaar vanaf de datum van onderhavige aankoopakte, die woning voor twintig jaar, in ruil voor een periodieke vergoeding, bij authentieke akte ter beschikking stellen van een sociale woonorganisatie. Alle kosten die verbonden zijn aan die keuzen, zijn ten laste van de koper.

Als de koper na een jaar niet voldoet aan deze voorwaarde wordt onderhavige koop van rechtswege ontbonden.

Uitzondering 7: onbewoonbare woning

De koper werd van deze voorwaarde ontslagen omdat die woning onbewoonbaar verklaard is overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of die woning onbewoonbaar verklaard is of als dusdanig geadviseerd is overeenkomstig artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen.

De koper moet die woning slopen of de bestemming ervan wijzigen binnen een termijn van een jaar vanaf onderhavige aankoopakte.

Als de koper na een jaar niet voldoet aan deze voorwaarde wordt onderhavige koop van rechtswege ontbonden.

Uitzondering 8: woning in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet is toegestaan

De koper werd van deze voorwaarde ontslagen omdat de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegestaan is.

ARTIKEL 16 - VOORKOOPRECHT (WANNEER U GEEN CONTRACTUEEL VOORKOOPRECHT WENST VOOR TE BEHOUDEN, MAG U DEZE CLAUSULE SCHRAPPEN)

De verkoper kan zonder enige beperking in duur / gedurende [...] jaar (schrappen wat niet past) na het verlijden van deze akte een recht van voorkoop uitoefenen indien het verkochte goed, om welke reden ook, uit de hand of openbaar zou verkocht worden door de kopers of door hun rechtverkrijgenden.

De uitoefening van dit recht zal op grond van de volgende contractuele bedingen gebeuren.

1. Verkoop uit de hand

De koper of zijn rechtverkrijgenden mogen het goed niet uit de hand aan derden verkopen, zonder vooraf aan de verkoper de gelegenheid te hebben gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen.

De kopers of zijn rechtverkrijgenden zullen de verkoper via een aangetekend schrijven in kennis stellen van de prijs waarvoor en de voorwaarden waaronder zij het goed wensen te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod voor verkoop.

De verkoper beschikt over een termijn van zestig kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van het aangetekend schrijven, om de koper of zijn rechtverkrijgende via een aangetekend schrijven in kennis te stellen van een eventuele aanvaarding van het aanbod.

De verkoper kan de koper of zijn rechtverkrijgende, vóór het verstrijken van deze termijn van 60 kalenderdagen verzoeken om aanvullende informatie, het goed te bezichtigen en/of om mededeling van de inhoud van de verkoopovereenkomst of van het ontwerp van authentieke akte waarbij alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. De gevraagde informatie moet binnen 5 werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager, worden bezorgd.

De verkoop is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding door de begunstigde verkoper naar de koper of zijn rechtverkrijgende is verzonden.

2. Openbare verkoop

- 1 Bij een openbare verkoop stelt de koper of zijn rechtverkrijgende, verkoper minstens 30 kalenderdagen vóór de zitdag in kennis van plaats, dag en uur waarop het onroerend goed wordt verkocht. Deze kennisgeving wordt via een aangetekend schrijven aan de verkoper bezorgd.

De verkoper kan de koper of zijn rechtverkrijgende, voorafgaandelijk aan de openbare verkoop, verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van het lastenkohier. De gevraagde informatie moet binnen 5 werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager, worden bezorgd.

- 2 Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing in het openbaar of de begunstigde verkoper zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij instemming van de begunstigde verkoper is de verkoop definitief. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.
- 3 Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar op dat ogenblik nog niet of de begunstigde verkoper zijn voorkooprecht wenst uit te oefenen.

Als er een hoger bod wordt gedaan, meldt de koper of zijn rechtverkrijgende dat minstens 10 kalenderdagen vóór de tweede zitdag aan de begunstigde verkoper.

De instrumenterende ambtenaar vraagt bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing in het openbaar of de begunstigde verkoper zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij instemming van de begunstigde verkoper is de verkoop definitief. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.

Als er geen hoger bod wordt gedaan, meldt de koper of zijn rechtverkrijgende dit binnen de 15 kalenderdagen na het verstrijken van de termijn voor hoger bod aan de begunstigde verkoper.

Wenst de begunstigde verkoper zijn voorkooprecht uit te oefenen, dan meldt hij dit via een aangetekend schrijven aan de koper of zijn rechtverkrijgende binnen vijftien kalenderdagen te rekenen vanaf de kennisgeving door de koper of zijn rechtverkrijgende. De verkoop is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de koper of zijn rechtverkrijgende is verzonden.

Indien de begunstigde verkoper, de koper of zijn rechtverkrijgende niet binnen deze termijn in kennis stelt dat hij zijn voorkooprecht wenst uit te oefenen, dan wordt het onroerend goed definitief toegewezen aan de koper die op de eerste zitdag het hoogste bod uitbracht.

3. Miskenning van het voorkooprecht

- 1 In geval van miskenning van het voorkooprecht heeft de begunstigde verkoper het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld, of om schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20 percent van de verkoopprijs.
- 2 De vordering moet, op straffe van verval, worden ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de definitieve toewijzing, of, bij verkoop uit de hand, vanaf de kennisgeving van de verkoop. Werd de verkoop niet ter kennis gebracht, dan verstrijkt de termijn één jaar nadat de akte is overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid.
- 3 De vordering tot indeplaatsstelling moet gelijktijdig tegen de verkoper en de koper worden ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde begunstigde verkoper betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden. De indeplaatsgestelde begunstigde verkoper is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

- 4 De vordering tot schadevergoeding moet tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar worden ingesteld. Zij kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20 percent van de prijs.

ARTIKEL 16 – VERZEKERING TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De instrumenterende ambtenaar verklaart dat hij het register, bedoeld in artikel 19/1 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in de bouwsector, heeft geraadpleegd.

De koper bevestigt dat de verkoper hem de volgende verzekeringsattesten heeft bezorgd, samen met een kopie van deze verzekeringspolissen:

- van aannemer afgeleverd door de verzekeringsmaatschappij voor polisnr.
- van architect
- van studie bureau

ARTIKEL 18 - KOSTEN

De kosten, rechten en erelonen van deze akte, zijn ten laste van de koper.

ARTIKEL 19 - VERWERKING VAN PERSOONSgegevens

De persoonsgegevens die overeenkomstig de Verordening van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van (Naam + adres SHM) en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen,

Havenlaan 88 bus 94 te 1000 Brussel. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van (kandidaat-)kopers mogelijk te maken, om de concrete koopvoorwaarden voor een sociale koopwoning vast te stellen en om na te gaan of deze voorwaarden worden nageleefd.

De koper verklaart dat hij voor de ondertekening van onderhavige akte de volgende informatie heeft ontvangen: een concrete opsomming van persoonsgegevens welke worden ingezameld en de rechten waarover de ondergetekende(n) beschik(ken). Hij verklaart er ook kennis van te hebben genomen dat deze opsomming in het kader van wettelijke verplichtingen onderhavig kan zijn aan wijzigingen en dat hij voor een actuele opsomming steeds contact kan opnemen met (Naam + adres SHM).

ARTIKEL 20 - FISCALE VERKLARING

[IN GEVAL VAN GELIJKTIJDIGE OVERDRACHT DOOR EENZELFDE PERSOON VAN EEN NIEUWE WONING EN HET BIJHORENDE TERREIN.]

De woning, alsook het grondaandeel, worden verkocht onder het fiscaal stelsel van de 'Belasting over de Toegevoegde Waarde'.

Voor de toepassing van de BTW-wetgeving wordt de heffingsgrondslag geraamd op [...] euro.

[IN ALLE ANDERE GEVALLEN]

De woning wordt verkocht onder het fiscaal stelsel van de 'Belasting over de Toegevoegde Waarde'.

Voor de toepassing van de BTW-wetgeving wordt de heffingsgrondslag geraamd op [...] euro.

Het grondaandeel wordt verkocht onder het fiscaal stelsel van het verkooprecht.

De koper verzoekt om de toepassing van artikel 2.9.4.2.3, eerste lid van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Hij verklaart in dat verband dat hij voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 5.220 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Bijgevolg is de verkoop van het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst, onderworpen aan het verlaagde verkooprecht van 1,5%. Wat het heffen van deze verkooprechten betreft, verklaren partijen dat de venale waarde van het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst, [...] euro bedraagt.

De koper verklaart kennis te hebben genomen van artikel 2.9.4.2.3, tweede lid van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Dit artikel luidt als volgt: *'Als na de aankoop blijkt dat de kopers niet meer voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of aan de voorwaarden tot behoud of bewoning, opgelegd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of door de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn ze het verkooprecht, vermeld in artikel 2.9.4.1.1, verschuldigd na aftrek van de reeds geheven belasting.'*

De voorwaarden vermeld in artikel 3 van voormeld besluit, zijn met ingang van 1 januari 2021 opgenomen in artikel 5.220 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

ARTIKEL 21 - SLOTBEPALINGEN

De verkoper kiest woonplaats in zijn maatschappelijke zetel en de koper in de woning voorwerp van deze akte.

Nadat de ondergetekende instrumenterende ambtenaar lezing heeft gegeven van artikel 62 § 2 en van artikel 73 van het Wetboek der Belasting over de Toegevoegde Waarde, en na de partijen gewezen te hebben op de sancties die zij zou kunnen oplopen wegens het afleggen van valse verklaringen, heeft de verkoper verklaard

onderworpen te zijn aan de belasting over de toegevoegde waarde en tot op heden ingeschreven geweest te zijn; de koper verklaart (*ofwel* eveneens ... / *ofwel* niet ...).

De ondergetekende instrumenterende ambtenaar bevestigt de juistheid van de namen, voornamen, plaatsen en datum van geboorte van de koper te hebben nagegaan op zicht van de wettelijk vereiste stukken.

Partijen erkennen dat de ondergetekende instrumenterende ambtenaar hen voorlezing heeft gegeven van artikel 203, eerste lid van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

Het kantoor Rechtszekerheid is bij de overschrijving van deze akte ontslagen van het ambtshalve nemen van inschrijving.

Waarvan akte,

Gedaan en verleden te

En na voorlezing en toelichting hebben de partijen met ons, (*instrumenterende ambtenaar*), getekend.

(handtekeningen)