

AANKOOPAANBOD

ERFPACHTRECHT WONING TE TURNHOUT, BEGIJNHOF 31

Ondergetekende(n),

De heer/Mevrouw

Voornaam + Naam*:.....

Wonende te Straat*:.....Nr.*:.....

Postcode*:.....Gemeente*:.....

Rijksregisternummer:

Tel:.....GSM:.....

E-mail:

[Eventueel:] en

De heer/Mevrouw

Voornaam + Naam*:.....

Wonende te Straat*:.....Nr.*:.....

Postcode*:..... Gemeente*:.....

Rijksregisternummer:

Tel:.....GSM:.....

E-mail:

*(*verplicht door de kandidaat-koper in te vullen gegevens)*

LET OP: het aankoopaanbod is NIET overdraagbaar. De opgegeven identiteit van de kandidaat-koper is niet naderhand te wijzigen of aan te vullen. Indien meerdere kopers en/of echtgenoten: alle/beide identiteiten vermelden.

Hierna genoemd “DE KANDIDAAT-KOPER”

1. Beschrijving van de goederen

Het **ERFPACHTRECHT** van nagemeld onroerend goed:

Onder Turnhout, vierde afdeling

Een door brand geteisterd woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Begijnhof 31, gekend volgens huidig kadaster sectie Q nummer 0552A P0000 met een oppervlakte van twee are vierenzestig centiare (02a 64ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 250 euro.

Bod

De kandidaat-koper verklaart zich er eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden het erfpacht op voormeld onroerend goed te verwerven voor de totale prijs (instaprecht) van:

(Bedrag in euro **in letters** en **in cijfers**)

.....
.....

MINIMUM BOD BEDRAAGT: zevenduizend tweehonderd euro (€ 7.200,00)

De kandidaat-koper verklaart te weten dat na het behandelen van de biedingen, **het O.C.M.W.** steeds de mogelijkheid heeft om, bij uitzondering en op grond van een gemotiveerd advies, niet in te gaan op dit bod of de procedure te hernemen.

De kandidaat-koper verklaart bij aanvaarding van zijn bod voor de aankoop beroep te doen op notaris te

De kandidaat-koper zal de prijs (instaprecht) betalen als volgt:

- **drieduizend euro (€ 3.000,00)** als voorschot, te storten op de derdenrekening van **Szabó notarissen bij de Bank Van Breda met nummer BE43 6451 0962 6001, met de vermelding “2240124-2 / waarborg erfpacht Begijnhof 31”** uiterlijk binnen de zeven kalenderdagen vanaf de schriftelijke kennisgeving aan de kandidaat-koper dat zijn bod als hoogste regelmatig bod werd weerhouden. Pas na ontvangst van voormeld voorschot wordt het koopaanbod ter aanvaarding aan **het O.C.M.W.** voorgelegd.
- het **saldo** bij het ondertekenen van de authentieke akte, desgevallend betaalbaar met gelden die afkomstig zullen zijn van een lening.

2. Procedure van bieding onder gesloten omslag

De kandidaat-koper vult de biedingsformulieren als volgt in:

- Volledige naam en adres (OPGELET: de identiteit van de opgegeven koper(s) is definitief en kan later niet gewijzigd en/of aangevuld worden met andere namen);
- De bieding in euro zowel in cijfers als voluit in letters, welke bieding gelijk is aan of hoger is dan het minimum bod van **zevenduizend tweehonderd euro (€ 7.200,00)**;
- Paraaf op elke bladzijde van het aankoopaanbod en het model verkoopovereenkomst;

- Datum, na(a)m(en) en handtekening(en) op de laatste bladzijde van het aankoopaanbod en model verkoopovereenkomst.

De kandidaat-koper steekt de biedingsformulieren (aankoopaanbod en model verkoopovereenkomst) in een omslag en sluit deze volledig en goed af. Buiten op de omslag vermeldt hij duidelijk voor welk eigendom hij het bod uitbrengt, namelijk: "**BOD ERFPACHT BEGIJNHOF 31, TURNHOUT**". Zowel op de vóór- als op de achterzijde vermeldt hij: "**omslag NIET OPENEN – bieding onder gesloten omslag**".

De kandidaat-koper bezorgt de omslag bij kantoor **Szabó Notarissen, te 2300 Turnhout, Kempenlaan 2 (tweede verdieping), ten laatste op MAANDAG 26 MEI 2025 vóór 12.00 uur** (laattijdig ingediende biedingen zijn ongeldig) als volgt:

- de omslag met de biedingsformulieren (aankoopaanbod en model verkoopovereenkomst) worden tijdig **per post verzonden via een aangetekende zending**; of
- de omslag met de biedingsformulieren (aankoopaanbod en model verkoopovereenkomst) **worden op voorhand tegen ontvangstbewijs afgegeven op het kantoor van Szabó Notarissen te 2300 Turnhout, Kempenlaan 2 (tweede verdieping)** (van maandag tot en met donderdag tussen 9u30 en 12u30 en tussen 13u30 en 17u00, op vrijdag tussen 9u30 en 12u30 en tussen 13u30 en 16u30).

De opening zelf van de omslagen zal plaatsvinden op het kantoor van Szabó Notarissen te 2300 Turnhout, Kempenlaan 2 op **MAANDAG 26 MEI 2025 om 14.00 uur**, waarbij de kandidaat-kopers aanwezig mogen zijn.

Bij de opening van de biedingen worden alle tijdig ingediende omslagen in willekeurige volgorde geopend. Na opening van de biedingen en controle op hun formele geldigheid door de verantwoordelijke van **het O.C.M.W.** dan wel de notaris, zal het eigendom worden toegewezen aan de kandidaat-koper die het hoogste, geldige bod heeft uitgebracht, weliswaar onder de opschortende voorwaarde van aanvaarding door **het O.C.M.W.**

Het bod dient gelijk aan of hoger te zijn dan de vooraf bepaalde minimale biedingsprijs. Het bod dat door een kandidaat-koper wordt uitgebracht is bindend en definitief. Het bod is gedurende een termijn van twee maanden geldig na opening.

Biedingen die worden uitgebracht onder de minimumprijs worden niet aanvaard en zijn ongeldig. Voorwaardelijke biedingen zijn eveneens ongeldig. Enkel en alleen volledig en

correct ingevulde biedingsdocumenten die door de kandidaat-koper zijn ondertekend en geparafeerd, worden in aanmerking genomen.

Een aankoopaanbod is formeel geldig wanneer cumulatief:

- de naam en het adres van de kandidaat-koper werden ingevuld;
- de prijs in euro in cijfers en letters werd ingevuld en deze gelijk aan of hoger is dan het minimum bod;
- paraaf op elke bladzijde van het aankoopaanbod en het model verkoopovereenkomst
- Datum, na(a)m(en) en handtekening(en) op de laatste bladzijde van het aankoopaanbod en model verkoopovereenkomst;
- het aankoopaanbod tijdig en onder gesloten omslag werd ingediend bij wijze van aangetekende zending of afgifte tegen ontvangstbewijs op het notariskantoor Szabó notarissen.

De opening van de biedingen is publiek toegankelijk voor de kandidaat-kopers. Het wordt de kandidaat-kopers aangeraden aanwezig te zijn.

Indien na het openen van de biedingen blijkt dat meerdere kandidaat-kopers een gelijke hoogste prijs geboden hebben, zal tussen deze kandidaat-kopers een nieuwe bieding onder gesloten omslag worden georganiseerd.

Na vaststelling van de hoogste bidder wordt deze uitgenodigd het voorschot over te maken aan **Szabó Notarissen** zoals hiervoor gestipuleerd, waarna het aankoopaanbod ter aanvaarding zal voorgelegd worden aan **het O.C.M.W.** Zodra het aanbod aanvaard wordt door **het O.C.M.W.**, komt de verkoopovereenkomst volgens de tekst in bijlage definitief tot stand.

3. Algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden

De verkoop van het erfpacht van de goederen gebeurt onder de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden zoals opgenomen in het model verkoopovereenkomst.

De kandidaat-koper verklaart de inhoud van het aankoopaanbod en de bijzondere en algemene verkoopvoorwaarden te verstaan en deze te aanvaarden.

Bijlagen, die integraal deel uitmaken van dit aankoopaanbod:

- Model verkoopovereenkomst

Gelezen en goedgekeurd, elke bladzijde geparafeerd

Datum	 <i>(in te vullen door de kandidaat-koper)</i>
Handtekening	 <i>Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.</i>
Na(a)m(en)	De heer en/of mevrouw <i>(in te vullen door de kandidaat-koper)</i> zijnde de kandidaat-koper

DIT AANKOOPAANBOD DIENT TEN LAATSTE OP
MAANDAG 26 MEI 2025 VÓÓR 12.00 UUR
INGEVULD EN ONDERTEKEND ONDER GESLOTEN OMSLAG BEZORGD TE WORDEN AAN HET
KANTOOR SZABÓ NOTARISSEN TE TURNHOUT, KEMPENLAAN 2
**BIJ WIJZE VAN AANGETEKENDE ZENDING OF AFGIFTE TEGEN ONTVANGSBEWIJS OP HET
NOTARISKANTOOR**
VERMELD OP DE VOOR- EN ACHTERZIJDE VAN DE GESLOTEN OMSLAG:
**“BOD BEGIJNHOF 31, TURNHOUT ” EN “OMSLAG NIET OPENEN – BIEDING ONDER
GESLOTEN OMSLAG”.**

VERKOOPOVEREENKOMST

JVL/2240124-6

De ondergetekenden:

1. Het "**OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**", in het kort "O.C.M.W.", van Turnhout, met zetel te 2300 Turnhout, Campus Blairon 200, ondernemingsnummer 0212.175.721, RPR Antwerpen, afdeling Turnhout.

Hier vertegenwoordigd door de heer VAN LAER Johnny Frans Elisabeth, medewerker van Szabó Notarissen te Turnhout, Kempenlaan 2, aldaar keuze van woonst doende, ingevolge notariële volmacht verleden voor notaris Anne-Marie Szabó te Turnhout op 11 april 2025.

Hierna ook genoemd "**de verkoper(s)**" en/of "**de eigenaar**".

2.

Hierna ook genoemd "**de koper(s)**".

Bevoegdheid en bekwaamheid

Alle comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn om de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen te stellen. Zij bevestigen niet het voorwerp te zijn van een maatregel die enige onbekwaamheid in het leven zou kunnen roepen, zoals bijvoorbeeld faillissement, gerechtelijke reorganisatie, collectieve schuldenregeling of bewind.

Verklaren overeen te komen als volgt:

De verkopers verklaren het erfpachtrecht van de hierna beschreven goederen te verkopen aan de kopers, die verklaren te aanvaarden:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Onder Turnhout, vierde afdeling

Een door brand geteisterd woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Begijnhof 31, gekend volgens huidig kadaster sectie Q nummer 0552A P0000 met een oppervlakte van twee are vierenzestig centiare (02a 64ca).
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 250 euro.

PRIJS

Deze verkoping gebeurt tegen een prijs van _____ euro
(€ _____) te betalen als volgt:

- a) een voorschot van drieduizend euro (€ 3.000,00) door betaling via overschrijving op derdenrekening van **Szabó notarissen bij de Bank Van Breda met nummer BE43 6451 0962 6001, met de vermelding "2240124-2 / waarborg Begijnhof 31"** uiterlijk binnen de zeven kalenderdagen vanaf de schriftelijke kennisgeving aan de bieder dat zijn bod als hoogste regelmatig bod werd weerhouden. Na betaling van het voorschot zal het aanbod ter aanvaarding worden voorgelegd aan het O.C.M.W.
- b) het saldo bij het ondertekenen van de authentieke akte.

In geval van vertraging in betaling zal er door de kopers op (het nog verschuldigde deel van) de koopprijs een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn van tien procent (10%) op jaarbasis, onverminderd de andere rechtsmiddelen die de wet en deze overeenkomst aan de verkopers toekennen en onverminderd het recht van de verkopers om de werkelijk geleden schade te bewijzen en te vorderen. De intrest begint van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling nodig is te lopen vanaf het verstrijken van de hierna bepaalde termijn waarbinnen de notariële akte diende verleden te worden.

MACHTIGING TOT VESTIGING ERFPACHT

De vestiging van erfpacht werd toegestaan door de Raad van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn in haar zitting van 9 september 2024.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Canon

De koper is verplicht tot betaling **betaling van een jaarlijkse canon** te vereffenen per maand voor de vijftiende van iedere maand.

Deze canon is bepaald op vierhonderdzeventig euro (€ 470,00) per maand voor Begijnhof 31 welke jaarlijks aangepast wordt aan de gezondheidsindex.

Toelichting

Het Begijnhof in zijn geheel is **UNESCO-werelderfgoed** sinds 2 december 1998.

Bij Koninklijk Besluit van 5 december 1962 werd het Begijnhof erkend en geklasseerd als **Landschap**.

Bij Ministerieel Besluit van 27 mei 2015 werden alle woningen van het Begijnhof geklasseerd als monument.

Bovendien werd ook een **landschapsbeheersplan** en een **woningbeheersplan** goedgekeurd, dewelke beiden steeds ter inzage liggen bij de eigenaar en in de stadsbibliotheek en digitaal op www.plannen.onroenderfgoed.be

De erfpachters worden geacht volledig op de hoogte te zijn van de bepalingen vervat in dit landschapsbeheersplan en dit woningbeheerplan en zij zullen deze te allen tijde dienen te respecteren.

Door het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn werd een omstandige bouwфysische en historische nota opgemaakt.

Deze beschrijving bestaat uit opmetingsplannen evenals de inventaris van de waardevolle elementen en het rapport van Monumentenwacht Antwerpen.

De erfpachter verklaart hiervan kennis genomen te hebben en verklaart te zijn ingelicht over het feit dat de inventaris niet exhaustief is en dat deze eenzijdig en zonder dat hiervoor enige schadevergoeding kan gevraagd worden, kan aangevuld worden door de eigenaar.

Op het einde van de erfpacht wordt door de partijen, eveneens op kosten van de erfpachter een vergelijkende plaatsbeschrijving opgesteld.

Staat van het goed – Gebreken

Het erfpachtrecht op het eigendom wordt verkocht in de toestand waarin het eigendom zich momenteel bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

Het erfpachtrecht van het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erdienstbaarheden

Het erfpachtrecht op het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het eigendom bezwaard of bevoordeeld kan zijn. De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

BIJZONDERE ERFPACHTVOORWAARDEN

Artikel 1 - Bestemming van de erfpacht

1. De erfpachter moet het in erfpacht gegeven goed in hoofdzaak bestemmen voor bewoning conform het reglement van inwendige orde, vastgesteld door de eigenaar.

2. Het is de erfpachter verboden om de woning **in hoofdzaak** te bestemmen voor de uitoefening van zijn beroep, en de **bestemming van hoofdverblijfplaats** mag niet worden gewijzigd.

Alle activiteiten die vallen onder toepassing van de wet op de handelshuren zijn uitdrukkelijk verboden tenzij een uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toelating van de eigenaar en na het bekomen van de vereiste vergunningen.

Een vrij beroep of dienstverlenend beroep kan worden toegelaten mits de sfeer van het Begijnhof behouden blijft en het goed permanent bewoond wordt.

Bewoning houdt tevens in dat één of meerdere natuurlijke personen er effectief wonen en er aldaar hun inschrijving in het bevolkingsregister hebben. De beroepsuitoefening is onderworpen aan de voorafgaandelijke goedkeuring van de eigenaar. Wijzigingen met betrekking tot de bestemming van de woning dienen uitdrukkelijk te worden gevraagd aan de eigenaar. Een voorheen gegeven toelating verschaft geen garantie op een toelating in de toekomst.

3. De erfpachter mag de woning slechts onderverhuren mits voorafgaand akkoord van de eigenaar. Dit akkoord heeft betrekking op de huurvoorwaarden. Deze huurvoorwaarden moeten opgenomen worden in de huurovereenkomst en aan de eigenaar moet een exemplaar van de getekende huurovereenkomst overhandigd worden.

4. Elke erfpachter mag, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor het geheel of voor een deel, erfpachter zijn van niet meer dan drie woningen in het Begijnhof.

Artikel 2 - Duur van de erfpacht

1. Deze erfpachtovereenkomst zal worden aangegaan voor een periode van **drieëndertig (33) jaar**, en zal een aanvang nemen op de eerste dag van de maand volgend op de datum van de notariële akte mits volledige betaling van het instaprecht en de verschuldigde kosten door de erfpachter.

Voormelde periode van drieëndertig (33) jaar kan slechts éénmaal verlengd worden tot maximum negenennegentig (99) jaar en aan dezelfde voorwaarden, behoudens dat de canon wordt gebracht op één euro (€ 1,00) per jaar vanaf de eerste maand van het vierendertigste jaar.

De verlenging dient te worden aangevraagd ten laatste tussen de achttiende en de vijftiende maand voor het verstrijken van de initiële periode en dient te gebeuren volgens de procedure voorzien in de handelshuurwetgeving welke, wat deze erfpacht betreft, van toepassing wordt verklaard.

Partijen kunnen in gemeen overleg de overeenkomst steeds beëindigen.

2. De erfpacht eindigt niet door het overlijden van de erfpachter, behalve ingeval van een erfloze of onbeheerde nalatenschap van de erfpachter. Bij overlijden van de erfpachter kunnen de rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden de erfpacht onder dezelfde voorwaarden verderzetten tot de voorziene einddatum tenzij zij, binnen de twaalf maanden na datum overlijden van de erfpachter, de eigenaar in kennis stellen dat zij deze erfpacht willen beëindigen.

3. Indien er meerdere erfpachters zijn zal de overeenkomst verder lopen zolang één van hen voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 3- De canon

1. Deze erfpacht wordt, rekening houdende met de verplichtingen opgelegd aan de erfpachter om de woning te renoveren en te saneren in samenspraak met de dienst Onroerend Erfgoed, betaald mits een jaarlijkse canon, waarvan de erfpachter zich verbindt deze in twaalf maandelijke schijven te betalen aan de eigenaar elke vijftiende van de maand en de eerste maal op de vijftiende van de maand volgend op de datum van de volledige betaling van het instaprecht en de verschuldigde kosten door de erfpachter.

2. Elk bedrag wat niet betaald is op de vervaldag zal de wettelijke intrest opbrengen vanaf de vervaldag tot op de dag van betaling en dit zonder ingebrekestelling noch gerechtelijke aanmaning.

3. Het bedrag van de canon wordt jaarlijks gekoppeld aan de gezondheidsindex.

Die index zal worden aangepast overeenkomstig volgende formule:

$$\frac{\text{basis canon} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

In deze formule zal de basisindex deze zijn van de maand volgend op de datum van de volledige betaling van het instaprecht en de verschuldigde kosten door de erfpachter.

De nieuwe index is deze die één maand de aanpassing voorafgaat.

Onder de canon wordt verstaan, de canon zoals hierboven bedongen, met uitsluiting van de lasten en onkosten die krachtens huidige overeenkomst ten laste vallen van de erfpachter.

4. Partijen komen overeen dat de erfpacht van rechtswege zal verbroken zijn ten nadele van de erfpachter indien deze een achterstand heeft van twee maandelijke canons en nadat hij aangetekend of bij gerechtsdeurwaardersexploot zal zijn aangemaand door de eigenaar om tot betaling over te gaan binnen de veertien dagen na aanmaning.

5. Aan de erfpachter die een renovatiesubsidie aanvraagt voor zijn woning zal onder de hiernavolgende voorwaarden een tegemoetkoming verleend worden door de eigenaar onder de vorm van de halvering van (de geïndexeerde) canon:

a) het gedocumenteerd aanvraagdossier dient door de erfpachter bezorgd te worden aan het vast bureau zodat deze laatste kan beslissen of de erfpachter al dan niet in aanmerking komt voor deze tegemoetkoming en de ingangsdatum ervan kan bepalen;

b) de erfpachter zal de inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het in erfpacht verkregen onroerend goed verkrijgen binnen een termijn van drie jaar na het definitief worden van de erfpacht, en die inschrijving ten minste drie jaar zonder onderbreking dienen te behouden, waarbij de uiterlijke termijn om de inschrijving te nemen kan verlengd worden mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de eigenaar;

c) deze tegemoetkoming geldt voor een duur van maximum twee jaar en is alleszins beperkt tot de termijn dat de betreffende woning niet bewoond is geweest.

6. De erfpachter heeft, na schriftelijk akkoord van de eigenaar, de mogelijkheid om de voor de resterende duur van de erfpacht verschuldigde canon af te kopen, in welk geval hij na de volledige betaling dan een canon betaalt voor de resterende duur van de erfpacht, van één

euro (€ 1,00) per jaar als erkenning van het eigendomsrecht van de verkoper, vooruit betaalbaar telkens vóór de tiende januari van elk jaar.

Hiertoe dient de erfpachter een schriftelijk verzoek, eventueel per mail, te richten aan de eigenaar, en dit tijdens de twee maanden na de jaarlijkse indexatie van de verschuldigde canon. De eigenaar zal op vraag van de erfpachter, de toelating verlenen om de canon af te kopen bij middel van een éénmalige betaling of bij middel van maximaal drie (3) betalingen op tijdstippen te bepalen in onderling akkoord.

Artikel 4 - lasten en verplichtingen van de erfpacht

De verplichtingen en lasten opgelegd aan de erfpachter zijn hoofdelijk en ondeelbaar tussen de rechthebbenden en/of rechtsopvolgers uit welken hoofde ook.

- Woonvoorwaarden:

De erfpachter, rechtsopvolger of huurder is steeds gebonden aan het reglement van inwendige orde voor de site Begijnhof opgesteld door de eigenaar en dat, zo nodig, door deze laatste steeds mag aangepast worden.

- Toegankelijkheid:

Het Begijnhof is autoluw.

Er mag niet geparkeerd worden, enkel laden en lossen is toegestaan.

De begijnhofsite is een historisch waardevol erfgoed dat als dusdanig wordt opengesteld aan het publiek en de publieke delen zoals wegen, tuin, kerk en andere openbare gebouwen zijn dan ook toegankelijk.

- Restauratie- en onderhoudsplicht:

De erfpachter, en zijn rechtsopvolgers en/of rechtsverkrijgers, verbinden er zich toe om op hun kosten alle renovatie-, onderhouds-, sanerings- en verbeteringswerken uit te voeren conform de geldende bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen en volgens de onderrichtingen van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, onroerend erfgoed, op basis van de rapporten van de Monumentenwacht.

Voor de renovatie- en saneringswerken moet binnen de **twee jaar vanaf de aanvang van de erfpacht** voldaan worden aan alle opmerkingen voor de onderhoudswerken opgenomen in de rapporten van de Monumentenwacht.

Voor de woningen met bouwfysische problemen wordt de renovatietijd bepaald op **twee jaar na de machtiging door het Onroerend Erfgoed**.

De erfpachter kan hiervoor van de eigenaar geen enkele vergoeding eisen. De eigenaar kan op schriftelijk verzoek steeds toegang krijgen tot de woning om werken naar aanleiding van de opmerkingen van de Monumentenwacht te inspecteren.

De erfpachter mag zelf een architect aanstellen voor het opmaken van het renovatiedossier. Het restauratie/onderhoudsdossier (waaronder de omgevingsvergunning indien van toepassing) moet voor de aanvang van de onderhouds- en renovatiewerken voor goedkeuring worden voorgelegd aan de eigenaar.

Men zal in ieder geval steeds de uniformiteit binnen de begijnhofsite moeten respecteren zoals omschreven in het reglement van inwendige orde. Nadien zal tevens een gebeurlijk postinterventiedossier dienen te worden overhandigd aan de eigenaar.

In dit verband mag een afvaardiging van Onroerend Erfgoed en van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, op gewoon schriftelijk verzoek het pand betreden tijdens de volledige erfpachtperiode om de toestand van het gebouw, inclusief het interieur te controleren inzake nazicht van de eventueel uitgevoerde werken aan gebouw en interieur.

Indien ongeoorloofde werken werden uitgevoerd, zal de eigenaar het volledig herstel eisen en/of de erfpacht verbreken zonder enige vergoeding te moeten betalen aan de erfpachter. De erfpachter is verplicht om binnen de twee jaar een branddetectiesysteem te installeren en te onderhouden, bestaande minstens uit de wettelijk opgelegde rookmelders.

Tenminste wordt een rookdetector voorzien in de traphal (zowel gelijkvloers als op elke verdieping).

De erfpachter is verplicht om bij verbouwingen in het huis een gescheiden stelsel voor riolering naar de voorzijde van de woning te voorzien om aan te sluiten op de nieuwe riolering en een afkoppeling van het regenwater.

Voor de verwarming wordt een veilige en milieuvriendelijke brandstof verplicht.

Behoudens de verplichtingen in voorgaande vermeld, staat het de erfpachter vrij om, mits naleving van alle dwingende wettelijke bepalingen terzake (onder meer artikel 4.2.1. van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, of de wetgeving welke deze zou aanvullen of wijzigen) en na het bekomen van de vereiste vergunningen en adviezen van het Agentschap Ruimtelijke Ordening Onroerend Erfgoed, verbeteringen aan de bestaande gebouwen aan te brengen of nieuwe gebouwen op te richten, nuttig of wenselijk om de bestemming te optimaliseren, volgens de gangbare en wettelijke voorschriften met respect voor de erfgoedwaarde.

Het is de erfpachter evenwel verboden de op het ogenblik van de aanvang van de in erfpacht bestaande opstallen geheel of gedeeltelijk af te breken, andere dan deze die nodig zijn om de uitvoering van herstellingswerken aan te brengen zonder voorafgaande schriftelijke toelating van de eigenaar. Het is de erfpachter evenmin toegestaan de door hem/haar of voor hem/haar verwezenlijkte opstallen tijdens de duur van de erfpacht geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de eigenaar.

De ontwerpen van bouw-, verbouwings- of afbraakwerken moeten vooraf voor goedkeuring worden voorgelegd aan de eigenaar en aan het Agentschap Ruimtelijke Ordening, Onroerend Erfgoed Antwerpen. Nadien is de erfpachter verplicht aan de eigenaar een kopie van de desbetreffende omgevingsvergunning over te maken vooraleer over te gaan tot de werkzaamheden. Naast de verplichtingen die worden opgelegd voor Onroerend Erfgoed verbindt de erfpachter er zich tevens toe om, gedurende de hele erfpachttermijn, alle grote en kleine herstellingen en onderhoudswerken, ook deze die door sleet en overmacht noodzakelijk zijn geworden, op zijn kosten uit te voeren zodat het goed op bestendige wijze verder kan gebruikt worden voor het doel waarvoor het oorspronkelijk was bestemd en als dusdanig ter beschikking kan worden gesteld op het einde van de erfpacht.

In dit verband zal Monumentenwacht Antwerpen, op verzoek van de eigenaar, om de twee jaar het pand onderzoeken. Het rapport zal voor uitvoering worden voorgelegd aan de erfpachter die aan de gestelde opmerkingen moet voldoen volgens hun aanbevelingen binnen een bepaalde tijd: de dringende werken binnen het jaar, tenzij de uit te voeren werken een onmiddellijk optreden vereisen (in het rapport categorie “slechte”), voor de andere werken binnen de twee jaar. De kosten voor het inspectieverslag van Monumentenwacht zullen (door)gefactureerd worden aan de erfpachter.

Bij het **einde van de erfpacht** zal de eigenaar geen enkele vergoeding verschuldigd zijn aan de erfpachter, zelfs niet voor de meerwaarde die voortvloeit uit de verbeteringswerken en nieuw opgerichte gebouwen.

De erfpachter mag aan het einde van de erfpacht de uitgevoerde sanerings-, verbouwings- en/of aanpassingswerken niet wegnemen, tenzij anders overeengekomen of daartoe aangemaand door de eigenaar, namelijk indien het werken betreft die de erfpachter niet mocht verrichten en die op kosten van de erfpachter dienen verwijderd te worden.

De eigenaar kan evenmin verantwoordelijk gesteld worden voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen enzovoort, wat ook de oorzaak moge zijn, die zich aan de in erfpacht gegeven goederen of aan de technische installaties ten dienste van de gebouwen zouden kunnen voordoen.

De erfpachter is verplicht het geheel in goede staat van onderhoud en herstelling terug te geven aan de eigenaar bij afloop van het recht van erfpacht.

De erfpachter is er tevens toe gehouden op regelmatige tijdstippen de luiken en dakgoten te verven in de kleur en kwaliteit van verf bepaald door de eigenaar, dit om het eenduidig karakter van de woningen binnen het Begijnhof te bewaren.

Artikel 5 - Belastingen, kosten en taksen

1. Alle belastingen en taksen van welke aard ook, bestaande of toekomstige, inclusief de onroerende voorheffing met betrekking tot de in erfpacht gegeven goederen en/of op de door de erfpachter opgerichte onroerende goederen, met betrekking tot de bezetting van deze goederen of de activiteit die er door de erfpachter wordt uitgeoefend, zijn ten laste van de erfpachter, vanaf de notariële akte.

2. Alle kosten van aansluitingen, abonnementen van nutsvoorzieningen, en alle huurlasten aan distributiemaatschappijen vallen ten laste van de erfpachter.

3. Eventuele kosten naar aanleiding van renovatie van gemeenschappelijke muren komen ten laste van de erfpachter.

Artikel 6 – Verzekeringen

1. Tijdens de gehele duur van de erfpacht verbindt de erfpachter zich ertoe de in erfpacht gegeven goederen voor hun volle waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's bij een door de eigenaar aanvaarde verzekeringsmaatschappij.

De erfpachter is verplicht in zijn verzekering te vermelden dat het pand behoort tot UNESCO-Werelderfgoed.

2. Op eerste aanvraag van de eigenaar zal de erfpachter het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van de premies bewijzen. Wanneer binnen de twee maanden na dit verzoek geen bewijs kan worden voorgelegd van het bestaan en het niet geschorst zijn van die verzekering en van de regelmatige betaling van de verschuldigde premies, wordt de erfpachtovereenkomst van rechtswege ontbonden in nadeel van de erfpachter (zonder opzegperiode en zonder betaling van enige vergoeding).

3. De erfpachter is er steeds toe gehouden ingeval van brand of andere ramp over te gaan tot herstel of wederopbouw van het getroffen goed in zijn oorspronkelijke toestand. Hij verplicht er zich toe in het verzekeringscontract te laten opnemen dat de gelden slechts worden vrij gegeven als voorschotregeling en naarmate de wederopbouw of de herstellingen vorderen.

4. In ieder geval moet de erfpachter, evenals de bewoner of gebruiker, zelf instaan voor de verzekering van de inboedel, alsook voor hun aansprakelijkheid tegenover derden.

5. De erfpachter staat verder op eigen kosten tevens in voor het nemen van alle bij wetten, decreten of besluiten van de hogere overheid verplichte verzekeringen met betrekking tot de in erfpacht gegeven gebouwen en de door of voor hem/haar opgerichte gebouwen.

Artikel 7 – Waarborg

Niet van toepassing.

Artikel 8 - Einde van de erfpacht

1. De erfpacht eindigt van rechtswege, en zonder verplichting tot het geven van een opzeg, bij het verstrijken van de termijn vermeld in artikel twee, of nog ingeval de nalatenschap van de erfpachter een onbeheerde nalatenschap of een erfloze nalatenschap betreft.
2. De eigenaar heeft bovendien steeds het recht om voor de bevoegde rechtbanken de verbreking van de erfpacht met schadevergoeding te vorderen bij wanprestatie door de erfpachter en bij zware of herhaalde lichte inbreuk door de erfpachter op de verplichtingen die hem/haar bij deze verkoopsvoorwaarden worden opgelegd.
3. De erfpachter heeft het recht de overeenkomst te beschouwen als zijnde van rechtswege ontbonden, zonder enige schadevergoeding, ingeval dat het in erfpacht gegeven goed geheel of gedeeltelijk wordt onteigend. In dit laatste geval behoudt de erfpachter zijn verhaal tegen de onteigenende overheid. De eigenaar zal zijn schadeclaims eveneens tot de onteigenende overheid moeten richten, zonder de erfpachter te kunnen aanspreken.
4. Indien de eigenaar binnen het verstrijken van de in artikel twee vermelde termijn éézijdig een einde stelt aan het recht van erfpacht, zonder dat de erfpachter in gebreke is gebleven omdat het om reden van algemeen belang of van lokaal belang een andere bestemming wenst te geven aan de in erfpacht gegeven goederen, zal de eigenaar de erfpachter voor de door hem opgerichte gebouwen vergoeden zoals gebruikelijk is inzake onteigeningen om redenen van openbaar nut, gesteund op een schatting door een erkend schatter en na afhouding van de door de erfpachter eventueel aan de eigenaar nog verschuldigde bedragen, of na aftrek van de door de erfpachter afgekochte canon voor de periode na het einde van de erfpacht.

Artikel 9 - Rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden:

Beide partijen verbinden en zichzelf en al hun rechtsopvolgers aan wie zij, ten overvloede, de naleving van de bepalingen van onderhavige overeenkomst zullen opleggen. De beide partijen waarborgen de naleving hiervan zowel door zichzelf als door hun rechtsopvolgers.

Artikel 10 - Recht van voorkeur

In zoverre de erfpachter zijn zakelijke rechten overdraagt aan één of meer van zijn ascendenten of descendenten, dan wel aan zijn echtgeno(ot)t(e), wettelijk samenwonende partner of feitelijk samenwonende partner (voor zover met deze laatste reeds meer dan een jaar een gezamenlijke huishouding wordt gevoerd), zal er geen recht van voorkeur van toepassing zijn.

Ingeval van overdracht aan elke andere persoon, beschikt de eigenaar over een recht van voorkeur, uit te oefenen binnen de maand na het ter kennisgeven van het voornemen om tot overdracht over te gaan.

Artikel 11 – Bouwfysische nota

Vooraleer een overdracht van het erfpachtrecht door de erfpachter, zijn rechthebbenden of rechtverkrijgenden, kan plaatsvinden zal in samenspraak met de eigenaar een bijwerking en actualisatie dienen te gebeuren van de oorspronkelijke bouwfysische nota evenals een vaststelling van de erfgoedelementen overeenkomstig het Woningbeheersplan, en dit op kosten van de overdragende erfpachter.

De actuele versie zal gehecht worden aan de notariële akte teneinde de verkrijger van het erfpachtrecht voldoende te informeren omtrent diens rechten en plichten.

Artikel 12 - Nietigheid van de clausule

Mochten één of meer bepalingen van deze overeenkomst rechtens nietig zijn of worden, dan zullen deze bepalingen worden beschouwd als zijnde niet geschreven, zonder op enigerlei wijze de geldigheid van de overige bepalingen aan te tasten.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Overhandiging van de sleutels:

De sleutels van het eigendom zullen slechts aan de erfpachter overhandigd worden na betaling van het verschuldigde "instaprecht" en de aktekosten, en na het overzetten van de huur van de meters op naam van de erfpachter.

De door brand geteisterde woning, Begijnhof 31:

Onbewoonbaarverklaring

Op 3/2/2022 werd de woning getroffen door een brand. Daardoor werd een groot deel van de woning vernield en onbewoonbaar. Op 11/2/22 werd de woning onbewoonbaar verklaard bij besluit van de burgemeester. De onbewoonbaarverklaring kan pas opgeheven worden nadat de woning volledig wordt gerenoveerd én opnieuw voldoet aan de Vlaamse kwaliteitsnormen. Nadat voldaan is aan de voorwaarden, dient de erfpachter een conformiteitsonderzoek aan te vragen bij de burgemeester met het oog op het afleveren van een conformiteitsattest. Na deze aanvraag zal de uitvoering van de werken worden vastgesteld door een woningcontroleur van de dienst Wonen Stadsregio Turnhout. Als uit dit onderzoek blijkt dat de woning conform is en voldoet aan de minimale normen, zal de burgemeester een conformiteitsattest afleveren. Door de afgifte van het conformiteitsattest wordt het besluit tot onbewoonbaarverklaring opgeheven.

Alle voorwaarden en procedures zie www.turnhout.be/onderbouwen en wonen/(ver)huren en (ver)kopen/woningkwaliteit

Vergunningen en toelatingen

Het besluit van de burgemeester legt de verplichting op werken uit te voeren. Indien voor deze werken een omgevingsvergunningen een voorafgaande toelating nodig is van het Agentschap Onroerend Erfgoed, dan dienen deze nog steeds aangevraagd te worden. Het besluit van de burgemeester tot onbewoonbaarheid verandert niets aan deze verplichtingen.

Tijdelijk verbod bewoning

De woning mag niet opnieuw bewoond worden totdat het besluit tot onbewoonbaarheid is opgeheven, en de woning over een conformiteitsattest beschikt. Verhuur van een niet-conforme woning is strafbaar. Het is ook niet toegestaan om de onbewoonbare woning zelf te bewonen als eigenaar-bewoner.

Alle informatie is terug te vinden op de website van Vlaanderen volgens onderstaande link:

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/gevolgen-van-een-ongeschikt-en-onbewoonbaarheid>

Belasting ongeschikte- en onbewoonbare woningen

De woning werd op datum van het besluit van 11/2/22 opgenomen in de Vlaamse heffingsinventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen en gebouwen.

Dit heeft tot gevolg dat de erfpachter op de woning jaarlijks een stedelijke heffing moet betalen. De eerste belasting is verschuldigd zodra de woning een jaar is opgenomen op de inventaris. Deze stedelijke belasting bedraagt de eerste keer minimaal 2 500 euro en wordt jaarlijks verhoogd zolang de woning nog op de Vlaamse inventaris staat. Aangezien de woning op 3 februari 2022 getroffen werd door een brand werd een vrijstelling voor de belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen toegestaan voor een periode van 3 jaar vanaf 3/2/22. Momenteel is er dus een lopende vrijstelling op basis van een ramp toegekend, deze loopt af op 2 februari 2025. Het huidige belastingreglement voorziet nog in andere vrijstellingsmogelijkheden waaronder een vrijstelling voor overdracht van het zakelijk recht (waaronder het aangaan van erfpacht) en renovatie.

Belastingreglementen kunnen wijzigen. Raadpleeg daarom steeds de meest recente versie, of neem voorafgaand contact op met de dienst Wonen Stadsregio Turnhout.

Renovatieplicht

De nieuwe erfpachter is verplicht om de nodige renovatie- en wederopbouwwerkzaamheden aan de woning uit te voeren overeenkomstig het Woningbeheersplan en de Bouwfysische nota.

Alvorens met de renovatiewerkzaamheden te starten moet de erfpachter contact opnemen met onroerend erfgoed om goedkeuring voor de werken te verkrijgen. Zij kunnen helpen bij het ontwikkelen van een renovatieplan dat voldoet aan de vereisten voor historische en/of beschermde panden en adviseren over de materialen en technieken die geschikt zijn voor het renovatieproject.

Alle info op <https://www.onroenderfgoed.be/standaardprocedure-voor-een-erfgoedpremie>
<https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/636>

Vergoeding voor renovatie en wederopbouw

Het OCMW kent voor een deel van de werken die voortvloeien uit de woningbrand een renovatievergoeding toe. De vergoeding die ter beschikking wordt gesteld voor de renovatie en heropbouw bedraagt maximaal 200.000 € incl. BTW en zal onder bepaalde voorwaarden en in schijven worden overgemaakt op de rekening van de erfpachter, telkens nadat de vooraf door onroerend erfgoed goedgekeurde werkzaamheden zijn afgerond en de erfpachter hiervoor een factuur bezorgt aan de contactpersoon van de dienst patrimonium.

De erfpachter maakt voor de verbouwing met zijn architect een renovatieplan op, waarin de voorziene werken worden opgenomen. Deze legt hij voor aan Erfgoed Noorderkempen. Om recht te hebben op deze wederopbouwvergoeding streven we naar minstens een EPC label C.

Voorwaarden voor uitbetaling

- De woning moet worden gerenoveerd overeenkomstig het Woningbeheersplan en de bouwfysische nota
- De woning moet na renovatie voldoen aan de door Vlaanderen opgelegde minimale energienormen: de dakisolatienorm en de dubbelglasnorm (evt. met voorzetzamen in dubbel glas) in overeenstemming met Erfgoed Noorderkempen
- Tijdens de werken zal de dienst Facility management van het OCMW de controle houden op de uitvoering.
- OCMW betaalt telkens na de uitgevoerde werken mits voorlegging van de betaalde facturen van de uitgevoerde werken.
- De tussenkomst bedraagt maximaal 200.000€ totaal
- De in aanmerking komende facturen worden voor maximum 60% vergoed
- De woning moet uiterlijk binnen de 5 jaar na ondertekening van de verkoopakte bewoond worden
- Woon- (of verhuur)verplichting van minstens 10 jaar vanaf het moment van ingebruikname: De woning mag niet verkocht worden binnen de 10 jaar na ondertekening van de aankoopakte. Indien de erfpachter de woning toch binnen de 10 jaar na ingebruikname verkoopt betaalt hij als schadevergoeding aan het OCMW het volledige door het OCMW uitgekeerde bedrag voor de renovatie/wederopbouwvergoeding terug.

Kosten:

Alle kosten, rechten en erelonen van de akte, evenals de bijkomende kosten van de verkoop zijn ten laste van de koper. Pro fisco worden de lasten boven het gemeen recht geschat op vijf procent van de canon.

De kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper, zijn ten laste van de verkoper en omvatten onder meer:

- plan- en opmetingskosten;
- kosten van verkavelingsakte en eventuele bodemonderzoeken;
- kosten van attesten, stookolietank, elektriciteit, EPC- en as-built-attest;
- kosten stedenbouwkundige inlichtingen en inlichting syndicus;
- kopie van eigendomstitels, van verkavelingsakte en/of statuten van het gebouw.

Notariskeuze:

De partijen verklaren te weten dat zij ieder het recht hebben hun eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van kosten. Zij duiden voor het opstellen van de notariële akte de volgende notaris(en) aan:

- voor de verkopers: Szabó notarissen te Turnhout;
- voor de kopers: _____

De partijen verbinden zich voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen van de notariële akte op de datum vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris(sen), uiterlijk **binnen de vier maanden na de aanvaarding van het aankoopaanbod door het O.C.M.W.**

Sancties:

In geval van niet-nakoming door een partij aan één van haar verbintenissen stelt de andere partij haar per aangetekend schrijven in gebreke om binnen een termijn van 14 kalenderdagen te remediëren aan haar tekortkoming.

Indien de in gebreke gebleven partij geen gunstig gevolg geeft aan de ingebrekestelling, heeft de andere partij het recht om van de rechter een bevel tot **gedwongen uitvoering** te vorderen van de niet uitgevoerde verbintenis, onverminderd vergoeding van de geleden schade, **of** om de **ontbinding van de koop** te eisen, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de in gebreke blijvende partij in dat geval aan de andere partij een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op tien procent (10%) van de hiervoor vermelde prijs tegen dewelke voorschreven goederen zouden worden aangekocht.

Indien de verkopers aldus op deze schadevergoeding aanspraak maken, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat de door de kopers gestelde waarborg/voorschot bij voorrang bestemd wordt ter voldoening van deze schadevergoeding en dan ook aan de verkopers toekomt, in voorkomend geval beperkt tot het bedrag van die schadevergoeding. Indien de kopers zich op dit uitdrukkelijk ontbindend beding beroepen, wordt de gestelde waarborg/voorschot hen op eerste verzoek teruggestort.

In geval van een ernstige tekortkoming, zoals bijvoorbeeld de niet medewerking aan het verlijden van de authentieke akte, de niet-betaling van de waarborg/het voorschot of van de koopprijs door de koper binnen de bedongen termijn, of het niet meedelen van stukken of informatie door de verkoper, kan de benadeelde partij bovendien verkiezen om de koop zelf, zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter, **buitengerechtelijk te ontbinden** mits een schriftelijke kennisgeving van de ontbindingsbeslissing te richten tot de tegenpartij.

Deze schriftelijke kennisgeving, die aangetekend verzonden wordt aan de tekortkomende partij, verwijst naar dit ontbindend beding en preciseert in haar motivering op welke niet-nakoming(en) de ontbinding is gesteund.

De keuze voor de ontbinding van de koop doet geen afbreuk aan het recht op een eventuele aanvullende schadevergoeding in hoofde van de benadeelde partij.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Bodemtoestand - milieu:

- 1 De verkoper verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige overeenkomst, bij zijn weten geen risicogrond is, zoals bedoeld in artikel 2,13° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna het "Bodemdecreet"). Dit wil

- zeggen dat op deze grond **geen risico-inrichting** gevestigd is of was, die een verhoogd risico op bodemverontreiniging zou kunnen inhouden, en dat er geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van artikel 2, 14°, van het Bodemdecreet.
- 2 De inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd door de OVAM op 15/05/2023 luidt als volgt:
- "2 Inhoud van het bodemattest:*
Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
- 2.0 EXTRA INFORMATIE:**
Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.
- 2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris**
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.
- 2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit**
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
- 2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen**
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."
- De verkoper verklaart dat de koper vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte werd gebracht van de inhoud van dit bodemattest, hetgeen de koper bevestigt.
- 3 De verkoper verklaart met betrekking tot het onroerend 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 gebruiksbeperking of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
- 4 De partijen verklaren gewezen te zijn op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de **informatieplicht** van de partijen. Daarnaast erkent de koper te weten dat het voorgaande geen enkele garantie inhoudt over de zuiverheid van de bodem en dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII.- Het gebruik van uitgegraven bodems" van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

Asbest

Op de goederen bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001. De verkoper beschikt over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230913-000075.000, op 13 september 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 Asbestmaterialen

2 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal – Dringend verwijderen
0 Asbestmaterialen – Dringend maatregelen nemen
3 Asbestmaterialen - Verwijderen
0 Asbestmaterialen – Maatregelen nemen
1 Asbestmateriaal – Zorgvuldig beheren

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° *er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;*
- 2° *er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;*
- 3° *de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.*

Het geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal door de eigenaar aan de erfpachters overhandigd worden uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte.

Vlaamse Codex Wonen van 2021 (enkel woningen voor huisvesting bestemd)

Kwaliteitsbewaking

De kandidaat-verkoper verklaart dat:

- het eigendom niet werd opgenomen in de inventaris voor leegstaande of verwaarloosde gebouwen;
- **het eigendom wel door de burgemeester ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard;**
- er geen herstelmaatregelen werden opgelegd of gevorderd overeenkomstig artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Decreet over wonen in eigen streek:

Het goed valt niet onder het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek, aangezien niet cumulatief voldaan is aan navolgende voorwaarden:

- *De gemeente van de ligging van het goed is opgenomen in de lijst van de Vlaamse Regering van gemeenten die een beroep kunnen doen op de regeling rond wonen in eigen streek*
- *De gemeente waar het goed gelegen is heeft een gemeentelijk reglement aangenomen rond wonen in eigen streek*
- *De omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden of stedenbouwkundige handelingen duidt de verkochte grond/woning niet aan als grond/woning bestemd voor wonen in eigen streek.*

Ruimtelijke Ordening:

1 Algemeen

Indien het onroerend goed onderworpen is of wordt aan een volledige of gedeeltelijke onteigening, opeising, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of -reglementen, van welke aard ook, dan zal de koper zich naar al die voorschriften moeten gedragen, zonder voor het verlies van grond, de weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart **niet op de hoogte** te zijn van enig (ontwerp van) onteigenings- of opeisingsbesluit of rooilijnplan met betrekking tot het onroerend goed.

2 Informatieplicht

In het Belgisch Staatsblad werd gepubliceerd dat de gemeente waarin het goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

Bijgevolg zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 van de VCRO van toepassing.

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, voor het goed volgende bepalingen gelden op het vlak van de ruimtelijke ordening, hetgeen door de stedelijke vastgoed informatie en door het stedenbouwkundig uittreksel wordt bevestigd :

1° Omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen – attesten:

Dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven.

Geen zekerheid kan worden gegeven betreffende de mogelijkheid om op de goederen voorwerp van deze akte te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

2° De meest recente stedenbouwkundige bestemming is deels "woongebied" is en deels "woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde".

De stad Turnhout heeft nog meegedeeld dat het eigendom gelegen is binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout" van 4 juni 2004.

3° Rechterlijke en bestuurlijke maatregelen – stedenbouwkundige overtredingen:

Er werd **geen** proces-verbaal opgesteld voor stedenbouwkundige overtredingen;

Er werd **geen** rechterlijke of bestuurlijke maatregel genomen en er is **geen** procedure hangende die het opleggen van een dergelijke maatregel beoogt;

Er is momenteel **geen** verplichting of vordering om herstelmaatregelen uit te voeren.

De verkoper erkent dit alles en **verklaart** uitdrukkelijk zelf **geen** vergunningsplichtige werken aan de goederen te hebben uitgevoerd of hebben laten uitvoeren zonder omgevingsvergunning, **en niet** op de hoogte te zijn van enige stedenbouwkundige overtreding.

***4° Voorkooprecht* (artikel 2.4.1. VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten):**

Het onroerend goed ligt **niet** in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan aangeduid is als een zone met voorkooprecht.

5° Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden:

Er is er **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing op het onroerend goed.

6° Complexe projecten:

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **geen** deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit inzake complexe projecten.

7° Dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, paragraaf 1 VCRO.

3 Stedenbouwkundig uittreksel:

De koper verklaart een stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen, dat op heden niet ouder is dan 1 jaar.

4 Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Decreet natuurbehoud:

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

Bosdecreet:

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van het toepassingsgebied van het Bosdecreet van 13 juni 1990, en verklaren dat, naar hun mening, de voorschreven goederen **niet** vallen onder de bepalingen van dit Bosdecreet.

Decreet onroerend erfgoed:

De eigenaar verklaart dat het eigendom is opgenomen in de **inventaris van het bouwkundig erfgoed**, en in de **inventaris archeologische zones (Historische Stads-kern van Turnhout)**, maar niet in de landschapsatlas, noch de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

De eigenaar verklaart dat het eigendom definitief werd beschermd.

Het beschermingsbesluit dateert van 27 mei 2015 en luidt letterlijk als volgt:

Artikel 1. *Wordt beschermd, met inbegrip van de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken, zoals opgesomd in de lijst als bijlage bij dit besluit, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten:*

Wegens de historische waarde als monument:

Begijnhof met inbegrip van de begijnhofhuizen met aanhorigheden, tuinen en scheidingsmuren, de begijnhofkerk met inbegrip van de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken, de kapel van het H. Aanschijn, het poortgebouw en het binnenplein met inrichting, aanplanting, bidplaatsen en gekasseide straten, gelegen in Turnhout, Begijnhof 1-84 bekend ten kadaster:

Turnhout, 4de afdeling, sectie Q, perceelnummers 513L, 521A, 522E, 522F, 522G, 522H, 524A, 525A, 528A, 529B, 534B, 534C, 535B, 538A, 539A, 540A, 541B, 542B, 543A, 544A, 545A, 546A, 547A, 548A, 549E, 549F, 550D, 550E, 551C, 552A, 553B, 554C, 555A, 556B, 558B, 559C, 559E, 560D, 560E, 569G, 569P (deel), 570B, 571A, 572B, 576R, 576S, 577C, 581B, 584C, 585B, 590K, 590L, 590M, 592, 593, 594, 595A, 597, 598, 599, 600, 601, 603, 611D, 612B, 613A, 614, 615, 616A, 617B, 618A, 619, 620A, 621A, 622A, 623/2, 623F, 627B, 628B, 630A, 631A, 632B, 635B, 636B, 639B, 640A, 643A, 644A, 647A, 649, 651C, 654C, 657E, 659A, 661B, 662L, 669A zoals afgebakend op bijgevoegd plan.

Art. 2. *Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van de volgende intrinsieke waarden gemotiveerd: Historische waarde:*

Het begijnhof van Turnhout, vermoedelijk gesticht in de 13^{de} eeuw maar voor het eerst vermeld in 1340, ontstond nabij het hertogelijk kasteel, aan de rand van de oude stad, en allicht onder impuls van de hertogen van Brabant. Gekenmerkt door opeenvolgende uitbreidingen dankzij vrijheden en schenkingen tussen het derde kwart van de 14de en het midden van de 18de eeuw, is het begijnhof een belangrijke schakel in de stadsontwikkeling en

de geschiedenis van Turnhout. Tevens is het een representatief en materieel relict van de begijnenbeweging, een vrome vrouwenbeweging met een specifieke samenlevingsvorm die ontstond op het einde van de 13de eeuw, tot volle bloei kwam in de 14de-15de eeuw en voortleefde tot in de 20ste eeuw, en daarmee een uniek fenomeen vormt dat acht eeuwen lang een inherent element was van de stedelijke samenleving in Vlaanderen.

In de huidige maatschappij blijft de continuïteit van de woonfunctie bestaan en vormen de begijnhoven een equivalent voor recentere woonerven.

Historische, in casu architectuurhistorische waarde:

Het begijnhof van Turnhout behoort als architecturaal ensemble tot het type van een pleinbegijnhof, gekenmerkt door een langgerekte plattegrond ten gevolge van opeenvolgende uitbreidingen, waardoor een quasi rechthoekig plein ontstond met een specifieke inrichting en aanplanting, een gekasseide bestrating, ongeveer decentraal de kerk en daarrond de begijnhofhuizen, veelal met L-vormig grondplan en bijgebouwen achteraan in de tuin. Met dit gesloten karakter fungeert het begijnhof tot op vandaag als een haven van rust, duidelijk afgebakend binnen het bestaande stedelijke weefsel.

In de bebouwing van het begijnhof, door de semi-religieuze functie niet "gecommercialiseerd" en dus beter bewaard, zijn diverse bouwfasen in exterieur en interieur te onderscheiden.

De in 1662-1667 tot stand gekomen begijnhofkerk, qua bouwperiode en een aantal vormelementen thuishorend in de barok, is in wezen nog gotisch. Het interieur bewaart waardevol mobiliair waarvan het merendeel dateert uit de 17de en 18de eeuw. De oudste huizen klimmen in kern op tot 16de en 17de eeuw. In de 18de eeuw bleven aanpassingen vnl. beperkt tot het binnenhuis van de woningen en werden nauwelijks doorgetrokken in de gevels. In de 19de- begin 20^{ste} eeuw werden zowel bestaande huizen verbouwd (bijkomende bouwlaag, aangepaste muuropeningen) als nieuwe woningen opgetrokken. Zo oogt de bebouwing als een homogeen geheel in een sobere, traditionele, regionale stijl. Het quasi onversierd metselwerk, de houten kozijnraren, het pleister- en schilderwerk aan plinten, speklagen en omlijstingen als imitatie van de rijkere bak- en zandsteen bouw, typeren de regionale baksteenarchitectuur van de toenmalige doorsnee-woning. De meeste interieurs bewaren naast de structuur en planindeling diverse interieurelementen zoals schouwen, trappen, vloeren en binnenschrijnwerk.

Art. 3. Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:

De voorschriften bepaald in hoofdstuk 6 van het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014.

Brussel, 27 mei 2015.

De Vlaamse minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed.

(volgt de handtekening) Geert Bourgeois."

De eigenaar verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

De kopers worden gewezen op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

Stookolietank:

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, in het onroerend goed **geen** ondergrondse, bovengrondse noch een buiten gebruik gestelde stookolietank aanwezig is.

Postinterventiedossier:

Overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 op de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, verklaart de verkoper dat hij **niet** op de hoogte is van werken aan het onroerend goed die een postinterventiedossier vereis(t)en.

Elektrische installaties:

Overeenkomstig het proces-verbaal opgesteld door ATECON op 08/02/2024 2025 voldoet de installatie **NIET** aan de voorschriften van het Reglement.

De erfpachters zullen een origineel analoog of digitaal exemplaar van dit proces-verbaal ontvangen vanwege de eigenaar.

De erfpachter dient **binnen het jaar na de datum van de keuring**, op zijn kosten, door zelfde organisme te laten vaststellen of de overtredingen verdwenen zijn.

In hoofde van de eigenaar bestaat er geen enkele verplichting om de elektrische installatie in overeenstemming te brengen met de bepalingen van het KB en zijn Reglement, zodat deze kosten alsmede deze van de herkeuring integraal ten laste van de erfpachter vallen.

De erfpachter is verplicht zijn identiteit en de datum van de verkoop mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

Energieprestaties en binnenklimaat:

Met betrekking tot voormeld goed werd een energieprestatiecertificaat opgemaakt op 6 februari 2024 en heeft als nummer 202400206-0003134149-RES-1, **label F**.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat hij de koper op de hoogte bracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. De koper erkent een kopie van dit certificaat te hebben ontvangen vanwege de verkoper.

De verkoper zal het originele certificaat bij het verlijden van de authentieke akte aan de koper overhandigen.

Waterparagraaf:

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

De grond heeft P(erceel)-score A.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score A.

- A: geen overstroming gemodelleerd
- B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050
- C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat
- D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

KLIM:

De verkoper heeft verklaard op basis van de website <https://www.klim-cicc.be/klimnew/index.php?LG=1> dat het goed **niet** gelegen is nabij transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of hoogspanningslijnen.

Zonnepanelen:

Partijen verklaren dat er zich geen zonnepanelen op het onroerend goed bevinden.

Voorkeur- en voorkooprechten – rechten van wederinkoop:

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed met **geen enkel** conventioneel, decretaal of wettelijk voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is en verklaart niet op de hoogte te zijn van enig wederinkoop-, voorkoop- of voorkeurrecht, **met uitzondering van** het in voordeel van de eigenaar bedongen voorkeurrecht in artikel 10 van de bijzondere erfpachtvoorwaarden.

Keuring centrale verwarmingstoestellen :

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de keuring van centrale verwarmingstoestellen die in voege is getreden op 01 juni 2010.

Renovatieverplichting residentieel gebouw:

Er geldt een renovatieplicht voor residentiële gebouwen bij notariële overdrachten in volle eigendom vanaf 1 januari 2023, waarbij de verwerver binnen de 5 jaar moet rooveren naar (minstens) label D en een nieuw EPC moet laten opmaken, behalve wanneer het gebouw wordt gesloopt binnen de 5 jaar of het gebouw een monument betreft, (deels) beschermd cultuurhistorische landschap, stads- of dorpsgezicht betreft, of is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper verklaart op de hoogte te zijn dat de renovatieverplichting **van toepassing is** op het voorwerp van deze aankoop, aangezien het eigendom thans energielabel F heeft.

De verkoper verklaart dat er thans geen termijn lopende is voor de renovatieplicht.

Pandwet:

Naar aanleiding van de Pandwet van 11 juli 2013 hebben de verkopers verklaard dat:

- er zich in of op voorschreven eigendom geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het hierbij verkochte eigendom die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

VERZEKERING IN GEVAL VAN OVERLIJDEN VAN DE KANDIDAAT-KOPER

De koper(s) erken/ erkennen dat de notaris die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en die zijn stempel draagt, hem/haar op de hoogte heeft gebracht van de ongevallenverzekering die diezelfde notaris onderschreven heeft bij CV Verzekeringen van het Notariaat en waarvan de hoofdkenmerken hierna weergegeven worden:

- de verzekering is kosteloos voor de koper(s);
- verzekerd risico: overlijden door ongeval;
- verzekerde personen: koper(s) natuurlijke perso(o)n(en);
- schadegeval: het overlijden door ongeval van één of meerdere koper(s);
- bedrag van de waarborg: het aandeel van de overleden koper(s) in de koopprijs, verminderd met de sommen die reeds betaald werden vóór het overlijden, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht doch met uitsluiting van eventuele bijkomende rechten en boeten en eventuele conventionele of moratoire intresten, met een absoluut maximum van 250.000,00 EUR per schadegeval;
- algemene beperking: 250.000,00 EUR per gebeurtenis die aanleiding geeft tot de waarborg, ongeacht het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en ongeacht het aantal kopers;
- duur van de waarborg: vanaf het ondertekenen van de koop-verkoopovereenkomst tot aan het ondertekenen van de authentieke akte, gedurende een periode van maximum vier maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde die daarin werden opgenomen. De periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden is beperkt tot maximum zes maanden na de ondertekening van de overeenkomst;
- de koop-verkoopovereenkomst dient gedateerd te zijn. De niet-elektronische overeenkomst dient door de kopers te zijn ondertekend in de aanwezigheid van de notaris of van één van zijn/haar medewerkers. De elektronische overeenkomst dient door de kopers ondertekend te worden nadat de te ondertekenen overeenkomst besproken werd met de notaris of één van zijn/haar medewerkers.

De algemene voorwaarden en het IPID aangaande deze ongevallenverzekering zijn beschikbaar bij de notaris die onderhavige overeenkomst opgesteld heeft.

De koper(s) verklaart / verklaren dat:

- onderhavige overeenkomst overeenkomt met de (mondelijke en / of schriftelijke) besprekingen die zij gevoerd hebben met de notaris en/ of diens medewerker(ster);
- hij/zij al hun voorafgaandelijke vragen heeft/hebben kunnen stellen aan gezegde notaris en/of diens medewerker(ster);
- hij/zij op zijn/haar/hun beurt alle vragen aan hen gesteld te goede trouw hebben beantwoord.

De algemene voorwaarden en het IPID aangaande deze ongevallenverzekering zijn beschikbaar bij de notaris die onderhavige overeenkomst opgesteld heeft. Zij kunnen eveneens bekomen worden bij CV Verzekeringen van het Notariaat (Bergstraat 34, 1000 Brussel, e-mail: info@anvzn.com).

Opgemaakt te _____ op _____ in 2 exemplaren.
Iedere partij met een onderscheiden belang erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

De verkopers

De kopers

Datum	 <i>(in te vullen door de kandidaat-koper)</i>
Handtekening	<i>Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.</i>
Na(a)m(en)	De heer en/of mevrouw <i>(in te vullen door de kandidaat-koper)</i> zijnde de kandidaat-koper