

VERKOOP VAN SOCIALE KAVELS - MODELAKTE

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

zijn verschenen:

(ofwel)

Op (dag, maand en jaar),

Voor ons,

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 zoals zij in deze authentieke akte worden bedongen. De koper verklaart bovenvermelde verkoop, onder dezelfde voorwaarden te aanvaarden.

ARTIKEL 2 - BESCHRIJVING VAN HET GOED

- Gemeente:
- Deelgemeente:

Een perceel bouwgrond met een oppervlakte van , gelegen te en gekadastreerd sectie nr. zijnde het perceel nr. van de verkaveling, zoals verder afgebeeld 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 (*schrapen indien niet van toepassing*)

ARTIKEL 3 - OORSPRONG VAN EIGENDOM

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van het hierboven beschreven goed omdat hij het 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 risicoground 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 perceel grond, 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:
'.....'
- 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 woonegelegenheden 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

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

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.

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

De verkoper verklaart dat deze verkoop onder toepassing valt van artikel 5.76, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Bijgevolg is het voorkeopsrecht 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.

Deze prijs wordt verhoogd met de te betalen verkooprechten op de venale waarde van het perceel bouwgrond ten bedrage van euro, 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;
- 2 in de staat en op de plaats waar het zich bevindt bij de ingenottreding 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 grond, noch wat betreft de juiste oppervlakte of configuratie van het perceel grond. 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.

ARTIKEL 11 - VERPLICHTINGEN VAN DE KOPER

De koper heeft, overeenkomstig artikel 2 van bijlage 24 bij het besluit Vlaamse Codex Wonen, volgende verplichtingen:

1. Bouwverplichting

De koper verbindt er zich toe op het perceel grond, voorwerp van deze akte, een woning op te richten, die winddicht moet zijn binnen een termijn van vier jaar te rekenen vanaf de datum van deze akte. Het naleven van deze termijn moet blijken uit een attest dat door de gemeente wordt afgeleverd en dat door de koper uiterlijk drie maanden na het verstrijken van die termijn aan de verkoper moet worden voorgelegd.

Als aan de voormelde bouwverplichting niet voldaan is en er is binnen de termijn van vier jaar geen enkele bouwactiviteit gestart, dan wordt deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden. Als er al werkzaamheden zijn gestart, maar de woning nog niet winddicht is, moet de koper, vanaf het vijfde jaar na het verlijden van deze akte, aan de verkoper een schadevergoeding betalen zoals bepaald in artikel 12, punt 1. De termijn van vier jaar wordt geschorst als de vertraging van de bouw van de woning te wijten is aan omstandigheden die buiten de wil van de koper plaatsvinden, voor de duur van die omstandigheden.

2. Bouwvolumenorm

Het volume van de op te richten woning, berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning, mag niet meer bedragen dan 550 m³, te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100% meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50%.

De koper is ertoe gehouden om aan te tonen dat het volume van de op te richten woning niet groter is dan toegelaten. Daarvoor bezorgt de koper binnen twee maanden na de goedkeuring van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een afschrift ervan en van het bijbehorende dossier aan de verkoper. Als de koper deze verplichting niet nakomt, betaalt hij aan de verkoper een vergoeding, zoals bepaald in artikel 12, punt 2.

3. Bewoningsplicht en vervreemdingsverbod

De koper moet de door hem op het perceel gebouwde woning gedurende een termijn van 10 jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de woning persoonlijk bewonen. Als minstens één van de personen die de sociale kavel hebben gekocht, deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.

De koper mag de woning gedurende dezelfde termijn niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan.

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), deze verplichtingen verder naleven.

Als de koper of de erfgenaam niet voldoet aan deze verplichtingen, moet hij aan de verkoper een schadevergoeding betalen zoals bepaald in artikel 12, punt 3.

ARTIKEL 12 – SCHADEVERGOEDING

1. Bouwverplichting

De schadevergoeding waarvan sprake in artikel 11, punt 1, bedraagt jaarlijks 10 % van 80% van het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de sociale kavel zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar na het verlijden van de deze akte. De geraamde venale waarde bedraagt..... euro. Het bedrag van de schadevergoeding bedraagt bijgevolg:

- 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.

2. Bouwvolumenorm

De schadevergoeding, waarvan sprake in artikel 11, punt 2, is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de sociale kavel.

3. Bewoningsplicht en vervreemdingsverbod

De schadevergoeding waarvan sprake in artikel 11, punt 3, is de vergoeding die overeenkomt met het resterende gedeelte van het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de sociale kavel en is

bepert tot 80 % daarvan, als die gedurende tien jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijke bedrag. Het bedrag van de schadevergoeding bedraagt bijgevolg:

- euro het eerste jaar van de tienjarige termijn van bewoningsplicht;
- euro het tweede jaar van de tienjarige termijn van bewoningsplicht;
- euro het derde jaar van de tienjarige termijn van bewoningsplicht;
- euro het vierde jaar van de tienjarige termijn van bewoningsplicht;
- euro het vijfde jaar van de tienjarige termijn van bewoningsplicht;
- euro het zesde jaar van de tienjarige termijn van bewoningsplicht;
- euro het zevende jaar van de tienjarige termijn van bewoningsplicht;
- euro het achtste jaar van de tienjarige termijn van bewoningsplicht;
- euro het negende jaar van de tienjarige termijn van bewoningsplicht;
- euro het tiende jaar van de tienjarige termijn van bewoningsplicht.

ARTIKEL 13 - VERBINTENISSEN MET BETREKKING TOT DE INFRASTRUCTUUR

- 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 koper zal in de plaats treden van de verkoper voor alle gesloten contracten wat betreft het aansluiten op gemeenschappelijke leidingen.
- 2 De bij de verkoop van het onroerend goed betrokken partijen verklaren en erkennen uitdrukkelijk dat de verkoop geenszins de rechten vermindert die de verkoper in voorkomend geval zou kunnen doen gelden of inroepen ten opzichte van de aannemers en de architecten met wie hij een of meer verbintenissen heeft gesloten voor de aanleg en de uitrusting van de woonwijk waarvan het verkochte onroerend goed deel uitmaakt. De koper kan zich niet verzetten tegen de voltooiing van infrastructuur- en omgevingswerken. Hij kan uit dien hoofde nooit aanspraak maken op enige vergoeding.
- 3 Tot en met de eindoplevering van de infrastructuur- en omgevingswerken die een bestanddeel uitmaken van het verkocht onroerend goed is het aan de koper verboden - tenzij hij er uitdrukkelijk en vooraf toe gemachtigd werd door de verkoper - op enigerlei wijze rechtstreeks tussen te komen bij de in vorig lid bedoelde aannemers, leveranciers en/of architecten in verband met de werken die deze laatste voor rekening van de verkoper of in voorkomend geval van een ander bevoegd organisme uitvoeren.
- 4 Indien ingevolge de uitvoering van wegen- en andere uitrustingswerken de configuratie van het verkochte onroerend goed, zoals het door een gezworen landmeter op verzoek van de verkoper werd opgemeten en afgepaald, niet volledig zou overeenstemmen met vroegere plannen en bescheiden, door de koper geïmagineerd, is alleen het proces-verbaal van opmeting en afpaling, gehecht als bijlage aan deze akte, rechtsgeldig en kan door de koper uit dien hoofde geen enkele rechtsvordering ingesteld worden.
- 5 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 de huisvader 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 14 - BIJZONDERE VOORWAARDEN *[SCHRAPPEN INDIEN NIET VAN TOEPASSING]*

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 (kavel 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 kavel niet mee en de koper verklaart dat deze persoon de op te richten 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 kavel niet mee en de koper verklaart dat deze persoon de op te richten 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 kavel niet mee en de koper verklaart dat deze persoon de op te richten 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: kavel 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 kavel 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 boek 3, deel 6 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 conform 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 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 15 - VOORSCHRIFTEN GEHECHT AAN DE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

De koper gaat de verbintenis aan de woning waarvan sprake in punten 1 en 2 van artikel 11 hierboven, te verwezenlijken overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften gehecht aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden nr. dd waarvan de koper verklaart kennis te hebben genomen door lezing ervan door de instrumenterende ambtenaar aanhoord te hebben, en deze zonder voorbehoud te aanvaarden. De tekst van deze voorschriften en lasten houdende het bestek van de verkaveling waartoe het perceel bouwgrond voorwerp van deze akte, behoort, alsmede het desbetreffend verkavelingsplan zelf maken het voorwerp uit van de akte verleden voor en gerangschikt onder de minuten van notaris te op geregistreerd en overgeschreven in het hypotheekkantoor van op onder nr. boekdeel blz.

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 miskening 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. Wordt de verkoop niet ter kennis gebracht, dan verstrijkt de termijn één jaar nadat de akte is overgeschreven op het hypotheekkantoor.
- 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 17 - KOSTEN

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

ARTIKEL 18 - 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 kavel 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 19 - FISCALE VERKLARING

Wat het heffen der verkooprechten betreft, verklaren partijen dat de venale waarde van de grond – onderworpen aan dat recht en voorwerp van deze akte - euro bedraagt.

ARTIKEL 20 - SLOTBEPALINGEN

De verkoper kiest woonplaats in zijn maatschappelijke zetel en de koper in zijn woonplaats
.....

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 zouden 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.

De Bewaarder der Hypotheken 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)