

AKTE VERKOOP ONROEREND GOED
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Op ** tweeduizend zesentwintig, zijn voor mij, **Matthias Van Goethem** Vlaamse commissaris bij de dienst Vastgoedtransacties, verschenen:

1) De CV VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR WATERVOORZIENING,

hierna genoemd De Watergroep, publiekrechtelijke vereniging met rechtspersoonlijkheid, in de vorm van een coöperatieve vennootschap, opgericht bij decreet van de Vlaamse Raad van 28 juni 1983 gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 1 december 1983 nummer 8314.836 en volgende en opgericht bij akte van 19 november 1985, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 13 december 1985 onder nummer 851213-89 en waarvan de statuten werden vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Executieve van 17 juli 1985 gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 10 augustus 1985 nummer 8511601, waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd bij akte verleden op 11 juni 2021 voor notaris Matthieu Derynck, te Brussel, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 16 juni 2021 onder nummer 21336751.

Ingeschreven in het register van de burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen, ter griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel, onder nummer 577, en met B.T.W. nummer BE 224.771.467 met maatschappelijke zetel te 1030 Brussel, Vooruitgangstraat 189.

Hier vertegenwoordigd door Matthias Van Goethem, Vlaamse commissaris, krachtens:

a) Het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015), waarbij de bevoegdheid van de Vlaamse commissarissen werd vastgelegd tot het uitvoeren van bepaalde vermogensrechtelijke verrichtingen in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse gemeenschaps- en gewestinstellingen en bepaalde entiteiten;

b) Het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 16 januari 2015).

c) Het Besluit van de administrateur-generaal van de Vlaamse Belastingdienst van 10 maart 2022, tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen, vermeld in het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex (eerst bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2022).

Hierna verder genoemd "**de overdrager**".

2) **

Hierna verder genoemd “**de verkrijger**”.
VERKOOP

De overdrager verklaart het hierna beschreven goed te verkopen tegen de hierna vermelde voorwaarden, aan de verkrijger die aanvaardt:

AANDUIDING VAN HET GOED

1. Geografische en kadastrale beschrijving

STAD NINOVE - ACHTSTE AFDELING – POLLARE
(gemeentennummer 41057)

Een **reservoir** met aanhorigheden op en met grond, gelegen Echel 4, gekadastraerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummer 559 C P0000 met een oppervlakte volgens titel van acht are vijfenzeventig centiaren (8a 75ca), volgens huidig kadaster van acht are tachtig centiare (8a 80ca) en volgens recente meting van acht are zestig centiare (8a 60ca).

KI: tweehonderdtweënnegentig euro (€ 292,00)

Hierna genoemd “**het goed**”.

Plan

Dit goed staat afgebeeld op het opmetingsplan met referentie 2025.43347, opgemaakt op 29 augustus 2025 door Wouter De Maegt, plan waarvan de partijen verklaren kennis te hebben genomen.

Er wordt toepassing gevraagd van artikel 3.30 § 3 Burgerlijk Wetboek. Dit plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte **41057-10100**. Dit plan en de referte zijn tot op heden ongewijzigd gebleven.

2. Eigendomstitel

Het goed behoort voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de overdrager om het verkregen te hebben jegens a) de heer MERTENS Nestor te Pollaere en b) mevrouw MERTENS Maria bij akte verleden voor notaris Jules Vandevelde te Ninove op 24 juni 1937, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 2 juli 1937 boek 3863 nummer 1.

De verkrijger stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de overdrager geen andere titels dan een uitgifte van deze akte.

VOORWAARDEN

Deze verkoop wordt verder gedaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. Hypothecaire toestand

Het goed wordt overgedragen voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of bezwarende overschrijvingen en andere bezwarende kantmeldingen.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende ambtenaar over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de overdrager dat:

- er zich in of op het verkochte goed 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 verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

2. Gebreken - Oppervlakte

De verkrijger zal het goed nemen in zijn huidige staat zonder aanspraak te kunnen maken jegens de overdrager op enige vergoeding of vermindering van de hierna vastgestelde prijs, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond (dit alles onverminderd hetgeen hierna vermeld onder de rubriek "Bodemdecreet"), noch wegens afwijking in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal ten voordele of ten nadele van de verkrijger blijven, zonder verhaal tegen de overdrager. Het goed wordt verkocht met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de overdrager tot vrijwaring zou gehouden zijn. De verkrijger zal geen enkele vergoeding mogen eisen wegens vergissing in benaming, beschrijving en ligging.

3. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, zicht- en niet zichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Het staat de verkrijger vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de overdrager te kunnen eisen.

De overdrager verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het voorschreven goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, andere dan de wettelijke.

In de voormelde akte verleden voor notaris Jules Vandevelde te Ninove op 24 juni 1937 staat letterlijk het volgende opgenomen:

"(...)En verders op de volgende voorwaarden, waartoe de maatschappij koopster, zich verbindt:

a) Het verkocht perceeltje grond, op hare kosten af te sluiten, derwijze dat het overblijvende perceel van het nummer 559a der Eenige Sectie des Kadasters, langs alle kanten afgesloten blijft.

(...)"

In de vastgoed inlichtingen afgeleverd door de stad Ninove op 15 juli 2026 staat letterlijk het volgende opgenomen:

"Wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut

*Gemeenteweg op private eigendom
voetweg 24*

Beheerder / begunstigde: stad Ninove"

De verkrijger wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het voorschreven goed, zonder dat onderhavige clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze die voortspruiten uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEID

1. De overdrager, hierna ook genoemd “de Eigenaar” vestigt op het hierbij overgedragen perceel (**lijdend erf**), ten voordele van het waterleidingsnetwerk (**heersend erf**), heden beheert door de overdrager in huidige akte, CV VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR WATERVOORZIENING, voornoemd, hierna ook genoemd “**Begunstigde**”, een eeuwigdurende kosteloze erfdienstbaarheid voor het aanleggen, herstellen, vervangen en onderhouden van ondergrondse leidingen en aanhorigheden (kasten, brandkranen...) zomede voor het verrichten van alle handelingen en werken nodig voor de controle en goede werking ervan alsook een eeuwigdurende kosteloze erfdienstbaarheid voor de toegang en doorgang voor personeel van de Begunstigde, alsook de door de Begunstigde of haar rechtsopvolgers aangestelde partijen voor onderhoud, nazicht en uitvoering van herstellingswerken met alle nuttige vervoersmiddelen, materialen en werktuigen.

De erfdienstbaarheid wordt verleend op het hierboven omschreven over te dragen goed, en meer bepaald op het in **blauw gearceerde gedeelte** zoals aangeduid op voormeld opmetingsplan met referentie 2025.43347, opgemaakt op 29 augustus 2025 door Wouter De Maegt:

“Nieuw te vestigen erfdienstbaarheid voor de aanleg van ondergrondse kabels en leidingen voor toegang personeel van De Watergroep, rustend op perceel 559C (blauw gearceerd): 105 m².”, hierna genoemd “het GOED”.

Aan deze erfdienstbaarheden is een “accessoir recht van opstal” gekoppeld welk niet beperkt blijft in de tijd maar als accessorium van de erfdienstbaarheid eeuwigdurend zal zijn.

De eigenaar ziet af van ieder recht tot natrekking van het eigendomsrecht van de leidingen.

Dit houdt in dat de leidingen welke in voormelde eigendom worden aangelegd, ingevolge voormelde verzaking en accessoir recht van opstal in volle eigendom aan de Begunstigde of haar rechtsopvolgers toebehoren. Dit accessoir recht van opstal is als accessorium van de erfdienstbaarheid eveneens kosteloos bedongen.

2. De toegang en doorgang moet permanent en zonder de minste hinder mogelijk zijn: 24 uur op 24, 7 dagen op 7, onmiddellijk, veilig en zonder tussenkomst van derden. Deze geldt voor de personeelsleden, aannemers en/of onderaannemers die werken voor de Begunstigde en voor al het benodigd materiaal en vervoersmiddelen. Deze permanente doorgang moet minimum 3m breed zijn en in deze strook moeten zich ook de ondergrondse leidingen en aanhorigheden bevinden.

De toegang tot het perceel moet ook bij stroomonderbreking mogelijk zijn. Toegang via elektrische poorten, toegangscode, badges, enz. is dan ook niet toegestaan.

Binnen deze zone van erfdienstbaarheden mag niet overgegaan worden tot:

- het oprichten van gebouwen of (overhangende) constructies.
- het wijzigen van het maaiveldniveau.
- het opstapelen van goederen of materiaal
- het heien van palen of piketten in de grond die de aanwezige infrastructuur kunnen beschadigen,

- het rijden over de aanwezige infrastructuur met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafstuigen,
- het planten van bomen of diepwortelende struiken (worteldiepte van meer dan 60 cm).
- het aanleggen van geleidingen, met uitzondering van leidingen welke deze strook zouden kruisen en mits akkoord van de Begunstigde
- uitgravingen dewelke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de infrastructuur van de Begunstigde zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen.

De Begunstigde heeft in het kader van deze erfdienstbaarheid het recht na voorafgaande ingebrekestelling bij aangetekend schrijven om de plaats in haar vroegere toestand te herstellen op kosten van de overtreders onverminderd de schadevergoedingen waartoe deze overtredingen aanleiding zouden kunnen geven.

De bedekking boven bedoelde erfdienstbaarheidszone moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden op kosten van de Eigenaar. Monoliete verharding (bitumen, beton) is niet toegestaan en de kosten ten gevolge van een eventuele herstelling hiervan zullen evenmin worden gedragen door de Begunstigde.

De Eigenaar zal dulden dat toestellen met gelijkgrondse deksels in deze strook worden geplaatst indien de Begunstigde dit noodzakelijk acht.

Uitgegraven grond blijft ter plaatse op het perceel of wordt indien nodig afgevoerd door of op kosten van de Eigenaar.

De bouwheer en zijn rechtsopvolgers moeten ervoor instaan dat alle toestellen, brandkranen en/of merktekens, zichtbaar, bereikbaar en in stand gehouden worden.

3. De Eigenaar verklaart met betrekking tot het goed waarop de erfdienstbaarheid gevestigd wordt, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de Begunstigde 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.

In de nabijheid van voormelde erfdienstbaarheid mogen er geen mazouttanks of gelijkaardige hinderlijke inrichtingen geplaatst worden, dit om enerzijds het plaatsen, herstellen, en vervangen van de ondergrondse infrastructuur van de Begunstigde niet te belemmeren en anderzijds om bezoedeling te voorkomen.

4. De Begunstigde zal uitsluitend aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die zij aan het goed zouden hebben toegebracht. De Eigenaar zal de Begunstigde in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen in geval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door de Begunstigde werden veroorzaakt.

5. De erfdienstbaarheden worden om niet toegestaan en gevestigd om reden van openbaar nut.

6. De Begunstigde behoudt haar burgerlijke aansprakelijkheid voor schade en ongevallen veroorzaakt door haar leidingen die zich op de eigendom van de Eigenaar bevinden. Alle hieruit voortvloeiende herstellingen aan de eigendom van de Eigenaar zullen volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd.

7. Onderhavige erfdienstbaarheid zal voortduren ingeval de Begunstigde haar uitbating aan derden zou afstaan of overdragen.

De Eigenaar verbindt zich jegens de Begunstigde, die dit aanvaardt, de in deze akte van toepassing verklaarde bepalingen bij elke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het perceel, dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het perceel, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende bepalingen woordelijk in de notariële akte op te nemen.

8. Vanaf de dag van het verlijden van deze akte is het aan de Begunstigde toegelaten, op eigen risico de ondergrondse leidingen en installaties te plaatsen.

4. Afsluitingen op grenslijn

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het voorschreven goed en de aanpalende eigendommen.

5. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening

Uit a) een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de stad Ninove van **15 juli 2026**, dat de verkrijger erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen, b) de verklaringen van de overdrager c) het hypothecair getuigschrift en d) de raadpleging van het e-voorkooploket, blijkt het volgende:

1. Het goed is gelegen in het gewestplan 'Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 30 mei 1978, met als bestemming '**woongebied met landelijk karakter**'.

Het goed is gelegen in een beleidsplan 'Woonzoneringsplan', waarvan de visienota werd opgemaakt op 20 juni 2022, met als impact 'Kleine dorpskern'.

2. Voor het goed werd **geen** omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning uitgereikt.

3. Het goed maakt **niet** het voorwerp uit van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en er is geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;

4. Op het goed is **geen** recht van voorkoop op basis van artikel 2.4.1 en volgende van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing.

5. Op het goed is **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing.

6. Het goed maakt **niet** het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7. Het goed is **niet** aangeduid als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Het goed is gelegen in de zoneringsplannen 'Collectief te optimaliseren buitengebied' en 'Centraal gebied'.

Het goed is ook gelegen binnen de visienota "Woonzoneringsplan", de dato 20 juni 2022 (www.ninove.be/woonzoneringsplan).

Ten informatieve titel verwijst de instrumenterend ambtenaar naar het e-mail bericht van de stad Ninove de dato 25 augustus 2025, alhier letterlijk aangehaald:

"Beste,

Het betreffende perceel is gelegen in woongebied met landelijk karakter. Er is geen BPA, RUP of verkaveling van toepassing.

Bijgevolg zijn de voorschriften van het gewestplan van toepassing.

Bijkomend beschikt Ninove over een goedgekeurd beleidsmatig gewenste ontwikkeling (bgo) wat de woonzoning en verdichting op het grondgebied betreft.

Het grondgebied Ninove is in dit woonzoneringsplan opgedeeld in verschillende zones met aangepaste ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens dit bgo, is het betreffende perceel gelegen in de zone "buitengebied".

Hiervoor zijn volgende voorschriften van toepassing:

ZONE 5 WONINGEN IN BUITENGEBIED

SITUERING

Alle woningen die zich buiten de afgebakende woonzones en kernen bevinden, zijn onderdeel van woonlinten of verspreide bebouwing in de open ruimte.

BELEID

Om verdere aantasting van de open ruimte en verdere niet-duurzame periferisering van het wonen tegen te gaan, worden ontwikkelingen hier zo veel mogelijk afgeremd, binnen de contouren van wat juridisch haalbaar is op dit vlak.

Het dient te worden beklemtoond dat het niet de bedoeling is om bouwrechten af te nemen in deze zone, maar enkel om de dichtheid van toekomstige bebouwing te beperken. Zo wordt een breder draagvlak gecreëerd voor verdichting op beter geschikte locaties.

- Wel is het **schakelen van woningen** toegelaten in uitzonderlijke gevallen. Hierbij mogen geen extra woningen gerealiseerd worden (ten opzichte van wat er per perceel gebouwd mag worden). De vrijgekomen ruimte kan ook niet afgesplitst worden als apart bouwperceel maar moet groen worden ingericht als collectieve of publieke ruimte. Daarom wordt voor het concentreren van woningen op een deel van de site best met een verkavelingsvergunning gewerkt.

RICHTLIJNEN

In deze gebiedscategorie gelden volgende richtlijnen:

- **Alleen grondgebonden woningen** zijn toegelaten;
- De harmonieregel bepaalt het aantal bouwlagen en de bouwhoogte (met een max. van 2 bouwlagen + dak);
- De harmonieregel bepaalt de inplantingswijze, in principe is **enkel open of halfopen bebouwing** toegelaten met 1 woning per juridisch gevormde bouwkavel (conform de verkavelingsverplichting van VCRO en omgevingsvergunningsdecreet)
- Bestaande grondgebonden woningen met een netto vloeroppervlakte groter dan 300 m² kunnen opgedeeld worden in twee grondgebonden woningen met elk een eigen ingang op het gelijkvloers en een minimale netto vloeroppervlakte van 150 m², zolang elke nieuwe woning beschikt over een eigen tuin en een eigen parkeervoorziening.
- Als bestaande woonkavels **opgesplitst** worden, is dit aan voorwaarden gebonden:
 - voor kavels met een breedte tot 30 m aan uitgeruste weg geldt dat de kavels na opsplitsing een min. gemiddelde breedte moeten hebben van 10 m
 - voor kavels met een breedte > 30 m aan uitgeruste weg geldt dat de kavels na opsplitsing een min. gemiddelde breedte moeten hebben van 14 m, behalve:
 - Van de minimale kavelbreedte van 14 m bij het opsplitsen van kavels met een breedte > 30 m, kan afgeweken worden als er gekozen wordt voor het 'schakelen van woningen' waarbij gestreefd wordt naar het maximaal vrijwaren van open ruimte. In dat geval kan er een herverkaveling worden uitgevoerd waarbij netto dezelfde maximale dichtheid wordt gerespecteerd, maar door het toepassen van kleinere kavelbreedtes een betaalbaarder woningtype kan worden aangeboden, met het doel om maximaal in te zetten op het vrijwaren en behouden van de open ruimte. Ook **gesloten bebouwing** is in zo'n geval toegelaten. De ruimte die overblijft wordt dan ingericht als collectief of publiek groen en mag niet afgesplitst worden als apart bouwperceel.
- Verdichtingsprojecten zijn niet toegestaan in de zone.

Qua bouwrichtlijnen hanteren wij volgende voorschriften:

- *3m bouwvrije strook*
- *6m voortuin*
- *10m achtertuin*
- *Bouwdiepte gelijkvloers max 15m*
- *Bouwdiepte verdieping max 12m*
- *Niet voor de voor de andere woning komen*

Met de info waarover we beschikken lijkt het perceel in een eerste screening ondiep, maar er zijn mogelijk wel opportuniteiten met het perceel A526/F2 (huisnummer 2a).

Eventueel na het overmaken van een opmetingsplan van een landmeter en een uitgewerkt voorstel kunnen we gericht advies geven.

Wij geven enkel advies, een vergunning wordt pas bekomen na een positief openbaar onderzoek en een gunstige beoordeling van het schepencollege.

Wens je meer zekerheid over de haalbaarheid van een project, adviseren we te werken met een stedenbouwkundig attest.

Dit document biedt een zekerheid van 2 jaar."

De overdrager verklaart dat het goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het voorschreven goed, en voor alle constructies door hem opgericht, een stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

Ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat geen constructies, werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd op voorschreven goed zolang er geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De overdrager verklaart bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex verklaart de verkrijger uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning hiervan.

6. Erfgoed

1. De overdrager verklaart dat het goed **niet** voorkomt op een (voor)ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonium, noch

het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

2. De overdrager verklaart dat het goed **niet** opgenomen is op een vastgestelde inventaris en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

7. Bodemdecreet

1. De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, het goed **geen risicoground** is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet. De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat uit een stedenbouwkundig uittreksel van de stad Ninove van 15 juli 2026 blijkt dat zover bekend:

- er met betrekking tot het goed geen omgevingsvergunningen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieuvergunningen afgeleverd werden en geen omgevingsmeldingen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieumeldingen ontvangen werden *behoudens*

de milieuvergunning voor 2 drinkwaterreservoirs '41048/80023/1/E/1', aktename op 12 maart 1996, Vlarem-rubriek 3.4 (Klasse 3);

- er op het goed geen overtredingen op milieuvergunningreglementeringen werden vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen;

- er geen inrichting gevestigd is of was met risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO en in bijlage 1 van Vlarem II (kolom 8)).

2) De overdrager verklaart dat de verkrijger vóór het verlijden van deze authentieke akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, en dat hij in het bezit werd gesteld van bedoeld attest.

3) De inhoud van het bodemattest, dat door de OVAM werd afgeleverd op **24 oktober 2025**, luidt als volgt:

"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 risicoground 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 gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

4) De verkrijger verzaakt uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116, paragraaf 1 van het bodemdecreet, indien hiertoe aanleiding zou kunnen bestaan.

5) De overdrager verklaart met betrekking tot het voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan

geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de overdrager te goeder trouw afgelegd werd, neemt de verkrijger de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de overdrager hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

6) Ondergetekende instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de verplichtingen door het Bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het verlijden van de authentieke akte werden nageleefd, waarbij de verkrijger wordt gewezen op het feit dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

8. Voorkoop- of voorkeurrecht - Recht van wederinkoop

De overdrager verklaart dat voorschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkooprecht, conventioneel recht van wederinkoop of conventioneel voorkeurrecht.

De overdrager verklaart dat het goed **niet** onderworpen is aan enig wettelijk recht van voorkoop, wettelijk recht van wederinkoop, of wettelijk recht van voorkeur.

9. Bosdecreet en Natuurdecreet

Bosdecreet

Na voorlezing door de ondergetekende instrumenterende ambtenaar van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat het bij deze overgedragen goed **niet** onder de voorschriften valt van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Natuurdecreet

De overdrager verklaart dat het goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

10. Integraal waterbeleid – Risicozone overstromingen

Integraal waterbeleid

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en na opzoeken op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten heeft de instrumenterende ambtenaar het overstromingsrapport opgevraagd op datum van **29 augustus 2025**, waarin volgende informatie is vermeld over het goed:

- perceelscore: A: geen overstroming gemodelleerd;
- gebouwscore: A: geen overstroming gemodelleerd;
- niet gelegen in een signaalgebied;
- niet gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.

De partijen verklaren op de hoogte te zijn dat het rapport kan worden opgevraagd via <https://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

Wet betreffende de verzekeringen

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de instrumenterende ambtenaar dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

11. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende ambtenaar of het voor het bij deze overgedragen goed een postinterventiedossier werd opgesteld antwoordt de overdrager ontkennend en bevestigt dat er aan deze goederen sedert 1 mei 2001 **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

12. Tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid

De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.

Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018. Alvorens enig onroerend werk te mogen aanvangen, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en 2° aan de architect.

In geval van overdracht van de zakelijke rechten voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, vergewist de instrumenterende ambtenaar zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de koper overhandigt.

De overdrager verklaart hierop dat er geen werken zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.

13. Stookolietank

De overdrager verklaart dat er in het goed **geen** ondergrondse en geen bovengrondse stookolietank aanwezig is. De overdrager verklaart geen weet te hebben dat er vroeger een ondergrondse stookolietank aanwezig zou geweest zijn in het goed.

14. Elektrische installatie

De overdrager verklaart dat het voorwerp van deze verkoop **geen wooneenheid** is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek

1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

15. Energieprestatiecertificaat

De overdrager verklaart dat het goed:

- geen residentiële hoofdbestemming heeft.
 - geen alleenstaande gebouw is met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m²
 - geen (deel uitmaakt van een) tijdelijk gebouw dat in principe niet langer dan twee jaar wordt gebruikt
- maar wel een industriële hoofdbestemming heeft, waardoor er overeenkomstig het Energiedecreet artikel 1.1.3 92°/1/0/1 **geen energieprestatiecertificaat voor de overdracht** dient te worden opgemaakt.

16. Asbestinventarisatetest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De overdrager beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest van 2 december 2025, met attestnummer 20251202-000098.000.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de verkrijger, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **niet-asbestveilig**

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren

De overdrager verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand indien er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen, indien er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden, of indien de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een incident.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behoudens deze die eventueel vermeld worden in het asbestinventarisatetest.

18. Leegstand, ongeschiktheid, verwaarloosde en onbewoonbare gebouwen, woningen en bedrijfsruimten

De overdrager verklaart dat het goed niet opgenomen is in het leegstandsregister, de inventaris van de leegstaande bedrijfsruimten of de inventaris bestaande uit de lijst van ongeschikte en de lijst van verwaarloosde gebouwen.

Hij verklaart tevens dat hij geen enkele waarschuwing daaromtrent ontvangen heeft.

19. Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de verkrijger vanaf heden.

De verkrijger zal vanaf heden alle nodige maatregelen treffen om voorschreven goed te verzekeren tegen brand en andere risico's, indien hij wenst verzekerd te zijn, en is ervan op de hoogte dat de overdrager zijn polis vanaf heden mag opzeggen.

20. Nutsvoorzieningen

De verkrijger is vrij alle eventuele bestaande contracten betreffende water-, gas- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen, dan wel nieuwe aan te gaan. Hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop.

21. Voorbehoud

De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat zich allerhande leidingen en installaties die toebehoren aan verschillende nutsmaatschappijen op het overgedragen goed kunnen bevinden. Alle meters, installaties en leidingen die zich thans in het goed zouden bevinden en aan de overdrager niet toebehoren maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht zou op hebben. In voorkomend geval treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze toelatingen of vergunningen. De verkrijger dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen en installaties, indien een verplaatsing ervan noodzakelijk is. De overdrager kan in geen geval aangesproken worden voor de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen die zouden voortvloeien uit de verplaatsing of wegneming.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat bij eventueel uit te voeren werken hij de website <https://klim-cicc.be/login> kan consulteren met betrekking tot de ligging van bepaalde boven- en ondergrondse leidingen.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat iedereen die grondwerken uitvoert in het Vlaamse Gewest kan nagaan of hij een planaanvraag dient in te dienen bij de website van het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) via <https://klip.vlaanderen.be/public>.

EIGENDOM – GENOT – BELASTINGEN

1. Eigendom - Genot

De verkrijger heeft de volle eigendom, het genot en het vrije gebruik van het goed vanaf heden. De overdrager verklaart dat het goed niet verhuurd is en dat derden hierop geen gebruiksrecht kunnen doen gelden.

2. Lasten

De verkrijger zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen die betrekking hebben op het goed te zijnen laste nemen vanaf heden. Het aandeel pro rata van de onroerende voorheffing voor het lopende jaar zal door de overdrager berekend worden op basis van het ontvangen aanslagbiljet. De verkrijger verbindt zich ertoe deze betaling van het pro rata aandeel onroerende voorheffing te volbrengen op eerste aanvraag van de overdrager. De overdrager verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen en/of verhaalbelastingen te hebben.

PRIJS

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van **. De overdrager bevestigt de prijs ontvangen te hebben vóór de ondertekening van deze akte door middel van een overschrijving op het rekeningnummer * op naam van de overdrager, met als betaalmededeling ‘*’, en dit vanaf het rekeningnummer * op naam van *. De instrumenterende ambtenaar verleent definitieve kwijting namens de overdrager, hiertoe gemachtigd door artikel 11§1 van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex, kwijting die dubbel gebruik uitmaakt met alle andere kwijtingen die voor hetzelfde voorwerp zouden afgeleverd geweest zijn.

FISCALE VERKLARINGEN

Registratie

Prijsbewimpeling

De instrumenterende ambtenaar wijst de partijen op artikel 3.4.7.0.6 en artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit die respectievelijk als volgt luiden:

"Inzake de registratiebelasting worden de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn."

"Een belastingverhoging van 100 % van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen:

1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;

2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen, hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging."

Geen recht op enige vermindering

De verkrijger verklaart geen aanspraak te kunnen maken op vermindering van registratiebelasting zoals bepaald in de artikelen 2.9.4.2.11 en volgende van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

AFSCHRIFT AKTE

De partijen worden er door ondergetekende instrumenterende ambtenaar over ingelicht dat zij een digitale kopie van deze akte kunnen downloaden op myminf.be zodra deze akte werd verwerkt op het Kantoor Rechtszekerheid.

SLOTBEPALINGEN

1. De partijen verklaren van oordeel te zijn dat er geen noodzaak bestaat tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte. Zij ontslaan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie bij deze dan ook uitdrukkelijk tot het

nemen van een ambtshalve inschrijving bij overschrijving van deze akte.

2. Alle kosten van deze akte zijn voor rekening van de verkrijger.

3. Voor de uitvoering van deze akte, doen partijen keuze van woonst op hun zetel respectievelijk adres.

4. De instrumenterend ambtenaar verklaart op zicht van de door de wet vereiste documenten dat de in bedoelde documenten opgegeven naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de natuurlijke personen, evenals de maatschappelijke benaming, oprichtingsdatum en maatschappelijke zetel van de rechtspersoon, overeenstemmen met deze in onderhavige akte vermeld.

5. Alle partijen verklaren volledig handelingsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;

- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;

- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren.

6. De partijen bevestigen dat de instrumenterende ambtenaar hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

7. De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte. De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen aangaande de identiteitsgegevens van de instrumenterende ambtenaar en de partijen, de datum en plaats van het verlijden van de akte en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp. De gehele akte werd door de instrumenterende ambtenaar ten behoeve van de verschijners toegelicht. Partijen verklaren na gemelde voorlezing en toelichting de akte volledig en grondig begrepen te hebben en er geen verdere uitleg meer over te wensen.

WAARVAN AKTE

Verleden te ** op datum zoals hierboven vermeld. Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met mij, instrumenterend ambtenaar.



