Vlaamse overheid

Dossiernummer Vastgoedtransacties: 18987-001
Repertoriumnummer:

AKTE VERKOOP ONROEREND GOED

Op * tweeduizend zesentwintig.
Zijn voor mij, Hans Duyck, Vlaamse commissaris bij de dienst Vastgoedtransacties, verschenen:
1) Het **"GEMEENSCHAPSONDERWIJS", hierna GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap**, openbare instelling met rechtspersoonlijkheid, opgericht bij bijzonder decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 14 juli 1998 betreffende het Gemeenschapsonderwijs, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 30 september 1998, waarvan de burelen gevestigd zijn te 1000 Brussel, Huis van het GO!, Willebroekkaai 36. Het ondernemingsnummer van het GO! is 0235.998.030.
Vertegenwoordigd door de heer Hans Duyck, 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

GEMEENTE KAPELLEN - TWEEDE AFDELING (gemeente nummer 11902)

a) Een landhuis op en met grond en aanhorigheden, gekend als "Landhuis Heidehof", gestaan en gelegen aan de Kapelsestraat 45, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel, sectie D, perceel nummer 46/D/P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vijf are negentig centiare (5a 90ca)

KI: zevenduizend tweehonderdachtenveertig euro (€ 7.248,-)

b) Een perceel grond met aanhorigheden, gestaan en gelegen aan de Kapelsestraat, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, perceel nummer 47/F/P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee hectare vijf are vijfentwintig centiare (2ha 5a 25ca)

K.I. : honderd negenentwintig euro (€ 129,-)

Hierna genoemd **"het goed"**.

2. Eigendomstitel

Het goed behoorde toe aan de Vlaamse Gemeenschap die het goed verkreeg van de Belgische Staat op 1 januari 1989 krachtens :

- artikel 57 § 1 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten
- het Koninklijk besluit van 7 juni 1991tot vaststelling van de lijst van de overgedragen goederen die uitsluitend voor het Nederlandstalig onderwijs worden aangewend, van de Staat naar de Vlaamse Gemeenschap.

Ingevolge de artikel 4,75 en 79 van het bijzonder decreet van de Vlaamse Raad van 19 december 1988 werd de ARGO vanaf 1 januari 1989 in de rechten gesteld van de Vlaamse Gemeenschap. Ingevolge de artikelen 4, 68, 69, 77 en 78 van het bijzonder decreet van het Parlement van 14 juli 1998 werd het gemeenschapsonderwijs vanaf 1 april 1999 in de rechten gesteld van de ARGO.

De overdrager is aldus de rechtsopvolger van de ARGO, welke rechtsopvolger was van de Vlaamse Gemeenschap die op haar beurt zelf in de rechten van de Belgische Staat is getreden.

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.

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) de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de gemeente Kapellen van 30 april 2026, die 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 ondermeer het volgende:
1. Het goed is gelegen in het gewestplan ‘Antwerpen’, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979, met als bestemmingen ‘parkgebieden’ (perceel 46/D/P0000) en deels ‘parkgebieden’ - deels ‘natuurgebieden’ (perceel 47/F/P0000)

2. Voor het goed werden volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en/of stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt:

Voor wat betreft de percelen 46/D/P0000 en 47/F/P0000

- een vergunning van 2 augustus 1960 voor het bouwen van een villa.
- een vergunning van 30 november 1998 voor het rooien van 3 bomen.
- een vergunning van 20 december 1999 voor het rooien van 2 coniferen
- een vergunning van 23 december 2002 voor het aanbouwen van een brandtrap aan kinderpensionaat (Heidehof)

Voor wat betreft perceel 47/F/P0000

- een vergunning van 29 december 2011 voor het rooien van 4 beuken.
- een vergunning van 3 oktober 2016 voor het plaatsen van een pompput en de aanleg van een persleiding door middel van directional drilling.
- een vergunning van 15 juli 2024 voor het rooien van 6 bomen.

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.

8. Het goed is gelegen in het zoneringsplan “collectief te optimaliseren buitengebied”.

9. Het goed is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht (intrinsiek beschermingstype) “landhuizen met omgeving”, met als startdatum 7 maart 1994, hiervoor wordt verwezen naar hetgeen hierna beschreven.

10. Het goed is gekend als beschermd cultuurhistorisch landschap “Het Rood en omgeving” (perceel 47/F/P0000), met als startdatum 1 juni 1999, hiervoor wordt verwezen naar hetgeen hierna beschreven.

11. Het goed is gekend als beschermd monument “Opgaande bruine beuk bij landhuis Heidehof”, met als startdatum 2 augustus 2010, hiervoor wordt verwezen naar hetgeen hierna beschreven.

12. Het goed is gekend als vastgesteld landschapsatlasrelict “Polder van Stabroek met overgangszone naar de Noorderkempen”, met als startdatum 18 januari 2012, hiervoor wordt verwezen naar hetgeen hierna beschreven.

13. Het goed is gekend als vastgesteld bouwkundig erfgoed “Landhuis Heidehof”, met als startdatum 29 maart 2019, hiervoor wordt verwezen naar hetgeen hierna beschreven.

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 landschappen of archeologische patrimonia, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en hij terzake geen bericht heeft ontvangen maar wel gekend is als beschermd stads- of dorpsgezicht en monument zoals hierna
2. De overdrager verklaart dat het goed niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris en hij terzake geen bericht heeft ontvangen behoudens hetgeen hierna vermeld.

6.1 Opname als beschermd erfgoed

a) Het goed is opgenomen als :

- een beschermd Stads- of dorpsgezicht “Landhuizen met omgeving”, op grond van het Ministerieel Besluit van 7 maart 1994 houdende bescherming van Monumenten, Stads- en Dorpsgezichten.
- een beschermd monument “opgaande bruine beuk bij landhuis Heidehof”, op grond van het Ministerieel Besluit van 2 augustus 2010 houdende bescherming als monument van het levend houtig erfgoed in de provincie Antwerpen – fase 1 (deel 1).
- een beschermd cultuurhistorisch landschap “het Rood en omgeving”, op grond van het Ministerieel Besluit van 1 juni 1999

houdende definitieve bescherming als landschap (perceel 47/F/P0000).

b) Het voorschreven goed is bijgevolg onderworpen aan alle voorschriften en verplichtingen opgelegd door of krachtens het decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed, meer bepaald hoofdstuk 6 en erbij horende wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

c) Er is op heden geen proces-verbaal of verslag van vaststelling bekend dat met betrekking tot het voorschreven goed inbreuken vaststelt op de bepalingen die bij of krachtens voornoemd decreet zijn opgelegd evenmin als een rechterlijke beslissing die herstelmaatregelen zou bevelen.

d) De verkrijger verklaart alle verplichtingen die op heden verbonden zijn aan het bijzonder statuut van een goed als beschermd stads- en dorpsgezichten en beschermd monument, wel te kennen aan de hand van de door hem ingewonnen informatie en aan de hand van de toelichtingen die hem door de instrumenterende ambtenaar werden verstrekt.

Hij verklaart het voorschreven goed te aanvaarden met alle eraan verbonden lasten en erfdienstbaarheden als gevolg van voormelde bijzondere bescherming als stads- en dorpsgezichten en beschermd monument.

6.2 Opname als vastgesteld erfgoed

a) Het goed is opgenomen in :

- de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed als “Landhuis Heidehof”, op grond van het Ministerieel Besluit van 14 maart 2019 tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie Antwerpen.
- de vastgestelde inventaris landschapsatlas als “Polder van Stabroek met overgangszone naar de Noorderkempen”, op grond van het Ministerieel Besluit van 18 januari 2012 tot definitieve aanduiding van de ankerplaats De Polder van Stabroek met overgangszone naar de Noorderkempen te Stabroek, Kapellen en Antwerpen.

2. Het voorschreven goed is bijgevolg onderworpen aan alle voorschriften en verplichtingen opgelegd door of krachtens het decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed meer bepaald hoofdstuk 4 en erbij horende wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

3. De verkrijger verklaart alle verplichtingen die op heden verbonden zijn aan het bijzonder statuut van een goed ingeschreven op de vastgestelde inventaris wel te kennen aan de hand van de door hem ingewonnen informatie en aan de hand van de toelichtingen die hem door de instrumenterende ambtenaar werden verstrekt.

Hij verklaart het voorschreven goed te aanvaarden met alle eraan verbonden lasten en erfdienstbaarheden als gevolg van voormelde opnames in de vastgestelde inventarissen bouwkundig erfgoed en landschapsatlas.

7. Bodemdecreet

1) De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, het goed geen risicogrond is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet. De instrumenterende

ambtenaar bevestigt dat uit voormelde stedenbouwkundige uittreksels 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 een milieuvergunning van 22 december 2015 voor het exploiteren van een onderwijsinstelling;
- 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 de bodemattesten afgeleverd door de OVAM overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, en dat hij in het bezit werd gesteld van bedoelde attesten.
3) De inhoud van de bodemattesten, die door de OVAM werden afgeleverd op 30 maart 2026, luiden 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 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 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 de voorliggende bodemattesten geen enkele garantie inhouden met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

PFAS

De verkrijger wordt gewezen op het feit dat het goed gelegen is in een zone waar no-regretmaatregelen van toepassing zijn in het kader van een eventuele PFAS-verontreiniging.
Meer informatie vindt u op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente.

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.

WETTELIJK RECHT VAN VOORKEUR

De overdrager verklaart dat, op basis van het Decreet Vlaamse Grondenbank van 16 juni 2006, het recht van voorkeur op 27 april 2026 werd aangeboden ten voordele van de Vlaamse Grondenbank. Bij bericht van 30 april 2026 heeft de Vlaamse Grondenbank laten weten dat zij haar recht van voorkeur niet wenst uit te oefenen tegen de geschatte venale waarde.

9. Bosdecreet en Natuurdecreet

Bosdecreet

Na voorlezing door de ondergetekende instrumenterende ambtenaar van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat het goed WEL onder de voorschriften valt van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.
In uitvoering van artikel 91 van het Bosdecreet verklaart de overdrager op erewoord dat hij de verkrijger voor de ondertekening van deze akte op de hoogte heeft gebracht van alle verplichtingen die op grond van de artikelen 16, 43, 81, 87, 88, 90bis, 105 en 107 van het Bosdecreet en zijn respectievelijke uitvoeringsbesluiten, evenals van het artikel 4.3.1, §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, rusten.
De verkrijger neemt alle rechten en verplichtingen over die op het voorschreven goed zouden rusten.
In uitvoering van artikel 91, § 3 van het Bosdecreet verklaart de overdrager dat hij zijn informatieplicht, bedoeld in artikel 91, § 2 van het Bosdecreet, heeft nageleefd en de nodige stukken heeft overgedragen aan de verkrijger.
Dienaangaande verklaart de overdrager te hebben meegedeeld aan de verkrijger dat:

- dit bos niet aangewezen is als milieubeschermend bos (schermbos) en terzake (geen) verplichtingen desbetreffend werden opgelegd;

- geen kennis te hebben van een beheersplan voor dit eigendom en de bosbeheerder niet aangemaand of ingebreke gesteld werd om een beheersplan op te stellen;
- er voor dit dossier geen toelating werd verleend tot kapping / ontbossing en er dus ook geen voorwaarden in dit verband werden opgelegd;
- er geen subsidies voor beplanting werden toegekend;
- bij hun weten geen subsidiëringsvoorstel werd opgenomen ingevolge een goedgekeurde langetermijnplanning;
- zij geen kennis hebben van verplichtingen welke voor dit bos zouden opgelegd zijn met betrekking tot de bedreiging door brand;
- zij geen kennis hebben van verplichtingen welke voor dit bos zouden opgelegd zijn met betrekking tot de biotische en abiotische bedreigingen.

De instrumenterende ambtenaar heeft aan de provinciale afdeling van het Agentschap Natuur en Bos om inlichtingen gevraagd betreffende de verplichtingen die op het goed rusten krachtens voormelde artikelen van het bosdecreet en hun respectievelijke uitvoeringsbesluiten.
De provinciale afdeling heeft hierop bij e-mail van :
- 19 september 2025 geantwoord hetgeen volgt:
"Uit nazicht blijkt dat er voor de percelen gelegen te Kapellen (2de afdeling), sectie D, nummers 33/D, 35/B en 46/D geen beheerplan of kapmachtiging gekend is."
- 4 juni 2026 geantwoord hetgeen volgt:
"Uit nazicht blijkt dat er voor het perceel gelegen te Kapellen, sectie D, nummer 47/F geen beheerplan of kapmachtiging gekend is."

De verkrijger verklaart een kopie van dit schrijven ontvangen te hebben en van de inhoud ervan op de hoogte te zijn. De verkrijger neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten; hij verbindt zich ertoe voor de toekomst in de plaats te treden van de overdrager, ter volledige ontlasting van de overdrager.
De wijziging in het beheer van het bos zal door de instrumenterende ambtenaar binnen de zestig dagen na de ondertekening van deze akte aan het Agentschap Natuur en Bos worden meegedeeld, met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het betreffende onroerend goed worden opgenomen.

<u>Machtiging vervreemding openbaar bos</u>

Overeenkomstig artikel 90 van het Bosdecreet is de vervreemding van een bos door een openbaar bestuur onderworpen aan de voorafgaande machtiging door de Vlaamse Regering. De instrumenterende ambtenaar verklaart de bedoelde machtiging te hebben aangevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos te 1000 Brussel, Herman Teirlinck-gebouw, Havenlaan 88, bus 75.
Deze machtiging werd verleend bij Besluit van 7 mei 2026 van het afdelingshoofd adviezen & vergunningen van het Agentschap voor Natuur en Bos tot machtiging voor de vervreemding van 3,25 ha openbaar bos in eigendom van Go! Gemeenschapsonderwijs.

<u>Natuurdecreet</u>

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 opzoekingen op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten heeft de instrumenterende ambtenaar het overstromingsrapport opgevraagd op datum van 6 mei 2026, waarin volgende informatie is vermeld over het goed:

- perceelscore: A (A = geen overstroming gemodelleerd)
- gebouwenscore: A (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

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

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 aanvatten, 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 instrumenterend 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 dat er vroeger 2 stookolietanks aanwezig waren van het type “OG EW Metaal” van elk 5.000 liter doch dat deze buitengebruik gesteld zijn. Dienaangaande overhandigde de overdrager aan de verkrijger een attest van verschroting van de naamloze vennootschap Mourik en 2 adviezen buitengebruikstelling van milieudeskundige Gerry Pots van besloten vennootschap GNO, welke deze laatst erkent ontvangen te hebben.

14. Elektrische installatie

De overdrager verklaart dat het voorwerp van deze overdracht 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), hetgeen de verkrijger erkent en aanvaardt.

15. Energieprestatiecertificaat

De overdrager verklaart dat het goed geen residentiële of industriële bestemming heeft. Voor de overdracht is bijgevolg een EPC “niet-residentiële gebouwen” verplicht. Partijen verklaren dat de overdrager de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat en dit vóór het verlijden van huidige akte. Het energieprestatiecertificaat werd opgesteld door energiedeskundige Rob Martens (erkenningscode EP22093), op 12 oktober 2025 en heeft als certificaatnummer 20251012-0006125565-NR-1. Het huidige energielabel is X (onbepaald). De verkrijger verklaart dit EPC ontvangen te hebben van de overdrager.

16. Renovatieverplichting

De verkrijger verklaart door de instrumenterend ambtenaar op de hoogte te zijn gebracht te zijn dat er een renovatieverplichting geldt voor elke niet-residentiële gebouweenheid die vanaf 1 januari 2022 wordt verworven. De renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.1 en 9.3.2 Energiebesluit. Het goed is een niet-residentieel gebouw.
De verkrijger wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf vandaag aan de volgende **minimale energieprestatieniveaus** moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m2K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m2K geplaatst;
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m2K;
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan zestien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden
4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan zestien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Binnen zes jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.
Niet-residentiële gebouwen die:
a. Een beschermd monument zijn,
b. Deel uitmaken van een stads-of dorpsgezicht,
c. Voorkomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed,
zijn vrijgesteld van de verplichting tot dakisolatie en vervanging van enkel glas voor die schildelen van het gebouw waarop de bescherming rust. Ook de verplichting tot het behalen van een minimaal energieprestatielabel of het vervangen van centrale warmteopwekkers en koelinstallaties geldt niet.
De verkrijger is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.
Het is de verkrijger aangeraden om de concrete informatie betreffende deze renovatieverplichting na te kijken (aangezien die kan wijzigen of aangepast worden) op de website van de Vlaamse Energie-en Klimaatagentschap via https://www.energiesparen.be/nr/renovatieverplichting, of bij een energiedeskundige.
De verkrijger is er op gewezen dat een andere renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

17. Asbestinventarisattest

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 asbestinventarisattest van Alfa Certi Studiebureau, met unieke code UC: 20260213-0000078.000.

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 asbestinventarisattest. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “niet-asbestveilig”.
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 asbestinventarisattest 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 asbestinventarisattest.

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/of onbewoonbare woningen en de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.
Hij verklaart tevens dat hij geen enkele waarschuwing daaromtrent ontvangen heeft.

19. Woningkwaliteitsbewaking, register van herstelvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterend ambtenaar het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

20. 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.

21. 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.

22. 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 voortspruitend 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 er op 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.”

Fiscale verklaringen

*

AFSCHRIFT AKTE

De partijen worden er door ondergetekende instrumenterende ambtenaar over ingelicht dat zij een digitale kopie van deze akte kunnen downloaden op myminfin.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 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 Antwerpen op datum zoals hierboven vermeld. Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met mij, instrumenterend ambtenaar.

VLAAMSE GEMEENSCHAP