

Syntra - Gent
Vastgoedmakelaar

**Aankoop in onverdeeldheid van een appartement
tussen vader en zoon, waarbij vader sterft tussen
compromis en akte**

door

Koen WILDEMEERSCH

2008–2009



Deze eindverhandeling was een examen. De fouten die vastgesteld werden tijdens de verdediging werden niet gecorrigeerd.

Gebruik als referentie in publicatie is toegelaten na gunstig advies van de auteur.

Hierbij verklaar ik, Koen Wildemeersch, dat onderstaand eindwerk door mijzelf en niemand anders geschreven werd.

Koen Wildemeersch,
maandag 23 maart 2009

Inhoudsopgave

1	Oprichting van een kantoor	5
1.1	Keuze van de ondernemingsvorm	5
1.2	Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars	9
1.3	Vereisten voor de uitoefening van het beroep	13
1.4	Administratieve verplichtingen	14
1.5	Verzekeringen	16
1.6	Boekhoudkundige verplichtingen	17
2	Kantoororganisatie	19
2.1	Type kantoor - ligging - inrichting	19
2.2	Meubilair - telematica - informatica	22
2.3	Leiden van het kantoor	23
3	Marketing	25
3.1	Logo	25
3.2	Doelgroep en werkgebied	25
3.3	Concurrentieanalyse	25
3.4	Prospectie	26
3.5	Tarificatie	27
4	Ondernemingsplan	28
4.1	Investeringsplan	28
4.2	Afschrijvingen	29
4.3	Financieringsplan - Liquiditeit	30
4.4	Beginbalans	31
4.5	Omzet	32
4.6	Resultaatrekening	33
4.7	Eindbalans 2009	36
4.8	Break-evenpoint en conclusie onderneming	36
5	Randvoorwaarden	39
5.1	Situatieschets	39
5.2	De partijen	40
5.3	Het vastgoed	43
5.4	Specifieke Situatie	47
5.5	Verzwarend aspect	47
6	Van de exclusieve verkoopopdracht tot authentieke akte	50

7 Documenten	51
7.1 Exclusieve opdracht tot verhuring	51
7.2 huurovereenkomst	51
7.3 Exclusieve opdracht tot verkoop	51
7.4 Aanbod tot aankoop	51
7.5 Optie tot aankoop	52
7.6 verkoopovereenkomst	52
7.7 EPC	54
7.8 Keuring elektrische installatie	54
7.9 Postinterventiedossier	55
7.10 Bodemattest	55
8 Het financieel plaatje	56
8.1 Voor de koper	56
8.2 Voor de verkoper	57
8.3 Voor de vastgoedmakelaar	57
9 Tot stand komen van het eindwerk	59
Lijst van figuren	60
Lijst van tabellen	61
Bibliografie	207

Inleiding

Al van jongs af aan speelde ik met het idee om iets te doen rond het thema *wonen*. Een van de belangrijkste dingen in het leven is in mijn ogen een goede woning. Het is de plaats waar de dag begint en waar hij eindigt. Mensen helpen bij het vinden van die juiste woning vind ik dan ook een ongelooflijk mooi beroep. Toen ik 18 jaar was besliste ik dan ook de opleiding industrieel bouwkundig ingenieur te volgen.

Vele nachten lag ik echter wakker, en speelde met het idee een eigen woning te kopen. Het bleef echter bij dromen omdat ik niet beschikte over geld noch kennis in de vastgoedwereld. Het dromen bleef echter wel duren en uiteindelijk besloot ik de opleiding vastgoedmakelaar te studeren. De hier uitgewerkte casestudie behandelt mijn idee van toen. Hoe het misschien wel kon, had ik toen over de kennis en de financiële middelen beschikt.

Ondertussen zijn bijna 3 interessante jaren voorbij gevlogen en is veel gebeurd: ik studeerde af en vervulde nu de opleiding burgerlijk bouwkundig ingenieur, maar mijn interesse voor de vastgoedmakelaardij is nog altijd even groot...

Aan de hand van dit eindwerk hoop ik dan ook aan te tonen dat de driejarige opleiding tot vastgoedmakelaar mij heel wat kennis bijgebracht heeft en mag leiden tot het behalen van het diploma.

Droom van toen, casestudy van nu

De droom van toen was om een appartement in onverdeeldheid te kopen samen met mijn ouders. Ik speelde specifiek met het idee om elk de helft te betalen. Het leek mij een goed idee om zo geen huurgeld te betalen en ondertussen op lange termijn toch waar voor mijn geld te krijgen. Ik dacht ook verder dan het onmiddellijke resultaat. Ik vroeg mij ook af wat er zou gebeuren bij overlijden van een van mijn ouders. Gelukkig leven beide van mijn ouders nog, maar het fictief personage in deze casestudy heeft minder geluk.

Opmerking

De in dit document opgenomen documenten zijn allen digitaal aangepast opdat de feitelijke personen hun identiteit niet bekend zou zijn. Iedere overeenkomst of gelijkens is dan ook louter toevallig.

De in dit documenten opgenomen handgeschreven woorden werden opgenomen in het lettertype *Lucida Handwriting* zoals hieronder een voorbeeld weergegeven wordt:

Dit is een met de hand geschreven stuk tekst...

Deze tekst werd geschreven op 23 maart 2009

Hoofdstuk 1

Oprichting van een kantoor

1.1 Keuze van de ondernemingsvorm

1.1.1 Voor-en nadelen van een eenmanszaak tegenover een vennootschap

Tabellen 1.1 ,1.2 en ,1.3 geven een vergelijking tussen de eenmanszaak en twee vaak voorkomende vennootschapsvormen.

	eenmanszaak
startkapitaal	Geen minimum startkapitaal vereist
oprichtingsformaliteiten	zeer beperkt: geen oprichtingsakte nodig, geen financieel plan nodig
oprichtingskosten	Laag
boekhouding	Vereenvoudigde boekhouding (als omzet maximum 495.787,04 EUR(excl. BTW))
eigen vermogen	geen scheiding tussen privévermogen en vermogen van de zaak
beslissingsbevoegdheden	1 persoon (snelle beslissing mogelijk)
inkomsten en belastingsstelsel	Winst onderhevig aan persoonsbelasting
overlijden van de zaakvoerder	Einde van de eenmanszaak
aandelen	Zaakvoerder

Tabel 1.1: Keuze ondernemingsvorm: eenmanszaak

	BVBA
startkapitaal	- 18500 EUR, minimum 1/5 volstort bij aanvang = 6200 EUR (inbreng in natura 5/5 volstort) (ieder ingebracht aandeel voor minstens 1/5 volgestort) in natura? Bedrijfsrevisor (evaluatatie)
oprichtingsformaliteiten	- Autentieke akte van de oprichting van de vennootschap (vorm, doel, zetel, voorwerp, kapitaal, aandelen, identiteit van de oprichters en venoten) binnen 15 dagen neergelegd bij griffie - financieel plan voor 2 jaar ver
oprichtingskosten	- registratiericht = 0,5 % inbreng - BTW heffing op de waarde van de aandelen die de oprichter krijgt in ruil voor de inbreng van goederen - oprichtingsakte door de notaris wordt een zegelrecht geheven per blad - inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen via de Griffie van de rechtbank van koophandel - bedrijfsrevisor = functie omvang en moeilijkheid - notaris kosten financieel plan (authentic) + accountant kosten opstellen - Publicatiekosten staatsblad
boekhouding	Zie 1.1.2
eigen vermogen	Beperkt tot inbreng (uitzondering EBVBA: hoofdelijk aansprakelijk zolang enige venoot)
beslissingsbevoegdheden	Zaakvoerder, vast gelegd in statuten - Gewone Algemene vergadering (minimum 1 maal per jaar) - Bijzondere algemene vergadering (indien nodig, vb statuten wijzigen)
inkomsten en belastingsstelsel	Winst onderhevig aan vennootschapsbelasting
overlijden van de zaakvoerder	Statutair vastgelegd (aandelen gaan normaal over op erfgenamen)
aandelen	Aandelen op naam + mogelijkheid om obligaties uit te geven Overdracht aandelen vermeld in aandeelhoudersregister. Aandelen vrij overdraagbaar

Tabel 1.2: Keuze ondernemingsvorm: BVBA

	NV
startkapitaal	<ul style="list-style-type: none"> - 61500 EUR in natura? Bedrijfsrevisor - 5/5 volstort - aandeel minimum 1/4 volstort - aandelen die overeenstemmen met inbrengen in natura: - volledig volstort binnen 5 jaar na oprichting - Autentieke akte (zie BVBA) op straffe van nietigheid + neerleggen bij griffie - financieel plan voor 2 jaar ver
oprichtingsformaliteiten	Zie BVBA
oprichtingskosten	Zie 1.1.2
boekhouding	Beperkt tot inbreng
eigen vermogen	Raad van bestuur: minimum 3 bestuurders (natuurlijke- of rechtspersonen)(2 als er maar twee venoten zijn), benoemd voor 6 jaar
beslissingsbevoegdheden	! Mogelijkheid tot directiecomité (krijgen bevoegdheid)
	- Gewone Algemene vergadering (minimum 1 maal per jaar)
	- Bijzondere algemene vergadering (indien nodig, vb statuten wijzigen)
inkomsten en belastingsstelsel	Winst onderhevig aan vennootschapsbelasting
overlijden van de zaakvoerder	Verplichte vrij overdraagbaarheid Statutair vastgelegd (aandelen gaan normaal over op erfgenamen)
aandelen	Aandelen op naam + mogelijkheid om obligaties uit te geven Alleen met eenparige toestemming van de vennoten

Tabel 1.3: Keuze ondernemingsvorm: NV

1.1.2 Boekhoudkundige verplichtingen

Op http://mineco.fgov.be/SME/Starters/NatPers_n1-05.htm#P431_32608 staat de verschillende mogelijkheden uitgeschreven. Letterlijk overgenomen:

Ondernemingen moeten een passende boekhouding voeren. Die kan verschillen naargelang de aard en de omvang van de onderneming.

Een onderneming wordt door het Wetboek van Vennootschappen als groot beschouwd indien:

- haar gemiddelde personeelsbestand op jaarbasis meer dan 100 bedraagt of zij meer dan één van de volgende drempels overschrijdt:
 - jaargemiddelde van het personeelsbestand: 50;
 - jaaromzet (exclusief BTW): 7.300.000 EUR;
 - balanstotaal: 3.650.000 EUR.

Kleine en middelgrote ondernemingen zijn ondernemingen met rechtspersoonlijkheid, die voor het laatste afgesloten boekjaar niet meer dan 100 personen tewerkstellen (jaarlijks gemiddelde) en niet meer dan één van de volgende drempels overschrijden:

- jaargemiddelde personeelsbestand: 50 tewerkgestelden;
- jaaromzet exclusief BTW, 7.300.000 EUR;
- balanstotaal 3.650.000 EUR.

Worden als zeer kleine ondernemingen beschouwd, de ondernemingen die cumulatief aan de volgende voorwaarden beantwoorden:

- het moet gaan om natuurlijke personen die koopman zijn, om vennootschappen onder firma of om gewone commanditaire vennootschappen;
- de omzet, exclusief BTW, over het laatste boekjaar mag niet meer bedragen dan 500.000 EUR.

Verplichtingen

Middelgrote en grote ondernemingen moeten een dubbele boekhouding voeren volgens het wettelijke schema, een jaarlijkse inventaris en een jaarrekening opmaken. De jaarrekening wordt voor onderzoek en ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering, die daartoe wordt bijeengeroepen. Binnen de 30 dagen na die goedkeuring moet ze worden neergelegd bij de Nationale Bank, die de inhoud ervan nagaat.

Indien de onderneming als kleine onderneming kan beschouwd worden, zal zij een verkorte jaarrekening kunnen indienen en moet zij geen beheersverslag opmaken.

De zeer kleine ondernemingen hebben de mogelijkheid een zgn. vereenvoudigde boekhouding te voeren voor zover alle verrichtingen zonder uitstel, getrouw, volledig en naar tijdsorde worden geregistreerd in ten minste drie dagboeken: een financieel dagboek, een inkoopboek en een verkoopboek. Deze ondernemingen zijn er tevens toe verplicht ten minste eens per jaar een inventaris op te maken van alle bezittingen, schulden en verplichtingen, maar ook van alle middelen aangewend voor de bedrijvigheid.

1.1.3 Gekozen bedrijfsvorm

Er wordt gekozen voor een BVBA structuur. Een eenmanszaak wordt uitgesloten door de onbeperkte aansprakelijkheid. Het feit dat de winst belast wordt op persoonsbelasting, wat duurder uitkomt dan vennootschapsbelasting speelt verder in het voordeel van een vennootschap.

De keuze rest nu tussen een BVBA en een NV. De NV vereist een groot startkapitaal en heeft een ingewikkelde interne structuur. Daarom wordt een BVBA opgericht, die nadien kan omgezet worden in een NV.

1.2 Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars

1.2.1 Geschiedenis van het BIV

Op http://www.biv.be/web/biv/web/nl/instituut/vastgoedmakelaar_b_g.htm?vastgoedmakelaar_b_g.htm staat de geschiedenis van het BIV omschreven.

Vóór 1993 kon elkeen zijn diensten aanbieden als makelaar in onroerend goed indien hij deze activiteit had ingeschreven in zijn Handelsregister. Sedert het Koninklijk Besluit van 6/09/93, op basis van de kaderwet van 1 maart 1976 en op uitdrukkelijk verzoek van de beroepsorganisaties uit de sector (CIB en UIB), werd hieraan een einde gesteld. Met dit K.B. tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar werd voortaan duidelijk omschreven welke beroepsactiviteiten beschermd werden en aan welke vereisten men dient te voldoen om in België de titel van vastgoedmakelaar te kunnen bekomen en voeren.

Vernoemd K.B. voorzag tevens in de oprichting van een Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV, opgericht in 1995). Deze publiekrechtelijke instelling met rechtspersoonlijkheid diende alles in goede banen te leiden: verifiëren of aan alle bepalingen werd voldaan om toegang te krijgen tot het beroep, de toelating geven om de titel van vastgoedmakelaar te mogen voeren, het opsporen van onwettige uitoefening, het opmaken en controleren of de vastgoedmakelaar de regels van de plichtenleer naleeft en zoniet ook sancties op te leggen, het opmaken van een stagereglement,... Artikel 3 van het K.B. omschrijft de activiteiten die beschermd worden:

- Activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen
- Activiteiten van beheerder van goederen die instaat voor:
 - Ofwel het beheer van onroerende goederen of onroerende rechten
 - Ofwel het syndicischap van onroerende goederen in mede-eigendom

1.2.2 Opdrachten van het BIV

In hoofdzaak houdt het BIV zich bezig met onderstaand opgesomde zaken:

1. toezien dat de voorwaarden inzake toegang tot het beroep van vastgoedmakelaars worden nageleefd;
2. opstellen van de voorschriften van de plichtenleer en van het stagereglement;

3. opmaken en bijhouden van de lijst van de stagiairs en het tableau van de beoefenaars;
4. Waken over de toepassing van de voorschriften van de plichtenleer en uitspraak te doen in tuchtzaken ten opzichte van de leden.

De interne verhandeling wordt uitgelegd in tabellen 1.4 en 1.5.

Nationale Raad	<p>De Nationale Raad heeft als opdracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de voorschriften van de plichtenleer op te stellen; - het stagereglement op te stellen; - erop toe te zien dat de voorwaarden betreffende toegang tot het beroep worden nageleefd en elke inbreuk inzake onwettige uitoefening van het beroep bij de gerechtelijke overheid aan te klagen; - het opmaken en bijhouden van de lijst van de stagemesters; - maatregelen te nemen inzake beroepsvervolmaking en bijscholing van de leden.
Bureau	<p>Het Bureau is belast met het dagelijks beheer van het Instituut. Dit omvat ondermeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het afhandelen van de lopende zaken; - het toezicht op het financieel beheer van het Instituut; - het voorbereiden van vergaderingen van de Nationale Raad; - het aanwerven en het leiden van het personeel; - en alle andere door de Nationale Raad bepaalde opdrachten. <p>De penningmeester heeft een aantal specifieke bevoegdheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hij is de bewaarder van alle roerende goederen van het Instituut; - hij zorgt voor het innen van de bijdragen en van alle aan het Instituut verschuldigde sommen en geeft er kwijting van; - hij stelt de ontwerpen van jaarrekeningen op alsook het ontwerp van begroting; - op het einde van elk trimester legt hij aan de Raad een overzicht voor van de financiële toestand, samen met een staat van de uitvoering van de begroting.

Tabel 1.4: Interne opdrachtverwerking BIV: Deel 1

Uitvoerende Kamers	De voornaamste opdrachten van de Uitvoerende Kamers zijn: uitspraak te doen inzake aanvragen tot inschrijving, weglating en wederinschrijving bij het BIV; te waken over de toepassing van het stagereglement; te waken over de toepassing van de plichtenleer en uitspraak in tuchtzaken te doen ten opzichte van de leden; om - op gezamenlijk verzoek van de betrokkenen - in laatste aanleg arbitraal uitspraak te doen omtrent betwistingen inzake honoraria die door een vastgoedmakelaar aan zijn cliënt worden gevraagd; op verzoek van de hoven en rechtbanken of in geval van geschil tussen op het tableau of op de lijst van de stagiairs ingeschreven personen, advies uit te brengen over de berekening van de honoraria.
Verenigde Uitvoerende Kamers	De verenigde Uitvoerende Kamers zijn bevoegd voor dossiers die betrekking hebben op vastgoedmakelaars die hun hoofdvestiging hebben in het Duitstalige landsgedeelte. Tevens zijn deze Kamers bevoegd bij betwistingen tussen personen die ingeschreven zijn op tableaux die werden opgemaakt door verschillende Uitvoerende Kamers.
Kamers van Beroep	De Kamers van Beroep spreken zich uit over de beroepen ingesteld tegen de beslissingen die in eerste aanleg werden genomen door de Uitvoerende Kamers. Zij beslissen eveneens over aanvragen tot eerherstel.
Verenigde Kamers van Beroep	De verenigde Kamers van Beroep doen uitspraak over beroepen ingediend tegen de beslissingen van de Verenigde Uitvoerende Kamers, alsook zijn deze bevoegd voor beroepen ingediend tegen de resultaten van de verkiezingen.

Tabel 1.5: Interne opdrachtverwerking BIV: Deel 2

1.2.3 Basisvoorwaarden voor de inschrijving op het tableau van de vastgoedmakelaars

Om erkend te worden door het BIV moet de makelaar beschikken over een diploma dat toegang verleend tot de sector, zich als zelfstandige vestigen en een jaar stage lopen.

Erkende diploma's

Zoals omschreven op <http://www.biv.be/web/biv/web/nl/vgm/leden.htm?leden.htm> kan men op drie manieren het erkend diploma bemachtigen.

1. Bachelor in het vastgoed (= dagonderwijs, 3 jarige opleiding)
2. Ondernemersopleiding Vastgoedmakelaar (= avondonderwijs, 3 jarige opleiding)
3. Diploma's die toegang verlenen tot het beroep
 - licentiaat of doctor in de rechten
 - licentiaat in notariaat
 - handelsingenieur

- licentiaat in de handelswetenschappen, in de economische wetenschappen of in de toegepaste economische wetenschappen
- burgerlijk ingenieur / landbouwkundig ingenieur / ingenieur voor de scheikunde en de landbouwindustrieën
- licentiaat in bedrijfsbeheer
- licentiaat in stedenbouwkunde en ruimtelijke ordening
- licentiaat in de wetenschappen, groep aardrijkskunde, optie landmeetkunde of licentiaat in de geometrologie
- architect
- technisch of industrieel ingenieur
- gegradueerde in bouwkunde of openbare werken / gegradueerde in de handelswetenschappen / gegradueerde in de rechten / gegradueerde in de boekhouding / gegradueerde in de topografie / gegradueerde in de architectuur
- meetkundige-schatter van onroerende goederen, uitgereikt door de Centrale
- Examencommissie van de Staat
- binnenhuisarchitect
- diploma dat toegang verleent tot het beroep van accountant

Zelfstandig vestigen

Een tweede vereiste is dat de inschrijver onder het zelfstandig statuut valt. Dit kan in hoofd -of in bijberoep.

Stageperiode

Alvorens ingeschreven te kunnen worden moet een stageperiode doorlopen worden. Hieromtrent is sinds 1 januari 2008 een nieuw stagereglement van toepassing. Dit stagereglement is online te raadplegen: http://www.biv.be/web/biv/web/nl/stage/stagereglement_2008.pdf. Het inschrijven gebeurt aan de hand van het formulier „Inschrijving” (of „Wederinschrijving”) op de Lijst van de Stagiairs.

Belangrijkste punten (in het opzicht van de stagiair) hierbij zijn:

- Art. 3. De stage heeft tot doel de stagiair-vastgoedmakelaar voor te bereiden op zijn inschrijving op het tableau van vastgoedmakelaar-beoefenaars door hem op te leiden in de beroepspraktijk en de plichtenleer.
- Art. 9. De stage wordt in België volbracht in het kantoor van de stagemeeester en bevat een equivalent van 200 dagen beroepspraktijk in de hoedanigheid van zelfstandige te presteren tijdens een periode van minimum twaalf maanden en maximum zesendertig maanden, te rekenen vanaf de inschrijving van de kandidaat-stagiair op de lijst van de stagiairs.
- Art. 15.
 - § 1. De stagiair stelt twee gedetailleerde stageverslagen op die verslag uitbrengen over de werkzaamheden die hij heeft verricht of waaraan hij heeft deelgenomen, over de moeilijkheden waarmee hij werd geconfronteerd, alsmede over de manier waarop zijn stagemeeester hem heeft begeleid.

- § 2. Het eerste verslag wordt na de eerste twee maanden van de stage aan de Kamer bezorgd; het tweede na afloop van de stage.
- Art. 21. De stage wordt afgesloten met het slagen voor de praktische bekwaamheidstest die door de Instituut wordt georganiseerd.

Opmerking

De inschrijving kan eveneens bekomen worden op basis van een beroepservaring. Deze beroepservaring impliceert het beroep van vastgoedmakelaar te hebben uitgeoefend in de hoedanigheid van zelfstandige en dit gedurende 3 maanden in de periode tussen 14 juli 1993 en 13 oktober 1993 of, als zelfstandige of bediende, gedurende tenminste 3 jaar in de periode tussen 14 oktober 1983 en 13 oktober 1993. De aanvrager dient in betreffend geval niet te voldoen aan de diplomavorwaarden om een erkenning te bekomen.

1.2.4 Aanvraag erkenningsnummer

Personen die in aanmerking komen om ingeschreven te worden (bijvoorbeeld na het beëindigen van de stage) kunnen steeds hun aanvraag indienen bij de voorzitter van de Uitvoerende Kamer van het BIV. Zij ontvangen vervolgens een aanvraagformulier met de nodige toelichting. Dit formulier dient ingevuld en vervolgens met de nodige bewijsstukken teruggezonden aan het BIV. De aanvraag tot inschrijving zal slechts kunnen worden onderzocht vanaf het ogenblik dat het dossier volledig is en het Instituut de betaling van de dossierkosten heeft geregistreerd.

1.3 Vereisten voor de uitoefening van het beroep

1.3.1 Meerderjarigheid

De persoon die een zelfstandige beroepsactiviteit wil beginnen of een onderneming wil opstarten moet meerderjarig zijn en dus de leeftijd van 18 jaar bereikt hebben.

1.3.2 Burgerrechten

Om te starten moet men zijn burgerrechten bezitten. Personen die veroordeeld werden tot een criminele straf kunnen geen handel meer drijven voor de duur van de straf.

1.3.3 Handelingsbekwaamheid

De starter moet ook handelingsbekwaam zijn. Personen die wettelijk onbekwaam verklaard werden of onder juridische controle gesteld zijn mogen geen handel meer drijven.

Iemand die failliet werd verklaard kan in principe nog een nieuwe handelszaak beginnen. Toch kan de rechtbank van koophandel hem verbieden handelaar te worden als blijkt dat hij door een grove fout heeft bijgedragen tot het faillissement. Dit verbod kan ingetrokken worden in geval van eerherstel.

1.3.4 Kennis bedrijfsbeheer

Een kennis bedrijfsbeheer is vereist, of er moet iemand zijn die de persoon in kwestie indekt die wel zijn bedrijfsbeheer kan bewijzen.

1.3.5 Beroepskennis

Bepaalde beroepen, zoals de erkende vastgoedmakelaar, moeten hun beroepskennis kunnen bewijzen. Ingeschrevenen op het tableau van vastgoedmakelaars voldoen aan de nodige beroepskennis voor de vastgoedmakelarij.

1.3.6 Af te geven informatie

Welke informatie juist opgegeven moet worden, zoals naam van de onderneming staat te lezen onder 1.4.1.

1.4 Administratieve verplichtingen

1.4.1 Ondernemingsloket

Iedere persoon die een handels- of ambachtsactiviteit wenst uit te oefenen is verplicht zich als handelaar of ambachtsman te laten inschrijven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO).

De ondernemer moet zich aanmelden bij een ondernemingsloket met de nodige documenten (zie hieronder) die hem toelaten de gekozen activiteit uit te oefenen.

De keuze van een ondernemingsloket is vrij, waar ook de vestigingsplaats is van de onderneming. Tien instellingen zijn thans erkend als ondernemingsloket. Zij beschikken over meer dan 200 kantoren verspreid over gans België.

Deze inschrijving moet gebeuren vóór de start van de onderneming. Het loket moet de inschrijving onmiddellijk uitvoeren tenzij de aanvrager niet voldoet aan de gestelde voorwaarden of de nodige documenten niet voorlegt. De weigering tot inschrijving moet gemotiveerd worden.

Bij weigering, kan de ondernemer een nieuwe aanvraag indienen die voldoet aan de gestelde voorwaarden. Hij kan ook beroep aantekenen bij de Vestigingsraad binnen de 30 dagen.

Volgende documenten en informatie moeten afgegeven worden:

- de naam en voornaam van de ondernemer, zijn rijksregisternummer of het identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid,
- wanneer een algemeen lasthebber handelt: zijn naam, voornaam en zijn rijksregisternummer of het identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid.
- de naam van de onderneming en haar juridische vorm,
- het adres van de onderneming en de vestigingseenheden alsook haar e-mailadres en telefoonnummer,

- de verschillende voorgenomen handels- of ambachtsactiviteiten van de onderneming,
- de naam, de voornaam en het rijksregisternummer of het identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid van diegenen die het bewijs hebben geleverd van de vereiste ondernemersvaardigheden,
- de aanvangsdatum van de handels- of ambachtsactiviteit,
- het nummer van de financiële rekening(en) van de onderneming.

1.4.2 Activeren BTW

Iedere persoon die geregeld en zelfstandig, met of zonder winstoogmerk, hoofdzakelijk of aanvullend, de levering van goederen of diensten verricht, is in principe BTW-verplichtig.

Sommige activiteiten zijn nochtans niet onderworpen aan de BTW (bv.: artsen, advocaten, acteurs, ...).

De aanvraag om een BTW-identificatie te krijgen moet gebeuren bij het plaatselijk BTW-controlekantoor van de plaats waar de onderneming gevestigd is. Het ondernemingsloket doet dit ook, weliswaar tegen betaling.

Er bestaan drie BTW-regelingen: de gewone regeling, de forfaitaire regeling en de vrijstellingsregeling.

1.4.3 Openen zichtrekening

Een van de eerste stappen die gezet moeten worden is het openen van een zichtrekening bij een bank of een andere financiële instelling. Deze rekening moet verschillen van de privé-rekening en moet gebruikt worden voor verrichtingen in verband met de zelfstandige activiteit. Op alle handelspapieren van de onderneming (de brieven, facturen, ...) dient het rekeningnummer vermeld, samen met de naam van de onderneming en die van de financiële instelling.

1.4.4 Opmaken financieel plan

Het financiële plan of bedrijfseconomische plan is een onderdeel van het ondernemingsplan. Het financiële plan is de vertaling van het marketingplan in geld.

De verschillende onderdelen van het financieringsplan hangen nauw met elkaar samen. Verandert er iets in één onderdeel, dan heeft dat gevolgen voor de andere onderdelen.

Voor een beginnende bedrijf is het raadzaam om advies in te winnen bij het opstellen van het financiële plan. Dit plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- investeringsplan
- financieringsplan
- geldbronnen zoeken
- exploitatiebegroting
- liquiditeitsbegroting

1.4.5 Bankattest

De oprichters van een vennootschap moeten een bankattest aan de notaris voorleggen. Dit bewijst dat de vennoten een specifieke rekening hebben geopend op naam en ter beschikking van de op te richten vennootschap en die geblokkeerd is tot en met de oprichting van deze. Dit attest bewijst dat de vennootschap voldoende financiële middelen bezit om in gunstige financiële omstandigheden te starten.

1.4.6 Verslag bedrijfsrevisor

Wanneer er bij het oprichten van een vennootschap een deel van het kapitaal in natura ingebracht wordt dan moet dit door de bedrijfsrevisor geschat worden.

1.4.7 Opmaken van de oprichtingsakte bij de notaris

Voor de oprichting van een BVBA, een NV of een CVBA, de meest courante vennootschapsvormen, moet beroep gedaan worden op een notaris die de akte (authentieke akte) mee zal opstellen. Voor de andere vennootschapsvormen kan een onderhandse akte volstaan. Volgende documenten moeten voorgelegd worden:

- een financieel plan,
- voor inbreng in geld: het bewijs van de opening van een rekening op naam van de vennootschap in oprichting,
- voor inbrengen in natura: een verslag van een bedrijfsrevisor.

De kosten zijn de notariskosten indien u op hem beroep doet meer bepaald bij de authentieke akte.

1.5 Verzekeringen

1.5.1 Sociaal verzekeringsfonds

Als zelfstandige is het verplicht binnen de 90 dagen na de start van de activiteiten aan te sluiten bij een sociaal verzekeringsfonds naar keuze.

Indien u deze termijn overschreden wordt zal het Rijksinstituut voor de Sociale Verzekeringen der Zelfstandigen (RSVZ) u vragen om uw aansluiting in orde te brengen. Bij verdere nalatigheid wordt men aangesloten bij de Nationale Hulpkas voor Zelfstandigen.

1.5.2 Ziekenfonds

Om in aanmerking te komen voor de uitkeringen van de ziekte- en invaliditeitsverzekering moet de zelfstandige zich aansluiten bij een ziekenfonds naar zijn keuze. Aansluiten bij het ziekenfonds is verplicht vanaf er een eerste bediende aangenomen wordt.

1.5.3 Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Met een beroepsaansprakelijkheidsverzekering is de ondernemer verzekerd tegen vermogensschade ten gevolge van fouten, die worden gemaakt bij beroepsuitoefening. Bijvoorbeeld ten gevolge van foutief handelen of advies. Uiteraard is er geen dekking als er sprake is van opzet en/of grove nalatigheid. Ook voor de vastgoedmakelaar is dit geen overbodige luxe.

1.5.4 Brandverzekering

Wettelijk gezien is een natuurlijk persoon niet verplicht een brandverzekering te nemen. Bij het huren van een kantoor moet echter wel gekeken worden of dit contractueel niet vastgelegd werd. Het is sterk aan te raden om toch een brandverzekering te nemen.

1.5.5 Verzekering gewaarborgd inkomen

De verzekering gewaarborgd inkomen zorgt voor een financiële compensatie wanneer je (lange tijd) werkonbekwaam bent door een ongeval of ziekte. Het waarborgt dus een compensatie van je inkomstenverlies door de storting van een rente.

1.6 Boekhoudkundige verplichtingen

1.6.1 Verschil eenmanszaak en vennootschap

Allereerst wordt verwezen naar 1.1.2. Hier wordt uitgelegd wat juist moet gebeuren voor een vennootschap. Dit blijkt in relatie te staan tot de omvang van de onderneming.

Eenmanszaken (en bepaalde vennootschapsvormen) kunnen een vereenvoudigde boekhouding voeren. De BVBA en de NV kunnen dit niet.

Gelijkenissen:

- Voeren een volledige boekhouding (alles netjes bijhouden)
- Voeren een boekhouding die aangepast is aan de onderneming
- Bijhouden van een jaarrekening
- Bijhouden van verantwoordingsstukken

Aanvullend enkel voor de vennootschappen: 1.1.2.

1.6.2 Jaarrekening

De jaarrekening beschrijft de huishouding van een onderneming, voor zover die kan worden uitgedrukt in geldsommen.

Een jaarrekening is opgebouwd uit de volgende delen:

- de balans,

- de resultatenrekening,
- de toelichting,
- de sociale balans.

De balans is een momentopname: ze geeft de vermogenstoestand van een onderneming weer op het einde van het boekjaar (waarbij een boekjaar vaak, maar niet noodzakelijk altijd samenvalt met een kalenderjaar). Het woord *balans*, in de zin van weegschaal, drukt goed uit waar het in feite om gaat: aan de ene kant zijn er de bezittingen of *activa* van een onderneming. Aan de andere kant van de weegschaal zijn er de financieringsbronnen of *passiva* van de onderneming.

De resultatenrekening geeft een overzicht van de inkomsten- en uitgavenstromen gedurende een bepaalde periode, een „ boekjaar „. Hier gaat het dus niet over het vermogen, maar wel over de prestaties, de kosten en opbrengsten van een onderneming over een bepaalde periode.

In de toelichting worden de verscheidene rubrieken uit de balans en de resultatenrekening cijfermatig gedetailleerd en grondiger toegelicht.

In de sociale balans hoort specifieke informatie over het personeelsbestand van de onderneming: aantal tewerkgestelden, personeelsverloop, opleiding...

1.6.3 Bewaringsplicht

De onderneming is verplicht boekhoudkundige documenten gedurende een bepaalde tijd bij te houden. Dit om een externe boekhoudkundige controle of analyse mogelijk te maken. Op <http://www.indexfiscaal.be/DBIndex/ficheDetail.asp?Fichenummer=0000FAEF%20000432> staat te lezen:

Ingevolge art. 60 WBTW geldt voor boeken en bijhorende stukken een bewaringstermijn van 10 jaar vanaf 1 januari van het jaar na hun sluiting. Voor facturen, bestelbons, ... begint dezelfde termijn te lopen vanaf hun datum. Er zijn echter enkele afwijkingen hierop.

Voor gegevens inzake geïnformatiseerde systemen moet men deze termijn rekenen vanaf 1 januari van het jaar na het jaar waarin het systeem werd gebruikt. Voor stukken met een 15-jarige herzieningstermijn (oprichting en verkrijging van gebouwen) van de in aftrek gebrachte BTW, geldt er een bewaringsplicht van 15 jaar. Een tabel van bedrijfsmiddelen, welke dient om de aftrek en herzieningen te kunnen verifiëren, moet gedurende 10 jaar bewaard worden vanaf het verstrijken van de herzieningstermijn.

Particulieren moeten hun ontvangen facturen volgens de wetgeving 10 jaar bijhouden maar de administratie heeft dit versoepeld tot 5 jaar vanaf de eerste januari volgend op de factuurdatum. Tachograafschijven vallen in principe onder de gewone regelgeving en zouden dus 10 jaar moeten bewaard worden. Omwille van hun in de tijd beperkte leesbaarheid, wordt een bewaringstermijn van 3 jaar vanaf hun datum echter ook aanvaard. Ten slotte is toegestaan dat bepaalde stukken op cd-WORM (Write Once, Read Many) worden bewaard, op voorwaarde dat het een volledig boekjaar betreft en dat de gegevens kunnen worden afgedrukt in een leesbare vorm.

Hoofdstuk 2

Kantoororganisatie

2.1 Type kantoor - ligging - inrichting

2.1.1 Type kantoor

Mensen worden gelokt door mooie grote foto's, details van de ruimte-inrichting, .. Daarom is het zeer belangrijk om de panden heel duidelijk uit te stallen. Een grote etalage ruimte is een must. Mijn persoonlijke voorkeur gaat uit naar een net en modern, maar toch smaakvol ingericht kantoor met veel lichtinval.

Tabel 2.1 geeft de openingsuren:

maandag	gesloten	gesloten
dinsdag	9:00-14:00	15-18:30
woensdag	9:00-14:00	Op afspraak
donderdag	9:00-14:00	15-18:30
vrijdag	9:00-14:00	15-18:30
zaterdag	9:00-14:00	Op afspraak
zondag	gesloten	gesloten

Tabel 2.1: Openingsuren

Er zijn twee volledige sluitingsdagen, namelijk de maandag en de zondag. De woensdagnamiddag en de zaterdagnamiddag zijn gereserveerd voor afspraken. Er zijn dus twee volledige sluitingsdagen, dit zal nodig zijn, want er dient immers heel wat papierwerk gedaan te worden.

2.1.2 Ligging

Er wordt gekozen voor een vastgoed kantoor te Oostkamp. Figuren 2.1 en 2.2 geven een idee van de voorgevel. Figuur 2.3 toont de ligging van het kantoor. Het pand is gelegen in de Majoor Woodstraat 6. Zoals blijkt uit het stratenplan is dit pand zeer centraal gelegen. Het ligt in de tweede winkelstraat van de gemeente. Deze straat verbindt tevens Oostkamp en Loppem. De eerste winkelstraat is gelegen op minder dan 20 meter van het pand. Deze straat verbindt Brugge met Ruddervoorde. De huurprijs bedraagt 1300 EUR per maand.



Figuur 2.1: Voorgevel van het kantoor figuur 1



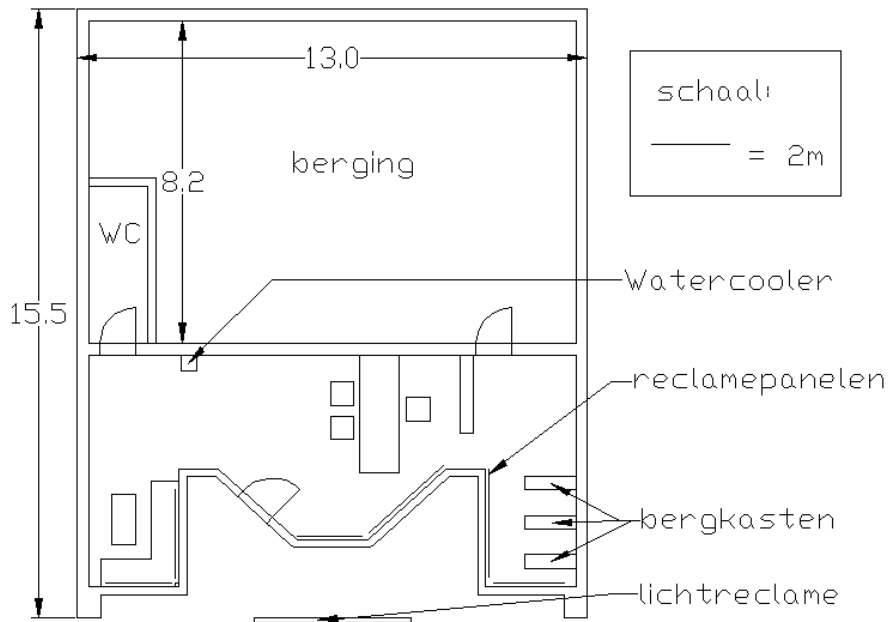
Figuur 2.2: Voorgevel van het kantoor figuur 2



Figuur 2.3: Stratenplan vastgoedkantoor te Oostkamp

2.1.3 Inrichting

Figuur 2.4 geeft een voorstel tot inrichting weer.



Figuur 2.4: Kantoorinrichting - detailplan bovenaanzicht

Het kantoor is voorzien van een grote vitrine. Deze zal zo goed mogelijk benut worden. Er zullen grote foto's (A2 formaat) komen van de panden en bijhorende detailtekeningen.

Er is een wachtruimte voorzien wanneer men links binnenkomt. Er staat een mooie zetel en

tafel. Op deze tafel kan wat promotiemateriaal liggen. Bij deze wachtruimte is een drinkmachine voorzien. Verder aan de linker kant van het gebouw is het sanitair gedeelte voorzien.

Aan de rechter kant van het kantoor is het bureau aanwezig. Dit is voorzien van stoelen voor het cliënteel en verder naar rechts in het kantoor zijn ook de nodig kasten aanwezig.

De bergruimte geeft een geschatte oppervlakte van $95m^2$. Voorlopig wordt deze gebruikt als berging. Hier komen meer kasten, promotiemateriaal, de boekhouding, meettoestellen,... Naarmate het kantoor groeit kan hier bijvoorbeeld een vergaderzaal in komen.

2.2 Meubilair - telematica - informatica

2.2.1 Meubilair

Uit figuur 2.4 blijkt dat nood is aan:

- één grote hoekzetel
- één bijhorende tafel
- één bureau
- één kast
- drie stoelen
- één sanitair blok (reeds aanwezig)

Het kantoor wordt verder afgewerkt met wat stijlvolle schilderijen.

2.2.2 Telematica en informatica

Gegevens moeten overal en altijd toegankelijk zijn. Daarvoor kies ik voor laptops. Dell biedt prijs-kwaliteit goede laptops aan. Op http://www1.euro.dell.com/content/products/featuresdetails.aspx/vostro_nb_1500?c=be&l=nl&s=bsd&cs=bebsdt1&~1t=popup staat een model dat draadloos werkt, fax in- en uitgang en een lange batterijduur heeft en een grote harde schijf. Deze Dell Vostro kost 429,00 euro excl BTW het stuk.

Er wordt gekozen voor een draadloos netwerk. Tegenwoordig zit dit in het abonnement ingerekend en kost deze router niets extra.

Er is ook nood aan een telefoon. Op kantoor is een draadloze telefoon aanwezig. Deze kan gekocht worden aan bijvoorbeeld 54,50 euro exclusief BTW het stuk. (<http://www.jm-bruneau.be/offre.php?universe=5&offer=409846>)

Printen, scannen en faxen dat kan allemaal in één. Alleen al voor de service valt deze methode te verkiezen. XeXox doet grote overheidsbedrijven en ook scholen. Een goede all-in-one kan geleased worden voor 42 EUR/maand (<http://www.office.xerox.com/multifunction-printer/fax/faxcentre-2218/enus.html>)

Verder zijn camera's zeer belangrijk. Alle te verhandelen panden moeten rijkelijk geïllustreerd kunnen worden op de website en in de vitrine. Een camera kan al voor minder dan 99 EUR, inclusief BTW het stuk (http://www.photohall.be/nl/2_1.cfm?osp=1).

2.3 Leiden van het kantoor

2.3.1 Werking

Het kantoor zou zich toespitsen op:

- Bemiddeling aankoop/verkoop
- Bemiddeling verhuur
- Syndicus
- Eventueel schattingen en plaatsbeschrijvingen

2.3.2 Internet

Heel vervelend is het om op het internet op zoek te gaan naar een pand en halve of onjuiste informatie tegen te komen. Het dient de grootste aanbeveling een volledige dynamische website op te zetten die gekoppeld is aan de dossiers. Via deze weg is de informatie op het net ook altijd-up-to date.

Aan de website wordt het grootste belang gehecht. Vele werkuren gaan hier in omdat dit veelal het eerste contact is. Er wordt een dynamiek opgezet zoals deze er is op www.immoweb.be

Om het zo te zeggen: geen website, geen vastgoedkantoor.

2.3.3 Publiciteit

De belangrijkste vorm van publiciteit is een tevreden klant, daar moet hard aan gewerkt worden. Internet op zijn beurt zal meer en meer een belangrijke rol gaan spelen. Het is vaak het vertrekpunt van de zoektocht naar een onroerend goed. Er dient dus een goede eigen site te zijn en ook reclame gemaakt te worden op bijvoorbeeld [immoweb.be](http://www.immoweb.be).

De vitrine is een heel belangrijk communicatiemiddel en een grote troef van het gekozen pand. Daar is maar liefst 13 lopende meter voorzien om de panden te tonen aan de geïnteresseerden.

Oostkamp is een relatief kleine gemeente. Ze is bijvoorbeeld niet vergelijkbaar met een stad als Brugge. Met iets meer dan 20000 inwoners is de procentuele bedekking van krantenreclame klein ten opzichte van grotere dorpen. Het medium Internet verkiest bij mij de voorkeur ten opzichte van kranten en tijdschriften.

Een auto met opvallende reclame (belettering, of volledig bespuiten) springt in het oog en overal waar de wagen staat is er gratis reclame.

Onderzoek toont aan dat jonge mensen meestal niet ver van hun jeugddorp gaan wonen. Zij kennen met andere woorden het gebuurte en komen er ook vaak. Publiciteit op het te verhandelen onroerend goed zelf is ook heel belangrijk. Mensen daarentegen die van verder af komen zullen eerst de streek eens bezichtigen om zo een idee krijgen. Dit is opnieuw een reden om aan deze laatste vorm van reclame te doen.

2.3.4 Documenten

Er wordt gebruik gemaakt van de standaard documenten zoals deze opgesteld zijn door het BIV en CIB. Naast de website is een tweede peiler van de onderneming het duidelijk en ondubbelzinnig communiceren. Een klant die snel en juist geholpen wordt op een klare manier is een tevreden klant.

Hoofdstuk 3

Marketing

3.1 Logo



Figuur 3.1: Logo Immo Loyal

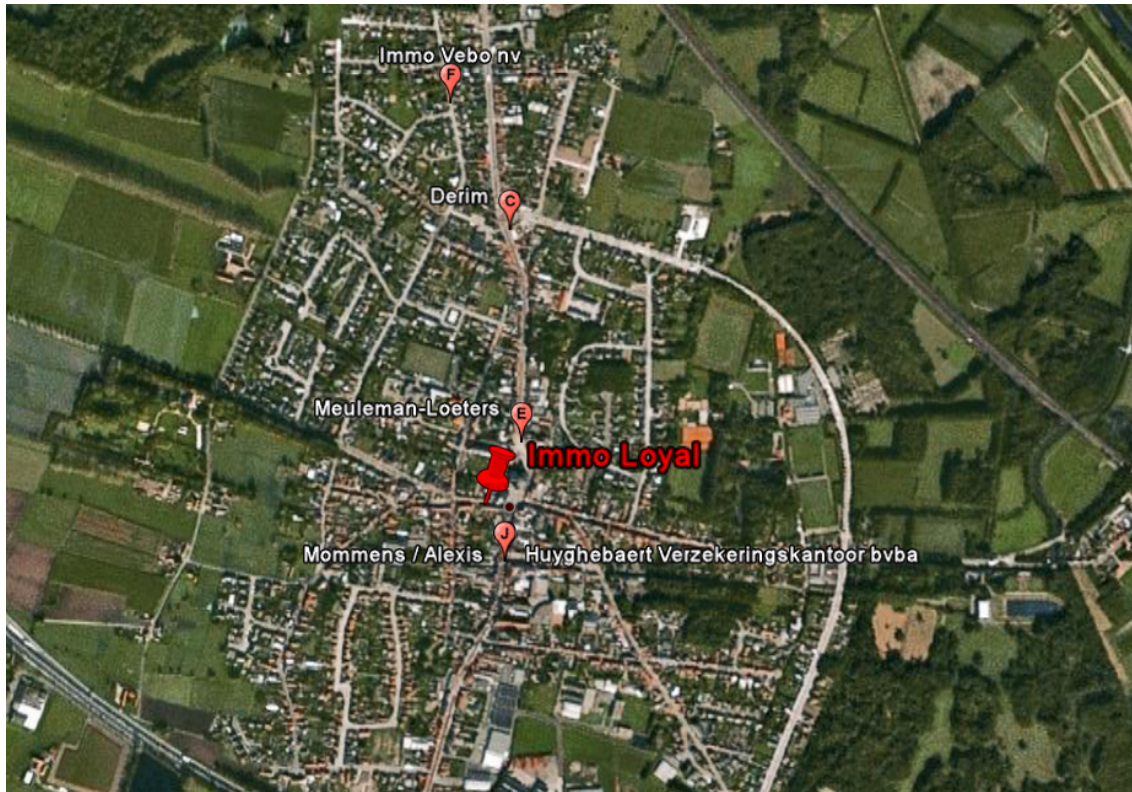
Figuur 3.1 toont een logovoorstel. Dit logo is simpel en vermeldt de naam zeer groot. Het is zeer herkenbaar en is door het hoog contrast in kleuren (zwart, rood, wit) zowel in kleuren als in zwart-wit versie goed leesbaar. De naam van het kantoor is *Immo Loyal*. Vrij vertaald vanuit het Frans betekent dit *eerlijk* en vanuit Engels *trouw*. Twee mooie waarden voor het leven en het klinkt verder ook goed en herkenbaar.

3.2 Doelgroep en werkgebied

Het werkingsgebied is groot Oostkamp (Oostkamp, Ruddervoorde, Moerbrugge, Hertsberge) en een stuk van Beernem. In deze gemeente staan veel halfopen of volledig open bebouwingen. Meestal zijn ook tuinen voorzien. Om die reden kan gesteld worden dat de doelgroep eerder wat extra financiële draagkracht heeft.

3.3 Concurrentieanalyse

Figuur 3.2 toont aan dat het aantal immo - kantoren beperkt is. Er zijn volgens mij twee echte kantoren die zich hoofdzakelijk bezighouden met vastgoedactiviteiten. Geen van hen doet (bij mijn weten) syndici of plaatsbeschrijvingen en waardering. Er is dus plaats voor een kantoor met dergelijk doelgroep en werkgebied.



Figuur 3.2: Concurrentieanalyse gemeente Oostkamp

Tabel 3.1 geeft een SWOT - analyse weer voor het vastgoedkantoor ten opzicht van zijn omgeving.

Extern	
Kansen:	Bedreigingen:
- geringe concurrentie	- grote makelaars Brugge
- nieuwe afzetmarkt	- slecht imago vastgoedmarkt
- goede winstmarges	- beperkt publiek
Intern	
Sterkten	Zwakten:
- diploma bouwkundig ingenieur	- Nieuw op de markt
- grote vitrine	- geen ervaring met vastgoedmarkt
- mogelijkheid tot combinatie nieuwbouw en verkoop	

Tabel 3.1: Swot Analyse

3.4 Prospectie

Panden in de portefeuille krijgen zal bij aanvang vooral gebeuren door zelf contacten te leggen met de mensen. Onderzoek is hiervoor nodig. Analyse kranten, websites, ... Huis aan huis bezoek vind ik persoonlijk een ongepast iets. Op afspraak en op kantoor, dat zijn goede plaatsen. Verder wordt ook gerekend op spontane aanmelders.

Zoals reeds vermeld: geen website, geen vastgoedkantoor. Er komt online een mogelijkheid om net zoals *immoweb* panden makkelijk online te plaatsen. Deze kunnen door de verkoper bijvoorbeeld gratis geplaatst worden. Reacties op de aanbieding worden verder afgehandeld door het immokantoor. Bij eventuele verkoop is de plaatser dan een bepaalde commissie verschuldigd.

3.5 Tarificatie

Syndici (Min van 900 EUR/JAAR)		
Per appartement:	14	EUR/maand
Per garage/staanplaats:	2	EUR/maand
Per handelseenheid:	20	EUR/maand
waarderaming (Minimum van 250 EUR)		
	20	EURO/kamer
VERKOOP		
Tussen 12501 en 62500 EURO	5	%
Tussen 62501 en 125000 EURO	4	%
Vanaf 125001 EURO	3	%

Tabel 3.2: Tarificatie

Hoofdstuk 4

Ondernemingsplan

Het ondernemingsplan is een verantwoorde inschatting van het financieel verloop van de onderneming. In wat volgt wordt getracht een zo volledig mogelijke beschrijving te geven van kosten en opbrengsten. Op basis van deze denkoefening wordt bekenen of de onderneming rendabel is en dus een goede slaagkans heeft. Het ondernemingsplan heeft dus niet de pretentie iedere kost en opbrengst in zich te hebben, maar wel zijn grootteorde.

Allereerst wordt een verzameling gemaakt van alle aankopen alvorens het kantoor kan open gaan en hoe deze aangewend zullen worden in het bedrijf (leasing, kopen?). Wanneer de te maken investeringen vastliggen wordt nagedacht over hoe dit zal betaald worden. Hoeveel geld is er direct nodig? In hoeverre kunnen de opbrengsten de kosten direct aflossen? Hiervoor wordt een zeer conservatieve denkwijze denkpijpe bewandeld, dit wil zeggen de kosten zo hoog mogelijk en de opbrengsten zo laag mogelijk.

Nadat vastgesteld is wat nodig is en hoe dat betaald zal worden kan er een beginbalans opgesteld worden. Tot slot wordt een inschatting gemaakt van de inkomsten. Op basis hiervan kan de resultatenrekening opgesteld worden en zo wordt bekeken of er winst is of verlies. Tot slot kan de eindbalans opgesteld worden.

4.1 Inversteringsplan

Het investeringsplan omvat alle oprichtingskosten en de investering bij aanvang. Tabel 4.1 geeft een overzicht. Er wordt gekozen om oprichtingsbegeleiding te nemen.

omschrijving	prijs
aktekosten notaris + publicatie statuten	850,00
ondernemingsnummer	75,00
oprichtingsbegeleiding	800,00
brochures naambekendheid	5000,00
Huurwaarborg	3900,00
1 bureau inclusief stoelen	1000,00
Swirl watercooler	150,00
2 schilderijen	1000,00
Hoekzetel	1000,00
tafeltje	100,00
kasten	1000,00
bergingskasten	1000,00
reclamepanelen	1000,00
lichtreclame	1000,00
1 Laptop	429,00
1 Draadloze telefoon	54,50
1 fototoestel	81,82
Totaal:	18440,32

Tabel 4.1: Investeringsplan

4.2 Afschrijvingen

De gemaakte investeringen dienen afgeschreven te worden. Tabel 4.2 geeft weer op hoeveel jaar de afschrijvingen gebeuren. Er wordt gewerkt met de standaard afschrijvingstermijnen.

Categorie	Standaard afschrijvingstermijn (in jaren)	Maximale afschrijvingstermijn (in jaren)
Oprichtingskosten	5	5
Hard en Software	3	5
Netwerk/telecommunicatie	3	3
Audiovisuele middelen	5	5
Kantoorinrichting/meubilair	10	10

Tabel 4.2: Aantal afschrijvingsjaren

Het afschrijven gebeurt lineair en niet degressief. Tabel 4.3 geeft de afschrijvingen weer voor de af te schrijven posten.

Afschrijving Oprichtingskosten			
jaar	waarde	afschrijving	boekwaarde
1	6725,00	1345,00	5380,00
2	5380,00	1345,00	4035,00
3	4035,00	1345,00	2690,00
4	2690,00	1345,00	1345,00
5	1345,00	1345,00	0,00
Afschrijving Uitrusting			
jaar	waarde	afschrijving	boekwaarde
1	565,32	188,44	376,88
2	376,88	188,44	188,44
3	188,44	188,44	0,00
Afschrijving meubilair			
jaar	waarde	afschrijving	boekwaarde
1	7250,00	725,00	6525,00
2	6525,00	725,00	5800,00
3	5800,00	725,00	5075,00
4	5075,00	725,00	4350,00
5	4350,00	725,00	3625,00
6	3625,00	725,00	2900,00
7	2900,00	725,00	2175,00
8	2175,00	725,00	1450,00
9	1450,00	725,00	725,00
10	725,00	725,00	0,00

Tabel 4.3: Afschrijvingen

4.3 Financieringsplan - Liquiditeit

In paragraaf (4.1) werd berekend hoeveel geld er nodig is om de investeringen te betalen. Wanneer de onderneming opgestart is wil dit nog niet zeggen dat er vanaf dag één inkomsten zullen zijn. Evenwel zijn er vaste kosten. Het benodigde vermogen is dus hoger dan dit uitsluitend voor de investeringen.

Ter begroting van het totale vermogen voor de onderneming wordt een schatting gemaakt van alle kosten tussen opstart en de eerste 4 maanden. Deze opsomming wordt weergegeven in tabel (4.9). Deze kostenraming houdt ook rekening met voorschotten op de BTW en voorafbetalingen van de vennootschapsbelasting, alsook de intrest die betaald dient te worden op de lening zoals deze verder uitgewerkt wordt.

Zoals blijkt uit de tabel kunnen de kosten in de eerste 4 maand oplopen tot 48159,5 EUR. Deze kostenraming is opnieuw zeer conservatief. Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat er in de eerste 4 maanden niets verkocht wordt. Het bedrijf is immers nieuw en heeft nog niets in portefeuille.

Om die eerste 4 maanden door te komen dient (bij afronding) een vermogen van 50000 EUR aanwezig zijn. Hiervoor wordt er 15000 EUR geleend (aan 8% op 5 jaar, zie tabel (4.4)). Zonder eigen kapitaal geeft de bank moeilijk een eigen lening, er wordt aanvullend een eigen kapitaal van 35000 EUR in de onderneming gebracht. Het totale vermogen van 50000 EUR is een iteratieve

berekening die ondermeer functie is van de verhouding eigen kapitaal en vreemd vermogen die door de bank vooropgesteld wordt.

	Totaal te betalen	Intrest	Afbetaling	nog af te betalen
Jaar 1	3756,85	1200,00	2556,85	12443,15
Jaar 2	3756,85	995,45	2761,39	9681,76
Jaar 3	3756,85	774,54	2982,31	6699,45
Jaar 4	3756,85	535,96	3220,89	3478,56
Jaar 5	3756,85	278,28	3478,56	0,00
Totaal	18784,23	3784,23	15000	

Tabel 4.4: Afbetaling Lening

De afbetaling gebeurt volgens een vast jaarlijks te betalen bedrag aan de bank. De intrestlast daalt over de 5 jaren, terwijl de afbetaling zelf stijgt. Het eerste jaar dient bijvoorbeeld 1200 EUR intrest betaald te worden en een afbetaling van het geleende bedrag van 2256,85 EUR. Het totaal te betalen bedrag aan de bank bedraagt 3756,85 EUR, wat constant is over de looptijd van de lening.

Wanneer de onderneming een voldoende omzet genereert, dan kan het kapitaal aangewend worden voor een belegging, extra aankopen, uitbreiding, versnelde terugbetaling van de lening,... Het kan uiteraard ook terug uit de vennootschap genomen worden.

4.4 Beginbalans

Nu het Financieringsplan en het investeringsplan opgesteld zijn kan een beginbalans opgesteld worden. Deze wordt weergegeven in tabel (4.5). Op te merken valt het hoge banksaldo, maar zoals voorafgaand vermeld dient dit om de eerste 4 maanden zeker te kunnen overbruggen.

Activa		Passiva	
Vaste Activa	20940,32	Eigen vermogen	35000,00
I. Oprichtingskosten	6725,00	I. Kapitaal	35000,00
II. Immateriële vaste activa	0,00		
III. Materiële vaste activa	10315,32		
<i>Gebouwen: tegels, lichten,...</i>	<i>2500,00</i>		
<i>Uitrusting</i>	<i>565,32</i>		
<i>Meubilair</i>	<i>7250,00</i>		
IV. Financiële vaste activa	3900,00		
<i>Huurwaarborg</i>	<i>3900,00</i>		
Vlottende Activa	29059,68	Schulden	15000,00
VI. Voorraden	0,00	VIII. Schulden > 1 jaar	12443,15
VII. Vorderingen	0,00	IX. Schulden ≤ 1 jaar	2556,85
IX. Liquide middelen	29059,68		
<i>Bank</i>	<i>28559,68</i>		
<i>Kas</i>	<i>500,00</i>		
	50000,00		50000,00

Tabel 4.5: beginbalans van de onderneming

4.5 Omzet

Voor de omzet wordt opnieuw een conservatieve aanname gemaakt. Er wordt vanuit gegaan dat in de eerste 3 maanden geen verkopen zullen gerealiseerd worden. De eerste verkoop doet zich dus voor in de vierde maand. Vanaf dan wordt iedere maand 1 verkoop gerealiseerd. In de laatste twee maanden van het boekjaar worden tot slot 2 verkopen gerealiseerd. Het totaal aantal verkopen staat dan op 11 voor 2009. Voor de verhuur van de woningen wordt een analoge denkwijze gevolgd. De omzet stijgt lichtjes in het tweede jaar terwijl tijdens het derde jaar al een iets stevigere omzet gerealiseerd wordt. Tabel (4.6) geeft de minimum verwachte omzet voor de eerste 3 jaar weer.

	2009		2010		2011	
	Aantal	EUR	Aantal	EUR	Aantal	EUR
Aankoop/Verkoop woningen 250000 EUR	11	82500	13	97500	16	120000
Verhuur woning	18	12600	24	16800	30	21000
Waarderaming en plaatsbeschrijving	12	3000	15	3750	18	4500
Syndici	1	900	2	1800	4	3600
	Totaal:	99000	Totaal:	119850	Totaal:	149100

Tabel 4.6: Verwachte minimumomzet

4.6 Resultaatrekening

Aan de hand van de hiervoor besproken investeringen, afschrijving, kosten en opbrengsten wordt het mogelijk een resultatenrekening op te stellen. De resultatenrekening voor 2009, 2010 en 2011 wordt weergegeven na bladzijde 35. De groei van de omzet werd voorafgaandelijk bepaald. Voor de kosten wordt het volgende aangenomen. De vaste kosten worden verhoogd met met 3%, de variable stijgen met 20% ten opzichte van het vorige boekjaar. Zo worden zowel de kosten als de opbrengsten als meer dan lineair stijgend verondersteld over de 3 beschouwde jaren.

	2009	2010	2011
KOSTEN	92903,04	107238,43	125143,17
B. Diensten en Diversen	59868,50	66069,16	73369,75
huur	15600,00	16068,00	16550,04
telefoon, fax, internet	1800,00	2160,00	2592,00
Cleaning Engineering	5200,00	5356,00	5516,68
onderhoud	200,00	206,00	212,18
herstellingen	200,00	206,00	212,18
verzekering (brand, BA, RB, gewaarborgd inkomen)	1200,00	1236,00	1273,08
publiciteitskosten	20000,00	24000,00	28800,00
Representatiekosten	1000,00	1200,00	1440,00
verzendingskosten (post, koerier)	900,00	1080,00	1296,00
gas, water, elektriciteit	1200,00	1236,00	1273,08
hosting webserver	30,00	30,90	31,83
bureelbenodigdheden/belastingen allerlei	960,00	988,80	1018,46
lidgeld BIV	334,50	344,54	354,87
lidgeld CIB	360,00	370,80	381,92
Boekhouder	1000,00	1030,00	1060,90
Vorming	500,00	515,00	530,45
onthaalkosten	300,00	360,00	432,00
benzine	2880,00	3456,00	4147,20
neerleggen jaarrekening	200,00	206,00	212,18
Full Leasing Auto	5500,00	5500,00	5500,00
Leasing printer (all-in-on)	504,00	519,12	534,69
C. Bezoldigingen, sociale lasten, pensioenen	30776,10	38910,84	49514,99
brutoloon	27600,00	35880,00	46644,00
sociaal verzekeringsfonds / sociale bijdrage zelfstandige	1976,10	2035,38	2096,44
intresten	1200,00	995,45	774,54
D. Afschrijvingen op oprichtingskosten en vaste activa	2258,44	2258,44	2258,44
Afschrijving op oprichtingskosten	1345,00	1345,00	1345,00
Afschrijving op uitrusting	188,44	188,44	188,44
Afschrijving op meubilair	725,00	725,00	725,00

	2009	2010	2011
OPBRENGSTEN	99000,00	119850,00	149100,00
A) Verkoop/Verhuur	82500,00	97500,00	120000,00
B) Plaatsbeschrijving en schatting	3000,00	3750,00	4500,00
C) Syndici	900,00	1800,00	3600,00
D) Verhuur	12600,00	16800,00	21000,00
WINST VOOR BELASTING	6096,96	12611,57	23956,83
notionele intrestaftrek	4,807%	4,973%	5,139%
ficatieve grondslag voor de vennootschapsbelasting	4414,51	10621,06	23956,83
Vennootschapsbelasting (24,25%) [0,25000]	1070,52	2575,61	5809,53
Vennootschapsbelasting (31,00%) [25000,90000]	0,00	0,00	0,00
WINST NA BELASTING	5026,44	10035,96	18147,30

4.7 Eindbalans 2009

De eindbalans voor het eerste boekjaar ziet er als volgt uit:

Activa		Passiva	
Vaste Activa	18681,88	Eigen vermogen	40026,44
I. Oprichtingskosten	5380,00	I. Kapitaal	35000,00
<i>beginwaarde</i>	<i>6725,00</i>		
<i>afschrijving</i>	<i>-1345,00</i>	V. Over te dragen Winst	5026,44
II. Immateriële vaste activa	0,00		
III. Materiële vaste activa	9401,88		
a) Gebouwen: tegels, lichten,...	2500,00		
b) Uitrusting	376,88		
<i>beginwaarde</i>	<i>565,32</i>		
<i>afschrijving</i>	<i>-188,44</i>		
c) Meubilair	6525,00		
<i>boekwaarde</i>	<i>7250,00</i>		
<i>afschrijving</i>	<i>-725,00</i>		
IV. Financiële vaste activa	3900,00		
Huurwaarborg	3900,00		
Vlottende Activa	33787,72	Schulden	12443,15
VI. Voorraden	0,00	VIII. Schulden > 1 jaar	9681,76
VII. Vorderingen	0,00	IX. Schulden ≤ 1 jaar	2761,39
IX. Liquide middelen	33787,72		
Bank	<i>33287,72</i>		
Kas	<i>500,00</i>		
	52469,59		52469,59

Tabel 4.7: Eindbalans 2009

4.8 Break-evenpoint en conclusie onderneming

Tot slot wordt het break-evenpoint bepaald. Dit punt is het punt waarbij de omzet gelijk wordt aan de totale kosten. Bij die omzet is er met andere woorden winst nog verlies. In tabel (4.8) wordt het break-evenpoint berekend. Kosten zoals publiciteit en benzine zijn deels vast en deels variabel. Er wordt een inschatting gemaakt naar het aandeel van de variabele kost op de totale kost. Bijvoorbeeld worden de representatiekosten voor 3/4 variabel verondersteld. Deze verhouding wordt opgegeven in de tabel.

	2009	2010	2011
Omzet	99000,00	119850,00	149100,00
variable kosten	13810,00	16572,00	19886,40
<i>telefoon, fax, internet (1/3)</i>	<i>600,00</i>	<i>720,00</i>	<i>864,00</i>
<i>Representatie (3/4)</i>	<i>750,00</i>	<i>900,00</i>	<i>1080,00</i>
<i>verzendingskosten (post, koerier) (1/3)</i>	<i>300,00</i>	<i>360,00</i>	<i>432,00</i>
<i>benzine (3/4)</i>	<i>2160,00</i>	<i>2592,00</i>	<i>3110,40</i>
<i>publiciteit (1/2)</i>	<i>10000,00</i>	<i>12000,00</i>	<i>14400,00</i>
contributiemarge	86,05%	86,17%	86,66%
Vaste kosten (totale - variabele)	79093,04	90666,43	105256,77
Breakeven Point	91914,67	105214,78	121456,14
Verschil met voorgesteld omzet	7085,33	14635,22	27643,86

Tabel 4.8: Breakevenpoint

In deze tabel werd de contributiemarge berekend als:

$(\text{omzet} - \text{variabele kosten}) / \text{omzet}$

De vaste kosten werden afgeleid uit de totale kosten (vast = totaal - variabel), en het break-evenpoint werd berekend als:

$\text{vaste kosten} \cdot 1 / \text{contributiemarge}$

De verwachte omzet ligt al vanaf jaar 1 hoger dan het break-evenpoint, dit betekent dus dat er winst zal zijn vanaf het eerste jaar. Het dient evenwel benadrukt te worden dat de werkelijkheid zonder twijfel zal verschillen en dat een goede interpretatie niet onafhankelijk kan gebeuren van de gemaakte veronderstellingen.

omschrijving	prijs	omschrijving	prijs
huur	3900,00	aktekosten notaris + publicatie statuten	850,00
telefoon, fax, internet	450,00	ondernemingsnummer	75,00
Cleaning Engineering	1300,00	oprichtingsbegeleiding	800,00
onderhoud	200,00	brochures naambekendheid	5000,00
herstellingen	200,00	Verbouwingkosten	2500,00
verzekering (brand, BA, RB, gewaarborgd inkomen)	300,00	Huurwaarborg	3900,00
publiciteitskosten	5000,00	1 bureau inclusief stoelen	1000,00
Representatiekosten	250,00	Swirl watercooler	150,00
verzendingskosten (post, koerier)	225,00	2 schilderijen	1000,00
gas, water, elektriciteit	300,00	Hoekzetel	1000,00
hosting webserver	30,00	tafeltje	100,00
bureelbenodigdheden/belastingen allerlei	240,00	kasten	1000,00
lidgeld BIV	334,50	bergingskasten	1000,00
lidgeld CIB	360,00	reclamepanelen	1000,00
Boekhouder	250,00	lichtreclame	1000,00
Vorming	500,00	1 Laptop	429,00
onthaalkosten	75,00	1 Draadloze telefoon	54,50
benzine	720,00	1 fototoestel	81,82
Full Leasing Auto	1375,00		
Leasing printer (all-in-on)	126,00	Voorschot BTW	325,00
Loon zaakvoerder	9200,00	Voorafbetaling vennootschapsbelasting	500,00
sociaal verzekeringsfonds / sociale bijdrage zelfstandige	658,70		
interesten	400,00	TOTAAL KOSTEN EERSTE 4 MAAND	48159,52

Tabel 4.9: Kosten Eerste 4 maanden

Hoofdstuk 5

Randvoorwaarden

5.1 Situatieschets

Het verhaal van de verkopers

Michiel en Katrien, beiden vijftigers, kochten zelf het appartement bij compromis op 17 mei 2000. De authentieke akte werd verleden op 12 juli 2000. Zij konden het appartement voor een prikje kopen. Het appartement werd verhuurd als hoofdverblijfplaats aan mevrouw Sofie Callewaert. De huurovereenkomst werd gesloten op 22 juli 2005 en ging in op 1 oktober 2005, het betrof een standaardcontract van 9 jaar. Echter op 23 februari 2008 deed Sofie al huuropzeg. Dit omdat ze wenste samen te gaan wonen met haar vriend. Het opzeggen van de huur is voor het koppel de reden waarom de woning te koop gesteld wordt.

Het verhaal van de kopers

Stefan Neyts zal in september 2008 zijn studies geneeskunde aanvatten aan de Gentse universiteit. Hij heeft wat spaargeld dat hij graag zou investeren en speelt met het idee om hiermee een appartement te kopen. Zijn spaargeld is echter niet voldoende om zelf een appartement in volle eigendom te kopen. Daarom komt hij overeen met zijn ouders om het appartement tezamen te kopen, elk voor een gelijk aantal aandelen. Zijn ouders vinden het een prima idee. Op die manier moeten zij ook geen 7 jaar huurgeld betalen. Zijn ouders zijn gehuwd onder het wettelijk stelsel.

Het verhaal van de vastgoedmakelaar

Op 1 maart 2008 stappen de eigenaars mijn vastgoedkantoor binnen en werd een exclusieve verkoopopdracht afgesloten. Reeds op 12 maart stapte Walter van Looy het kantoor binnen en deed een aanbod tot aankoop van het appartement. Het aanbod tot aankoop gelde tot 12 april middernacht en werd nooit gelicht. Hierna, op 16 april werd een optie tot aankoop verleend aan Balbaert Stan, deze optie gelde tot 23 april middernacht. Ook de optie tot aankoop werd nooit gelicht. Tenslotte stappen op 17 april Stefan Neyts, moeder Caroline Van Braeckevelt en vader Erik Neyts het vastgoedkantoor binnen. Op 25 april volgde uiteindelijk de compromis en op 25 juni werd de authentieke akte verleden. De eigenaars waren geen onbekenden voor het vastgoedkantoor want reeds op 16 juni 2005 werd mij de exclusieve opdracht gegeven een huurder te zoeken voor het pand. Op 22 juli 2005 werd een huurcontract tot hoofdverblijfplaats afgesloten met Sofie Callewaert.

Samenvatting van de randvoorwaarden

Hieronder wordt chronologisch weergegeven wat wanneer plaatsvond.

gebeurtenis	datum
exclusieve opdracht tot verhuur	16/06/05
Ondertekenen huurovereenkomst	22/07/05
ingang huur	1/10/05
opzeggen huur	23/02/08
exclusieve verkoopsofdracht	1/03/08
ingang opzegging huur	1/03/08
Opstellen aanbod tot aankoop	12/03/08
Verlopen aanbod tot aankoop	12/04/08
Opstellen optie tot verkoop	16/04/08
Verlopen optie tot verkoop	23/04/08
Ondertekenen verkoopsovereenkomst	25/04/08
huurder eruit	31/05/08
huurvrij	1/06/08
normaal eindigen huur	30/09/14

Tabel 5.1: Randvoorwaarden

5.2 De partijen

5.2.1 Verwervende partij

Vader en zoon Neyts:

Zoon Neyts Stefan B. H., 89.07.07-012.02

Stationstraat 15

8020 Ruddervoorde

Ongehuwd

T: 0472/12.55.17



Figuur 5.1: Neyts Stefan

Vader Neyts Erik C. V., 55.01.27-550.17

Moeder Van Braeckevelt Caroline, E.E., 57.01.12-63.171

Tot op het moment dat Sofie intekende voor het appartement woonde ze bij haar ouders thuis.

Opzegging huurder

Sofie Callewaert deed haar opzeg op 23 februari 2008. De opzegtermijn bedraagt 3 maanden en begint zoals dat hoort te lopen vanaf de eerste dag van de maand volgende op de maand waarin opzeg gedaan werd. De opzegtermijn begint in dit geval dus te lopen de eerste maart 2008. Sofie dient nog huur te betalen voor de maanden maart, april en mei. Tegen eind mei dient zij het appartement verlaten te hebben en dient een plaatsvergelijking opgesteld te worden.

Daar de verhuurder hierdoor een financieel inkomen kan mislopen dient de huurder ook nog een schadevergoeding te betalen aan de verhuurder. Deze bedraagt 3 maanden huur bij opzeg in de eerste periode van 3 jaar, 2 maanden huur bij opzeg in de tweede periode van 3 jaar en 1 maand huur bij opzeg in de derde periode van 3 jaar. Het huurcontract begon hier op 1 oktober 2005. De eerste 3-jarige periode zal dus eindigen op 30 september 2008 en bijgevolg dient de huurder een schadevergoeding van 3 maand te betalen.

5.2.4 Verhurende partij

Het appartement wordt verhuurd door de verkopende partij. Zij hebben een gemeenschappelijke rekening opgezet waarop de huur gestort kan worden. De gemeenschappelijke zichtrekening zit bij Centea en het rekeningnummer is 860-1015845-43.

5.2.5 Rechtsbekwaamheid

Rechtsbekwaamheid is een bekwaamheid om rechten te hebben, deze rechtsbekwaamheid wordt bepaald door de staat. Handelingsbekwaamheid is de bekwaamheid om die rechten uit te oefenen door rechtshandelingen. Handelingsonbekwaamden kunnen bijvoorbeeld minderjarigen zijn die een huis wensen te kopen.

De notaris dient tussen de compromis en de authentieke akte een hypothecair gestuigschrift op te vragen. Hierin staat of er een exploit is genomen op de eigendom. Wanneer dit zo is, dan is de verkoper handelingsonbekwaam om dit goed te verkopen.

Aan de griffie van de rechtbank van eerste aanleg en de beslagrechter kan gevraagd worden of er beslag gelegd is en of de persoon in kwestie handelsbekwaam is of niet.

5.3 Het vastgoed

5.3.1 Beknopte beschrijving

Het betreft een appartement in centrum Gent. Het appartement is gelegen op de eerste verdieping en telt twee slaapkamers. Bij het appartement hoort een individuele kelder en een individuele garagebox.

5.3.2 Publiciteit

Aan het vastgoedkantoor, in de streekkrant, ... komt een publiciteitsfiche met daarop de belangrijkste gegevens van het appartement (prijs, ligging, indeling) en de contactgegevens. Deze

publiciteitfiche wordt weergegeven na pagina 44. Op de website komt een digitale versie van deze fiche. Men kan dan door een simpele klik meer informatie bekijken.

De fiches voor intern gebruik en de fiches voor kandidaat kopers zijn eenzelfde. Er wordt gewerkt met een server waarop alle gegevens van het pand kunnen opgeslagen worden. Deze kunnen dan door kandidaat kopers en mijzelf op ieder moment geraadpleegd worden. Er dient uiteraard frequent een back-up gemaakt te worden. Deze data kan dan op een gebruiksvriendelijke manier uitgelezen worden.

TE KOOP



APPARTEMENT GENT CENTRUM



Ligging: Sint-Kwintensberg 31, 1^{ste} verdieping, 9000 Gent

Centraal gelegen appartement met 2 slaapkamers, badkamer met ligbad, toilet, vestiaire, bergruimte, ruime woonkamer, keuken en terras. Kelderruimte en garagebox.

Bewoonbare oppervlakte 89 m²

Vraagprijs 170000 EUR (REF: 001SINTKWI)

Meer info: www.immoloyal.be // info@immoloyal.be // 050/28.01.98

IMMO LOYAL, BIV 123456 , Majoor Woodstraat 6, 8020 Oostkamp

5.3.3 Plaatsbeschrijving

Tussen het tekenen van de huurovereenkomst en de intredeneming door de huurder werd een plaatsbeschrijving opgesteld (begint na pagina 61). Dit gebeurde op 14 augustus 2005, alvorens de ingebruikname van het appartement, het appartement werd op dat moment niet bewoond en was niet gemeubeld. Door het verkopen van de woning aan Erik en Stefan Neyts dient de huurder bij uittrede verantwoording af te leggen aan hen. Op dat moment zal een nieuwe plaatsbeschrijving (plaatsvergelijking) opgesteld worden. De in 2005 opgestelde plaatsbeschrijving is ook deze waartegen Erik en Stefan Neyts het goed overkopen.

De verkopers hebben geen onderlinge overeenkomsten of kwijtscheldingen gemaakt met de huurder over eventuele huurschade. De huurder heeft dus geen verhaal bij eventuele betwisting, zij moet voldoen aan de plaatsbeschrijving van 14 augustus 2005.

5.3.4 Schattingsverslag

Omdat de eigenaars benieuwd waren naar de verkoopprijs van het appartement, werd een schatting uitgevoerd. Hier werd opdracht voor gegeven ter zelfde datum (1 maart 2008) van de exclusieve verkoopovereenkomst. De schatting werd uitgevoerd op 3 maart 2008. De meest recente ABEX op dat moment is deze van november 2007 en is gelijk aan 665.

Een eerste eenvoudige methode bestaat erin de oorspronkelijke bouwprijs aan te passen aan de ABEX-coëfficiënt. Deze methode, de methode door vermenigvuldiging met coëfficiënten genaamd, is niet bruikbaar omdat de oorspronkelijke prijs niet gekend is.

De grondwaarde wordt bepaald op basis van gegevens verstrekt door stadim (studie&adviesinimmo). Zij stelt immers tabellen beschikbaar voor bouwgronden met een oppervlakte tussen $360m^2$ en $720m^2$. Er wordt gewerkt met de Q_{75} (1/4 van de bouwgrond in Gent is duurder dan die prijs), dit omdat onze bouwgrond $714m^2$ groot is en het perceel gelegen is in Gent centrum. De eenheidsprijs voor 2007 bedraagt $280 \text{ EUR}/m^2$.

De bekomen venale waarde volgens het schattingsverslag bedraagt EUR 101829,41. Deze berekende waarde is veel lager dan de werkelijke verkoopprijs die geraamd werd op 165000 EUR door een erkend vastgoedmakelaar met kantoor in Gent Centrum (Kouter). Zoals blijkt is bij het bepalen van de prijs van een vastgoed ook ervaring een belangrijke en doorslaggevende factor.

De afwijking van EUR 101829,41 naar EUR 165000 is op zijn minst tweeledig te verklaren. Allereerst is de bouwgrond waarschijnlijk veel duurder dan de $280m^2$, zoals aangenomen in het schattingsverslag. Daar werd gewerkt met de Q_{75} om het in het centrum gelegen zijn van het stuk grond in rekening te brengen. Maar misschien moet er dan wel gerekend worden met een Q_{90} of nog hoger. Ten tweede wordt bij de gebruikte schattingsmodellen de waarde van de garage onderschat.

Volgens de erkende vastgoedmakelaar berekent men best de waarde van het appartement als volgt: Oppervlakte x $1600 \text{ EUR}/m^2$ (voor een appartement jaren 60) + aantal garages x 20000 EUR

Het appartement kost dan ongeveer: $89 \times 1600 + 1 \times 20000 = 142400 + 20000 = 162400 \text{ EUR} \approx 165000$. Deze schattingsmethode is dus zeer snel, en is gebaseerd op de ervaring van de vastgoedmakelaar. In wat verder volgt wordt deze prijs aangenomen als de geschatte waarde van het appartement.

Het schattingsverslag werd bijgestopt en start op bladzijde 96.

5.3.5 Huurovereenkomst

In de huurovereenkomst wordt de mogelijkheid tot huurprijsindexatie voorzien. In het contract dient dan ook het aanvangsindexcijfer of de gezondheidsindex opgenomen te worden. De overeenkomst werd gesloten op 22 juli 2005 en er moet dus gekeken worden naar de gezondheidsindex van de maand ervoor. De gezondheidsindex staat voor iedere maand op het internet [1].

De huurovereenkomst werd achteraan bijgesloten, zie bladzijde 111 en volgende.

5.4 Specifieke Situatie

5.4.1 De huursituatie

'De huursituatie: het te verkopen pand is verhuurd als hoofdverblijfplaats, ze werd opgezegd door de huurder. Dit is vermoedelijk ook de reden dat de eigenaar te koop stelt..?' [2]

5.5 Verzwarend aspect

Het verzwarend aspect in deze casestudy is het overlijden van de vader door een auto-ongeval. De vader sterft tussen de compromis en de akte.

5.5.1 Erfenisverdeling en successierechten

In geval van overlijden gaan de rechten over op diens erfgenamen. Dit zijn hier de kinderen. Er werd door Erik Neyts geen testament opgesteld waardoor de verdeling zoals de wet (*BW Art.745*) deze voorschrijft van toepassing is:

Bij twee kinderen en een langstlevende echtgenote gaat het vruchtgebruik integraal naar de langstlevende echtgenote. De naakte eigendom wordt verdeeld onder de twee kinderen. Bij gevolg ziet de verdeling er als volgt uit:

Stefan: 50% naakte eigendom van het deel van Erik
Griet: 50% naakte eigendom van het deel van Erik
Caroline: 100% vruchtgebruik van het deel van Erik

Voor de uiteindelijke verdeling van de erfenis en het bepalen van de successierechten gaan we ervan uit dat de nalatenschap bestaat uit:

Het eigen vermogen:

- Een appartement aan zee (geërfd van zijn ouders) met geschatte verkoopwaarde van 350000 EUR
- Gelden van voor het huwelijk ter waarde van 5000 EUR

Uit het gemeenschappelijk vermogen:

- De gezinswoning ter waarde van 300000 EUR
- Het net gekochte appartement met geschatte verkoopwaarde van 165000 EUR

- Gelden van na het huwelijk (inclusief kosten begrafenis,...) ter waarde van 1000000 EUR

Het gemeenschappelijk vermogen is voor de helft van Caroline, de andere helft wordt samen met het eigen vermogen verdeeld onder de kinderen. De nalatenschap bedraagt bijgevolg:

onroerend vermogen - gezinswoning: 150000 EUR

onroerend vermogen - niet gezinswoning: 432500 EUR

roerend vermogen: 505000 EUR

Caroline verwerft het vruchtgebruik van zowel het gemeenschappelijk als het eigen vermogen van Erik. Voor de gelden dient allereerst nog bepaald te worden hoeveel het vruchtgebruik bedraagt. Caroline is geboren op 12 januari 1957, en is bijgevolg 51 jaar bij het overlijden van haar man. Het vruchtgebruik bedraagt dan 52%.

Bijgevolg wordt de erfenis van Erik verdeeld zoals in tabel (5.2) weergegeven:

	Stefan	Griet	Caroline	Totaal
Gezinswoning	$\frac{1}{2}$ NE	$\frac{1}{2}$ NE	$\frac{1}{1}$ VG	$\frac{1}{1}$ VE
Appartement aan zee	$\frac{1}{2}$ NE	$\frac{1}{2}$ NE	$\frac{1}{1}$ VG	$\frac{1}{1}$ VE
Appartement in Gent	$\frac{1}{2}$ NE	$\frac{1}{2}$ NE	$\frac{1}{1}$ VG	$\frac{1}{1}$ VE
Eigen gelden	1200	1200	2600	5000
Gemeenschappelijke gelden	120000	120000	260000	500000

Tabel 5.2: Erfenisverdeling

De basis voor de bepaling van de successierechten wordt weergegeven in tabel (5.3)

	Stefan	Griet	Caroline	Totaal
Gezinswoning	36000	36000	78000	150000
Appartement aan zee	84000	84000	182000	350000
Appartement in Gent	12000	12000	26000	50000
Eigen gelden	1200	1200	2600	5000
Gemeenschappelijke gelden	120000	120000	260000	500000
Onroerend	132000	132000	286000	550000
roerend	121200	121200	262600	505000

Tabel 5.3: basis voor de bepaling van de successierechten

De effectieve successie wordt bepaald in tabel (5.4):

Verder worden volgende belastingverminderingen toegestaan:

1. 75 euro per vol jaar onder de 21:

Stefan: 18 jaar op datum overlijden: $21 - 18 = 3 \rightarrow 3 \cdot 75 = 225$ EUR

Griet: 17 jaar op datum overlijden: $21 - 17 = 4 \rightarrow 4 \cdot 75 = 300$ EUR

2. De langstlevende echtgenote krijgt een belastingvermindering van de helft van het gemiddelde van de kinderen: $\frac{1}{2} \cdot \frac{225 + 300}{2} = 131,25$ EUR

	Stefan	Griet	Caroline
	Onroerend - gezinswoning		
3%	1080	1080	Vrijgesteld
9%	0	0	Vrijgesteld
27%	0	0	Vrijgesteld
subtotaal:	1080	1080	Vrijgesteld
	Onroerend - niet gezinswoning		
3%	420	420	1500
9%	7380	7380	14220
27%	0	0	0
subtotaal:	7800	7800	15720
	Roerend		
3%	1500	1500	1500
9%	6408	6408	18000
27%	0	0	3402
subtotaal:	7908	7908	22902
Totaal:	16788	16788	38622

Tabel 5.4: Successierechten

Hoofdstuk 6

Van de exclusieve verkoopopdracht tot authentieke akte

Op het moment dat de kandidaat verkoper een (exclusieve) verkoopopdracht aangaat met de vastgoedmakelaar, dan gaat de vastgoedmakelaar op zoek naar kandidaat kopers. De vastgoedmakelaar zal de nodige publiciteit maken en kandidaat kopers de nodige informatie verstrekken over het pand. Bij het ondertekenen, en best vooraf, dienen volgende documenten op zijn minst voor handen te zijn (deze documenten werden ondergebracht in hoofdstuk (7) :

- Eigendomstitel
- Kadastrale legger
- Bodemattest
- Energie Prestatie Certificaat (vanaf 1 november 2008)
- Uittreksel uit het plannen- en vergunningen register
- keuringbewijs Elektriciteit

Wanneer de vastgoedmakelaar een kandidaat koper gevonden heeft brengt hij deze in contact met de verkoper. Zij kunnen dan overgaan tot het sluiten van de verkoopovereenkomst. Na het sluiten van de overeenkomst zijn de registratierechten verschuldigd, alsook het ereloon van de vastgoedmakelaar. De vastgoedmakelaar controleert de identiteit van kandidaat koper en verkoper. Hij oordeelt ook over de solvabiliteit van de kandidaat koper. Wanneer de compromis gesloten is gaat het verkoopdossier naar de notaris die verder opzoekwerk doet alvorens hij de authentieke akte opstelt. Vanaf dat moment is de verkoop tegenstelbaar aan derden.

Het opzoekwerk van de notaris omvat onder andere:

- navraag bij administratie van de BTW registratie en domeinen.
- navraag voor de onroerende voorheffing
- aanvraag hypotheccair getuigschrift.

Ook de notaris dient vergoed te worden, normaliter worden deze kosten betaald door de koper.

Hoofdstuk 7

Documenten

7.1 Exclusieve opdracht tot verhuring

Op 16 juni 2005 beslisten de eigenaars om het appartement te verhuren. Hiervoor deden zij beroep op Immo Loyal. Er werd een exclusieve bemiddelingsopdracht afgesloten. Deze start op pagina 104.

7.2 huurovereenkomst

Bij het opstellen van de huurovereenkomst werd ook een plaatsbeschrijving opgemaakt. Zie bladzijde 61 en volgende. In de huurovereenkomst werd afgesproken dat de kelder en de garage niet mee verhuurd werden. Dit omdat de eigenaars de garage graag ter hunner beschikking houden om er fietsen te plaatsen. Wanneer zij met de auto in stad komen wensen ze ook de garage te kunnen gebruiken. Verder betreft het een standaard 3-6-9 contract. De huurovereenkomst werd achteraan bijgesloten, startende op pagina 111.

7.3 Exclusieve opdracht tot verkoop

Het opzeggen van de huur was voor de eigenaars de aanzet op het appartement te koop te stellen. Daar zij zeer tevreden waren over de bemiddeling bij verhuur werd ook ditmaal een exclusieve opdracht tot verkoop afgesloten. De exclusieve opdracht is neergeschreven startende op pagina 133.

7.4 Aanbod tot aankoop

Al na korte tijd werd een aanbod tot aankoop gedaan door Van Looy Walter. De verkopers gingen echter nooit over tot het lichten van de optie. De optie start op pagina 141.



Figuur 7.1: Van Looy Walter

7.5 Optie tot aankoop

Na het aanbod tot aankoop deed deden de verkopers zelf een optie tot aankoop, ten ten voordele van Balbaert Stan. Ook deze werd nooit gelicht. De optie start op pagina 145.



Figuur 7.2: Balbaert Stan

7.6 verkoopovereenkomst

Specifiek inzake de verkoop in onverdeeldheid worden twee extra clauses opgenomen in de verkoopovereenkomst, deze worden zeker door de notaris (gecorrigeerd en) overgenomen in de authentieke akte.

Een eerste clause behandelt het voorkeurrecht van de kopers:

Tussen de kopers wordt overeengekomen wat volgt: in geval van vervreemding ten bezwarende titel, ten kosteloze titel of overigens wegens overlijden, geven respectievelijke kopers elkander een recht van voorkeur tot aankoop van het bij deze in onverdeeldheid aangekochte goed. In voorkomend geval zullen de partijen in gemeenschappelijk overleg, of bij ontstentenis daarvan op basis van een beschikking van de bevoegde vrederechter, de waarde van de woning laten taxeren door een deskundig schatter. Zij zullen zich onherroepelijk schikken bij de door de deskundige vastgestelde waardebeoordeling. De beslissing tot al dan niet overname van de over te dragen aandelen dient te worden genomen de maand na ontvangst van het schattingsrapport. Het voorkeurrecht tot aankoop wordt gegeven ten persoonlijke titel en is in geen geval overdraagbaar, noch kan enige termijn van

beraad worden toegestaan. In geval van overname zal in het deskundige verslag en bijgevolg ook in het kader van de vaststelling van de opleg rekening gehouden worden met de door (1 van de) partijen gedane kosten aan het pand. Het schatten gebeurt op gemene kosten.

Een tweede clausule behandelt de verdeling van de taxen en de onderhoudskosten:

De kopers zullen aandeelsgewijs hun eigendomsrechten die zij verwerven, en in acht genomen de wettelijke bepalingen en gebruiken, de lasten, de taxen en de onderhoudskosten vergoeden.

Ook met de uittredende huurder dient rekening gehouden te worden. Dit gebeurt via volgende clausule:

De verkoper verklaart dat het goed verhuurd is, evenwel heeft de huurder schriftelijke opzeg gedaan van de huur met ingang op 1 maart 2008. De verkoper verklaart de opzegbrief van de huurder ontvangen te hebben. Verkoper en koper verklaren samen al de regelingen met de uittredende huurder te zullen treffen.

Tot slot wordt ook aanvullend in de compromis opgenomen dat er door de algemene vergadering geen beslissingen genomen werden tot kosten voor de mede-eigendom.

De compromis begint op bladzijde 151.

7.6.1 Eigendomsakte

Een belangrijk document om over te gaan tot de verkoop is de eigendomsakte. Dit is de authentieke akte van verkoop tussen de huidige eigenaars en de vorige verkopers. Dit document, opgesteld door de notaris, start op pagina 173. De bijhorende compromis werd ook door de kandidaat verkopers ter beschikking gesteld. Ze loopt vanaf pagina 180.

7.6.2 Kadastrale gegevens

Voor het appartement werd de kadastrale legger (blz 197) en het kadastraal plan (blz 198) aangevraagd. De aanvraag gebeurde via het document 'vereenvoudigde aanvraag kadastrale uittreksel' (blz 199).

7.6.3 Hypothecaire staat

Dit document wordt meestal opgevraagd door de notaris. Het kan uiteraard geen kwaad dat de vastgoedmakelaar dit document al bemachtigd. Het is een teken van professionalisme. Uit dit document blijkt dat er geen inschrijvingen, geen overschrijvingen en geen exploten zijn op het appartement. De aanvraag voor de hypothecaire staat is terug te vinden vanaf bladzijde 200. Het antwoord leest men vanaf bladzijde 202.

7.6.4 Stedenbouwkundige uittreksel

In uitvoering van het decreet van 18 mei 1999 over organisatie van de ruimtelijke ordening (DORO) is de verkoper verplicht naar aanleiding van de verkoop van een onroerend goed in het Vlaams Gewest de nodige stedenbouwkundige informatie te verschaffen aan de koper. De notaris is gehouden aan de verkoopakte een stedenbouwkundig uittreksel toe te voegen (dat niet ouder mag zijn dan 5 maand). Het stedenbouwkundig uittreksel bestaat uit een uittreksel uit het planregister en een uittreksel uit het vergunningenregister. Het uittreksel uit het planregister

vermeldt de meest recente stedenbouwkundige bestemming van een goed. Het uittreksel uit het vergunningenregister vermeldt:

- of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;
- of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is;
- of het onroerend goed belast is met een bouwvertreding;
- of er op het goed een voorkooprecht rust.

De aanvraag- en het antwoordformulier van de gemeente is bijgestopt en start op pagina 190.

7.7 EPC

Op het moment van schrijven is het zowel bij verhuur als verkoop van een appartement verplicht om een Energie Prestatie Certificaat te hebben. Het dient beschikbaar te zijn op het moment dat het appartement te huur en/of te koop aangeboden wordt. Aan de hand van dit EPC krijgt de kandidaat huurder/koper een inzicht in de energetische kwaliteit van het appartement.

Het is zo dat bij de verkoop vanaf 1 november 2008, en bij de verhuring vanaf 1 januari 2009 een EPC verplicht is. Het certificaat kan enkel opgesteld worden door een erkend energiedeskundige type A. Een lijst van de erkende energiedeskundigen is vrij te downloaden op het net [3].

Zowel bij de verhuring als de verkoop diende nog geen EPC opgesteld, daar beiden doorging voor de datum van intrede. Bij herverkoop of een nieuwe huurder dient uiteraard een EPC opgesteld.

Daar het zeer belangrijk is om te weten wat juist een EPC is en hoe het er uit ziet, werd een voorbeeld EPC bijgestoken. Zie bladzijde 186 en volgende.

7.8 Keuring elektrische installatie

Naar aanleiding van de verkoop van een woning is de verkoper sedert 1 juli 2008 verplicht een controleverslag met betrekking tot de elektrische installatie over te maken aan de koper. Deze controle is verplicht voor een wooneenheid waarvan de elektrische installatie werd begonnen vóór 1 oktober 1981 en die nog geen controleonderzoek door een erkend organisme heeft ondergaan. Onder wooneenheid wordt verstaan een huis, een appartement, een lokaal of een geheel van lokalen dat als woning dient voor een of meerdere personen die in familieverband of als gemeenschap leven. Een installatie van vóór 1 oktober 1981 die nadien wordt vernieuwd of verzaamd, dient dus niet opnieuw gekeurd te worden in het kader van de overdracht van eigendom voor zover het keuringsverslag geldig voor de volledige installatie kan worden overhandigd. De verkoper dient op zijn kosten het controlebezoek te laten uitvoeren door een hiertoe erkend keuringsorganisme (zie voor erkende keuringsorganismen: http://www.mineco.fgov.be/energy/electricity/electricity_security/Lijst_erkende_controleorganismen.pdf)

Wanneer uit het keuringsverslag blijkt dat de installatie afgekeurd is, rust op de koper de verplichting om binnen de 18 maanden na het verlijden van de akte, een nieuw controleonderzoek te laten uitvoeren.

7.9 Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier is voor deze verkoop niet nodig omdat de bouw niet is begonnen na 1 mei 2001 en er ook geen werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001.

7.10 Bodemattest

Sedert de inwerkingtreding van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming wordt een appartement ook als grond aanzien in de zin van artikel 2, 9° van dit decreet. Dit betekent dat bij de verkoop van een appartement er een overdracht van grond plaatsvindt en een bodemattest vereist is.

Ingeval van een niet risicoground zal meestal een blanco-bodemattest worden afgeleverd omdat er nog geen gegevens bekend zijn over de bodemkwaliteit. Dit attest kan voor elke overdracht uit hetzelfde appartementsgebouw gebruikt worden zelfs wanneer het telkens een andere overdrager betreft en dit voor zover de kadastrale gegevens niet gewijzigd zijn en de inhoud ervan niet veranderd is.

Ingeval van een risicoground zal er naast de noodzaak van een bodemattest tevens een melding van overdracht moeten gebeuren overeenkomstig artikel 103 van het Bodemdecreet. Of er al dan niet een oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk is, wordt bepaald in de artikelen 58-60 van het Vlarebo.

Met het wijzigingsbesluit van 19 september 2008 werd onder meer de lijst van hinderlijke en ongezonde inrichtingen van bijlage 1 van Vlarem I vervangen, en werd de 'Vlarebo-lijst' opgeheven en geïntegreerd in deze lijst. Dit wijzigingsbesluit trad in werking op 1 maart 2009. Om na te gaan of iets een risico-inrichting is moet de lijst van hinderlijke inrichtingen van bijlage 1 van Vlarem I - kolom 8 geraadpleegd worden.

Het bodemattest werd bijgestopt en is naleesbaar vanaf bladzijde 205.

Hoofdstuk 8

Het financieel plaatje

8.1 Voor de koper

8.1.1 premies

Via www.premiezoeker.be kan gezocht worden naar:

- Federale tegemoetkomingen
- Vlaamse tegemoetkomingen
- Provinciale, netbeheerder- en gemeentelijke tegemoetkomingen

Er zijn premies beschikbaar om een *woning/gebouw te kopen* of een *woning/gebouw te verbouwen*. De kandidaat kopers wensen het appartement enkel te kopen. Een volgende mogelijkheid is deze of de koper er gedomicilieerd is of niet. Dit is niet het geval. Er blijven 2 relevante premies over van de netwerkbeheerder Eandis:

1. Premie voor radiatorfolie
2. Premie voor spaarlampen

De voorwaarden om recht te hebben op deze premie zijn:

- De premie is enkel geldig voor bestaande woningen.
- De premieaanvraag dient vergezeld te zijn van een kopie van de factuur met vermelding van het merk en de oppervlakte.
- De premie geldt enkel voor niet geïsoleerde buitenmuren.

Er zijn ook voorwaarden rond de premiewoning.

- Enkel vergunde gebouwen komen in aanmerking voor deze premie.
- De premiewoning moet ouder zijn dan 10 jaar.

Verder moet de factuur dateren van na 01-01-2008 en van voor 31-12-2008.

8.1.2 Registratie

Een eerste voorwaarde om te kunnen genieten van vermindering van registratierecht is dat het KI kleiner dien te zijn dan 745 EUR. Voor dit appartement is dit niet het geval. Een vermindering is dus onmogelijk. Een abbatement of vrijstelling op de eerste 15000 EUR is dan ook onmogelijk. Dit abbatement is trouwens ondeelbaar, daar vader er geen recht op heeft, heeft zoon er zeker geen recht op.

8.1.3 Verzekering

De koper dient zich te verzekeren, dit zoals opgenomen in het contract.

8.1.4 Notariskosten en aktekosten

De notariskosten zijn voor de koper. De hieronder berekende notariskosten zijn deze zoals opgevraagd bij de notaris en berekend voor een verkoopprijs van 165000 EUR.

- ereloon notaris: 1964,16 EUR, dit bedrag is wettelijk vastgesteld en de notaris mag er niet onder gaan.
- FMA (Forfetaire minimum aktekosten): 850 EUR, ook dit bedrag is vastgesteld.

Deze kosten, samen met de registratiekosten (10 % van 165000 EUR = 16500 EUR) dienen aan de notaris betaald te worden, alsook 25 EUR voor de registratie. De totaalprijs bedraagt hier dus 19339,16 EUR

Op pagina 206 is deze berekening ter info weergegeven in een door de notaris gebruikt document.

8.2 Voor de verkoper

De kandidaat verkoper dient de vastgoedmakelaar zijn ereloon te vergoeden. Dit bedraagt 3% + 21% BTW (3,63%) op de verkoopprijs. De verkoopprijs bedraagt 165000 EUR. Het ereloon van de vastgoedmakelaar is dus gelijk aan 4950 EUR ereloon + 1039,5 EUR BTW = 5989,5 EUR ereloon inclusief BTW.

8.3 Voor de vastgoedmakelaar

De beroepskosten werden reeds besproken in hoofdstuk 4. Bij deze transactie komen de kosten uit tabel 8.1 aan bod:

Omschrijving	EUR (incl. BTW)
Kadastrale legger	11
bodemattest	25
Keuring Elektrische installatie	125
Uittreksel uit het plannen- en vergunningen register	70
Totaal	231

Tabel 8.1: Kosten makelaar

Er dient dus gerekend te worden op een kleine 250 EUR inclusief BTW, of iets meer dan 200 EUR exclusief BTW. Wanneer de verkoop later dan 1 november 2008 doorgaat dient nog eens een extra 250 EUR bijgetekend voor het EPC.

Hoofdstuk 9

Tot stand komen van het eindwerk

Voor het oorspronkelijke onderwerp van dit eindwerk 'Een niet gehuwd koppel (twee vrienden) koopt onder de vorm van tontine een woning die reeds verhuurd is. ' werd goedkeuring gevraagd via email op 1 november 2008 . Goedkeuring onder voorbehoud van opname van de huursituatie werd via email gegeven op 11 januari 2009. Het onderwerp wijzigde echter en het definitieve onderwerp 'Aankoop in onverdeeldheid van een appartement tussen vader en zoon, waarbij vader sterft tussen compromis en akte' werd goedgekeurde tijdens de laatste contacttijd met dhr. Nelde.

Er waren 3 contactmomenten tussen de klas en dhr Nelde:

- 16/10/2008
- 18/12/2008
- 01/04/09

De bedrijfseconomische opdracht, die reeds het jaar ervoor opgesteld werd en lichtjes aangepast werd na de verdediging ervan, werd opgesteld met de medewerking van Ileen Slabbynck, masterstudente handelsingenieur en Rudy Balcaen, gepensioneerde financieel directeur Fina NV. Het ondernemingsplan werd besproken op de Vlaamse startersdag van UNIZO. Bijzondere dank hierbij aan Marino Van West, adviseur Zelfstandige Ondernemers en Vrije Beroepen van KBC bank.

Bij het juridische aspect (erfenis, erfrecht, documenten, ...) ben ik bijzondere dankbaarheid verschuldigd aan Marc Claeys, jurist, die mij op een bijzonder heldere en enthousiaste manier raad en uitleg gaf. Ook kon ik ten rade gaan bij notaris Kenny De Boom.

Voor Schattings- en andere vastgoedvragen kon ik vriendelijk terecht bij immo Verdos (Kouter, Gent) en Century 21 (Koningin Elisabeth laan, Gent)

Tot slot verdient het de opmerking dat heel wat van de kennis opgedaan werd tijdens de lessen op woensdag en donderdag. Dit is een verdienste van de docenten.

Lijst van figuren

2.1	Voorgevel van het kantoor figuur 1	20
2.2	Voorgevel van het kantoor figuur 2	20
2.3	Stratenplan vastgoedkantoor te Oostkamp	21
2.4	Kantoorinrichting - detailplan bovenaanzicht	21
3.1	Logo Immo Loyal	25
3.2	Concurrentieanalyse gemeente Oostkamp	26
5.1	Neyts Stefan	40
5.2	Neyts Erik	41
5.3	Van Braeckvelt Caroline	41
5.4	Floré Michiel	42
5.5	Depauw Katrien	42
5.6	Callewaert Sofie	42
7.1	Van Looy Walter	52
7.2	Balbaert Stan	52

Lijst van tabellen

1.1	Keuze ondernemingsvorm: eenmanszaak	5
1.2	Keuze ondernemingsvorm: BVBA	6
1.3	Keuze ondernemingsvorm: NV	7
1.4	Interne opdrachtverwerking BIV: Deel 1	10
1.5	Interne opdrachtverwerking BIV: Deel 2	11
2.1	Openingsuren	19
3.1	Swot Analyse	26
3.2	Tarificatie	27
4.1	Investeringsplan	29
4.2	Aantal afschrijvingsjaren	29
4.3	Afschrijvingen	30
4.4	Afbetaling Lening	31
4.5	beginbalans van de onderneming	32
4.6	Verwachte minimumomzet	32
4.7	Eindbalans 2009	36
4.8	Breakevenpoint	37
4.9	Kosten Eerste 4 maanden	38
5.1	Randvoorwaarden	40
5.2	Erfenisverdeling	48
5.3	basis voor de bepaling van de successierechten	48
5.4	Successierechten	49
8.1	Kosten makelaar	57

Immo Loyal bvba
Vastgoedexpert
Majoor Woodstraat 6
8020 Oostkamp
T: 050/28.01.98
F: 050/28.01.98
www.immoloyal.be

PROCES-VERBAAL VAN PLAATSDESCRIJVING

Appartement
Sint-Kwintensberg 31
9000 Gent

Eigendom van:

Floré Michiel en Depauw Katrien

Intredende huurder: Sofie Callewaert

PROCESVERBAAL VAN PLAATSBESCHRIJVING

Gegevens pand

Sint-Kwintensberg 31
1^{ste} verdieping
9000 Gent
Provincie Oost - Vlaanderen
België

Gegevens verhuurder

Floré Michiel en Depauw Katrien
Voskenslaan 222
9000 Gent
België
T : 0499/90.14.56

Gegevens intredende huurder

Callewaert Sofie
Tramstraat 12
9052 Zwijnaarde
België
T: 0486/10.88.13

Gegevens vastgoedexpert

Koen Wildemeersch
Immo Loyal bvba
Vastgoedexpert
Majoor Woodstraat 6
8020 Oostkamp
T: 0477/708036
F: 050/28.01.98
W: www.immoloyal.be
E : Koen.Wildemeersch@immoloyal.be

OPDRACHTGEVING

De plaatsbeschrijving ging door op 14 augustus 2005 in opdracht en aanwezigheid van

- De eigenaars: Floré Michiel en Depauw Katrien
- De intredende huurder: Callewaert Sofie
- Vastgoedexpert: Koen Wildemeersch

Op hun opdracht werd overgegaan tot het maken van een plaatsbeschrijving met doel:

- Het nazien van bovenvermeld pand dat door Floré Michiel en Depauw Katrien wordt verhuurd aan Piet Himpens volgens huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats dd. 22 juli 2005 met inwerkingtreding op 1 oktober 2005.
- Het opmeten en aantekenen van de huidige staat van de woning en dit om de toestand van het pand bij intrede van de huur vast te leggen.

De aanwezigen verklaren op die dag aanwezig geweest te zijn om er zo een nauwkeurige, omstandige en tegensprekelijke vaststelling van de huidige staat van het bovenvermelde op te stellen.

Op basis van de tijdens de plaatsbeschrijving genomen nota's en foto's, zijn aanwezigen/ondergetekenden samen met de vastgoedexpert tot hierna volgend resultaat van bevinding gekomen.

ALGEMENE GEGEVENS

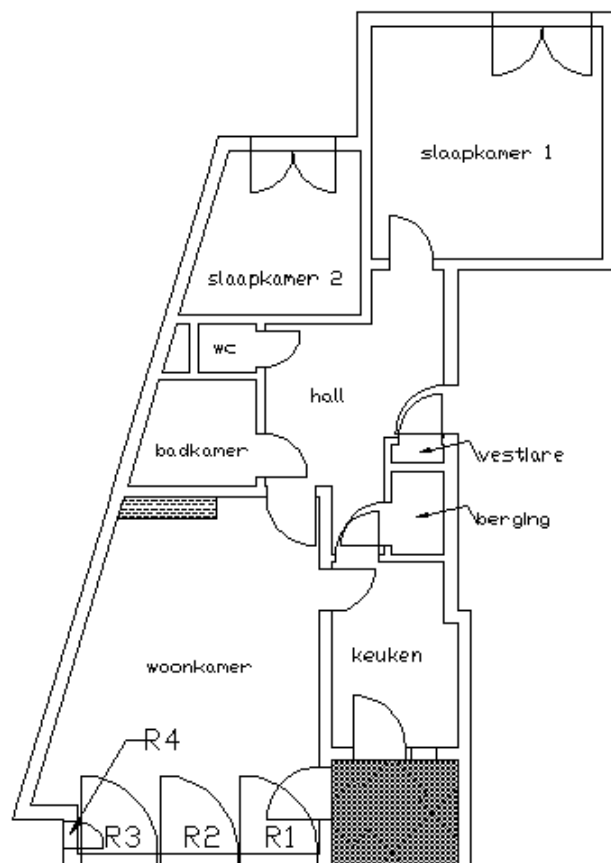
1. Deze maatregelen zijn in gemeen akkoord getroffen onder het meest algemeen voorbehoud, ten einde elke partij toe te laten haar rechten te laten gelden in geval van conflict.
2. Deze staat werd tegensprekelijk opgemaakt ten einde de toestand te beschrijven in welke de intredende huurder de woning dient terug te geven aan de eigenaar bij het einde van de huurovereenkomst (BW art. 1730 – wetten van 07.11.73 en 29.23.83), behoudens de schade die voortvloeit uit de normale sleet en wegens overmacht.
3. Op het ogenblik dat de plaatsbeschrijving uitgevoerd werd was de woning onbewoond.
4. Op het ogenblik dat de plaatsbeschrijving uitgevoerd werd was de woning niet gemeubeld.
5. De werking der schouwen, leidingen voor water, gas, elektriciteit, verwarming en riolering werden niet nagezien.
6. Er werd geen navorsing gedaan van de funderingen, noch wat zich onder het behang of schilderwerken bevond, noch de werking van rioleringen, sanitair.
7. Per definitie dienen de begrippen '*links*' en '*rechts*' als volgt te worden verstaan: wat zich links en rechts van het voorwerp bevindt wanneer men ervoor staat en er naar kijkt.
8. Alle ruimtes worden betreden vanuit de centrale hall, deurelementen worden per definitie besproken bij de 'beschrijving gang' en verder niet meer bij de beschrijving van de individuele ruimte. Wanneer er bij de andere ruimtes iets wordt gezegd over de deurelementen, dat is dus wanneer men het deurelement sluit en deze ziet wanneer men vanuit de ruimte kijkt naar het deurelement.
9. Beschrijvingen van raamelementen gebeuren per definitie vanuit de ruimte waarin men zich bevindt. De begrippen links, rechts, eerste, tweede dienen zo geïnterpreteerd te worden alsof men voor het raamelement staat en er door naar buiten kijkt.
10. Voor de begrippen '*eerste*', '*tweede*' enz.. begint men steeds te tellen vanaf links.
11. Een '*buitenmuur*' is per definitie een muur die de woonentiteit afscheidt van de oppervlakte die geen deel uitmaakt van de woonentiteit. Het is de omtrek van de volledige samenhangende entiteit, zoals ook zichtbaar is op figuur 1. Deze oppervlakte is gesloten enkelvoudig samenhangend.
12. De intredende huurder weet en erkent dat alles wat niet in onderhavig proces verbaal is vermeld op het ogenblik van bezoek aan het pand in goed staat van verhuring is en geen herstelling, van welke aard ook, vereist.
13. Wat niet expliciet vermeldt is als beschadigd wordt verondersteld te werken. Schade wordt in de tekst voorafgegaan door het woord 'SCHADE'
14. De intredende huurder heeft, na verzenden van huidig verslag, veertien dagen tijd om, schriftelijk en aangetekend aan de verhuurder, eventuele opmerkingen in verband met huidige opname te melden.

INDELING VAN HET PAND

Het pand bestaat uit onderstaande delen, zoals geschetst in Figuur 1:

- Twee slaapkamers, slaapkamer 1 en slaapkamer 2
- Een badkamer
- Een berging
- Een keuken
- Een woonkamer
- Een toilet(kamer)
- Een vestiaire
- Een terras
- Een centrale hall

De toegang tot het pand gebeurt via een deur die uitkomt in de hall. Deze deur is geplaatst in de muur die de keuken, het terras, de berging en de vestiaire gemeen hebben.



Figuur 1: Indeling van het pand

NUTSVOORZIENINGEN

Pagina 5 van 34 pagina's – opgesteld op 14 augustus 2005

Elektriciteit

Het opmeten van het kWh gebeurt via een individuele teller, opgehangen in de inkomhall van het gebouw. Het tarief is niet ontkoppeld, er is geen nachtteller voorzien.

Water

Het waterverbruik wordt opgemeten met een individuele waterteller die in de kelder hangt.

Gas

In de kelder is een gemeenschappelijke gasaansluiting voorzien, van daaruit wordt afgetakt naar de panden. Op de aftakkingleidingen zijn meters geplaatst die het individueel verbruik opmeten.

BESCHRIJVING HALL

Plafond

- Wit geschilderd
- 1 Ingewerkte verlichting (Figuur 2)

Muurbekleding

De muren zijn bekleed met een oneffen, wit behangpapier dat in de volledige hall geen sporen van schade vertoond.

Muur met vestiaire

- Witte schilderdeur die toegang verleent tot de vestiaire
 - Witte omlijsting
 - Deur bekleeft met een behangpapier met ooievaarperspectief (Figuur 4)
 - Drie deurscharnieren
 - Sleutel ontbreekt
- Lichtschakelaar rechts van de deur
 - Ongeveer op 1 meter hoogte
- Lichtspotje (Figuur 3)
 - Witte kleur
 - Ongeveer op 2 meter hoogte
 - Dient als lichtvoorziening voor de vestiaire
- Zwarte plint uit zwarte tegelsteentjes
 - Voorzien van voeg
 - Steentjes hebben een lengte van 20 cm en een breedte van 7 cm

Muur berging

- Witte schilderdeur die toegang verleent tot de vestiaire
 - Witte omlijsting
 - Deur bekleeft met een behangpapier met ooievaarperspectief
 - Drie deurscharnieren
 - Sleutel ontbreekt
- Zwarte plint uit zwarte tegelsteentjes
 - Voorzien van voeg
 - Steentjes hebben een lengte van 20 cm en een breedte van 7 cm
- 1^{ste} Witgeschilderde leidingsbuis die uit de muur komt
 - Boven de deur
 - Hartlijn buis op ongeveer 2 cm onder het plafond
- 2^{de} Witgeschilderde leidingsbuis die uit de muur komt
 - In de rechterbovenhoek
 - Hartlijn buis op ongeveer 6 cm onder het plafond

Muur keuken

- Witte deur
 - met witte omlijsting
 - drie deurscharnieren
 - Sleutel ontbreekt

Pagina 7 van 34 pagina's – opgesteld op 14 augustus 2005

- Voorzien van spiegeltjes (8 rijen, 3 kolommen) (Figuur 5)
- Ventilatioerooster onderaan de deur

Muur woonkamer

- Witte schilderdeur
 - Witte omlijsting
 - Deur voorzien van glasraam
 - Glasraam in gelaagd profiel zodat directe doorkijk onmogelijk is
 - Drie deurscharnieren
 - Sleutel ontbreekt
- Lichtschakelaar links van de deur
- Zwarte plint uit zwarte tegelsteentjes
 - Voorzien van voeg
 - Steentjes hebben een lengte van 20 cm en een breedte van 7 cm

Muur badkamer en toilet

- Witte schilderdeur die uitgaat op de badkamer
 - Witte omlijsting
 - Deur bekleeft met een behangpapier met ooievaarperspectief
 - Drie deurscharnieren
 - Sleutel ontbreekt
- Witte schilderdeur die uitgaat op het toilet
 - Witte omlijsting
 - Deur bekleeft met een behangpapier met ooievaarperspectief
 - Drie deurscharnieren
 - Sleutel ontbreekt
- Tussen de twee deuren is een paneelradiator voorzien
 - Met regelknop (warm/koud)
 - Hoogte = 100 cm
 - Breedte = 60 cm
- Zwarte plint uit zwarte tegelsteentjes
 - Voorzien van voeg
 - Steentjes hebben een lengte van 20 cm en een breedte van 7 cm

Muur slaapkamer 1

- Witte schilderdeur
 - Witte omlijsting
 - Deur bekleeft met een behangpapier met ooievaarperspectief
 - Drie deurscharnieren
 - Sleutel ontbreekt
- Zwarte plint uit zwarte tegelsteentjes
 - Voorzien van voeg
 - Steentjes hebben een lengte van 20 cm en een breedte van 7 cm
- Schakelaar rechts van de deur
 - Ongeveer op 1 meter hoogte

Muur slaapkamer 2

- Witte schilderdeur
 - Witte omlijsting
 - Deur bekleeft met een behangpapier met ooievaarperspectief
 - Drie deurscharnieren
 - Sleutel ontbreekt
- Stopcontact rechts van de deur
 - Ongeveer 50 cm boven de vloer
 - Ongeaard

Muur centrale gang

- Witte schilderdeur
 - Witte omlijsting
 - Deur bekleeft met een behangpapier met ooievaarperspectief
 - Drie deurscharnieren
 - Draaislot (vanbinnen af sluiten door draaien, kan van buitenaf geopend worden met sleutel)
 - Veiligheidsprofiel voorzien tegen inbraak (Figuur 6)
- Parlefoon (Figuur 6)
 - Links van de deur
 - Op ongeveer 150 cm hoogte boven de vloer
- Contactdoos voor telefoonaansluiting
- Zwarte plint uit zwarte tegelsteentjes
 - Voorzien van voeg
 - Steentjes hebben een lengte van 20 cm en een breedte van 7 cm

Vloer

- Tegeltjes
 - Grijszwart gestippeld (Figuur 7)
 - Hoogte = breedte = 20 cm
 - SCHADE: 1 tegel met locatie
 - 3 volledige stenen weg van de muur van slaapkamer 2
 - 5 volledige stenen weg van de muur met de centrale gang

Opmerking: in de gemeenschappelijke inkomshall van het appartement is een drukknop voorzien die verbonden is met de parlefoon.

BESCHRIJVING VESTIARE

Plafond

- Oneffen, wit behang (doorlopend met muren)

Muurbekleding

- Oneffen, wit behang
- Zwarte plint uit zwarte tegelsteentjes
 - Voorzien van voeg
 - Steentjes hebben een lengte van 20 cm en een breedte van 7 cm

BESCHRIJVING BERGING

Plafond

- Wit geschilderd
- Armatuur met 1 spot

Muurbekleding

De muren zijn witgeschilderd

Muur hall

- Lichtschakelaar rechts van de deur

Muur centrale gang

- 4 legplanken
 - aanzethoogtes: 50, 100 150 en 200 cm
 - langs de volledige muur

Vloer

- Tegeltjes
 - Grijszwart gestippeld
 - Hoogte = breedte = 20 cm

BESCHRIJVING WOONKAMER

Algemene opmerking

In de deuropeningen die de woonkamer verbindt met de hall en de keuken is een lage deurdorpel voorzien uit bruin-grijze natuursteen.

Plafond

- Wit geschilderd
- Lichtarmatuur met 2 spots (Figuur 8)
 - SCHADE: De 2 lampen werken niet

Muurbekleding

De muur werd behangen met een oneffen, eischaal-kleurig visgraatmotief.

Muur hall

- Deur (zoals besproken onder de hall)
- Stopcontact links van de deur
 - Geaard
 - Ongeveer op 10 cm hoogte
- Stopcontact links van de deur
 - Ongeaard
 - Met aan/uit schakelaar
 - Ongeveer op 1 meter hoogte
- 2 lichtschakelaars links van de deur
 - Ongeveer op 1 meter hoogte
- Open haard
 - Versiert met bakstenen
 - Omgeven door oranje bruine natuurstenen
 - Links van de openhaard een leeuwenhoofd
- Zwart tablet boven de open haard, ondersteund door het leeuwenhoofd
- Houten plint
 - vastgeschroefd

Buitenmuur

- contactdoos voor distributieaansluiting linksonder
- 1 stopcontact links onder
 - Geaard
- 2 lichtarmaturen
 - Op 150 cm hoogte
 - 1^{ste} op 150 cm van de rechtermuur (= muur met badkamer)
 - 2^{de} op 300 cm van de rechtermuur
- Houten plint
 - vastgeschroefd

Buitenmuur Sint-Kwintenberg

- **R1, R2 en R3** zijn 3 gelijke raamelementen. Hieronder besproken voor één raamelement:
 - Polyglass KR 2794
 - kunststof
 - 1 glaspaneel
 - Ei-schaal kleurige uitkasting
 - 2 evenwijdige gordijnenrails
 - Aanwezigheid van 2 x 40 gordijnringsen
 - 3 spots aanwezig
 - Kan geopend worden
 - Breedte = 130 cm
 - Hoogte = 145 cm
- Raamelement R4
 - Polyglass KR 2/94
 - kunststof
 - 1 glaspaneel
 - Ei-schaal kleurige uitkasting
 - 2 evenwijdige gordijnenrails
 - Aanwezigheid van 2 x 10 gordijnringsen
 - 1 spot aanwezig
 - SCHADE: de spot hang nog enkel met de kabel vast aan de muur
 - Kan geopend worden
 - Breedte = 130 cm
 - Hoogte = 145 cm
- Vensterbank
 - Aanzet onder de raamelementen
 - Over volledige breedte van de muur
 - hout
- Paneelradiator
 - Met regelknop (warm/koud)
 - Tussen vloer en vensterbank
 - 5 panelen
 - Hoogte = 30 cm
 - Breedte = 330 cm
- Houten plint
 - vastgeschroefd

Muur terras en keuken

- buitendeur die uitgeeft op het terras.
 - Witte omlijsting
 - Witte kleur
 - 4 scharnieren
 - Glas voorzien in de deur
 - Hoogte = 133
 - Breedte = 64
 - Polyglass KR 2-94

Pagina 12 van 34 pagina's – opgesteld op 14 augustus 2005

- Stopcontact links van de deur
 - Ongeaard
 - Aan/uit schakelaar
- Ei-schaal kleurige uitkasting boven deur naar terras
 - 2 evenwijdige gordijnenrails
 - Aanwezigheid van 2 x 15 gordijnringen
 - 1 spot aanwezig
- Schilderdeur die uitgeeft op de keuken
 - Witte omlijsting
 - Deur bekleeft met een behangpapier met ooievaarperspectief
 - Drie deurscharnieren
 - Sleutel ontbreekt
- Lichtschakelaar rechts van de keukendeur
 - Op ongeveer 1 meter hoogte
- Thermostaat rechts van de keukendeur (Figuur 9)
 - Ongeveer 20 cm boven de lichtschakelaar
 - Thermostaat bedient de BULEX boiler in de keuken
- Houten plint
 - vastgeschroefd

Vloer

- houten tegeltjes (Figuur 18)
 - 10 cm bij 10 cm
 - Bestaat uit 5 houten latjes

BESCHRIJVING KEUKEN

Plafond

- Bekleedt met witte geluidssoleerende kussentjes (Figuur 11)
 - 10 cm bij 10 cm
- 1 lampenkap
 - 1 lamp
 - Blauwe rand

Muurbekleding

De muur werd gehangen met een wit, oneffen behangpapier.

Muur woonkamer

- Paneelradiator
 - Met regelknop (warm/koud)
 - 2 panelen
 - Breedte = 75 cm
 - Hoogte = 100 cm
- 1 schilderdeur die uitgeeft op de keuken (beschreven onder de keuken)
- 1 lichtschakelaar rechts van de deur
- 1 contactdoos met 4 stopcontacten
 - 5 cm van de linkermuur
 - Ongeveer op 1 meter hoogte
 - Ongeaard
- 3-deurs hangkast met stapelrek (Figuur 12)
 - Totale lengte (kasten + stapelrek) = 180 cm
 - Totale hoogte = 80 cm
 - Achter iedere deur telkens 2 legplanken
 - Witte kleur
 - Hangrek
 - 4 legplanken
- Zwarte plint uit zwarte tegelsteentjes
 - Voorzien van voeg
 - Steentjes hebben een lengte van 20 cm en een breedte van 7 cm

Muur terras

- Raamelement
 - Enkel glas
 - Houten bekisting, waarin glas vast zit
 - Breedte Glas = 28 cm
 - Hoogte Glas = 79 cm
 - Raam valt open naar binnen, waarbij de rotatie gaat rond de onderkant van het raam, alwaar ook twee scharnieren bevestigd zijn.
 - Witte omlijsting
- Buitendeur die uitgeeft op het terras
 - Witte omlijsting

- 4 scharnieren
- Glas voorzien in de deur
 - Hoogte = 133
 - Breedte = 64
 - Enkel glas
- Zwarte plint uit zwarte tegelsteentjes
 - Voorzien van voeg
 - Steentjes hebben een lengte van 20 cm en een breedte van 7 cm

Muur centrale gang

- Kleine tweedeurshangkast (dichtst bij rechtse muur)
 - Witte kleur
 - 2 legplanken
 - Breedte = 59 cm
 - Hoogte = 80 cm
- grote tweedeurshangkast (links naast de kleine tweedeurshangkast)
 - Witte kleur
 - 2 legplanken
 - Breedte = 79 cm
 - Hoogte = 80 cm
- Ééndeurshangkast (boven de dampkap)
 - 2 gezaagde gaten aanwezig om buis dampkap doorgang te geven
 - Witte kleur
 - Breedte = 59 cm
 - Hoogte = 39 cm
- Dampkap
 - Bruine kleur
 - Merk 'FRIAC'
 - 3 zuigstanden
 - Aan/uit schakelaar lamp dampkap
- Ingemaakt elektrisch fornuis
 - Witte kleur
 - Merk 'ZANKER'
 - 4 kookplaten
 - 1 oven
- Gootsteen
 - Inox
 - 2 spoelbakken
 - Waterkraan met 2 knoppen (Figuur 13)
 - Merk 'ZUCCHETTI'
 - Afdruipplaat rechts van de spoelbakken
 - 2 dopsels voorzien
 - Hangen vast aan de spoelbakken met ketting
- Tweedeurskast (onder gootsteen)
 - Breedte = 90 cm
 - Hoogte = 70 cm
 - Witte kleur
 - Achter linker deurkast zit een legplank op halve hoogte
 - Achter rechter deurkast zit de vuilbak

- Ingemaakte koelkast (rechts van de tweedeurskast)
 - MERK 'ZANUSSI'
 - Witte kleur
 - Diepvriesvak
 - 1 legplank
 - 1 groentenbak
- Blauwe geglazuurde tegeltjes (Figuur 13)
 - Tussen (gootsteen, kookfornuis) en hangkasten
 - 15 cm bij 15 cm
- Eendeurskast (links naast het kookfornuis)
 - Witte kleur
 - Breedte = 59 cm
 - Hoogte = 70 cm
- Gasboiler (Figuur 10)
 - Boven laatstvernoemde eendeurskast
 - Merk 'RENOVA BULEX'
 - Wit/zwarte kleuren
 - Breedte = 41 cm
 - Hoogte = 80 cm
 - Diepte = 36 cm
- Stopcontact links naast de gasboiler
 - Geaard
- Stopcontact boven de gootsteen (en onder de hangkasten)
 - Geaard

Muur berging en hall

- Deur naar hall (zoals besproken onder de hall)
- Eendeurskast met lade
 - Lade boven de kastdeur
 - Breedte = 59 cm
 - Hoogte = 70 cm
 - Legplank in de kast
 - Witte kleur

Vloer

- Vloerbekleding zoals besproken in de hall

Opmerking

De kasten en kastdeuren zijn opgebouwd uit spaanderplaat.

BESCHRIJVING TOILET

Plafond

- Wit geschilderd

Muurbekleding

De muur is rondom rond behangen met een wit, oneffen behangpapier.

Muur hall

- Deur naar hall (zoals besproken onder de hall)
 - Neemt ongeveer de volledige breedte in

Muur badkamer

- Zwarte plint uit zwarte tegelsteentjes
 - Voorzien van voeg
 - Steentjes hebben een lengte van 20 cm en een breedte van 7 cm
- Tegelbekleding (startende vanop de bovenkant van de plint)
 - Beige kleur
 - 15cm bij 15cm
 - 7 tegels hoog
- Uitsparing in 4^{de} tegel van links in de 5^{de} tegelrij startende te tellen vanaf beneden
 - Ingewerkte toilet papier houder
- Boorgat
 - Geboord voor buis watertoevoer toilet door te laten
- Lichtschakelaar tegen linkse muur
 - Ongeveer op 1 meter hoogte
- Zekeringskast rechts naast lichtschakelaar (Figuur 14)
 - 2 zekeringen van 10 A (voor de lichten)
 - 2 zekeringen van 10 A (voor de slaapkamers)
 - 2 zekeringen van 16 A (voor de frigo en verwarming)
 - 2 zekeringen van 10 A (voor de living en keuken)
- Lampje met lamphouder (Figuur 15)
 - Op ongeveer 180 cm

Buitenmuur

- Zwarte plint uit zwarte tegelsteentjes
 - Voorzien van voeg
 - Steentjes hebben een lengte van 20 cm en een breedte van 7 cm
- Tegelbekleding (startende vanop de bovenkant van de plint)
 - Beige kleur
 - 15cm bij 15cm
 - 7 tegels hoog
- Ventilatieluik
 - Draait rondom horizontale benedenas
 - Breedte = 60 cm
 - Hoogte = 80 cm

Muur slaapkamer 1

- Zwarte plint uit zwarte tegelsteentjes
 - Voorzien van voeg
 - Steentjes hebben een lengte van 20 cm en een breedte van 7 cm
- Tegelbekleding (startende vanop de bovenkant van de plint)
 - Beige kleur
 - 15cm bij 15cm
 - 7 tegels hoog

Vloer

- Zelfde vloerbekleding zoals omschreven in de hall.

BESCHRIJVING BADKAMER

Plafond

- Behangen
 - Witte kleur
 - Waterafstotende textuur

Muurbekleding

- Zwarte plint uit zwarte tegelsteentjes
 - Voorzien van voeg
 - Steentjes hebben een lengte van 20 cm en een breedte van 7 cm
- Rond om rond tegelbekleding (startende vanaf de bovenkant van de plint)
 - Blauwe kleur (idem keuken)
 - 15cm bij 15cm
 - 10 tegels hoog
- Behangen vanaf bovenkant tegels naar het plafond toe
 - Witte kleur
 - Waterafstotende textuur

Muur woonkamer

- Lavabo
 - Witte kleur
 - keramiek
 - Mengkraan met twee knoppen
 - Afvoerstop bevestigd met ketting aan de kraan
 - Twee shell-kranen onder de lavabo
 - Sifon
- Driedeurshanglavabo kastje (Figuur 16)
 - De deuren zijn spiegels
 - 2 lichtkolommen ingewerkt (enige verlichting in de badkamer)
 - Achter ieder deurtje twee glazen hangplankjes
- Lichtschakelaar en stopcontact links van de lavabo
 - Stopcontact ongeaard

Buitenmuur

- Ligbad
 - Wit gelakte staalplaat
 - Kraan (douche/bad - hendel) met twee knoppen
 - Douchekop
 - Doucheslang
- Flexibele scheidingswand bad en douche
 - Kunststof
- Keramische zeephouder ter grootte (en vervanging) van 1 tegel

- Spiegelloppervlak van 6 bij 4 tegels ter vervanging van de blauwe keramische tegeltjes (Figuur 17)
- Verstelbare bar voor de douchekop

Muur slaapkamer 1

- Ventilatieluik
 - Draait rondom horizontale benedenas
 - Breedte = 60 cm
 - Hoogte = 80 cm

Muur hall

- Deur die uitgeeft op de hall (zoals omschreven onder de hall)
- Paneel radiator
 - Met regelknop (warm/koud)
 - Witte kleur
 - 2 panelen

Vloer

- Linolium
 - Grijs kleur
 - Met witte en zwarte spikkels

BESCHRIJVING SLAAPKAMER 2

Plafond

- Geschilderd
 - Witte kleur

Muurbekleding

- Rondom rond een houten plint zoals in de woonkamer omschreven werd
- Behang
 - Lichtgroene kleur

Muur slaapkamer 1

- Lavabo
 - Witte kleur
 - keramiek
 - Mengkraan met twee knoppen
 - Afvoerstop bevestigd met ketting aan de kraan
 - Twee shell-kranen onder de lavabo
 - Sifon
- Paneelradiator
 - Met regelknop (Warm/koud)
 - 3 panelen
 - Breedte = 75 cm
 - Hoogte = 80 cm

Buitenmuur

- 2 stopcontacten
 - Ongeveer 20 cm van linkermuur
 - Ongeveer op een hoogte van 120 cm
 - Geaard
- Raamelement
 - Breedte = 160 cm
 - Hoogte = 131 cm
 - Type glas: Thermobel® Glaverbel
- Gordijnstok
 - 20 ringen

Muur centrale gang

- Stopcontact
 - ongeaard
 - Ongeveer 1 meter van de linkermuur
 - Op een hoogte van ongeveer 30 cm

Muur hall

- Deur die uitgeeft op de hall (zoals omschreven onder de hall)
- Stopcontact links van de deur
 - Ongeaard
 - Ongeveer op een hoogte van 20 cm
- Lichtschakelaar links van de deur
 - Ongeveer op een hoogte van 120 cm

Vloer

- Zelfde vloerbekleding als in de woonkamer

BESCHRIJVING SLAAPKAMER 1

Plafond

- Geschilderd
 - Witte kleur

Muurbekleding

- Rondom rond een houten plint zoals in de woonkamer omschreven werd
- Behang
 - Lichtgroene kleur

Muur slaapkamer 2

- Lavabo
 - Witte kleur
 - keramiek
 - Mengkraan met twee knoppen
 - Afvoerstop bevestigd met ketting aan de kraan
 - Twee shell-kranen onder de lavabo
 - Sifon

Buitenmuur met raamelement

- Raamelement
 - Breedte = 140 cm
 - Hoogte = 140 cm
 - Type glas: Thermobel® Glaverbel
- Gordijnstok
 - 20 ringen
- Paneelradiator
 - Met regelknop (Warm/koud)
 - 3 panelen
 - Breedte = 135cm
 - Hoogte = 30 cm

Buitenmuur zonder raam

- Stopcontact en lichtschakelaar
 - Ongeveer 10 cm van de rechtermuur
 - Op een hoogte van ongeveer 120 cm
 - ongeaard

Muur hall

- Deur die uitgeeft op de hall (zoals omschreven onder de hall)
- Stopcontact rechts van de deur
 - Ongeaard
 - Ongeveer op een hoogte van 20 cm
- Lichtschakelaar rechts van de deur
 - Ongeveer op een hoogte van 120 cm

Vloer

- Zelfde vloerbekleding als in de woonkamer

BESCHRIJVING TERRAS

- Bestaat uit rode tegels (Figuur 19)
 - Breedte 9 cm
 - Hoogte 19 cm
- Balustrade (Figuur 19)
 - Aluminium
 - 50 cm hoogte

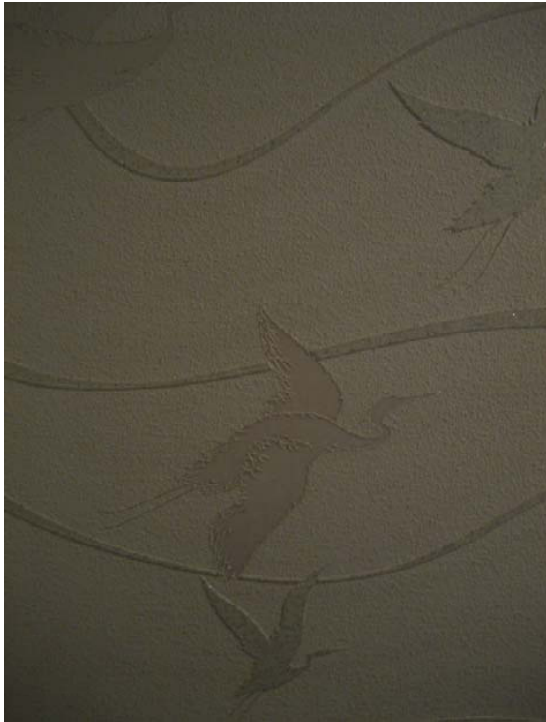
FOTOBILLAGES



Figuur 2: Foto lamp in de hall aan het plafond



Figuur 3: Spotje aan de vestiaire



Figuur 4: Ooievaarmotief aan de deuren



Figuur 5: Spiegeltjes op de deur tussen de hall en de keuken



Figuur 6: Parlefoon en beveiligingsprofiel deur



Figuur 7: Vloertegeltjes in de hall



Figuur 8: Spots in de woonkamer



Figuur 9: Thermostaat (die BULEX aanstuurt)



Figuur 10: BULEX



Figuur 11: Foto geluidsisoleerende kussentjes in de keuken



Figuur 12: Foto 3deurhankast met stapelrek



Figuur 13: Tegeltjes aan de keukenmuur + kraan



Figuur 14: Zekeringkast in het toilet



Figuur 15: Lampenkap in het toilet



Figuur 16: lavabokast, met ingewerkte lichten



Figuur 17: Tegeltjes en spiegeltegeltjes in de badkamer



Figuur 18: vloerbekleding woonkamer en slaapkamers



Figuur 19: Tegels terras + ballustrade

Beide partijen verklaren zich uitdrukkelijk akkoord met de tegensprekelijke plaatsbeschrijving.

Aldus opgemaakt te Gent op 14 augustus 2005 om 14.00 in twee originele exemplaren, één voor elke partij. Het document omvat 34 bladzijdes inclusief 9 bladzijdes fotobijlage.

De verhuurders,

Floré Michiel



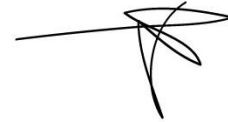
De huurder,

Callewaert Sofie



De vastgoedexpert,

Koen Wildemeersch



Depauw Katrien



Immo Loyal bvba
Vastgoedexpert
Majoor Woodstraat 6
8020 Oostkamp
T: 050/28.01.98
F: 050/28.01.98
www.immoloal.be

SCHATTINGSVERSLAG

Appartement te
Sint - Kwintensberg 31
9000 Gent

Eigendom van Floré Michiel en Depauw Katrien

Gegevens van de aanvrager

Floré Michiel en Depauw Katrien
Voskenslaan 222
9000 Gent
T : 0499/90.14.56
E: Michiel.Floré@gmail.com

Gegevens van het pand

Adres:	Sint-Kwintensberg 31 9000 Gent
Kadastraal gekend:	Gent, Afd 5, Sectie E, nr 1739/E
KI:	1285 EUR
Type bebouwing:	Gesloten bebouwing (appartement)
Ligging:	centrum
Omgeving:	Stedelijk
Ligging ten opzichte van het centrum:	Uitzonderlijk
Verbinding met grote centra:	goed
Openbaar vervoerd:	Bushalte op minder dan 50 meter
Nabijheid scholen/winkels:	Spar, Delhaize, GB op minder dan 5 minuten wandelen
Oriëntatie woning:	Voorgevel naar het westen gericht

Afmetingen

Perceeloppervlakte:	714 m ²
Straatbreedte:	29 m
Diepte perceel:	30 m
Configuratie:	bebouwing aan straatzijde, garages aan rechterzijde
Breedte voorgevel appartement:	7,80 m
Bebouwde oppervlakte:	
<i>Appartementen:</i>	<i>± 337,50 m²</i>
<i>Garages:</i>	<i>± 144 m²</i>

Aandelen

Appartement, inclusief grond:	4615/100000
Kelder, inclusief grond:	0419/100000
Garage, inclusief grond:	0230/100000

Algemene gegevens

Gebruik:	Leegstaand
Staat van het gebouw:	goed
Bouwjaar:	1967
Bewoonbaarheid:	Direct bewoonbaar
Klasse:	Gewoon appartement
Aankoop onder stelsel:	BTW of registratierechten
Mogelijkheid tot klein beschrijf:	neen
Erfdienstbaarheden:	neen
Rooilijn:	neen
Reservatiezone:	neen
Onteigening:	neen
Voorkooprechten:	neen
Risicoactiviteit:	neen

Verkoopsmogelijkheid: Bijzonder goed
Beroepsgedeelte: neen

Indeling van het goed en afmetingen van de afzonderlijke ruimtes (oppervlakte)

Garage: 18,43 m²
Appartement: 89,05 m²
Kelder: 5,12 m²
Ligging van de putten (aflopen en riolering): voorkant gebouw
Ligging van de tuin: Niet aanwezig

Geplande werken

Geen

Bijzondere elementen

+ bijzonder goede ligging
+ Centrum Gent
+ Goede aansluiting op openbaar vervoer
+ Goede staat

Persoonlijke opmerkingen

Zie verslag

Algemene indruk

Verkoopbaarheid: Bijzonder goed
Uitzicht: Goed
Onderhoud: Goed
Inrichting: basis
Beschikbaarheid: direct
Aanbod te koop: Vergelijkbare woningen in aanbod

Waardebepaling

De venale waarde: € 101829,41
Vrijwillige openbare verkoop (90%): € 91646,47
Gedwongen openbare verkoop (80%): € 81463,52

Aldus opgemaakt te Zwijnaarde op 3 maart 2008,

Wildemeersch Koen



Methode door vergelijking (oppervlaktes)

Tabel 1 geeft de verschillende delen van het appartement, de garage en de kelder meer, alsook hun oppervlakte.

Deel	omschrijving	oppervlakte (m ²)
APPARTEMENT	slaapkamer 1	9,21
	slaapkamer 2	18,71
	toilet	1,08
	badkamer	4,37
	woonkamer	28,65
	keuken	8,17
	terras	4,42
	berging	1,85
	vestiaire	0,54
	hall	11,42
	ventilatie ruimte	0,64
	Totale oppervlakte	89,06
	GARAGE	garage
KELDER	kelder	5,12

Tabel 1: Oppervlaktes van het appartement

a) Bepalen nieuwbouwwaarde

Appartement:

Gemiddelde prijs per m ² :	€ 126 /m ²
Nieuwbouwwaarde (ABEX 100):	€ 11220,97

Garage:

Gemiddelde prijs per m ² :	€ 100 /m ²
Nieuwbouwwaarde (ABEX 100):	€ 1842,50

Kelder:

Gemiddelde prijs per m ² :	€ 85 m ²
Nieuwbouwwaarde (ABEX 100):	€ 435,40

Totale nieuwbouwwaarde (ABEX 100): € 13498,87

ABEX november 2007: 665

Nieuwbouwwaarde november 2007: € 89767,50

b) Bepalen sleet

Ouderdom = recent:	5%
Frequentie van onderhoud = normaal:	20%
Gebruik = normaal:	15%
Kwaliteit van het onderhoud = normaal:	15%

De bouwfysische sleet bedraagt bijgevolg 13,75 %. De dagwaarde bedraagt dan:
 $\text{€ } 89767,50 - 13,75\% = \text{€ } 77424,47$

Methode gereduceerde oppervlakte

Bij deze schattingsmethode wordt het appartement verondersteld een eenvoudig appartement te zijn. Dit omdat het gaat om een appartement dat sober is van opzet en uitvoering en een gemeenschappelijk ingang heeft.

a) Bepalen nieuwbouwwaarde

Tabel 2 geeft de verschillende ruimtes met hun bijhorende oppervlakte. Op die oppervlakte wordt een reductiecoëfficiënt (c) toegepast om zo een gereduceerde oppervlakte te bekomen.

	omschrijving	oppervlakte (m ²)	c (-)	gereduceerd opp (m ²)
APPARTEMENT	slaapkamer 1	9,21	1,0	9,21
	slaapkamer 2	18,71	1,0	18,71
	toilet	1,08	1,0	1,08
	badkamer	4,37	1,0	4,37
	woonkamer	28,65	1,0	28,65
	keuken	8,17	1,0	8,17
	terras	4,42	1,0	4,42
	berging	1,85	1,0	1,85
	vestiaire	0,54	1,0	0,54
	hall	11,42	1,0	11,42
	ventilatie ruimte	0,64	1,0	0,64
		Totale oppervlakte	89,06	-
GARAGE	Garage	18,43	0,3	5,53
KELDER	Kelder	5,12	0,3	1,54
	Totaal:			96,12

Tabel 2: Gereduceerde oppervlakte

Het totaal gereduceerd oppervlak bedraagt 91,12 m². De eenheidsprijs (inclusief lift) bedraagt € 154 /m².

De nieuwbouwprijs (ABEX 100) bedraagt bijgevolg € 14802,41. De nieuwbouwprijs voor november 2007 bedraagt na aanpassing aan de ABEX:

$$\text{€ } 14802,41 \times 665/100 = \text{€ } 98436,00$$

b) Bepalen dagwaarde

Het sleetpercentage bedraagt ook hier 13,75 % (zoals methode door vergelijking oppervlakte).

De dagwaarde bedraagt bijgevolg:
 $\text{€ } 98436,00 - 13,75\% = \text{€ } 84901,05$

Methode vloerplaatprijzen

Bij deze schattingsmethode wordt het appartement verondersteld een eenvoudig appartement te zijn. Dit omdat het gaat om een appartement dat sober is van opzet en uitvoering en een gemeenschappelijk ingang heeft.

a) bepalen nieuwbouwwaarde

Tabel 3 geeft de verschillende ruimtes met hun bijhorende oppervlaktes weer. Alsook de bijhorende coëfficiënt (c) en het gereduceerde oppervlak.

	omschrijving	oppervlakte (m ²)	c (-)	gereduceerd opp (m ²)
APPARTEMENT	slaapkamer 1	9,21	1,0	9,21
	slaapkamer 2	18,71	1,0	18,71
	toilet	1,08	1,0	1,08
	badkamer	4,37	1,0	4,37
	woonkamer	28,65	1,0	28,65
	keuken	8,17	1,0	8,17
	terras	4,42	1,0	4,42
	berging	1,85	1,0	1,85
	vestiaire	0,54	1,0	0,54
	hall	11,42	1,0	11,42
	ventillatieruimte	0,64	1,0	0,64
	Totale oppervlakte	89,06	-	89,06
	GARAGE	garage	18,43	0,5
	<i>(0,5 want het is zeer laag, een hoge auto kan er al niet binnen (dus nadelig))</i>			
KELDER	kelder	5,12	0,4	2,05
	Totaal:			100,32

Tabel 3: Methode vloerplaten

Het totaal gereduceerd oppervlak bedraagt 100,32 m². De eenheidsprijs (inclusief lift) bedraagt € 1030 /m².

De nieuwbouwprijs op 01/2008 bedraagt bijgevolg € 103326,26.

b) Bepalen dagwaarde

ouderdom = lijkt alsof het 20 jaar oud is: 6%
 gebruik = normaal: 2%
 onderhoud = goed: 8%

De sleet bedraagt bijgevolg: 6% + 2% + 8% = 16%. De bijhorende dagwaarde is dus:

$$€ 103326,26 - 16\% = € 86794,06$$

Bepalen van de grondprijs

De grondwaarde wordt geschat op: € 280 /m²
 De totale grondoppervlakte bedraagt: € 714 m²
 Het totale stuk grond kost bijgevolg: € 199920

Van dit totaal stuk grond beschikt de eigenaar over volgende aandelen:

Appartement: 4615/100000
 Kelder: 0491/100000
 Kelder: 0230/100000

De grondprijs behoort hem dus voor 5336/100000 toe. Met andere woorden is de grondwaarde bijhorend aan het appartement gelijk aan:

$$€ 199920 \times 5336/100000 = 10667,73$$

Bepalen van de venale waarde

Er wordt gerekent met een venaliteitspercentage van 1,00, dit is verantwoord omdat het appartement ligt in Gent Centrum.

	Methode door vergelijking	Methode gered. oppervlak	Methode vloerplaten
nieuwbouwwaarde	89767,50	98436,00	103326,26
- sleet	13,75	13,75	16,00
= dagwaarde	77424,47	84901,05	86794,06
+ grondwaarde	10667,73	10667,73	10667,73
= intensieke waarde	88092,20	95568,78	97461,79
x venaliteit	1,00	1,00	1/0.8
= venale waarde	88092,20	95568,78	121827,24

Tabel 4: Venale waarde van het appartement

De gemiddelde venale waarde bedraagt zo € 101829,41.

Besluit

De venale waarde: € 101829,41
 Vrijwillige openbare verkoop (90%): € 91646,47
 Gedwongen openbare verkoop (80%): € 81463,52



CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VLAANDEREN

Lid van EPAG (Europese Federatie van Vastgoedmakelaars)
Lid van CEAB (Europese confederatie van vastgoedbeheerders)
Lid van FIABCI (Internationale Federatie der Immobiliënberoeperen)

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig te lezen en in te vullen. CIB Vlaanderen is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat de partijen van dit formulier maken. Deze tekst is eigendom van CIB Vlaanderen. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave december 2008, die alle vorige vervangt.

EXCLUSIEVE OPDRACHT TOT DE BEMIDDELING VAN DE VERHUUR VAN EEN ONROEREND GOED

Binnen zeven werkdagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument het recht om zonder kosten van zijn aankoop af te zien, op voorwaarde dat hij de verkoper hiervan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte brengt. Elk beding waarbij de consument aan dit recht zou verzaken, is nietig. Wat betreft het in acht nemen van de termijn, is het voldoende dat de kennisgeving verstuurd wordt vóór het verstrijken van deze termijn.

Op voorwaarde dat de opdrachtgever voorafgaandelijk en uitdrukkelijk zijn toestemming geeft, kan hij afstand doen van zijn verzakingsrecht in geval van verwezenlijking van de bemiddelingsovereenkomst door de makelaar binnen de zeven werkdagen vanaf de ondertekening van huidige overeenkomst, en voor zover de opdrachtgever zijn verzakingsrecht nog niet heeft uitgeoefend. Indien de makelaar in deze periode van zeven werkdagen zijn opdracht reeds zou realiseren vooraleer de opdrachtgever gebruik maakte van zijn verzakingsbeding, heeft de makelaar recht op zijn ereloon.

De opdrachtgever verklaart uitdrukkelijk en voorafgaandelijk:

- afstand te doen van zijn verzakingsrecht onder voormelde specifieke voorwaarden.
- geen afstand te doen van zijn verzakingsrecht onder voormelde specifieke voorwaarden.

Handtekening van de opdrachtgever

Floré Michiel

Depauw Katrien

De overeenkomst wordt aangegaan voor een bepaalde duur, die in de overeenkomst is bepaald en maximaal zes (6) maanden kan bedragen. Zij kan op het einde van haar looptijd beëindigd worden bij aangetekende opzegging. Deze opzegging dient te worden gegeven uiterlijk één maand voor het einde van de overeenkomst. Zonder opzeg wordt deze overeenkomst onder dezelfde voorwaarden stilzwijgend verlengd voor onbepaalde duur. In dat geval kunnen beide partijen deze overeenkomst op elk ogenblik beëindigen mits inachtneming van een opzegtermijn van één maand, betekend aan de andere partij per aangetekend schrijven.

Tussen de partijen¹:

1. *Floré Michiel J. C., 51.12.12-032.14 en
Depauw Katrien A. C., 52.03.27-172.07
Voskenslaan 222, 9000 Gent
Gehuwd onder het wettelijk stelsel van gemeenschap
T : 0499/90.14.56*

Handelend in de hoedanigheid van eigenaar(s) of lasthebber(s) en zich eventueel sterk makend voor de eigenaar.

Hierna genoemd: "de opdrachtgever"

En

2. *Immo Loyal, Wildemeersch Koen R. R
Majoor Woodstraat 6, 8020 Oostkamp
Koen.Wildemeersch@immoloyal.be
www.immoloyal.be*

Erkend vastgoedmakelaar B.I.V. / ~~of stagiair vastgoedmakelaar~~, met BIV-nummer 123456 op naam van *Koen Wildemeersch*
Waarborgorganisme derdengelden AXA - Polisnummer 730.171.254

Hierna genoemd: "de makelaar"

Wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1: voorwerp van de overeenkomst

- 1.1. De opdrachtgever geeft door middel van deze overeenkomst een exclusieve opdracht aan de makelaar - die de opdracht aanvaardt - om een huurder te zoeken voor het hierna vermeld onroerend goed:
 - Aard van het goed: *Appartement A/4 op de eerste verdieping van het appartementsgebouw met naam residentie 'Rio'*
 - Ligging: *Sint-Kwintensberg 31, 9000 Gent*
 - Kadastrale gegevens : afdeling 5^{de} sectie E nummer(s) 1739/E
 - Kadastraal inkomen : basis 38000 BEF geïndexeerd 2000
 - Oppervlakte: *714 m²*

Artikel 2: opdracht van de makelaar

- 2.1. De opdracht omvat het volgende:
 - het zoeken van een kandidaat-huurder;
 - het maken van de nodige reclame;
 - het laten bezichtigen van het onroerend goed;
 - het opstellen van de verhuurovereenkomst;
 - het onderhandelen met elke kandidaat-huurder over de prijs overeenkomstig het hieronder bepaalde.

¹ Rechtspersonen: Naam, vennootschapsvorm, adres zetel, ondernemingsnummer, vertegenwoordiging, hoedanigheid vertegenwoordiger
Natuurlijke personen: Naam, voornaam, woonplaats

- 2.2. De makelaar zal elk voorstel aan hem overgemaakt door een kandidaat-huurder, onverwijld aan de opdrachtgever meedelen.
- 2.3. De overeenkomst is een verhuring van diensten en geldt niet als een lastgeving. Het is de makelaar **niet toegelaten** de verhuurovereenkomst te sluiten in naam en voor rekening van de opdrachtgever.
- 2.4. In het kader van deze opdracht heeft uitsluitend de aangeduide makelaar de bevoegdheid de bezichtiging van het goed te verzorgen en de nodige publiciteit te voeren en te onderhandelen met kandidaten. De opdrachtgever zal alle belangstellenden doorverwijzen naar de makelaar. Hij verklaart dat hij geen gelijkaardige overeenkomst heeft aangegaan bij een andere makelaar en ziet ervan af om dit tijdens de duur van onderhavig contract te doen.
- 2.5. De opdrachtgever zal maandelijks door de makelaar schriftelijk en/of elektronisch worden ingelicht over de uitvoering van zijn opdracht. De makelaar deelt de opdrachtgever mee welke handelingen werden ondernomen, alsook een stand van zaken.
- 2.6. De makelaar wijst de opdrachtgever uitdrukkelijk op de verplichting overeenkomstig artikel 1716 Burgerlijk Wetboek, om in elke officiële en publieke mededeling omtrent de verhuring het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de eventuele gemeenschappelijke lasten te vermelden (huurlasten).

Artikel 3: huurprijs

- 3.1. De opdrachtgever heeft volgende prijzen vooropgesteld:
 - - huurprijs: **600** EUR.
 - - minimum huurprijs: **500** EUR.

Facultatief: De door de makelaar geraamde huurprijs bedraagt: **500** EUR.

- 3.2. De kosten ten gevolge van de verhuur (registratierechten, eventuele BTW, ereloon notaris,...) worden ten laste gelegd van de huurder voor zover de wet geen andere dwingende regeling voorziet.

Artikel 4: ereloon

- 4.1. De opdrachtgever betaalt aan de makelaar een forfaitaire som van **75** EUR ter vergoeding van de kosten die de makelaar maakte, ongeacht of de opdracht al dan niet werd gerealiseerd. De makelaar bezorgt de opdrachtgever een overzicht van de gemaakte kosten alsook de stavingstukken.
- 4.2. De makelaar zal bij het vervullen van zijn opdracht een ereloon ontvangen gelijk aan **121** % (incl. BTW), zijnde **100** % ereloon + **21** % BTW, op de huurprijs en met een minimum van **500** EUR (incl. BTW).
- 4.3. Het ereloon is de makelaar ten definitieve titel verworven bij de overhandiging aan de opdrachtgever van een door een huurder ondertekende geldige huurovereenkomst.
- 4.4. Het ereloon is de makelaar eveneens ten definitieve titel verworven indien het onroerend goed uiterlijk zes maanden na de beëindiging van deze overeenkomst wordt verhuurd door de opdrachtgever aan een persoon aan wie de makelaar tijdens de duur van de overeenkomst precieze en individuele informatie omtrent dit onroerend goed heeft verschaft of aan personen die met deze in zodanige verhouding staan dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat zij ten gevolge van die verhouding over de verschafte informatie beschikken.

De makelaar bezorgt de opdrachtgever het bewijs dat hij de kandidaat-huurder individuele informatie met betrekking tot het onroerend goed bezorgde. De makelaar zal binnen een termijn van zeven werkdagen na beëindiging van de overeenkomst aan de opdrachtgever per aangetekende brief de namen meedelen van de kandidaat-huurders aan wie hij dergelijke informatie heeft verschaft.

- 4.5. Indien de verhuur wordt afhankelijk gemaakt van een opschortende voorwaarde is aan de makelaar geen ereloon of commissie verschuldigd indien die voorwaarde buiten de wil van de opdrachtgever niet wordt gerealiseerd.
- 4.6. Indien de opdracht tijdens de uitvoering ervan op vraag van de opdrachtgever wordt uitgebreid, zal de makelaar voor zijn aanvullende prestaties recht hebben op een aangepaste vergoeding.

Artikel 5: duurtijd en vroegtijdige beëindiging door de opdrachtgever

- 5.1. Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode van zes maanden, ingaand vanaf heden.
- 5.2. Behoudens opzegging betekend per aangetekend schrijven aan de andere partij uiterlijk 1 maand vóór deze vervaldag, wordt deze overeenkomst onder dezelfde voorwaarden stilzwijgend verlengd voor onbepaalde duur, in welk geval beide partijen deze overeenkomst op elk ogenblik kunnen beëindigen mits inachtneming van een opzegtermijn van één maand, betekend aan de andere partij per aangetekend schrijven.
- 5.3. De opdrachtgever heeft het recht de overeenkomst tijdens de looptijd ervan op ieder ogenblik en zonder opgave van redenen te beëindigen, mits betaling van een opzeggingsvergoeding gelijk aan 50% van het ereloon voorzien in artikel 4. Indien het onroerend goed vervolgens binnen de zes maanden na de opzegging wordt verhuurd is een bijkomende vergoeding verschuldigd van 25% van het ereloon voorzien in artikel 4, zodat in dit geval in totaal 75% van het voorziene ereloon dient te worden betaald door de opdrachtgever. Bij verhuur aan een persoon aan wie de makelaar tijdens de duur van de overeenkomst precieze en individuele informatie omtrent dit onroerend goed heeft verschaft overeenkomstig artikel 4 van deze overeenkomst is nochtans een bijkomende vergoeding verschuldigd van 50%, zodat in dat geval 100% van het voorziene ereloon dient te worden betaald door de opdrachtgever. De opdrachtgever dient de makelaar te informeren omtrent de eventuele verhuur van het onroerend goed en de identiteit van de huurder.

Artikel 6: schadevergoeding

- 6.1. Elk van de partijen zal aan de andere een schadevergoeding verschuldigd zijn die gelijk is aan 75% van de vergoeding voorzien in artikel 4 in geval zij een fout begaat die de ontbinding van de overeenkomst in haar nadeel rechtvaardigt. Het miskennen van de exclusiviteit doordat de opdrachtgever tijdens de looptijd van de overeenkomst zelf verhuurt aan een huurder die niet werd aangebracht door de makelaar of doordat een andere makelaar belast wordt met de verhuurbemiddeling, wordt beschouwd als een fout die de ontbinding rechtvaardigt lastens de opdrachtgever met recht op schadevergoeding zoals in dit artikel bepaald.

Artikel 7: geschillen

- 7.1. Geschillen die zich voordoen naar aanleiding van de inhoud of de uitvoering van deze overeenkomst, vallen onder de bevoegdheid van de rechtbanken van de plaats van de ligging van het onroerend goed (voor zover dit in België ligt) hetzij van de rechtbanken van de plaats van de uitbatingzetel van de makelaar als plaats waar de verbintenissen zijn ontstaan of moeten worden uitgevoerd.

Artikel 8: diverse bepalingen

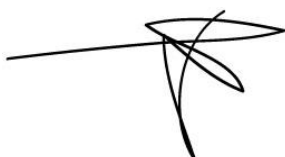
- 8.1. Indien een of meerdere clausules van onderhavige overeenkomst nietig zouden zijn wegens strijdigheid met wettelijke bepalingen heeft dit niet de nietigheid van de gehele overeenkomst tot gevolg. De partijen verbinden zich ertoe om in dergelijk geval de betrokken clause(s) te vervangen door een gelijkwaardig beding die de bedoeling der partijen terzake weergeeft.
- 8.2. De eventuele bijlagen bij deze overeenkomst vormen er een onlosmakelijk geheel mee en worden ondertekend door de partijen.

Gedaan te² *8020 Oostkamp, op kantoor op 16 juni 2005*, in twee exemplaren waarvan elke partij verklaart één origineel te hebben ontvangen.

Handtekeningen³:

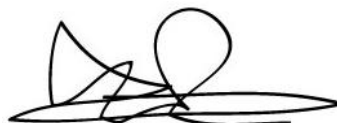
Makelaar

*Gelezen en goedgekeurd,
Koen Wildemeersch, vastgoedmakelaar*



Opdrachtgever

*Gelezen en goedgekeurd,
Floré Michiel, eigenaar*



Depauw Katrien, eigenaar



Bijlagen:

- informatiefiche

² Het precieze adres van de plaats waar de bemiddelingsovereenkomst wordt afgesloten moet verplicht vermeld en met de hand geschreven worden.

³ Gelieve naam, hoedanigheid te vermelden, alsook de met de hand geschreven woorden 'gelezen en goedgekeurd' te laten voorafgaan.

INFORMATIEFICHE

(*) aankruisen wat van toepassing is

	JA	NEEN
Het onroerend goed beantwoordt aan de kwaliteitsnormen voorzien in artikel 5 van het Decreet van 15 juli 1997 en de normen bepaald bij K.B. van 8 juli 1997 : Indien neen : opmerkingen :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voor het onroerend goed is er een conformiteitsattest afgeleverd :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voor het onroerend goed is een conformiteitsattest vereist : - verplicht voor woongelegenheden van voor 1919 - vanaf 1/11/2002 verplicht voor woongelegenheden in gebruik genomen na 1918 en voor 1946 - vanaf 1/11/2007 verplicht voor woongelegenheden in gebruik genomen na 1945 en voor 1962	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
De opdrachtgever zal het nodige doen ter aflevering van een conformiteitsattest voorzover dit nog niet voor handen is en dit uiterlijk tegen het tekenen van de huurovereenkomst. De makelaar draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid.		
Zijn er onteigeningsmaatregelen genomen of te verwachten?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wordt of werd er een risico-activiteit opgenomen in de Vlarebo-lijst op het goed uitgeoefend ? Zo ja, verbindt de opdrachtgever zich ertoe te handelen zoals door het Bodemsaneringsdecreet is opgelegd en desnoods al het nodige te zullen doen opdat de verhuring van het goed zou kunnen gerealiseerd worden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

MODALITEITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

(*) aankruisen wat van toepassing is

	JA	NEE
AARD VAN DE OVEREENKOMST :		
- woninghuur hoofdverblijfplaats (uitsluitend private bewoning)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- woninghuur hoofdverblijfplaats (hoofdzakelijk private bewoning)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- huur gemeen recht (uitsluitend private bewoning)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- huur gemeen recht (niet-uitsluitend private bewoning)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- handelshuur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- renovatiehuur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- landpacht	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- andere	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
TERMIJN :		
- woninghuur hoofdverblijfplaats : vaste termijn van 3 jaar of minder	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- woninghuur hoofdverblijfplaats : 9 jaar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- handelshuur van 9 jaar, opzegbaar door opdrachtgever om de 3 jaar om reden voorzien in de wet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- handelshuur van 9 jaar met opzegmogelijkheid door nieuwe eigenaar bij verkoop van het goed	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- gemeen recht : termijn van jaar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- landpacht van 9 jaar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- andere :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HUURPRIJS:		
- minimum : 620 EUR		

Wil u weten voor welke premies u in aanmerking komt? Surf naar www.premiezoeker.be

- maximum : EUR		
- fiscaal aftrekbaar door huurder : EUR	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- criteria bepaling pachtprijs :		
- streek :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- K.I. :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Coefficient :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LASTEN EN PROVISIES :		
- alle nutsvoorzieningen zijn rechtstreeks door de huurder te nemen :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- provisie voor af te rekenen nutsvoorzieningen : 70 EUR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- provisie voor gemene kosten verbonden aan het gehuurde goed : 50 EUR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PLAATSBSCHRIJVING :		
- opdracht te geven aan : <i>Immo Loyal BVBA</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

De opdrachtgever bevestigt dat de door hem afgelegde verklaringen juist zijn en hij ontslaat de vastgoedmakelaar van alle aansprakelijkheid uit hoofde van bezwarende omstandigheden die hem niet werden medegedeeld.

Aldus overeengekomen te *8020 Oostkamp, op kantoor*, op *16 juni 2005* in twee originelen. Iedere partij verklaart een origineel te hebben ontvangen.

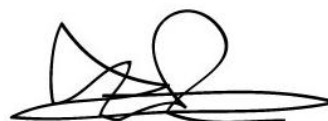
De opdrachtgever
(Gelezen en goedgekeurd)
(Handtekening(en))

*Gelezen en goedgekeurd,
Koen Wildemeersch, vastgoedmakelaar*



De makelaar
(Gelezen en goedgekeurd)
(Handtekening(en))

*Gelezen en goedgekeurd,
Floré Michiel, eigenaar*



Depauw Katrien, eigenaar





CONFEDERATIE VAN IMMOBILIËNBEROEPEN

Lid van EPAG (Europese Federatie van Vastgoedmakelaars)
Lid van CEAB (Europese confederatie van vastgoedbeheerders)
Lid van FIABCI (Internationale Federatie van Immobiliënberoeppen)

*Dit document werd opgesteld in samenwerking met het
Studiecentrum Vastgoedrecht en Financieel Recht K.U.Brussel*

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. CIB Vlaanderen is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat de partijen van dit formulier maken. Deze tekst is eigendom van CIB Vlaanderen. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor persoonlijk gebruik van de licentiehouders en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave december 2008, die alle vorige vervangt.

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR : *Koen Wildemeersch*

BIV-NR: *123456*

KANTOOR + ADRES: *Immo Loyal BVBA
Majoor Woodstraat 6
8020 Oostkamp
T: 050/280198
www.immoloyal.be
info@immoloyal.be*

WAARBORGORGANISME DERDENGELDEN: *AXA - Polisnummer 730.171.254*

HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS VOOR HET VLAAMS GEWEST

Tussen de partijen¹:

1 *Floré Michiel J. C., 51.12.12-032.14 en
Depauw Katrien A. C., 52.03.27-172.07
Voskenslaan 222, 9000 Gent
Gehuwd onder het wettelijk stelsel van gemeenschap
T : 0499/90.14.56*

Hierna genoemd: "de verhuurder(s)"

En

2. *Callewaert Sofie, S. T., 81.04.01-022.47, ,
Tramstraat 12, 9052 Zwijnaarde
Ongehuwd
T: 0486/10.88.13*

Hierna genoemd: "de huurder(s)"

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

¹ Rechtspersonen: Naam, vennootschapsvorm, adres zetel, ondernemingsnummer, vertegenwoordiging, hoedanigheid vertegenwoordiger
Natuurlijke personen: Naam, voornaam, rijksregisternummer, burgerlijke staat, woonplaats

HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS

VOORWOORD

Uw contract bestaat uit twee delen:

- 1. De algemene voorwaarden**
beschrijven de werking van het contract en verduidelijken de wederzijdse verbintenissen.
- 2. De bijzondere voorwaarden**
beschrijven de persoonlijke gegevens en variabelen van het contract. Zij vermelden o.a. de gegevens van partijen, het onroerend goed, de huurtermijn, de huurprijs, de lasten, de waarborg, enz...

Hoe uw contract raadplegen ?

Op de volgende bladzijde vindt u een inhoudstafel, die u een overzicht geeft van de verschillende artikels van het huurcontract, waar u deze terugvindt.

Zo kunt u elk bepaald punt dat u wenst te raadplegen snel terugvinden.

INHOUDSTAFEL

ALGEMENE VOORWAARDEN

- ART. 1** Wie zijn de partijen ?
- ART. 2** Welk onroerend goed ?
- ART. 3** Wat is het doel van het contract ?
- ART. 4** Hoelang loopt deze overeenkomst ?
Wie kan opzeggen en wanneer ?
§ 1. contract met een duur van drie jaar en minder
§ 2. contract met een duur van negen jaar
- ART. 5** De betaling van de huurprijs
1. Wat moet betaald worden ?
2. Wanneer moet betaald worden ?
3. Indexering van de huurprijs
4. Herziening van de huurprijs
- ART. 6** De huurwaarborg
- ART. 7** De staat van het gehuurde goed
De plaatsbeschrijving
- ART. 8** Onderhoud en herstellingen
1. Welke zijn ten laste van de verhuurder ?
2. Welke zijn ten laste van de huurder ?
- ART. 9** Lasten en provisies
- ART. 10** Verzekering
- ART. 11** Onderverhuring en huuroverdracht
- ART. 12** Bestemming van het goed
- ART. 13** Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken
- ART. 14** Huisdieren
- ART. 15** Bezoek en nazicht door de verhuurder
- ART. 16** Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder
- ART. 17** Onteigening door de overheid
- ART. 18** Belastingen
- ART. 19** Registratie
- ART. 20** Toepassing van het bodemdecreet
- ART. 21** Toepassing van het decreet Ruimtelijke Ordening
- ART. 22** Leegstand en verkrotting
- ART. 23** ~~Energieprestatiecertificaat~~
- ART. 24** Hoofdelijkheid
- ART. 25** Vulgariserende bijlage

BIJZONDERE VOORWAARDEN: 2 pagina's in 4 exemplaren in bijlage

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Artikel 1 - Wie zijn de partijen ?

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

* De verhuurder is degene, priva(a)t(e) perso(o)n(en) of vennootschap, die het aangeduide goed verhuurt.

* De huurder is degene, priva(a)t(e) perso(o)n(en) die het aangeduide goed huurt.

Artikel 2 - Welk onroerend goed ?

Het onroerend goed staat beschreven in de bijzondere voorwaarden onder letter C.

Artikel 3 - Wat is het doel van het contract ?

Door dit contract verhuurt de verhuurder het aangeduide onroerend goed aan de huurder, die dit aanvaardt. Het wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

Artikel 4 - Hoelang loopt deze overeenkomst ? Wie kan opzeggen en wanneer ?

De looptijd van het contract is bepaald in de bijzondere voorwaarden onder letter D.

§1. Indien de duur van de huurovereenkomst drie jaar of minder bedraagt, eindigt zij, indien zij door één van beide partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van overeengekomen periode wordt opgezegd.

Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Bij ontstentenis van een tijdig betekende opzeg of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die bepaald waren in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur.

§2. Deze overeenkomst kan aangegaan zijn voor een duur van negen jaar of langer. In dat geval is de situatie verschillend naargelang de opzeg gedaan wordt door de verhuurder of door de huurder.

A. DE VERHUURDER kan enkel een einde stellen aan de huurovereenkomst om de hierna vermelde redenen:

- te allen tijde, en mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van minstens 6 maanden, indien hij het gehuurde goed hetzij zelf wenst te betrekken hetzij door zijn bloedverwanten of deze van zijn echtgeno(o)t(e) in de rechte lijn of in de zijlijn tot de derde graad, conform de voorwaarden voorzien in artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet. Wordt de opzegging gegeven voor een bloedverwant in de derde graad, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. De verhuurder moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld. Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.
- bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij het verhuurde goed wenst weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren conform de voorwaarden voorzien in artikel 3 § 3 van de Woninghuurwet; Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na teruggave van het goed door de huurder.

- bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en mits inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder dat hij enige reden moet opgeven. De verhuurder moet dan wel een schadevergoeding betalen van negen of zes maand huur, al naargelang de opzeg wordt gegeven op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode.

B. DE HUURDER krijgt de mogelijkheid de huurovereenkomst op ieder moment te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Wanneer de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, zal deze een schadevergoeding moeten betalen aan de verhuurder van drie, twee of één maand huur, al naargelang de opzeg eindigt tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de eerste driejarige periode van deze overeenkomst.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig artikel 3 §§ 2 tot 4 van de Woninghuurwet, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, bedoeld in het vorige lid, niet verschuldigd.

De huurovereenkomst van negen jaar komt niet automatisch tot een einde, deze eindigt slechts als ofwel de verhuurder minstens zes maand voor de vervaldag een opzegging heeft betekend, ofwel de huurder een opzegging van tenminste drie maand heeft betekend. Indien geen opzegging werd betekend, wordt de huurovereenkomst verlengd voor een periode van drie jaar.

In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

Artikel 5 - De betaling van de huurprijs

§ 1. *Wat moet worden betaald ?*

Het bedrag dat moet betaald worden omvat de huurprijs, vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter E, jaarlijks aangepast, zoals nader bepaald onder § 3 hierna. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie als aandeel in de kosten en het verbruik.

§ 2. *Wanneer moet de huur betaald worden ?*

De betaling moet voor de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft, gestort zijn op de rekening van de verhuurder. Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1% per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

§ 3. *Indexering van de huurprijs*

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728 bis van het Burgerlijk Wetboek en wel volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index (=gezondheidsindex)}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

In deze formule is de aanvangsindex deze van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek terzake.

Indien het gebruik van de gezondheidsindex niet meer wettelijk verplicht is, zal de aanpassing van de huurprijs gebeuren op grond van de evolutie van de index van de consumptieprijsen.

§ 4. *Herziening van de huurprijs*

Partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode, overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed tengevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 % hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek van de contractueel eerbare huurprijs. De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder indien deze bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn kosten, met minstens 10 % is gestegen, tenzij het werken betreft die noodzakelijk waren om het onroerend goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden die de Koning voorstelt opdat het goed zou beantwoorden aan de vereisten van gezondheid, bewoonbaarheid en veiligheid.

Deze vorderingen kunnen slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste 20 % of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste 10 % is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt: basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.

Artikel 6 - De huurwaarborg

De huurder moet een waarborg stellen, waarvan het bedrag bepaald wordt in de bijzondere voorwaarden onder letter F. Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van termijn van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al zijn verbintenissen zal zijn vastgesteld door de verhuurder. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last.

Deze waarborg wordt gesteld onder één van de volgende 4 vormen, volgens de bijzondere voorwaarden onder letter F:

1. de huurder deponeert in handen van de verhuurder de waarden (waardepapieren, ...) vermeld onder de bijzondere voorwaarden.
2. De huurder deponeert op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam een geldsom die niet meer mag bedragen dan 2 maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.
3. de huurder stelt overeenkomstig de modaliteiten van artikel 10§ 1 Woninghuurwet, aan de verhuurder een waarborg van maximaal drie maanden huur ter handen uitgaande van een in België gevestigde kredietinstelling, waarin deze laatste zich ertoe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder verschuldigde sommen te betalen, op voorlegging van een akkoord tussen partijen of een rechterlijke beslissing.
4. de huurder stelt overeenkomstig de modaliteiten van artikel 10§ 1 Woninghuurwet, aan de verhuurder een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een kredietinstelling van maximaal drie maanden huur ter handen, waarin deze laatste zich ertoe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder verschuldigde sommen te betalen, op voorlegging van een akkoord tussen partijen of een rechterlijke beslissing.

In de gevallen waarin gewerkt wordt met een bankwaarborg (vormen 3 en 4) zal door de kredietinstelling aan de verhuurder een formulier worden overgemaakt binnen de maand na toekenning van de waarborg. Bedoeld modelformulier is opgenomen in het KB van 4 mei 2007 (Belgisch Staatsblad 21 mei 2007, pag 27387).

Indien de partijen overeenkomen dat de huurder opteert voor een huurwaarborg volgens de vormen 2, 3 of 4 kan de huurder vrij kiezen welke van deze vormen van waarborg hij zal geven.

Artikel 7 - Staat van het gehuurde goed - Plaatsbeschrijving

De huurder verklaart het gehuurde goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed zich in goede staat van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid bevindt. De minimumvoorwaarden werden vastgelegd bij KB van 8 juli 1997 (zie bijlage 2).

Er zal tussen partijen op gemene kosten een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel bij de intrede van de huurder als bij het verlaten van het gehuurde goed. Zij duiden daartoe in letter H van de bijzondere voorwaarden genoemde persoon aan. Indien deze persoon bij het verlaten van het goed niet kan optreden voor het opstellen van de plaatsbeschrijving, dan verbinden de partijen er zich toe

binnen de 14 dagen een deskundige aan te duiden. Bij gebreke aan overeenstemming terzake wendt de meest gereede partij zich tot de rechter.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

Conform artikel 1730 §1 Burgerlijk Wetboek wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning. De plaatsbeschrijving dient bij voorliggende geschreven huurovereenkomst gevoegd te worden en zal onderworpen zijn aan de registratie.

Artikel 8 - Onderhoud en herstellingen

Overeenkomstig artikel 2 § 2 van de Woninghuurwet worden de verantwoordelijkheden inzake onderhoud en herstellingen geregeld door de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek. Deze bepalingen zijn van dwingend recht en er kan niet van afgeweken worden.

Dit betekent dat:

- De verhuurder het gehuurde goed in goede staat van onderhoud dient ter beschikking te stellen van de huurder.
- De verhuurder gedurende de huur gehouden is de nodige herstellingen te doen behalve de herstellingen die ten laste zijn van de huurder.
- Herstellingen of geringe herstellingen tot onderhoud die ten laste van de huurder zijn op dit ogenblik (*) :
 - o Aan haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen;
 - o Aan de bepleistering van de muren van appartementen en andere woonplaatsen, onderaan tot op een meter hoogte;
 - o Aan vloerstenen en tegels van kamers, wanneer er slechts enkele gebroken zijn;
 - o Aan ruiten, tenzij die gebroken zijn door hagel of andere buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is;
 - o Aan deuren, vensterramen, planken dienende tot afschutting of tot sluiting van winkels, hengsels, grendels en sloten.
- Geen van de herstellingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

(*) Bij Koninklijk Besluit kan daarnaast nog een lijst worden opgelegd van herstellingen, andere dan huurherstellingen, die ten laste zijn van de verhuurder. (nvdr: Bedoeld KB is er nog niet).

Artikel 9 - Lasten en provisies

De huurder zal aan de verhuurder zijn deel betalen in de lasten van het geheel van het onroerend goed waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt, op basis van de afrekeningen van de verhuurder of de syndicus. Deze lasten omvatten de uitgaven gedaan door de mede-eigendom voor rekening van de bewoners, waaronder onder meer worden begrepen de kosten van verbruik en onderhoud, zoals water, gas, elektriciteit en verwarming, de kosten voor onderhoud en verzekering van de liften en gemeenschappelijke of individuele verwarmingsinstallatie, verluchting en andere technische uitrustingen, de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekering en sociale lasten voor de conciërge alsmede voor het personeel belast met onderhoud en herstelling van de gemene delen. Deze opsomming is niet limitatief.

De huurder zal aan de verhuurder, samen met de huur en op dezelfde vervaldag, de provisie overmaken vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter G. Bij ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil overmaken tussen de reeds gestorte provisie en de reële kosten. Het bedrag van de provisie zal jaarlijks herzien worden op basis van de reële bedragen van het afgelopen jaar. Indien de huurder het in huur genomen goed slechts gebruikt als tweede residentie, zal hij de eventuele belasting op het tweede verblijf te zijnen laste nemen. De huurder verklaart kennis genomen te hebben van de bepalingen van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) en het reglement van orde en deze, evenals de beslissingen van de algemene vergadering of raad van beheer, te zullen eerbiedigen.

Artikel 10 - Verzekering

De huurder zal de huurrisico's, waaronder brand-, glas- en waterschade, op behoorlijke wijze laten verzekeren gedurende de hele looptijd van de overeenkomst. Het verhaal van derden dient mee te zijn verzekerd. Indien er een gemeenschappelijke polis bestaat, is de huurder er toe gehouden zijn aandeel hierin te betalen, onverminderd de verplichting op zijn kosten een gebeurlijke aanvullende dekking te laten waarborgen indien zulks nodig mocht blijken.

Artikel 11 - Onderverhuring en overdracht huur

Volledige onderverhuring is verboden. Gedeeltelijke onderverhuring, in welk geval het resterende gedeelte tot hoofdverblijfplaats van de hoofdhuurder moet blijven bestemd, en overdracht van huur zijn niet toegestaan, behoudens schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

Artikel 12 - Bestemming van het goed

A. Het gehuurde goed is uitsluitend bestemd voor private bewoning. De huurder mag de huurgelden fiscaal niet als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen. De bestemming van het gehuurde goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder.

OFWEL

~~B. Het gehuurde goed is 'hoofdzakelijk' (niet uitsluitend) bestemd voor private bewoning. De huurder mag de huurgelden fiscaal als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen voor het gedeelte van de huurprijs dat betrekking heeft op het gebruik voor beroepsdoeleinden.~~

De huurprijs wordt opgedeeld als bepaald in de bijzonder voorwaarden onder letter E.

De bestemming van het gehuurde goed en de gemaakte opdeling van de huurprijs (letter E) mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder.

Voor beide gevallen (A en B) zal iedere eventuele fiscale meerlast in hoofde van de verhuurder op de huurder verhaald kunnen worden.

Artikel 13 - Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken

Alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder.

Indien er voor het verhuurde goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

Artikel 14 - Huisdieren

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een loutere gedoogzaamheid te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

Artikel 15 - Bezoek en nazicht door de verhuurder

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het huurgoed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder het recht hebben het gehuurde goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers op de dagen en uren als bepaald in de bijzondere voorwaarden onder letter J. In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het gehuurde goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het gehuurde goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

Artikel 16 - Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, met inbegrip van een wederverhuuringsvergoeding van drie maand, de kosten voor herstelling in goede staat en het ereloon van wederverhuur verschuldigd aan de vastgoedmakelaar die de huidige overeenkomst heeft bemiddeld.

Artikel 17 - Onteigening door de overheid

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

Artikel 18 - Belastingen

Alle welkdanige belastingen en taksen die het onroerend goed bezwaren en opgelegd worden door ieder welkdanig Bestuur, zal ten laste vallen van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

Artikel 19 – Registratie

A. Indien huurcontract “uitsluitend” bestemd voor huisvesting

De registratie van het huurcontract, dewelke uitsluitend tot huisvesting van een gezin of één persoon is bestemd, moet geschieden door de zorgen van de verhuurder, die daarvoor beschikt over twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. Hij moet op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de huurder. Het is dus nodig de huurovereenkomst in vier exemplaren op te stellen, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de huurder een exemplaar van de overeenkomst, door de verhuurder getekend, in handen zou hebben. De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel ingevolge een wijziging in de wetgeving of ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

In geval de huurovereenkomst werd afgesloten voor negen jaar, dan wel wanneer overeenkomstig artikel 4, § 1, derde lid een huurovereenkomst van negen jaar zou zijn tot stand gekomen, wordt de verhuurder erop gewezen dat bij gebreke aan tijdige registratie de huurder de huurovereenkomst kan beëindigen zonder naleving van de gebruikelijke opzeggingstermijn van drie maanden, en zonder de in artikel 4, §2 B. bepaalde opzeggingsvergoeding van drie, twee of één maand huur te moeten betalen. (idem voor huur lange duur en levenslange huur).

Overeenkomstig de Programmawet van 27 december 2006 kunnen deze en andere sancties pas uitwerking krijgen vanaf 1 juli 2007 behoudens verlenging van de overgangsmaatregelen zoals bepaald in de voormelde Programmawet.

B. Indien huurcontract “hoofdzakelijk” bestemd is voor huisvesting (gemengde huurcontracten: hoofdzakelijk voor bewoning en bijkomstig voor beroepsdoeleinden)

De registratie van het huurcontract dewelke hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting, is een plicht die rust op beide partijen, die daarvoor beschikken over vier maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst.

Partijen bepalen dat deze plicht in concreto zal gedragen en bekostigd worden door de huurder. Bij gebreke aan tijdige registratie door de huurder, kan de verhuurder deze laten uitvoeren op kosten van de huurder.

De huurder moet op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee gezegeld, die hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de verhuurder.

Het is dus nodig de huurovereenkomst in vier exemplaren op te stellen, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de verhuurder een exemplaar van de overeenkomst, door de huurder getekend, in handen zou hebben. De kosten van registratierecht zijn ten laste van de huurder.

Artikel 20 Bodemattest

a. Keuzeclausule:

De verhuur betreft een onroerend goed waarop geen risico-activiteit was of is gevestigd die bodemverontreiniging kan veroorzaken

- **De verhuur betreft een onroerend goed waarop een risico-activiteit was of is gevestigd die bodemverontreiniging kan veroorzaken**

b. De bovenstaande overeenkomst moet niet worden aanzien als een overdracht van gronden in de zin van het Bodemdecreet.¹

De verhuurder verklaart voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest te hebben aangevraagd bij OVAM, en de inhoud hiervan te hebben medegedeeld aan de huurder.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

- 1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*
- 2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.*
- 3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.*

c. Op het einde van de huurovereenkomst dient de huurder eveneens een bodemattest op te vragen bij OVAM, en de inhoud hiervan mee te delen aan de verhuurder.

Artikel 21 - Toepassing van het decreet Ruimtelijke Ordening (indien verhuring van meer dan 9 jaar)

Artikel 21 is niet van toepassing.

Voor het onroerend goed werd een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt op:

.....door:.....

De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed is: (*terminologie van het plannenregister te gebruiken*)

De tekst van artikel 99 van het decreet op de ruimtelijke ordening luidt:

“ § 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2, van dat decreet

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2 van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;*
- b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;*
- c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;*

¹ Hoewel niet verplicht door het Bodemdecreet, is het echter wel aangeraden conventioneel afspraken hieromtrent vast te leggen tussen de partijen wil de verhuurder vermijden dat hij aansprakelijk kan worden gesteld voor de eventuele vervuiling veroorzaakt door de huurder.

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

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

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals :

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeertrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openlucht recreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

Artikel 22 - Leegstand en verkrotting

De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 houdende heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/ of woningen, of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

Artikel 23 – Energieprestatiecertificaat

~~De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van deze huurovereenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer..... opgesteld op....., dat op eenvoudig verzoek aan de kandidaat huurder werd overhandigd.~~

~~Partijen bevestigen wederzijds dat het eventueel ontbreken van het energieprestatiecertificaat op datum van heden de geldigheid van de onderhavige huurovereenkomst op geen enkele wijze beïnvloedt, noch het recht geeft om een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken te eisen van de verhuurder. De huurder huurt het onroerend goed in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst.~~

~~De partijen bevestigen dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.~~

Artikel 24 - Hoofdelijkheid

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

Artikel 25 – Vulgariserende bijlage

Conform art. 11 bis Woninghuurwet wordt in bijlage 1 het KB van 4 mei 2007 (Belgisch Staatsblad 21 mei 2007 - Erratum Belgisch Staatsblad 31 mei 2007) met de bedoelde modeltekst gevoegd. Deze toelichtende bijlage is louter informatief en heeft geen rechtskracht, alleen de wetgeving heeft rechtskracht.

HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS

BIJZONDERE VOORWAARDEN (gegevens en bepalingen)

A. Verhuurder :

*Floré Michiel, J.C en Depauw Katrien, A.C, Voskenslaan 222, 9000 Gent
T : 0499/90.14.56*

B. Huurder

*Callewaert Sofie, S. T, Tramstraat 12, 9052 Zwijnaarde
T: 0486/10.88.13*

C. Omschrijving verhuurd goed :

Aard : Appartement A/4 op de eerste verdieping van het appartementsgebouw met naam residentie 'Rio'

adres : Sint-Kwintensberg 31, 9000 Gent

samenstelling (ruimtes en gedeelten) :

Ingang en ingangsddeur, living, keuken, terras, vestiaire, berging, hall, badkamer en w.c., twee slaapkamers waarvan één met balkon, individuele centrale verwarminginstallatie op aardgas met verwarmers, radiatoren en buizen, met een oppervlakte van zevenentachtig vierkante meter tachtig vierkante decimeter. Het appartement wordt verhuurd zonder kelder en zonder garage.

D. Huurtermijn : *(schrappen wat niet past)*

~~- ofwel -~~

~~_____ de huur wordt afgesloten voor een duur van (ten hoogste drie jaar na het ondertekenen van deze overeenkomst), een aanvang nemend op om te eindigen op~~

~~_____ Indien de duur van de huurovereenkomst drie jaar of minder bedraagt, eindigt zij, indien zij door één van beide partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van overeengekomen periode wordt opgezegd.~~

~~Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.~~

~~Bij ontstentenis van een tijdig betekende opzeg of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die bepaald waren in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur.~~

~~- ofwel -~~

de huur wordt afgesloten voor een duur van negen jaar, aanvang nemend op *1 oktober 2005* om te eindigen op *30 september 2014* Beide partijen kunnen een einde aan deze huurovereenkomst stellen onder de voorwaarden voorzien door de wet.

~~ofwel:~~

~~de huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van langer dan 9 jaar, te weten~~

- E. Basishuurprijs: € 500,00 per *maand*
De huurprijs wordt als volgt opgedeeld:
- *100* % (minimum 51 %) voor private bewoning
- *0* % voor beroepsdoeleinden.
Vooruitbetaalbaar de: *15^{de} van de maand* en tot nader bericht op rekening nr. *979-3239649-48*
van *Flore-Depauw Michiel en Katrien*
Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex) : maand : *juni = 102,85 (ten opzicht van 2004)*
- F. Waarborg : bedrag : € 1000,00 wijze van samenstelling (1, 2 of 3 vervolledigen)
1. In bewaargeving van de volgend waarden :
2. 2 maand huurwaarborg op geblokkeerde rekening bij *ARGENTA: 979-3239649-48*
3. 3 maand huurwaarborg afgeleverd door kredietinstelling (via bank of OCMW):.....
- G. Lasten en provisies :
provisies : *60 EUR*
gemeenschappelijke lasten : *50 EUR*
verwarming en water : *70 EUR*
- H. Plaatsbeschrijving opgesteld door : *Immo Loyal- Koen Wildemeersch*
- I. Uitsluitende bestemming van het goed : *hoofdverblijfplaats wonen*
- J. Bezoeken bij verkoop en verhuring : Elke *dinsdag* en *donderdag* van *19h30* tot *21h00* uur.
- K. Allerlei bepalingen: *bij het pand wordt geen garage, nog kelder mee verhuurd*
- L. Toepassing van het Bodemsaneringdecreet : risicoground (ja / *neen*) (*schrappen wat niet past*)

Opgemaakt te *Oostkamp, op kantoor de 22^{ste} juli 2005*

in vier exemplaren, waarvan drie overhandigd worden aan de verhuurder, met het oog op de registratie, en het vierde in handen blijft van de huurder die erkent een exemplaar ontvangen te hebben.

De Verhuurder(*)
(Gelezen en goedgekeurd)
(handtekening(en))

*Gelezen en goedgekeurd,
Floré Michiel*



*Gelezen en goedgekeurd,
Depauw Katrien*



De Huurder(*)
(Gelezen en goedgekeurd)
(handtekening(en))

*Gelezen en goedgekeurd,
Callewaert Sofie*



(*) Handtekeningen voorafgegaan van de handgeschreven melding "gelezen en goedgekeurd".

Belangrijk: deze toelichtende nota is louter informatief en heeft geen rechtskracht, alleen de wetgeving heeft rechtskracht.

Bijlage 1:

Koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (Belgisch Staatsblad 21 mei 2007 – Erratum Belgisch Staatsblad 31 mei 2007)

SERVICE PUBLIC FEDERAL JUSTICE

F. 2007 — 2217 (2007 — 2036) [C — 2007/09543]
 4 MAI 2007. — Arrêté royal pris en exécution de l'article 11bis
 du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 du Code civil. — Erratum

Au *Moniteur belge* du 21 mai 2007, les annexes à l'arrêté royal du
 4 mai 2007 sont remplacées par les annexes qui suivent :

FEDERALE OVERHEIDSDIENST JUSTITIE

N. 2007 — 2217 (2007 — 2036) [C — 2007/09543]
 4 MEI 2007. — Koninklijk besluit genomen in uitvoering van
 artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van
 het Burgerlijk Wetboek. — Erratum

In het *Belgisch Staatsblad* van 21 mei 2007, worden de bijlagen bij het
 koninklijk besluit van 4 mei 2007 vervangen door de bijlagen die hierna
 volgen :

**BIJLAGE BIJ BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007 GENOMEN IN UITVOERING
 VAN ARTIKEL 11bis, VAN BOEK III, TITEL VIII, HOOFDSTUK II, AFDELING 2, VAN HET
 BURGERLIJK WETBOEK**

HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST

I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en woonbaarheid die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

De **Vlaamse Wooncode** stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten:

- 1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
- 3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
- 4) de verlichtings- en ventilatiemogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de ventilatiemogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8) de toegankelijkheid.

De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

II. Federale wetgeving inzake woninghuur

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

1) Voorafgaande opmerking: onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

Een **verplichtende** regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn.

Een **aanvullende** regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de

verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3)). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een **verplichte formaliteit** die door de **verhuurder** dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst – evenals de plaatsbeschrijving – in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het **registratiekantoor** van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek «Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie».

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de **twee maand** volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt – indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat – bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor:

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervalddag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed **persoonlijk te betrekken** en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de

opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de **uitvoering van bepaalde werken**. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een **vergoeding** van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder .

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag **op elk ogenblik** vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een **opzegging van 3 maand** betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3)).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., l.), kan de huurder een **tegenopzeg** geven van **1 maand**, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van **niet meer dan 3 jaar**.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.).

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden **op het einde van elke driejarige periode**. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn: **tussen de 9de en 6^{de} maand** die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

- 1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- 2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is **steeds toegelaten** bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch: de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de **onroerende voorheffing** dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

Indien de kosten en lasten **forfaitair** werden vastgesteld (bijvoorbeeld: vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

Indien de kosten en lasten **niet forfaitair** werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

8) Regels inzake huurherstellingen

De **verhuurder** is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De **huurder** is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. "Huurherstellingen" zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder: geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een **vaste datum** heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3)), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst **geen vaste datum** heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden:

- 1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.
- 2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzegmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zittingen in de **justitiehuizen** en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn.

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het **bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten**. Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de "gerechtskosten". Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de **vrederechter** die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

Bijlage 2:

Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- woning : een verhuurd gebouw onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;
- woonvertrek : een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

Art. 2. De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen : de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden.

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn. Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

Art. 3. Het onroerend goed en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 4. De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenschrijnwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 5. Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau.

De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchttingsrooster of -koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de open lucht.

Art. 6. De woning moet ten minste voorzien zijn van :

- 1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeelten gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;
- 2° een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;
- 3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden :

- a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;
- b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;
- c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen;

4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;

5° voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;

6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning.

Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

Art. 7. De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben. De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik.

De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

Art. 8. Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.



CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VLAANDEREN

Lid van EPAG (Europese Federatie van Vastgoedmakelaars)
Lid van CEAB (Europese confederatie van vastgoedbeheerders)
Lid van FIABCI (Internationale Federatie der Immobiliënberoeppen)

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig te lezen en in te vullen. CIB Vlaanderen is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat de partijen van dit formulier maken. Deze tekst is eigendom van CIB Vlaanderen. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave januari 2009, die alle vorige vervangt.

EXCLUSIEVE OPDRACHT TOT DE BEMIDDELING VAN DE VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED

Binnen zeven werkdagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument het recht om zonder kosten van zijn aankoop af te zien, op voorwaarde dat hij de verkoper hiervan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte brengt. Elk beding waarbij de consument aan dit recht zou verzaken, is nietig. Wat betreft het in acht nemen van de termijn, is het voldoende dat de kennisgeving verstuurd wordt vóór het verstrijken van deze termijn.

Op voorwaarde dat de opdrachtgever voorafgaandelijk en uitdrukkelijk zijn toestemming geeft, kan hij afstand doen van zijn verzakingsrecht in geval van verwezenlijking van de bemiddelingsovereenkomst door de makelaar binnen de zeven werkdagen vanaf de ondertekening van huidige overeenkomst, en voor zover de opdrachtgever zijn verzakingsrecht nog niet heeft uitgeoefend. Indien de makelaar in deze periode van zeven werkdagen zijn opdracht reeds zou realiseren vooraleer de opdrachtgever gebruik maakte van zijn verzakingsbeding, heeft de makelaar recht op zijn ereloon.

De opdrachtgever verklaart uitdrukkelijk en voorafgaandelijk:

- afstand te doen van zijn verzakingsrecht onder voormelde specifieke voorwaarden.
- geen afstand te doen van zijn verzakingsrecht onder voormelde specifieke voorwaarden.

Handtekening van de opdrachtgevers

De overeenkomst wordt aangegaan voor een bepaalde duur, die in de overeenkomst is bepaald en maximaal zes (6) maanden kan bedragen. Zij kan op het einde van haar looptijd beëindigd worden bij aangetekende opzegging. Deze opzegging dient te worden gegeven uiterlijk één maand voor het einde van de overeenkomst. Zonder opzeg wordt deze overeenkomst onder dezelfde voorwaarden stilzwijgend verlengd voor onbepaalde duur. In dat geval kunnen beide partijen deze overeenkomst op elk ogenblik beëindigen mits inachtneming van een opzegtermijn van één maand, betekend aan de andere partij per aangetekend schrijven.

Tussen de partijen¹:

1. *Floré Michiel J. C., 51.12.12-032.14 en
Depauw Katrien A. C., 52.03.27-172.07
Voskenslaan 222, 9000 Gent
Gehuwd onder het wettelijk stelsel van gemeenschap
T : 0499/90.14.56*

Handelend in de hoedanigheid van eigenaar(s) of lasthebber(s) en zich eventueel sterk makend voor de eigenaar.

Hierna genoemd: "de opdrachtgever"

En

2. *Wildemeersch Koen R. R
Majoor Woodstraat 6, 8020 Oostkamp
050/28.01.98*

Erkend vastgoedmakelaar B.I.V. / ~~of stagiair vastgoedmakelaar~~, met BIV-nummer 123456 op naam van *Koen Wildemeersch*
Waarborgorganisme derdengelden AXA - Polisnummer 730.171.254

Hierna genoemd: "de makelaar"

Wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1: voorwerp van de overeenkomst

- 1.1. De opdrachtgever geeft door middel van deze overeenkomst een exclusieve opdracht aan de makelaar - die de opdracht aanvaardt - om kopers te zoeken voor het hierna vermeld onroerend goed:
 - Aard van het goed: *Appartement A/4 op de eerste verdieping van het appartementsgebouw met naam residentie 'Rio'*
 - Ligging: *Sint-Kwintensberg 31, 9000 Gent*
 - Kadastrale gegevens : afdeling *5^{de}* sectie *E* nummer(s) *1739/E*
 - Kadastraal inkomen : *942 EUR* geïndexeerd *2000*
 - Oppervlakte: *714 m²*

Artikel 2: opdracht van de makelaar

- 2.1. De opdracht omvat het volgende:
 - het zoeken van een kandidaat-koper;
 - het maken van de nodige reclame;
 - het laten bezichtigen van het onroerend goed;
 - het opstellen van de onderhandse verkoopovereenkomst;
 - het onderhandelen met elke kandidaat-koper over de voorwaarden en de prijs overeenkomstig het hieronder bepaalde. De voorwaarden waarover de makelaar mag

¹ Rechtspersonen: Naam, vennootschapsvorm, adres zetel, ondernemingsnummer, vertegenwoordiging, hoedanigheid vertegenwoordiger
Natuurlijke personen: Naam, voornaam, woonplaats

onderhandelen zijn de volgende: *Niet van toepassing. Voorwaarden van toepassing zoals verder vastgelegd.*

- 2.2. De makelaar zal elk voorstel aan hem overgemaakt door een kandidaat-koper, onverwijld aan de opdrachtgever meedelen.
- 2.3. De overeenkomst is een verhuring van diensten en geldt niet als een lastgeving. Het is de makelaar **niet toegelaten** de koop-verkoopovereenkomst te sluiten in naam en voor rekening van de opdrachtgever.
- 2.4. In het kader van deze opdracht heeft uitsluitend de aangeduide makelaar de bevoegdheid de bezichtiging van het goed te verzorgen en de nodige publiciteit te voeren en te onderhandelen met kandidaten. De opdrachtgever zal alle belangstellenden doorverwijzen naar de makelaar. Hij verklaart dat hij geen gelijkaardige overeenkomst heeft aangegaan bij een andere makelaar en ziet ervan af om dit tijdens de duur van onderhavig contract te doen.
- 2.5. De opdrachtgever zal maandelijks door de makelaar schriftelijk en/of elektronisch worden ingelicht over de uitvoering van zijn opdracht. De makelaar deelt de opdrachtgever mee welke handelingen werden ondernomen, alsook een stand van zaken.
- 2.6. De opdrachtgever geeft tevens opdracht en mandateert de makelaar
- tot het opvragen van de stedenbouwkundige inlichtingen: JA / NEEN
 - tot het opvragen van een bodemattest bij OVAM: JA / NEEN
 - tot het opvragen van hypothecair getuigschrift: JA / NEEN
 - tot het opvragen van kadastrale legger en kadastraal plan: JA / NEEN
 - om de keuring van de elektrische installaties te laten uitvoeren door een erkend keuringsorganisme: JA / NEEN
 - tot het opvragen van andere gegevens:

Artikel 3: verkoopprijs

- 3.1. De opdrachtgever heeft volgende prijzen vooropgesteld:
- - verkoopprijs: €170000 EUR.
 - - minimum verkoopprijs: €150000 EUR.

Facultatief: De door de makelaar geraamde verkoopprijs bedraagt: 165000 EUR.

- 3.2. De kosten ten gevolge van de verkoop (registratierechten, eventuele BTW, ereloon notaris,...) worden ten laste gelegd van de koper.

Artikel 4: ereloon

- 4.1. De makelaar zal bij het vervullen van zijn opdracht een ereloon ontvangen gelijk aan 3,63 % (incl. BTW), zijnde 3 % ereloon + 21 % BTW, op de verkoopprijs en met een minimum van 0 EUR (incl. BTW).
- 4.2. Het ereloon is de makelaar ten definitieve titel verworven op het ogenblik van de ondertekening van een geldige onderhandse verkoopovereenkomst door de koper of indien door een kandidaat-koper een geldig schriftelijk bod wordt uitgebracht binnen de voorwaarden van deze opdracht.

- 4.3. Het ereloon is de makelaar eveneens ten definitieve titel verworven indien het onroerend goed uiterlijk zes maanden na de beëindiging van deze overeenkomst wordt verkocht door de opdrachtgever aan een persoon aan wie de makelaar tijdens de duur van de overeenkomst precieze en individuele informatie omtrent dit onroerend goed heeft verschaft of aan personen die met deze in zodanige verhouding staan dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat zij ten gevolge van die verhouding over de verschaft informatie beschikten. De makelaar bezorgt de opdrachtgever het bewijs dat hij de kandidaat-koper individuele informatie met betrekking tot het onroerend goed bezorgde. De makelaar zal binnen een termijn van zeven werkdagen na beëindiging van de overeenkomst aan de opdrachtgever per aangetekende brief de namen meedelen van de kandidaat-kopers aan wie hij dergelijke informatie heeft verschaft.
- 4.4. Indien de verkoop wordt afhankelijk gemaakt van een opschortende voorwaarde is aan de makelaar geen ereloon of commissie verschuldigd indien die voorwaarde buiten de wil van de opdrachtgever niet wordt gerealiseerd.
- 4.5. Indien de opdracht tijdens de uitvoering ervan op vraag van de opdrachtgever wordt uitgebreid, zal de makelaar voor zijn aanvullende prestaties recht hebben op een aangepaste vergoeding.

Artikel 5: duurtijd en vroegtijdige beëindiging door de opdrachtgever

- 5.1. Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode van zes maanden, ingaand vanaf heden.
- 5.2. Behoudens opzegging betekend per aangetekend schrijven aan de andere partij uiterlijk 1 maand vóór deze vervaldag, wordt deze overeenkomst onder dezelfde voorwaarden stilzwijgend verlengd voor onbepaalde duur, in welk geval beide partijen deze overeenkomst op elk ogenblik kunnen beëindigen mits inachtneming van een opzegtermijn van één maand, betekend aan de andere partij per aangetekend schrijven.
- 5.3. De opdrachtgever heeft het recht de overeenkomst tijdens de loopduur ervan op ieder ogenblik en zonder opgave van redenen te beëindigen, mits betaling van een opzeggingsvergoeding gelijk aan 50% van het ereloon voorzien in artikel 4. Indien het onroerend goed vervolgens binnen de zes maanden na de opzegging wordt verkocht is een bijkomende vergoeding verschuldigd van 25% van het ereloon voorzien in artikel 4, zodat in dit geval in totaal 75% van het voorziene ereloon dient te worden betaald door de opdrachtgever. Bij verkoop aan een persoon aan wie de makelaar tijdens de duur van de overeenkomst precieze en individuele informatie omtrent dit onroerend goed heeft verschaft overeenkomstig artikel 4 van deze overeenkomst is nochtans een bijkomende vergoeding verschuldigd van 50%, zodat in dat geval 100% van het voorziene ereloon dient te worden betaald door de opdrachtgever. De opdrachtgever dient de makelaar te informeren omtrent de eventuele verkoop van het onroerend goed en de identiteit van de koper.

Artikel 6: schadevergoeding

- 6.1. Elk van de partijen zal aan de andere een schadevergoeding verschuldigd zijn die gelijk is aan 75% van de vergoeding voorzien in artikel 4 in geval zij een fout begaat die de ontbinding van de overeenkomst in haar nadeel rechtvaardigt. Het miskennen van de exclusiviteit doordat de opdrachtgever tijdens de looptijd van de overeenkomst zelf verkoopt aan een koper die niet werd aangebracht door de makelaar of doordat een andere makelaar belast wordt met de verkoopbemiddeling, wordt beschouwd als een fout

die de ontbinding rechtvaardigt lastens de opdrachtgever met recht op schadevergoeding zoals in dit artikel bepaald.

Artikel 7: geschillen

- 7.1. Geschillen die zich voordoen naar aanleiding van de inhoud of de uitvoering van deze overeenkomst, vallen onder de bevoegdheid van de rechtbanken van de plaats van de ligging van het onroerend goed (voor zover dit in België ligt) hetzij van de rechtbanken van de plaats van de uitbatingzetel van de makelaar als plaats waar de verbintenissen zijn ontstaan of moeten worden uitgevoerd.

Artikel 8: diverse bepalingen

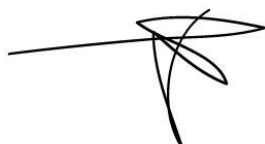
- 8.1. Indien een of meerdere clausules van onderhavige overeenkomst nietig zouden zijn wegens strijdigheid met wettelijke bepalingen heeft dit niet de nietigheid van de gehele overeenkomst tot gevolg. De partijen verbinden zich ertoe om in dergelijk geval de betrokken clause(s) te vervangen door een gelijkwaardig beding die de bedoeling der partijen terzake weergeeft.
- 8.2. De eventuele bijlagen bij deze overeenkomst vormen er een onlosmakelijk geheel mee en worden ondertekend door de partijen.
- 8.3. *De huurder deed een vervroegde opzeg van de huur. Met intrede op 1 maart 2008. Het pand wordt om die reden pas ter beschikking gesteld vanaf 1 juni 2008.*

Gedaan te² 8020 Oostkamp, op kantoor te Majoor Woodstraat 6 op 01 maart 2008, in twee exemplaren waarvan elke partij verklaart één origineel te hebben ontvangen.

Handtekeningen³:

Makelaar

*Gelezen en goedgekeurd,
Koen Wildemeersch, vastgoedmakelaar*



Opdrachtgever(s)

*Gelezen en goedgekeurd,
Floré Michiel, eigenaar*



*Gelezen en goedgekeurd,
Depauw Katrien, eigenaar*



Bijlagen:

- informatiefiche

² Het precieze adres van de plaats waar de bemiddelingsovereenkomst wordt afgesloten moet verplicht vermeld en met de hand geschreven worden.

³ Gelieve naam, hoedanigheid te vermelden, alsook de met de hand geschreven woorden 'gelezen en goedgekeurd' te laten voorafgaan.

INFORMATIEFICHE

!Aankruisen wat van toepassing is:

	JA	NEEN
Hypothecaire inschrijving(en) en/of beslagen, zakelijke of voorrechten: Details:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vrij van gebruik: <i>vanaf 1 juni 2008</i> Details: <i>Verhuurder dient het pand te verlaten tegen 31 mei 2008</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verhaalbelastingen: Voorwerp en bedrag:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wetgeving Monumenten en Landschappen, stads- en dorpsgezichten van toepassing?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Maatregelen van onteigening?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Is eigendom getroffen door een rooilijn of ontworpen rooilijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Is er een wettelijk of conventioneel voorkooprecht van toepassing? Details:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Is er een recht van wederinkoop van toepassing?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Is de eigendom opgenomen in het register van leegstaande en/of verkrotte gebouwen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geschiedt de verkoop onder het BTW-stelsel?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zijn er bouwovertreedingen begaan en/of vastgesteld? Details:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wordt of werd er een risicoactiviteit opgenomen in de Vlarebo-lijst op het goed uitgeoefend? Zo ja, verbindt de opdrachtgever zich ertoe te handelen zoals door het Bodemsaneringdecreet is opgelegd en al het nodige te zullen doen om de overdracht van het goed te kunnen realiseren?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Op het onroerend goed is er een stookolietank aanwezig: Zo ja: - meer dan 5000 liter – indien meer: inhoud:- bovengronds- ondergronds- keurings- en of conformiteitsattest aanwezig:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Is er een conformiteitsattest (Vlaamse wooncode) voorhanden?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bestaat er een postinterventiedossier (bouwjaar of verbouwing na 1/5/2001)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Werd de opdracht reeds toevertrouwd aan een andere makelaar?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zijn er rechtsgedingen hangende met betrekking tot het onroerend goed?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<u>Keuring elektrische installaties:</u> De verkoper verklaart dat de aanleg van de elektrische installatie werd aangevat: <input type="checkbox"/> voor 1 oktober 1981 (KB van 1 april 2006 is uitgesteld tot 1 juli 2008 – KB 7 juni 2007) <input checked="" type="checkbox"/> na 30 september 1981		
<u>Notariskeuze:</u> De opdrachtgever verkiest als zijn notaris: <i>notaris Verschaffel Pierre</i>		

De opdrachtgever bevestigt dat de door hem afgelegde verklaringen juist zijn en hij ontslaat de vastgoedmakelaar van alle aansprakelijkheid uit hoofde van bezwarende omstandigheden die hem niet werden medegedeeld.

Wil u weten voor welke premies u in aanmerking komt? Surf naar www.premiezoeker.be

Aldus overeengekomen te *8020 Oostkamp, op kantoor* op *1 maart 2008* in twee originelen.
Iedere partij verklaart een origineel te hebben ontvangen.

De opdrachtgever
(Gelezen en goedgekeurd)
(Handtekening(en))

*Gelezen en goedgekeurd,
Floré Michiel, eigenaar*



De makelaar
(Gelezen en goedgekeurd)
(Handtekening(en))

*Gelezen en goedgekeurd,
Koen Wildemeersch,
vastgoedmakelaar*



*Gelezen en goedgekeurd,
Depauw Katrien, eigenaar*





CONFEDERATIE VAN IMMOBILIËNBEROEPEN

Lid van EPAG (Europese Federatie van Vastgoedmakelaars)
Lid van CEAB (Europese confederatie van vastgoedbeheerders)
Lid van FIABCI (Internationale Federatie van Immobiliënbepoepen)

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig te lezen en in te vullen. CIB Vlaanderen is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat de partijen van dit formulier maken. Deze tekst is eigendom van CIB Vlaanderen. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave februari 2008, die alle vorige vervangt.

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR : *Koen Wildemeersch* BIV-NR: 123456

KANTOOR + ADRES: *Immo Loyal, Majoor Woodstraat 6, 8020 Oostkamp*

WAARBORGORGANISME DERDENGELDEN: *AXA - Polisnummer 730.171.254*

AANBOD TOT AANKOOP APPARTEMENT

Tussen de partijen¹:

- Van Looy, Walter, 61.05.28-045.17
Loppemsestraat 12, 8000 Brugge
Ongehuwd
T: 0472/13.13.13*

Hierna genoemd: "de aanbieder(s)"

En

- Floré Michiel J. C., 51.12.12-032.14 en
Depauw Katrien A. C., 52.03.27-172.07
Voskenslaan 222, 9000 Gent
Gehuwd onder het wettelijk stelsel van gemeenschap
T : 0499/90.14.56*

Hierna genoemd: "de begunstigde(n)"

¹ Rechtspersonen: Naam, vennootschapsvorm, adres zetel, ondernemingsnummer, vertegenwoordiging, hoedanigheid vertegenwoordiger
Natuurlijke personen: Naam, voornaam, rijksregisternummer, burgerlijke staat, woonplaats

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1: voorwerp van de overeenkomst

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

Ligging (gemeente – straat – huisnummer): *Gent, Sint-Kwintensberg 31*

In het appartement genaamd *Residentie Rio*;

op een perceel grond met volgende gegevens:

Aard: *Appartement A/4 op de eerste verdieping van het appartementsgebouw met naam residentie 'Rio'*

Kadastrale afdeling: *5*

Kadastrale sectie: *E*

Kadastrale nummer: *1739/E*

Oppervlakte: *714 m²*

- 1) Het APPARTEMENT, aangeduid met *nummer 31 - A/4*, gelegen op (verdieping) *1*, omvattende:
 - in privatieve en exclusieve eigendom:
Ingang en ingangdeur, living, keuken, terras, vestiaire, berging, hall, badkamer en w.c., twee slaapkamers waarvan één met balkon, individuele centrale verwarmingsinstallatie op aardgas met verwarmers, radiatoren en buizen, met een oppervlakte van zevenentachtig vierkante meter tachtig vierkante decimeter.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vierduizend zeshonderd vijftien / honderd duizendsten (4615/100000) in de gemene delen, waaronder de grond
- 2) De GARAGE, aangeduid met *'G1'*, gelegen in *de kelderverdieping van bovenvermelde residentie*, omvattende:
 - in privatieve en exclusieve eigendom:
de garageruimte met toegangspoort en een oppervlakte van zeventien vierkante meter negenenviertig vierkante decimeter, verrekend aan een/vierde van die oppervlakte, hetzij vier vierkante meter zeventendertig vierkante decimeter.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
Tweehonderd dertig honderd duizendsten (230/100000) in de gemene delen waaron de grond
- 3) De KELDER, aangeduid met *'B1'*, gelegen *in de kelder verdieping van bovenvermelde residentie*, omvattende:
 - in privatieve en exclusieve eigendom:
de kelderruimte met toegangspoort, met een oppervlakte van vier vierkante meter achtentachtig vierkante decimeter.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
Vierhonder negentien/ honderd duizendsten (419/100000) in gemene delen waaronder de grond

Bovenvermelde privatieven staan beschreven in de basisakte. De basisakte is opgenomen in de bijlagen van deze overeenkomst en maakt er integraal deel van uit.

Artikel 2: aanbod

- 2.1. De aanbieder doet hierbij een aanbod tot aankoop van de in artikel 1 beschreven eigendom voor een prijs van **160000** EUR.
Dit bod is geldig vanaf de ondertekening dezer en loopt tot en met **12/04/08** om middernacht, waarna het ten definitieve titel vervalt.
Het aanbod kan enkel geldig worden aanvaard door ondertekening van huidig document door de begunstigde en kennisgeving hiervan aan de aanbieder per aangetekend schrijven verzonden binnen de geldigheidstermijn (poststempel geldt als bewijs).
Bij aanvaarding van het aanbod wordt er een voorschot betaald van **15000** EUR in handen van de vastgoedmakelaar. Na aanvaarding van het aanbod is de aanbieder koper en de begunstigde verkoper. De aanbieder verbindt er zich toe dit voorschot te betalen via overschrijving op rekening nummer **202-1853202-65** van de vastgoedmakelaar / ~~via cheque / in contanten op het kantoor van de vastgoedmakelaar~~ en dit binnen een termijn van acht dagen na aanvaarding van het aanbod. In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan 1% per maand op het verschuldigd gebleven bedrag.
- 2.2. Dit voorschot:
Keuzeclausule:
 Ofwel: zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen worden geplaatst op zijn derdenrekening uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij het saldo van het voorschot en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.
 Ofwel: zal door de zorgen van de makelaar worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper.
- 2.3. Het saldo van de koopsom, hetzij **160000** EUR is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.
- 2.4. De vastgoedmakelaar heeft het recht het hem toekomende commissieloon af te nemen van het voorschot dat hem werd overhandigd. Na voorafname van het hem toekomende ereloon zal het saldo bestemd worden als hiervoor in dit artikel beschreven.
- 2.5. Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 11 januari 1993, hetwelk in artikel 10bis en 10ter het volgende verplicht stelt:
 - Het voorschot van de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag in contanten worden betaald, doch slechts voor een bedrag tot 10 % van de prijs van de verkoop, en voor zover dit bedrag niet hoger is dan 15 000 EUR; het bedrag dat deze grenzen overschrijdt dient te worden vereffend door middel van overschrijving of cheque;

- Het saldo van de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque; het saldo mag dus niet in kontanten worden vereffend;

2.6. De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).

Artikel 3: verkoopbepalingen

Bij geldige aanvaarding van het aanbod komt de verkoop ten definitieve titel tot stand. De verkoopbepalingen zijn vervat in de tekst van de compromis. De compromis wordt in bijlage van deze overeenkomst opgenomen en wordt geacht deel uit te maken van de verbintenis.

Opgemaakt te *Oostkamp, op kantoor van Immo Loyal*, op *12/03/08*. In zoveel exemplaren als er belanghebbende partijen zijn. Iedere partij erkent een exemplaar alsmede haar bijlagen te hebben ontvangen.

<u>DE AANBIEDER(S)</u>	<u>HANDTEKENING(EN)</u> (gelezen en goedgekeurd)	<u>DATUM</u>
<i>Van Looy Walter</i>	<i>Gelezen en goedgekeurd</i>	<i>12/03/2008</i>



VOOR AANVAARDING <u>DE BEGUNSTIGDE(N)</u>	<u>HANDTEKENING(EN)</u> (gelezen en goedgekeurd)	<u>DATUM</u>
---	---	--------------

VOOR KENNISGEVING VAN AANVAARDING <u>DE AANBIEDER(S)</u>	<u>HANDTEKENING(EN)</u> (gelezen en goedgekeurd)	<u>DATUM</u>
--	---	--------------

Bijlage:

- Onderhandse verkoopovereenkomst
- Basisakte



CONFEDERATIE VAN IMMOBILIËNBEROEPEN

Lid van EPAG (Europese Federatie van Vastgoedmakelaars)
Lid van CEAB (Europese confederatie van vastgoedbeheerders)
Lid van FIABCI (Internationale Federatie van Immobiliënberoepen)

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig te lezen en in te vullen. CIB Vlaanderen is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat de partijen van dit formulier maken. Deze tekst is eigendom van CIB Vlaanderen. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor persoonlijk gebruik van de licentiehouders en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave februari 2008, die alle vorige vervangt.

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR : *Koen Wildemeersch* BIV-NR: 123456

KANTOOR + ADRES: *Immo Loyal, Majoor Woodstraat 6, 8020 Oostkamp*

WAARBORGORGANISME DERDENGELDEN: *AXA - Polisnummer 730.171.254*

OPTIE TOT AANKOOP APPARTEMENT

Tussen de partijen¹:

- Floré Michiel J. C., 51.12.12-032.14 en
Depauw Katrien A. C., 52.03.27-172.07
Voskenslaan 222, 9000 Gent
Gehuwd onder het wettelijk stelsel van gemeenschap
T : 0499/90.14.56*

Hierna genoemd: "de optieverlener(s)"

En

- Balbaert Stan, T.L., 71.06.30
Tramstraat 20, 9052 Zwijnaarde
Ongehuwd
T: 0486/97.44.38*

Hierna genoemd: "de begunstigde(n)"

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

¹ Rechtspersonen: Naam, vennootschapsvorm, adres zetel, ondernemingsnummer, vertegenwoordiging, hoedanigheid vertegenwoordiger
Natuurlijke personen: Naam, voornaam, rijksregisternummer, burgerlijke staat, woonplaats

Wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1: voorwerp van de overeenkomst

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

Ligging (gemeente – straat – huisnummer): *Gent, Sint-Kwintensberg 31*

In het appartement genaamd *Residentie Rio*,

op een perceel grond met volgende gegevens:

Aard: *Appartement A/4 op de eerste verdieping van het appartementsgebouw met naam residentie 'Rio'*

Kadastrale afdeling: *5*

Kadastrale sectie: *E*

Kadastrale nummer: *1739/E*

Oppervlakte: *714 m²*

- 1) Het APPARTEMENT, aangeduid met *nummer 31 - A/4*, gelegen op (verdieping) *1*, omvattende:
 - in privatieve en exclusieve eigendom:
Ingang en ingang deur, living, keuken, terras, vestiaire, berging, hall, badkamer en w.c., twee slaapkamers waarvan één met balkon, individuele centrale verwarminginstallatie op aardgas met verwarmers, radiatoren en buizen, met een oppervlakte van zevenentachtig vierkante meter tachtig vierkante decimeter.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vierduizend zeshonderd vijftien / honderd duizendsten (4615/100000) in de gemene delen, waaronder de grond
- 2) De GARAGE, aangeduid met *'G1'*, gelegen in *de kelderverdieping van bovenvermelde residentie*, omvattende:
 - in privatieve en exclusieve eigendom:
de garageruimte met toegangspoort en een oppervlakte van zeventien vierkante meter negenenveertig vierkante decimeter, verrekend aan een/vierde van die oppervlakte, hetzij vier vierkante meter zevenendertig vierkante decimeter.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
Tweehonderd dertig honderd duizendsten (230/100000) in de gemene delen waaron de grond
- 3) De KELDER, aangeduid met *'B1'*, gelegen in *de kelder verdieping van bovenvermelde residentie*, omvattende:
 - in privatieve en exclusieve eigendom:
de kelderruimte met toegangspoort, met een oppervlakte van vier vierkante meter achtentachtig vierkante decimeter.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
Vierhonder negentien / honderd duizendsten (419/100000) in gemene

delen waaronder de grond

Bovenvermelde privatieven staan beschreven in de basisakte. De basisakte is opgenomen in de bijlagen van deze overeenkomst en maakt er integraal deel van uit.

Artikel 2: optie

- 2.1. De optieverlener verleent hierbij aan de begunstigde een optietermijn tot aankoop van de hierboven beschreven eigendom voor een prijs van **200000 EUR**. De termijn waarbinnen de optie dient te worden gelicht loopt vanaf de ondertekening dezer, tot en met **23 april 2008** om middernacht, waarna het ten definitieven titel vervalt. De optie kan enkel geldig worden gelicht door ondertekening van huidig document door de begunstigde en kennisgeving hiervan aan de optieverlener per aangetekend schrijven verzonden binnen de geldigheidstermijn (poststempel geldt als bewijs). Bijlichting van de optie wordt er een voorschot betaald van **15000 EUR** in handen van de vastgoedmakelaar. Vanaf de lichting van de optie, is de begunstigde koper en de optieverlener verkoper. De koper verbindt er zich toe dit voorschot te betalen via overschrijving op rekening nummer **202-1853202-65** van de vastgoedmakelaar / ~~via cheque / in contanten op het kantoor van de vastgoedmakelaar~~ en dit binnen een termijn van acht dagen na het lichten van de optie. In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan 1% per maand op het verschuldigd gebleven bedrag.
- 2.2. Dit voorschot:
Keuzeclausule:
 Ofwel: zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen worden geplaatst op zijn derdenrekening uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij het saldo van het voorschot en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.
 Ofwel: zal door de zorgen van de makelaar worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper.
- 2.3. Het saldo van de koopsom, hetzij **200000 EUR** is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.
- 2.4. De vastgoedmakelaar heeft het recht het hem toekomende commissieloon af te nemen van het voorschot dat hem werd overhandigd. Na voorafname van het hem toekomende ereloon zal het saldo bestemd worden als hiervoor in dit artikel beschreven.
- 2.5. Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 11 januari 1993, hetwelk in artikel 10bis en 10ter het volgende verplicht stelt:
- Het voorschot van de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag in contanten worden betaald, doch slechts voor een bedrag tot 10 % van de prijs van de verkoop, en voor zover dit bedrag niet hoger is dan 15 000 EUR; het bedrag dat deze grenzen overschrijft dient te worden vereffend door middel van overschrijving of cheque;
 - Het saldo van de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque; het saldo mag dus

niet in kontanten worden vereffend;

- 2.6. De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).

Artikel 4: optiegeld²

De begunstigde voldoet bij het ondertekenen dezer een bedrag van **1500** EUR, in handen van de optieverlener. Waarvan kwijting en ontlasting. Dit bedrag geldt als optiegeld. Bij het geldig lichten van de optie door begunstigde, zal dit optiegeld aangerekend worden als voorschot op de koopsom. Bij het niet lichten van de optie conform de gestelde voorwaarden, zal het optiegeld, in hoofdsom en de hierop reeds bekomen intrest, ten definitieve titel toekomen aan de optieverlener, ter compensatie van de onvervreemdbaarheid van het voorschreven onroerend goed gedurende de optietermijn. Indien de optie door de fout van de optieverlener niet geldig kan gelicht worden, vervalt de optie van rechtswege en zal naast het optiegeld (kapitaal en intrest), ook een schadevergoeding gelijk aan eenzelfde bedrag als het optiegeld, door hem verschuldigd zijn aan de begunstigde.

Artikel 5: bijzondere bepalingen

- 5.1. De optie is ~~wel~~ / niet overdraagbaar.
5.2. De optie kan ~~wel~~ / niet partieel worden gelicht voor een deel van het voorschreven onroerend goed.
5.3. Voorzover het voorschreven onroerend goed niet verhuurd is, verbindt de optieverlener er zich toe dit niet te verhuren gedurende de optietermijn, behoudens het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de begunstigde.
5.4. De optieverlener bevestigt dat hij geen eerdere nog lopende opties heeft verleend aan derden en dit gedurende de voormelde optietermijn ook niet te doen.

Artikel 6: verkoopbepalingen

Bij geldige lichte van de optie komt de verkoop ten definitieve titel tot stand. De verkoopbepalingen zijn vervat in de tekst van de compromis. De compromis wordt in bijlage van deze overeenkomst opgenomen en wordt geacht deel uit te maken van de verbintenissen.

² Optioneel

Wil u weten voor welke premies u in aanmerking komt? Surf naar www.premiezoeker.be

Opgemaakt te kantoor te Oostkamp op 16 april 2008 In zoveel exemplaren als er belanghebbende partijen zijn. Iedere partij erkent een exemplaar alsmede de bijlagen te hebben ontvangen.

<u>DE OPTIEVERLENER(S)</u>	<u>HANDTEKENING(EN)</u> (gelezen en goedgekeurd)	<u>DATUM</u>
<i>Floré Michiel</i>	<i>Gelezen en goedgekeurd</i> 	<i>16/04/2008</i>
<i>Depauw Katrien</i>	<i>Gelezen en goedgekeurd</i> 	<i>16/04/2008</i>
<u>DE BEGUNSTIGDE(N)</u>		
<i>Balbaert Stan</i>	<i>Gelezen en goedgekeurd</i> 	<i>16/04/2008</i>

Wil u weten voor welke premies u in aanmerking komt? Surf naar www.premiezoeker.be

VOOR LICHTEN VAN DE OPTIE

DE BEGUNSTIGDE(N)

HANDTEKENING(EN)

DATUM

(gelezen en goedgekeurd)

VOOR KENNISGEVING VAN HET LICHTEN VAN DE OPTIE

DE OPTIEVERLENER(S)

HANDTEKENING(EN)

DATUM

(gelezen en goedgekeurd)

Bijlagen:

- Onderhandse verkoopovereenkomst
- Basisakte



CONFEDERATIE VAN IMMOBILIËNBEROEPEN

Lid van EPAG (Europese Federatie van Vastgoedmakelaars)
Lid van CEAB (Europese confederatie van vastgoedbeheerders)
Lid van FIABCI (Internationale Federatie van Immobiliënberoeperen)

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig te lezen en in te vullen. CIB Vlaanderen is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat de partijen van dit formulier maken. Deze tekst is eigendom van CIB Vlaanderen. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor persoonlijk gebruik van de licentiehouders en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave november 2008, die alle vorige vervangt.

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR : <i>Koen Wildemeersch</i>	BIV-NR: <i>123456</i>
KANTOOR + ADRES: <i>Immo Loyal BVBA</i> <i>Majoor Woodstraat 6</i> <i>8020 Oostkamp</i> <i>T: 050/280198</i> <i>www.immoloyal.be</i> <i>info@immoloyal.be</i>	
WAARBORGORGANISME DERDENGELDEN: <i>AXA - Polisnummer 730.171.254</i>	

Tussen de partijen¹:

1. Zoon *Neyts Stefan B. H., 89.07.07-012.02*

Stationstraat 15
8020 Ruddervoorde
Ongehuwd
T: 0472/12.55.17

Vader Neyts Erik C. V., 55.01.27-550.17 en
Moeder Van Braeckevelt Caroline E. E., 57.01.12 - 63.171
Stationstraat 15
8020 Ruddervoorde
Gehuwd onder het wettelijk stelsel van gemeenschap
T: 0499/37.92.14

Hierna genoemd: "de koper(s)"

En

¹ Rechtspersonen: Naam, vennootschapsvorm, adres zetel, ondernemingsnummer, vertegenwoordiging, hoedanigheid vertegenwoordiger
Natuurlijke personen: Naam, voornaam, rijksregisternummer, burgerlijke staat, woonplaats

2. Floré Michiel J. C., 51.12.12-032.14 en
Depauw Katrien A. C., 52.03.27-172.07
Voskenslaan 222, 9000 Gent
Gehuwd onder het wettelijk stelsel van gemeenschap
T : 0499/90.14.56

Hierna genoemd: "de verkoper(s)"

De overdrager verkoopt hierbij aan de overnemer, die aanvaardt voor zichzelf / voor een vennootschap in oprichting/ voor command/ onder toepassing van het beding van aanwas vermeld in de overeenkomst / in een later uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte nog aan te duiden verhouding / in navolgende verhouding: *Neyts Erik en Van Braeckvelt Caroline enerzijds en Stefan Neyts anderzijds elk voor de helft van de aandelen.*

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

Ligging (gemeente – straat – huisnummer): *Gent, Sint-Kwintensberg 31*

In het appartement genaamd *Residentie Rio*,

op een perceel grond met volgende gegevens:

Aard: *Appartement A/4 op de eerste verdieping van het appartementsgebouw met naam residentie 'Rio'*

Kadastrale afdeling: 5

Kadastrale sectie: E

Kadastrale nummer: 1739/E

Oppervlakte: 714 m²

1) Het APPARTEMENT, aangeduid met *nummer 31 - A/4*, gelegen op (verdieping) *1*, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom:

Ingang en ingang deur, living, keuken, terras, vestiaire, berging, hall, badkamer en w.c., twee slaapkamers waarvan één met balkon, individuele centrale verwarmingsinstallatie op aardgas met verwarmers, radiatoren en buizen, met een oppervlakte van zevenentachtig vierkante meter tachtig vierkante decimeter.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierduizend zeshonderd vijftien / honderd duizendsten (4615/100000) in de gemene delen, waaronder de grond

- 2) De GARAGE, aangeduid met 'G1', gelegen in de kelderverdieping van bovenvermelde residentie, omvattende:
- in privatieve en exclusieve eigendom:
de garageruimte met toegangspoort en een oppervlakte van zeventien vierkante meter negenenveertig vierkante decimeter, verrekend aan een/vierde van die oppervlakte, hetzij vier vierkante metr zevenendertig vierkante decimeter.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
Tweehonderd dertig honderd duizendsten (230/100000) in de gemene delen waaron de grond
- 3) De KELDER, aangeduid met 'B1', gelegen in de kelder verdieping van bovenvermelde residentie, omvattende:
- in privatieve en exclusieve eigendom:
de kelderruimte met toegangspoort, met een oppervlakte van vier vierkante meter achtentachtig vierkante decimeter.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
Vierhonder negentien/ honderd duizendsten (419/100000) in gemene delen waaronder de grond

Bovenvermelde privatieven staan beschreven in de basisakte. De basisakte is opgenomen in de bijlagen van deze overeenkomst en maakt er integraal deel van uit.

Meeverkochte roerende goederen :

Keuzeclausules:

- Ofwel: In huidige verkoop zijn er geen roerende goederen begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zoniet zal de koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.
- Ofwel: In huidige verkoop zijn de roerende goederen begrepen vermeld op de door beide partijen voor akkoord ondertekende lijst in bijlage. De prijs van deze goederen is begrepen in de hierna vermelde totale koopsom en de waarde ervan wordt pro fisco geschat op EUR. De roerende goederen worden verkocht in de staat waarin deze zich op heden bevinden, zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare.

ALGEMENE BEPALINGEN

1. Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken of andere belemmeringen, dit bij het verlijden van de akte. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling, noch enig beslag op voorgeschreven eigendom;

2. Staat

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de koper.
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

3. Lasten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld:

Geen

4. Overdracht eigendomsrecht

- 4.1. De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofd, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.
- 4.2. De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop², voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, behoudens de hierna vermelde:

Geen

Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden. Indien het voorkooprecht wordt uitgeoefend zal de vastgoedmakelaar recht hebben op het makelaarsloon.

- 4.3. De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekommt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
- 4.4. De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

5. Genot

² Voor meer info: www.rechtvanvoorkoop.be

- 5.1. *De verkoper verklaart dat het goed verhuurd is, evenwel heeft de huurder schriftelijke opzeg gedaan van de huur met ingang op 1 maart 2008. De verkoper verklaart de opzegbrief van de huurder ontvangen te hebben. Verkoper en koper verklaren samen al de regelingen met de uittredende huurder te zullen treffen.*
- 5.2. Mocht het verkochte goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, wordt de koper gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de bedoelde huur te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte en treedt de koper in het genot ervan door het opstrijken van de huurgelden te rekenen vanaf hetzelfde moment. De huurprijs voor de maand waarin de akte zal worden verleden, zal pro rata temporis tussen partijen worden afgerekend bij het verlijden van de akte. De verkoper verbindt er zich toe zijn medewerking te verlenen om na het verlijden van de verkoopakte, de huurwaarborg in hoofdsom en interest over te dragen aan de koper.
- 5.3. Mocht het goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, zal de koper het vrij gebruik ervan bekomen, na beëindiging van de bestaande huur op eigen risico en zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper, en overeenkomstig de rechten en opzegmogelijkheden die de wet en de huurovereenkomst hem ter zake biedt.
- 5.4. In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomsten te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de koper. Bij miskening van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat. De instemming van de koper is niet vereist voor het toestaan van een tijdelijk bewoningsrecht dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt.
- 5.5. De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.
- 5.6. De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

6. Brandverzekering

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

Indien de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan de verkochte privatieven deel uitmaken een globale verzekeringspolis hebben aangegaan overeenkomstig de bepalingen van de basisakte, zal de koper de pro rata premie verschuldigd zijn vanaf de ingentreding en zal hij zich verder dienen te gedragen naar de voorschriften van de basisakte in dit verband.

7. Belastingen

- a. De *onroerende voorheffing* en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte, hetzij vanaf de ingenottreding ervan door de koper als die niet gelijktijdig met de akte gebeurt.

b. *Verhaalbelastingen*

de verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. ~~Ofwel: de verkoper verklaart dat er verhaalbelastingen verschuldigd zijn. De niet-
vervallen annuïteiten van deze belastingen zullen verder betaald worden door de koper / verkoper~~

c. *BTW – registratierechten*

- Verkoop onder het BTW-stelsel: de partijen verklaren dat de verkoop geschiedt onder het stelsel van BTW voorzover de daartoe vastgelegde wettelijke bepalingen zijn vervuld. De koper verklaart bijgevolg ervan op de hoogte te zijn dat:

- a) hij registratierechten zal verschuldigd zijn op de grondwaarde, hier door partijen pro fisco geschat op: EUR;
b) hij BTW zal verschuldigd zijn op de constructiewaarde, zijnde EUR.

Mogelijkheden:

- Ofwel: De verkoper verklaart als professioneel van rechtswege BTW-belastingplichtige te zijn onder het BTW-nummer met als bevoegd BTW-controlekantoor
- Ofwel: De verkoper verklaart toevallige BTW-verkoper te zijn en de daartoe vereiste verklaring te hebben afgelegd op het BTW-controlekantoor te referte op datum van

- Verkoop onder het stelsel van Registratierechten: de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van registratierechten.

d. *Bepalingen aangaande de registratierechten*

I. IN HOOFDE VAN DE KOPER

a) Vermindering van registratierechten (10% of 5%).

De koper verklaart wel niet in aanmerking te komen voor vermindering van registratierechten.

De koper wordt er op gewezen dat voor de toepassing van de vermindering van registratierechten bedoeld in artikel 53,2 Registratiewetboek de instrumenterende notaris een speciale aanvraag dient te richten aan het kadaster, waarbij deze laatste instelling de mogelijkheid heeft om het huidig kadastraal inkomen te herzien en te actualiseren, waardoor dit eventueel hoger zal komen te liggen dan het maximaal toegestane. Deze aanpassing zal geen aanleiding kunnen zijn voor een verbreking van huidige overeenkomst, noch tot het niet-eerbiedigen van de termijn voor het verlijden van de akte.

b) Abattement (vermindering heffingsgrondslag met 15.000 €).

De koper verklaart wel niet in aanmerking te komen voor de toepassing van de bepalingen aangaande het abattement en verklaart ervan op de hoogte te

zijn dat hij zijn hoofdverblijfplaats zal dienen te vestigen op het verkochte goed binnen de door de wet voorgeschreven termijnen.

c) Meeneembaarheid (recuperatie vroeger betaalde registratierechten).

De koper verklaart wel niet in aanmerking te komen voor de toepassing van de bepalingen aangaande de meeneembaarheid van registratierechten voldaan naar aanleiding van de aankoop van een vorige hoofdverblijfplaats en zal dienaangaande alle nuttige inlichtingen verstrekken aan de werkende notaris. Aangaande de voormelde bepalingen sub b) en c) erkent de koper te zijn ingelicht dat deze niet kunnen gecombineerd worden.

II. IN HOOFDE VAN DE VERKOPER

d) Meeneembaarheid (recuperatie vroeger betaalde registratierechten).

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed hem ~~wel~~/niet dient tot hoofdverblijfplaats.

De verkoper maakt voorbehoud, indien hij aan de gestelde voorwaarden voldoet, voor toepassing van de artikelen 61/3 en 212bis Registratiewetboek.

e) de verkoper verklaart wel niet te voldoen aan de voorwaarden gesteld bij artikel 212 Registratiewetboek inzake teruggave van registratierechten bij wederverkoop

e. *Bepalingen aangaande leegstand*

Het verkochte goed is ~~wel~~ / niet opgenomen in de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 28 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van huidige overeenkomst bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijnen hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris.

8. Wettelijke bepalingen

a. *Bodemdecreet³*

Keuzeclausules:

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop geen activiteit was of is uitgevoerd opgenomen in de Vlarebo-lijst.

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst geen inrichting of activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
2. De verkoper verklaart dat er in het verkochte goed, noch in de als gemeenschappelijk te beschouwen delen van het gebouw een inrichting of activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die de bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
3. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze

³ Opgelet: de makelaar is verplicht het bodemattest op te vragen en als bijlage op te nemen in de onderhandse verkoopovereenkomst. Enkel wanneer dit attest niet voorhanden is, kan gewerkt worden met een opschortende voorwaarde. CIB wijst erop dat het gebruik van een opschortende voorwaarde het voorwerp uitmaakt van een discussie in de rechtsleer en de rechtspraak. Sommige notarissen zullen deze opschortende voorwaarde niet aanvaarden, anderen wel.

overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op 08/04/2008 met referentnummer JK/4403/AW waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

- 1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*
- 2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.*
- 3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.*

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan.

- De verkoop betreft de overdracht van een privatief deel van een onroerend geheel dat valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, vermeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek en waarop een activiteit was of is uitgevoerd opgenomen in de Vlarebo-lijst.

1. Een **oriënterend bodemonderzoek** werd op initiatief en op kosten van de verkoper uitgevoerd omdat:
 - in dat privative deel een risico-inrichting is of was gevestigd;
 - in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting is of was gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor dat privative deel.
2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat het verplicht oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door
3. Een voor eensluidend verklaard afschrift van het voormeld oriënterend bodemonderzoek werd overgemaakt aan OVAM op
4. Ofwel: De verkoper verklaart dat OVAM nagelaten heeft binnen de 60 dagen na voormelde kennisgeving de verkoper aan te manen tot een beschrijvend bodemonderzoek over te gaan, waaruit kan afgeleid worden dat er niet tot sanering dient te worden overgegaan. Dit blijkt uit het door OVAM op met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud luidt als volgt:
.....
.....
.....
- Ofwel: De verkoper verklaart dat OVAM hem binnen de 60 dagen na voormelde kennisgeving heeft aangemaand om over te gaan tot een beschrijvend bodemonderzoek. Dit beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd door en op overgemaakt aan OVAM.

Aangezien uit dit beschrijvend bodemonderzoek is gebleken dat saneringsnormen zijn overschreden of de bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt, heeft de verkoper voor de overdracht een bodemsaneringsplan opgesteld, jegens OVAM de verbintenis aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren en de nodige financiële zekerheden gesteld. Dit blijkt uit het door OVAM op met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud luidt als volgt:

De verkoop betreft de overdracht van een privatief deel van een onroerend geheel dat valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, vermeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek en waarop een activiteit was of is uitgevoerd opgenomen in de Vlarebo-lijst.

1. Een **éénmalig oriënterend bodemonderzoek** is vereist omdat:
 - voor de vestiging van de gedwongen mede-eigendom een risico-inrichting gevestigd was op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom gevestigd is;
 - in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting gevestigd was die bestemd was ten behoeve van de mede-eigendom.

2. Het éénmalig oriënterend bodemonderzoek moet conform artikel 59 van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming worden uitgevoerd voor 31 december 2014, tenzij er eerder een overdracht van een privatief of gemeenschappelijk deel plaatsvindt. In dat geval wordt het eenmalige oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd voor de eerste overdracht. De verkoper verklaart dat het verplicht oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door op

3. Een voor eensluidend verklaard afschrift van het voormeld oriënterend bodemonderzoek werd overgemaakt aan OVAM op

4. Ofwel: De verkoper verklaart dat OVAM nagelaten heeft binnen de 60 dagen na voormelde kennisgeving de verkoper aan te manen tot een beschrijvend bodemonderzoek over te gaan, waaruit kan afgeleid worden dat er niet tot sanering dient te worden overgegaan. Dit blijkt uit het door OVAM op met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud luidt als volgt:

Ofwel: De verkoper verklaart dat OVAM hem binnen de 60 dagen na voormelde kennisgeving heeft aangemaand om over te gaan tot een beschrijvend bodemonderzoek. Dit beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd door en op overgemaakt aan OVAM.

Aangezien uit dit beschrijvend bodemonderzoek is gebleken dat saneringsnormen zijn overschreden of de bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt, heeft de verkoper voor de overdracht een bodemsaneringsplan opgesteld, jegens OVAM de verbintenis aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren en

de nodige financiële zekerheden gesteld. Een raming van de saneringskosten werd gemaakt en de deskundige van de koper verklaarde zich akkoord met de onderzoeken. Dit blijkt uit het door OVAM op met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud luidt als volgt:

.....
.....
.....
.....

- De verkoop betreft de overdracht van een privaat deel van een onroerend geheel dat valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, vermeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek en waarop een activiteit was of is uitgevoerd opgenomen in de Vlarebo-lijst.

Er is **geen oriënterend bodemonderzoek** vereist omdat in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting gevestigd is die uitsluitend bestemd is ten behoeve van de mede-eigendom, voor zover geen enkel van de gevallen, vermeld in artikel 58 en 59 van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, van toepassing is. Dit blijkt uit het door OVAM op met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud luidt als volgt:

.....
.....
.....
.....

- De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop geen activiteit was of is uitgevoerd opgenomen in de Vlarebo-lijst.

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst geen inrichting of activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
2. De verkoper verklaart dat er in het verkochte goed, noch in de als gemeenschappelijk te beschouwen delen van het gebouw een inrichting of activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die de bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
3. Huidige overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het afleveren door OVAM van een bodemattest, waaruit blijkt dat er voor voorschreven goed geen verontreiniging bekend is.

- De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop een activiteit was of is uitgevoerd opgenomen in de Vlarebo-lijst.

1. De verkoper bevestigt dat in het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst een inrichting of activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet. Het betreft:
 - een risico-inrichting dat in het privaat deel is of was gevestigd;
 - een risico-inrichting dat in de gemeenschappelijke delen is of was gevestigd en dat uitsluitend bestemd is of was voor het privaat deel, voorwerp van deze overeenkomst;

- voor de vestiging van de gedwongen mede-eigendom een risico-inrichting gevestigd was op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom gevestigd is;
 - in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting gevestigd was die bestemd was ten behoeve van de mede-eigendom.
2. Huidige overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de verkoper vanwege de OVAM een bodemattest verkrijgt dat de overdracht mogelijk maakt, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen.

b. *Vlaamse Wooncode.*

- Het verkochte goed betreft wel / niet een woning bedoeld in artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed betreft wel / geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft wel / geen woning waaraan één van de instellingen bedoeld in artikel 85 §1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18 §2 en 90 van hetzelfde decreet.
- Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothèses vermeld sub 1 tot 4 van dit artikel wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkeepsrecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997.

c. *Decreet Ruimtelijke Ordening.*

i. Plannen-en vergunningenregister

Keuzeclausules:

Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Bij toepassing van artikel 141 en 142 van het Decreet Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

- 1) Voor het verkochte goed is er een / geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd;
- 2) Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: *woongebied*
- 3) Voor het verkochte goed werd er geen dagvaarding uitgebracht overeenkomstig artikel 146 en 149 tot en met 151 van het Decreet;
- 4) Voor het verkochte goed geldt er geen voorkeepsrecht zoals bepaald in artikel 63 van het Decreet.
- 5) Voorschreven goed is wel / niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning gevoegd.

De koper verbindt zich tot het eerbiedigen en uitvoeren van alle verkavelingsvoorschriften zoals bepaald in de verkavelingsvergunning en de verkavelingakte verleden voor notaris op

De koper is dienaangaande volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

Gemeenten zonder goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De verkoper verklaart dat de gemeente waar het verkochte goed gelegen is, nog niet beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat zolang de inlichtingplicht van artikel 141 en 142 van het Decreet Ruimtelijke Ordening nog niet kan worden uitgevoerd.

ii. Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening.

Keuzeclausules:

Ofwel: De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

Ofwel: De koper verklaart in verband met het verkochte goed bij afzonderlijk schrijven op de hoogte te zijn gebracht van gebeurlijke inbreuken op de wetgeving in zake ruimtelijke ordening.

iii. Rooilijn

Keuzeclausules:

Ofwel: De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

Ofwel: De verkoper verklaart dat het verkochte goed getroffen is met een rooilijn vastgelegd bij besluit van

iv. Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen partijen hier de integrale tekst op van artikel 99 van het Decreet Ruimtelijke Ordening, letterlijk luidend als volgt:

“§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

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

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhouding- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

d. Decreet Natuurbehoud

Keuzeclausules:

Ofwel: De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

Ofwel: De verkoper verklaart dat voorschreven goed gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is. Huidige verkoop geschiedt bijgevolg onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden.

e. Bosdecreet

Keuzeclausules:

Ofwel: De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

- Ofwel: De verkoper verklaart dat voorschreven goed gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is. De aangestelde notaris zal bijgevolg dienen te handelen zoals het in het Bosdecreet staat bepaald. De koper erkent door de verkoper geïnformeerd te zijn voor alle verplichtingen die krachtens het Bosdecreet en uitvoeringsbesluiten op het verkochte goed rusten, meebepaald (opsomming van de concrete verplichtingen die op het betrokken goed rusten):
-
-

f. Decreet Monumenten en Landschappen

Keuzeclausules:

- Ofwel: De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en landschappen van toepassing zijn.
- Ofwel: De verkoper verklaart dat voorschreven goed gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en landschappen van toepassing zijn.

g. Stookolietanks

Bij het verkochte onroerend goed hoort een stookolietank: ja / nee
In voorkomend geval is er een / geen keurings- en/of conformiteitsattest voorhanden.

h. Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan genomen worden.

Met betrekking tot het postinterventiedossier voor de privatieve delen verklaart de verkoper het volgende:

Keuzeclausules:

- Ofwel: De verkoper verklaart dat voor het verkocht onroerend goed volgens de wettelijke bepalingen nog geen postinterventiedossier dient aanwezig te zijn.
- Ofwel: De verkoper verklaart dat het verkochte goed valt onder de wettelijke bepalingen in verband met het postinterventiedossier. Dit dossier zal uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte worden overgemaakt aan de koper. Partijen worden er op gewezen dat zij deze overdracht in de verkoopakte zullen dienen te bevestigen.
- Ofwel: De verkoper verklaart dat het verkochte goed valt onder de wettelijke bepalingen in verband met het postinterventiedossier. Dit dossier is nog in opmaak en zal door de bouwcoördinator overgemaakt worden aan de eigenaar na de definitieve oplevering. Alle kosten verbonden aan deze aflevering zullen gedragen worden door de koper. De verkoper verklaart dat de bouwcoördinator voor het overige volledig door hem werd vergoed voor alle tot op heden reeds verrichte werkzaamheden, zoals blijkt uit de door de coördinator afgeleverde verklaring die bij het tekenen dezer aan de koper wordt overhandigd.

Als bouwcoördinator werd aangesteld :

- Ofwel: De verkoper verklaart dat er voor voorschreven onroerend goed geen postinterventiedossier werd opgesteld, alhoewel dit wettelijk verplicht was. De verkoper neemt alle aansprakelijkheid dienaangaande voor zijn rekening, ter volledige vrijwaring van de koper.

i. Keuring Elektrische Installaties

Keuzeclausules:

- Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 01.10.1981.
- Het procesverbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme is conform de bestaande wetgeving voorhanden en dateert van: De koper verklaart dit proces-verbaal te hebben ontvangen.
- De verkoper verbindt er zich toe bij het verlijden van de notariële akte een proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme conform de bestaande wetgeving af te leveren.
- Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar. De verkoper overhandigt het keuringsverslag aan de koper. Het verslag dateert van: De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.
- Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De keuring van de desbetreffend installatie is ouder dan 25 jaar.
- De verkoper heeft een herkeuring laten uitvoeren conform de bestaande wetgeving. De verkoper overhandigt het herkeuringsverslag aan de koper. Het verslag dateert van: De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.
- De verkoper verbindt er zich toe bij het verlijden van de notariële akte een herkeuringsverslag van de elektrische installaties door een erkend organisme conform de bestaande wetgeving af te leveren.

De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopovereenkomst bevinden. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten.

9. Kosten

De koper verbindt er zich toe om, naast de koopprijs, ook alle kosten, taksen, eventuele BTW, rechten en erelonen van de notaris verbonden aan de verkoop, het opmaken en verlijden van de akte te voldoen, met inbegrip van de eventuele metingkosten, en ook de kosten van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) of verkavelingakte voorzover voor huidige verkoop deze akten noodzakelijk zijn.

10. Notariskeuze

- a. De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder dat dit bijkomende kosten met zich brengt. De partijen duiden vervolgens voor het verlijden van de authentieke akte volgende notarissen aan:
 - voor de verkoper: notaris *Verschaffel Pierre*
 - voor de koper: notaris *Verschaffel Pierre*
- b. De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk op *25 juli 2008*(*)
- c. Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte en de afrekening aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte, zodat hij tijdig het saldo van het voorschot aan de notaris kan overmaken.

(*) indien langer dan 4 maanden, dient de overeenkomst te worden geregistreerd binnen de 4 maanden na ondertekening ervan of na het vervullen van de laatste der eventueel vermelde opschortende voorwaarden. De koper zal het nodige doen voor de tijdige registratie en de betaling van de verschuldigde rechten. Hiertoe ontvangt hij 2 originele exemplaren.

11. Prijs

- a. Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van :(voluit en in cijfers) *honderd en vijftien duizend euro 165000 EUR*.

Deze prijs is betaalbaar zoals hieronder bepaald.

- b. Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er een voorschot betaald van *15000 EUR*.

Dit voorschot:

Keuzeclausule:

- Ofwel: zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen worden geplaatst op zijn derdenrekening uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij het saldo van het voorschot en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.
- Ofwel: zal door de zorgen van de makelaar worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper.

- c. Het saldo van de koopsom, hetzij *165000 EUR* is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.
- d. De vastgoedmakelaar heeft het recht het hem toekomende commissieloon af te nemen van het voorschot dat hem werd overhandigd. Na voorafname van het hem toekomende ereloon zal het saldo bestemd worden als hiervoor in dit artikel beschreven.
- e. Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 11 januari 1993, hetwelk in artikel 10bis en 10ter het volgende verplicht stelt:
 - Het voorschot van de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag in kontanten worden betaald, doch slechts voor een bedrag tot 10 % van de prijs

van de verkoop, en voor zover dit bedrag niet hoger is dan 15 000 EUR; het bedrag dat deze grenzen overschrijdt dient te worden vereffend door middel van overschrijving of cheque;

- Het saldo van de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque; het saldo mag dus niet in kontanten worden vereffend;
- f. De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).

12. Vastgoedmakelaar

- a. De verkoper geeft hierbij aan de instrumenterende notaris de opdracht om het eventueel nog verschuldigd saldo van het ereloon van de makelaar uit te betalen, via afhouding op de verkoopprijs.
- b. De makelaar heeft geen mandaat om de overeenkomst namens de verkoper te ondertekenen. De koper erkent hiervan kennis genomen te hebben.

13. Sancties

- a. In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan 1% per maand op het verschuldigd gebleven bedrag.
- b. Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,
 - ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10% van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
 - ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

14. Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

15. Geschillen

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te *Gent* bevoegd.

16. Bepalingen eigen aan appartementsmede-eigendom

- 16.1. Het verkochte goed maakt deel uit van een geheel gesteld onder het bijzonder stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

- 16.2. De akte houdende de statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom) werd verleden voor notaris *Valere Van Wymersch* op 28 april 1967. De koper zal dan ook alle bepalingen van de statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom), waarin voornoemd stelsel is vastgelegd en alle wettige beslissingen genomen door de Algemene Vergadering moeten naleven. Hij verklaart kennis te hebben van de bepalingen van de statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom) en deze te aanvaarden.
- 16.3. Overeenkomstig artikel 577-11 BW zal (zullen) de notaris(sen) gelast met het verlijden van de authentieke verkoopakte, de syndicus aanschrijven teneinde de wettelijk voorziene staat op te vragen. De privatieve opzoekingskosten die hiervoor door de syndicus worden aangerekend, zullen in de eindafrekening van de syndicus verrekend worden aan de partij die instaat voor de lasten van de akte.
- 16.4. De verkopers en kopers zijn gehouden de eigendomsoverdracht ter kennis te brengen van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars binnen de acht dagen na het verlijden van de authentieke akte en zij geven hiertoe onherroepelijk mandaat aan de instrumenterende notaris. Bij gebreke aan tijdige kennisgeving zullen zowel verkopers als kopers solidair gehouden zijn tot alle eventuele nadelige gevolgen die hieruit voortvloeien en de syndicus kan op geen enkele wijze hiervoor aansprakelijk gesteld worden. Alle afwijkingen op deze bepaling zullen door partijen zelf onderling dienen geregeld te worden.
- 16.5. De kopers zullen het aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de mede-eigendom ten laste nemen vanaf de datum van de authentieke akte. De omdeling van deze lasten tussen oude en nieuwe eigenaar zal door de syndicus gebeuren pro rata temporis. Deze afrekening zal gebeuren uiterlijk bij de afsluiting van de normale afrekeningsperiode. De kosten waarover beslist werd of eventueel nog zal beslist worden voor het verlijden van de notariële akte en die pas daarna opeisbaar worden gesteld, zijn ten laste van de kopers.
- 16.6. Wat de privatieve kosten betreft waarvoor de syndicus dient in te staan, zullen de oude en de nieuwe eigenaars een tegensprekelijke opname van de tellers doen en deze overmaken aan de syndicus om hem in staat te stellen de nodige verrekeningen uit te voeren tegen de eerstvolgende afrekening. Bij gebreke aan dergelijke tegensprekelijke opname zal de syndicus gerechtigd zijn om de verrekening op te maken naar eigen inzichten en dit zonder enige verhaalmogelijkheid vanwege de oude en nieuwe eigenaars.
- 16.7. Wat de privatieve kosten betreft waarvoor er een rechtstreeks abonnement van toepassing is bij de nutsmaatschappijen zullen de oude en nieuwe eigenaar rechtstreeks met bedoelde maatschappijen het nodige dienen te verrichten, zonder enige tussenkomst van de syndicus.
- 16.8. Op het moment van de eigendomsoverdracht van het hier verkochte goed:
- is de uittreedende mede-eigenaar (de verkoper) schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
 - blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.
- Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals

de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

16.9. De taak van syndicus wordt momenteel waargenomen door :

Naam: *Immo Fidim bvba*

Adres: *Kortrijksepoortstraat 16, 9000 Gent*

BIV-nummer: *547139*

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Verzekeringsclausule

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam ten hoofde voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevallenverzekering onderschreven bij de maatschappij Fidea NV, ingevolge een polis onderschreven door de C.I.B.-Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden:

- c. de verzekering is kosteloos voor de koper;
- d. verzekerd risico: overlijden door ongeval;
- e. verzekerde personen: kopers natuurlijke personen;
- f. verzekerd kapitaal: het saldo van de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het betaald voorschot) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- g. absolute beperking: € 150.000 per schadegeval, onafgezien van het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten;
- h. duur van de dekking: vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de verkoopovereenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode van vier maanden moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden.
- i. deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een der kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- j. de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de vijf volgende voorwaarden vervuld zijn;
- k. de verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;
- l. de verkoopovereenkomst moet door de partijen ondertekend zijn;
- m. de verkoopovereenkomst moet in de betaling van een voorschot voorzien door de koper(s) hetzij aan de vastgoedmakelaar, hetzij aan de verkoper of zijn vertegenwoordiger of alsnog aan zijn notaris ;
- n. De verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekende toetredingsnummer;
- o. Ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar.

2. Clause van opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt wel /niet gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening van EUR.

Indien de opschortende voorwaarde niet kan worden vervuld, zal de koper binnen een termijn van dagen te rekenen vanaf de dagtekening van de overeenkomst per aangetekend schrijven (postdatum geldt als bewijs) melding maken van het niet kunnen vervullen van de opschortende voorwaarde, zoniet wordt de verkoop als definitief beschouwd en zal de onderhavige overeenkomst overgemaakt worden aan de aangestelde notarissen, teneinde de notariële akte te verlijden. Indien de koper geen hypothecaire lening verkrijgt, zal hij in voormeld schrijven het bewijs moeten voorleggen van minstens drie financiële instellingen dat geen hypothecaire lening kan worden verkregen.

3. Clausule van aanwas

Deze overeenkomst wordt wel /niet gesloten met onderstaande clausule van aanwas.

De kopers verklaren ten opzichte van de verkoper, die daarvan akte neemt, dat de aankoop wat hen betreft geschiedt met een beding van aanwas. Bij overlijden van de eerststervende van de eigenaars zal zijn aandeel in het onroerend goed aangroeien bij dat van de overlevende, zonder dat deze laatste iets verschuldigd is aan de erfgenamen van de eerststervende. Aldus staat ieder van de kopers zijn aandeel af aan de andere, onder opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden. Als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt degene die afstaat een gelijke kans om het aandeel van de andere te verwerven indien hij langer leeft.

De aanwas zal gebeuren ten voordele van iedere overlevende voor
(aandeel vermelden)

met ingang op datum van het overlijden van de eerststervende doch zonder terugwerkende kracht en met de gevolgen daaraan verbonden door artikel 114 van het Wetboek der Registratierechten.

Deze aanwas zal zich uitstrekken over alle gebouwen, verbeteringen of wijzigingen die aan het onroerend goed zouden aangebracht zijn. Bijgevolg zullen de erfgenamen van de eerststervende geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de langstlevende uit hoofde van de kostprijs van de bouwwerken, verbeteringen of wijzigingen die door de eerststervende zouden zijn betaald. De bedragen die uit hoofde van dergelijke werken nog zouden zijn verschuldigd bij het overlijden van de eerststervende, zullen evenwel uitsluitend ten laste zijn van degene die de eigendom verwerft.

Om de uitvoering van het beding van aanwas te verzekeren zullen de partijen hun aandeel in het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst op geen enkele wijze mogen afstaan, hetzij kosteloos hetzij ten bezwarende titel, noch met enig zakelijk recht bezwaren, tenzij met uitdrukkelijke toestemming van de andere.

4. Clausule houdende bescherming van de verkoper bij genot voorafgaande aan de akte en volledige betaling

Deze overeenkomst wordt wel /niet gesloten met onderstaande clausule houdende bescherming van de verkoper bij genot voorafgaande aan de akte en volledige betaling.

Niettegenstaande de eigendom van het onroerend goed slechts overgaat bij het verlijden van de akte, wordt de koper het recht toegekend het onroerend goed in gebruik te nemen vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit gebruik een gedoogzaamheid betreft tot aan het verlijden van de akte en de volledige betaling van de koopprijs.

De koper verbindt zich ertoe aan het onroerend goed geen enkele welkdanige verandering of wijziging aan te brengen tot aan het verlijden van de authentieke akte.

Indien de authentieke akte door de schuld van de koper niet of niet tijdig kan verleden worden en de koopprijs niet volledig betaald wordt, zal de koper met ingang van heden een bezettingsvergoeding betalen ten bedrage van..... euro per maand, elke begonnen maand als een volledige maand tellend.

De koper verbindt zich er in ieder geval toe vanaf heden het onroerend goed op behoorlijke wijze te laten verzekeren voor brand, storm en andere risico's.

5. Clausule voorkeurrecht tussen de kopers

Tussen de kopers wordt overeengekomen wat volgt: in geval van vervreemding ten bezwarende titel, ten kosteloze titel of overigens wegens overlijden, geven respectievelijke kopers elkander een recht van voorkeur tot aankoop van het bij deze in onverdeeldheid aangekochte goed. In voorkomend geval zullen de partijen in gemeenschappelijk overleg, of bij ontstentenis daarvan op basis van een beschikking van de bevoegde vrederechter, de waarde van de woning laten taxeren door een deskundig schatter. Zij zullen zich onherroepelijk schikken bij de door de deskundige vastgestelde waardebeoordeling. De beslissing tot al dan niet overname van de over te dragen aandelen dient te worden genomen de maand na ontvangst van het schattingsrapport. Het voorkeurrecht to aankoop wordt gegeven ten persoonlijke titel en is in geen geval overdraagbaar, noch kan enige termijn van beraad worden toegestaan. In geval van overname zal in het deskundige verslag en bijgevolg ook in het kader van de vaststelling van de opleg rekening gehouden worden met de door (1 van de) partijen gedane kosten aan het pand. Het schatten gebeurt op gemene kosten.

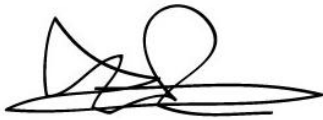
6. Clausule verdeling eigendomsrechten tussen de kopers

De kopers zullen aandeelsgewijs hun eigendomsrechten die zij verwerven, en in acht genomen de wettelijke bepalingen en gebruiken, de lasten, de taxen en de onderhoudskosten vergoeden.

Opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarvan elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen, te *Oostkamp, op kantoor op 25 april 2008*

De verkoper⁴

*Gelezen en goedgekeurd,
Floré Michiel*

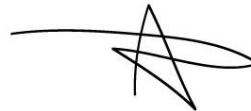


*Gelezen en goedgekeurd,
Depauw Katrien*



De koper

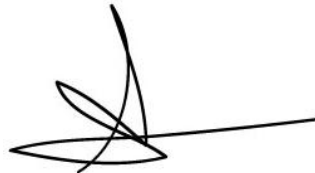
*Gelezen en goedgekeurd,
Neyts Eric*



*Gelezen en goedgekeurd,
Van Braeckvelt Caroline*



*Gelezen en goedgekeurd,
Neyts Stefan*



Bijlage:

- Basisakte

⁴ Door alle partijen eigenhandig te schrijven: 'gelezen en goedgekeurd'

Origineel
van Van der Eest

T- 2/8/00 - 7-4-7, 2-664

AHIVK\FLORE-DEPAUW\00/325

Heden op **TWAALF JULI TWEEHUIZEND.**

Voor mij, **Pierre VERSCHAFFEL**, Notaris met standplaats te Gent.

ZIJN VERSCHENEN :

1. De Heer **BAERT Willy Georges**, gepensioneerde, geboren te Ichtegem op twaalf september negentienhonderd achtendertig (identiteitskaart nummer 184-0244102-66) en zijn echtgenote mevrouw **DEMEULENAERE Irma Maria**, zonder beroep, geboren te Handzame op drie februari negentienhonderd eenenveertig (identiteitskaart nummer 184-0244103-67), beiden samenwonende te 8200 Brugge/Sint-Andries, Abdijbekestraat 4B bus 1.

Gehuwd onder het stelsel van algehele gemeenschap van goederen blijkens huwelijkskontrakt verleden voor notaris René De Vlieger, destijds te Ichtegem, op zes april negentienhonderd vierenzestig, tot op heden ongewijzigd, zoals zij het verklaren.

Hierna onveranderlijk genoemd "**de verkoper**".

2. De Heer **Floré Michiel Jacques Christiaan** geboren te Torhout op twaalf december negentienhonderd éénenvijftig en zijn echtgenote mevrouw **Depauw Katrien Ann Christelle** geboren te Brugge op zevenentwintig maart negentienhonderd tweeënvijftig samenwonend te 9000 Gent, Voskenslaan 222.

Gehuwd onder het stelsel van de wettelijke gemeenschap blijkens huwelijkskontrakt verleden voor Notaris Jacques Evenepoel te Gent, op zeven juli negentienhonderd eenentachtig, tot op heden ongewijzigd, zoals zij het verklaren. Identiteitskaartnummers : 590-6925027-45 en 590-0119731-59

Hierna onveranderlijk genoemd "**de koper**".

Welke comparanten Ons aangezocht hebben authentieke akte op te stellen van de volgende overeenkomst rechtstreeks tussen hen gesloten.

De verkoper verklaart te verkopen, af te staan en over te dragen onder vrijwaring als naar recht en voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek of bezwarende overschrijving, aan de koper, die verklaart de koop in volle en onbezwaarde eigendom te aanvaarden, het hierna beschreven onroerend goed :

BESCHRIJVING VAN HET GOED :

STAD GENT :

In een appartementsgebouw genaamd Residentie "Rio", staande en gelegen te **Gent, Sint-Kwintensberg 27-63**, bekend volgens titel zomede volgens de huidige kadastrale bescheiden te Gent-vijfde afdeling onder sectie E, nummer 1739/E met een oppervlakte volgens titel en kadaster van zevenhonderd.veertien vierkante meter :

1. het APPARTEMENT AI/A4 dragende huisnummer 31 gelegen op de eerste verdieping uiterst links en bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : een woonkamer, een keuken met terras, een berging, een vestiaire, een hall, een badkamer, een W.C., twee slaapkamers, individuele centrale verwarming op aardgas met verwarmers, radiatoren en buizen, met een oppervlakte van zevenentachtig vierkante meter tachtig vierkante decimeter

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

VERKOOP

EERSTE ROL

73
96

1/9

XZ1B439



vierduizend zeshonderd vijftien/honderd duizendsten (4.615/100.000) in de gemene delen waaronder de grond.

II. de kelderplaats genummerd B1 gelegen in de kelderverdieping van bovenvermelde residentie en bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de kelderruimte met toegangspoort, met een oppervlakte van vier vierkante meter achtentachtig vierkante decimeter.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vierhonderd negentien/honderd duizendsten (419/100.000) in de gemene delen waaronder de grond.

III. de garage genummerd G1 gelegen in de kelderverdieping van bovenvermelde residentie en bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de garageruimte met toegangspoort en een oppervlakte van zeventien vierkante meter negenenveertig vierkante decimeter, verrekend aan een/vierde van die oppervlakte, hetzij vier vierkante meter zevenendertig vierkante decimeter.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweehonderd dertig honderd duizendsten (230/100.000) in de gemene delen waaronder de grond.

K.I. : 38.100,-BEF.

OORSPRONG VAN EIGENDOM :

Voorschreven bij deze verkocht onroerend goed behoort in volle eigendom toe aan de echtgenoten Baert-Demeulenaere, voornoemd, ingevolge aankoop ervan jegens de echtgenoten Gery De Fraine-Kochuyt Maria, samen te Zottegem ; blijkens akte verleden voor Notaris Johan De Cuman te Kortemarkt met tussenkomst van Notaris Roland Story te Zottegem op zes februari negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Gent op drieëntwintig februari nadien, boek 3350, nummer 8.(+ verbeterende akte overgeschreven boek 3738 nummer 15).

De privatieve delen van het gebouw werden juridisch tot stand gebracht door het opstellen van de basisakte verleden voor Notaris Valere Van Wymersch, destijds te Oordegem op achtentwintig april negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Gent op negen augustus nadien, boek 2386, nummer 25.

De koper, voornoemd, verklaart zich met bovenstaande eigendomsaanhaling te vergenoegen en van de verkoper geen andere titel te eisen dan een expeditie van tegenwoordige akte.

VOORWAARDEN :

De verkoop en koop is gedaan en aanvaard onder alle lasten en voorwaarden vervat in vorige eigendomstitels voor zoveel ze nog gelden, tot erkenning en naleving waartoe de kopers zich verbinden, en onder de navolgende voorwaarden :

- Het hiervoren beschreven goed wordt verkocht en overgedragen in de staat en gelegenheid waarin het zich thans bevindt, door de koper wel gekend, zonder waarborg betreffende de staat van de gebouwen of de uitgedrukte oppervlakte al was het verschil één/twintigste in min of meer en zonder hoegenaamd verhaal ook tegen de verkoper, met alle zichtbare

en verborgen gebreken, met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, ook al zijn ze niet bekend en ondermeer deze betreffende waterputten, regenputten, aalputten, waterlopen, aflopen en riolen, die gebeurlijk zouden bestaan, vrij aan hen zich tegen de nadelige erfdiensbaarheden te verzetten en de voordelige te hunnen behoefte te doen gelden, alles echter op kosten, risico en gevaar voor de koper.

De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, en dat zijn eigendomstitel er ook geen inhoudt, behoudens hetgeen vermeld is in de voormelde basisakte.

- Indien het verkochte goed getroffen zou zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen betreffende de voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van bouwvergunning of om welke andere reden ook.

- De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet verhuurd is, zodat de koper er de volle eigendom, het genot en het vrij gebruik van krijgt te rekenen vanaf heden.

- De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel wettelijk of conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in één van de natuurinrichtingsprojecten noch in één van de uitbreidingszones van de Vlaamse Reservaten, zoals afgebakend bij de diverse Ministeriële Besluiten van negen en twintig juni negentienhonderd negen en negentig (BS van respectievelijk vier en veertien augustus 1999); zodoende dat niet van toepassing is het recht van voorkoop zoals voorzien in het Vlaams Decreet van één en twintig oktober negentienhonderd zeven en negentig, betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

- De koper zal er te rekenen vanaf heden alle hoegenaamde lasten, belastingen, retributies en onroerende voorheffingen over gevraagd of later te vragen moeten betalen en vergoeden, welke op heden pro rata door de koper aan de verkoper werd betaald, waarvoor kwijting. Voor wat betreft de belasting op leegstand is deze ten laste van de koper voor zoveel ze betrekking heeft en gebaseerd is op leegstand vanaf de notariële akte.

De verkopers bevestigen dat er thans betreffende het bij deze verkochte goed geen verhaalbelastingen lopen of gevorderd worden en dat er voor zoveel bekend ook geen werken zijn uitgevoerd door openbare besturen die aanleiding kunnen geven tot het heffen van verhaalbelastingen.

De verkoper verklaart bij zijn weten geen achterstallige gemeentebelastingen te hebben.

- De koper is verplicht alle bestaande contracten betreffende gas-, water- of electriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen.

- De koper verklaart, omtrent de al dan niet overname van de bestaande

TWEEDE ROL

X216488
099172X



polis van brandverzekering, dat hij de wetgeving terzake zal naleven.
Dit beding is evenwel niet van toepassing op de verzekeringscontracten die ingevolge de nagemelde basisakte verplicht te onderschrijven zijn door de mede-eigenaars van het gebouw en waarvan de premies, overeenkomstig wat bedongen is in de basisakte, vanaf heden zullen moeten betaald worden door de koper.

- De koper dient vanaf heden bij te dragen in de kosten en lasten verbonden aan het beheer van het gebouw. Zo dit opgelegd is in de basisakte, reglement van mede-eigendom of in de reglementen uitgevaardigd door of namens de gemeenschap van de eigenaars dienen de kopers eveneens voor de toekomst een kostendekkingsom te storten, zonder tussenkomst van de verkoper en zonder verrekening met eventuele tegoeden of tekorten die deze laatste zou hebben ten aanzien van de afrekeningen over het gevoerde beheer,

- De verkoper verklaart dat hij alle nodige vergunningen heeft bekomen voor de bouwwerken die hij gebeurlijk heeft laten uitvoeren, en dat hij geen weet heeft van al dan niet vastgestelde bouwovertradingen.

- De kosten, rechten en erelonen verbonden aan deze akte komen ten laste van de koper.

ERFDIENSTBAARHEDEN - BIJZONDERE VOORWAARDEN :

Deze verkoop en koop is eveneens onderhavig aan alle bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden vervat in bovenvermelde basisakte. De koper wordt door het enkel feit van het ondertekenen van onderhavige akte zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen spruitende uit deze bedingen, voor zover die op heden nog van toepassing zijn.

- Zoals voorzien in artikel 577-11 van het Burgerlijke Wetboek met betrekking op de wet op de medeëigendom, heeft de ondergetekende notaris bij aangetekend schrijven van negentien mei laatstleden de syndicus van de vereniging van de medeëigenaars van de voormelde Residentie Rio op de hoogte gebracht dat hij gelast is met huidige eigendomsoverdracht en gevraagd een staat af te leveren van :

1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° de eventuele kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3° de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

Met "datum van de overdracht" bedoelen partijen de datum van de ondertekening van de verkoopovereenkomst, met dien verstande dat alle beslissingen die door de algemene vergadering der medeëigenaars zouden genomen zijn tussen de ondertekening van de verkoopovereenkomst en de ondertekening van deze akte uitsluitend voor rekening van de koper zijn.

De bedragen sub 1°, 2° en 3° zullen worden gedragen door de koper, terwijl het aandeel van de verkoper in het reservefonds eigendom blijft van de vereniging der medeëigenaars, dit alles ingevolge de wet.

De koper erkent een kopie te hebben ontvangen van het proces-verbaal van de laatste vergadering der medeëigenaars; hij is gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper die eruit voortvloeien.

De syndicus heeft de ondergetekende notaris op de hoogte gebracht van de toestand van de rekening van de vervreemder, bij brieven de dato drieëntwintig mei en dertig mei laatstleden, waarvan partijen erkennen een kopie te hebben ontvangen te hebben.

De partijen verklaren er kennis van te hebben en deze zaak rechtstreeks onder elkaar geregeld te hebben.

PRIJS EN KWIJTING :

Voorts is deze verkoop en koop gedaan en aangenomen voor en mits de prijs van **TWEE MILJOEN ACHTHONDERD DUIZEND FRANK (2.800.000,-BEF.)**, waarvan de verkoper verklaart te hebben ontvangen voor het verlijden dezer de som van **DRIEHONDERD DUIZEND FRANK (300.000,-BEF.)**, en thans bij het verlijden dezer het saldo zijnde **TWEE MILJOEN VIJFHONDERD DUIZEND FRANK (2.500.000,-BEF.)**, bij middel van bankcheque NMKN (Fortis-bank) getrokken op rekeningnummer 140-0001605-23, waarin tevens begrepen het aandeel onroerende voorheffing van het lopende jaar en waarover algehele kwijting en ontlasting door de verkoper aan de koper wordt verleend onder voorbehoud van incassering van de cheque.

BIJZONDERE VERKLARINGEN :

BODEMATTEST

BODEMTOESTAND

a. De verkoper verklaart dat er zich bij zijn weten op de bij deze verkochte privatieven noch op de gemeenschappelijke delen waarin onderhavig privatief aandelen heeft een inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

SLOTVERKLARINGEN

- Partijen verklaren uitdrukkelijk de Heer Hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van een uitgifte van tegenwoordige akte. 1 OK
- Partijen kiezen woonplaats in hun respectievelijke woonplaats voor de uitvoering van deze akte.
- Ondergetekende Notaris bevestigt de identiteit van de partijen op zicht van de officiële stukken door de wet vereist. 10
- De verschijners verklaren op uitdrukkelijk verzoek van de werkende notaris dat geen van hen zich in staat van faillissement bevindt, noch bestuurder of zaakvoerder was in een failliete vennootschap, waarbij toepassing gemaakt werd van artikel 3bis van het Koninklijk Besluit van vierentwintig oktober negentienhonderd vierendertig en ook niet onderworpen is aan een collectieve schuldenregeling.
- Partijen erkennen dat de ondergetekende notaris hen voorlezing heeft

DERDE ROL

gegeven van :

a) artikel 203,1 registratiewetboek;

b) artikel 62 ° 2 en 73 van het Wetboek op de BTW en na vraagstelling door Ons notaris of de verkoper belastingsplichtige is voor de toepassing van de BTW, hetzij als beroepspersoon of als toevallig onderworpen, hetzij als deel uitmakende van een feitelijke of tijdelijke vennootschap of vereniging die uit hoofde van haar werkzaamheden belastingplichtig is, heeft de verkoper geantwoord als volgt :

- De koper verklaart niet te kunnen genieten van vermindering der registratierechten.

- De verkopers verklaren niet te kunnen genieten van de teruggave van registratierechten op basis van artikel 212 van het Wetboek der registratierechten.

-De verkoper verklaart voor de eventuele meerwaardebelasting rijksinwoner te zijn. Ondergetekende notaris heeft toelichting gegeven aangaande fiscale bepalingen omtrent de meerwaardeheffing.

Bepalingen aangaande de Vlaamse Wooncode:

De verkoper verklaart dat de instrumenterende notaris hem de bepalingen aangaande het wettelijk recht van voorkoop waarover de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde OCMW beschikken, overeenkomstig artikel 85 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig, houdende de Vlaamse Wooncode, heeft uiteengezet.

De verkoper verklaart dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde OCMW over geen wettelijk recht van voorkoop beschikken, aangezien:

- vermelde entiteiten geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd aan vermelde woning;

- de burgemeester niet de sloping van de woning heeft bevolen

- de woning niet voorkomt op de lijst van de leegstaande, of de verwaarloosde, of de ongeschikte/onbewoonbare woningen dan wel gebouwen, en

-de woning niet gelegen is in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied dat bij ministerieel besluit als "bijzonder gebied" erkend werd.

Organieke wet op het notariaat

De komparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 alineaas 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De komparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De komparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Gent.

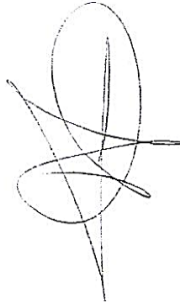
En na gedane integrale voorlezing en toelichting hebben de komparanten, samen met Ons, Notaris, getekend.
(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd te GENT 2, de 18 juli 2000, boek 178, blad 9, vak 13, drie rollen, twee verz., ontvangen: 350.000 fr., de E.I. (getekend) Ai. R. De Clercq.

VIERDE ROL

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

EN LAATSTE ROL



Dep. nr. 10664 ✓

Zegel	Overs.	76
	Ins.	636
	Dep.	4326
Loon	Overs.	
	Ins.	
	Dep.	5038

Overgeschreven te Gent, eerste kantoor der hypotheeker.

op 02-08-2000 Boek 6814 Nr 14

en ambtshalve ingeschreven Boek Nr

Kosten: Vijftienhonderd acht en dertig frank

De Bewaarder,

PCR 679 - 2000010 - 07

E. Van De Maele

4241

AH-325/00

Notaris Pierre Verschaffel
Prinses Clementinalaan 108
9000 Gent

Tussen de ondergetekenden :

1. De Heer BAERT Willy Georges, bediende, geboren te Ichtegem op twaalf september negentienhonderd achtendertig en zijn echtgenote Mevrouw DEMEULENAERE Irma Maria, zonder beroep, geboren te Handzame op drie februari negentienhonderd éénenveertig, wonende te 8200 Sint-Andries/Brugge, Abdijbekerstraat 4/B-bis.

tel. :050/39.39.43

BTW n° :geen.

Hierna onveranderlijk genoemd de verkoper/verkopers.

2. De Heer Floré Michiel Jacques Charles, geboren te Torhout op twaalf december negentienhonderd éénenveertig met identiteitskaartnummer 590-6925027-45 en zijn echtgenote Mevrouw DEPAUW Katrien Ann Christelle, geboren te Brugge

op 27 maart negentienhonderdtweënvijftig met identiteitskaartnummer 590-0119731-59 samenwonende te 9000 Gent, Voskenslaan 222 ,

op 27 maart negentienhonderdtweënvijftig met identiteitskaartnummer

590-0119731-59 samenwonende te 9000 Gent, Voskenslaan 222 ,
gehuwd onder het wettelijk stelsel, krachtens huwelijkscontract verleden voor Notaris Jacques Evenepoel, te Gent de dato zeven juli negentienhonderd éénentachtig.

tel. :0499/90.14.56

BTW n° :geen.

Hierna onveranderlijk genoemd de koper/kopers.

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

De verkoop is gedaan middels de verplichting voor de verkoper om het gebouw vrij en zuiver te maken van alle hypothecaire bezwaren en inschrijvingen, die het zouden bezwaren ten voordele van eender welke schuldeiser.

Indien er hypothecaire bezwaren of beslagexploiten, geldig betekend aan de instrumenterende notaris, zouden bestaan, voor een bedrag dat hoger is dan de verkoopprijs, dan is onderhavige verkoop gedaan onder opschortende voorwaarde van het bekomen van het geschreven akkoord van alle schuldeisers, uiterlijk acht dagen voor de uiterste datum die werd overeengekomen voor het verlijden van de notarile akte, om handlichting te geven van hun inschrijvingen, overschrijvingen of beslagen. Deze voorwaarde is gestipuleerd in het belang van de koper die de enige is die zich er kan op beroepen.

BESCHRIJVING VAN HET GOED :

STAD - GENT - SINT-KWINTENSBERG G/5:

In een appartementsgebouw genaamd residentie "Rio", staande en gelegen te Gent, **Sint-Kwintensberg, 27-63**, bekend onder Gent, vijfde afdeling onder sectie E, nummer 1739/E met een oppervlakte volgens titel van zeventienhonderd veertien vierkante meter (714m²):

I. Het appartement dragende nummer 31 - A/4 op de eerste verdieping:

a) in privaatieve en uitsluitend eigendom:

Ingang en ingangsddeur, living, keuken, terras, vestiaire, berging, hall, badkamer en w.c., twee slaapkamers waarvan één met balkon, individuele centraalverwarminginstallatie op stadgas met radiateurs, verwarmers en duizend, met een oppervlakte van zeventienhonderd vierkante meter en tachtig vierkante decimeter.

Notaris Pierre Verschaffel
Prinses Clementinalaan 108
9000 Gent

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeelheid:

Vier duizend zeshonderd vijftien honderdduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond.

II. De kelder dragende nummer B 1:

De eigenlijke kelder. met 913/100.000

K.l.: 38.000,-

III. De garage in de kelderverdieping met nummer G/5: 6/2

a) in privaat en uitsluitend eigendom:

de eigenlijke garageruimte met toegangspoort.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeelheid:

tweehonderd tweeënveertig/honderd duizendsten (242/100.000) in de gemene delen waaronder de grond: 210

VOORWAARDEN :

De verkoop is gedaan en aangenomen onder volgende voorwaarden :

1. Het goed wordt verkocht en overgedragen in zijn huidige staat en ligging, door de kopers wel gekend en met alle zichtbare en verborgen gebreken en met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden van welke aard ook en zonder waarborg betreffende de staat van de gebouwen noch betreffende de uitgedrukte oppervlakte al was het verschil één/twintigste of meer en zonder hoegenaamd verhaal ook tegen de verkopers om welke reden ook, doch onder voorbehoud van wat hierna vermeld wordt in verband met bodemverontreiniging.
2. De kopers verkrijgen de volle eigendom en het genot van het goed te rekenen vanaf het verlijden der notariële akte.
Vanaf zelfde datum zullen de kopers ook de onroerende voorheffing en andere lasten en taksen dragen en betalen.
Het vrij gebruik bekomen de kopers bij het verlijden der notariële akte.
3. De kopers dienen vanaf het verlijden van de akte bij te dragen in de kosten en lasten verbonden aan het beheer van het gebouw, zoals dit opgelegd is in de basisakte, reglement van medeïgendom of in de reglementen uitgevaardigd door of namens de gemeenschap van de eigenaars, zonder tussenkomst van de verkopers en zonder verrekening met eventuele tegoeden of tekorten die deze laatsten zouden hebben ten aanzien van de afrekeningen over het gevoerde beheer, voor de toekomst een kostendekkingsom te storten.
4. De verkopers verklaren dat het syndicusschap van het gebouw wordt waargenomen, door de BVBA Immo Fidim, te Gent, Kortrijkspoorstraat 16.
5. De kopers zijn verplicht de verzekeringspolissen tegen brandgevaar over te nemen, vanaf het verlijden van de akte, tenzij zij verkiezen, voor zover daartoe de mogelijkheid bestaat, de polis te verbreken en de vergoeding wegens contractbreuk te hunne laste te nemen. Zij zijn gehouden de eigendomsoverdracht onmiddellijk ter kennis te brengen aan de betrokken verzekeringsmaatschappijen.
Dit beding is evenwel niet van toepassing op de verzekeringscontracten die ingevolge de nagemelde basisakte verplicht te onderschrijven zijn door de

medeëigenaars van het gebouw en waarvan de premies, overeenkomstig wat bedongen is in de basisakte, vanaf de ingenottreding zullen moeten betaald worden door de begiftigden.

6. De notariële akte wordt verleden binnen de termijn van ^{kw} ~~een~~ maand ^{en} na vervulling van de opschortende voorwaarde en op het eerste verzoek van de kopers.

Kennis hebbend en zich bewust van hun recht van vrije keuze en aanstelling van een notaris, zonder verhoging van kosten, geven de partijen opdracht aan notaris Pierre Verschaffel te Gent, voor de verkoper

aan notaris
voor de koper *Nr Verschaffel, Gent*

6. De kosten, rechten en erelonen van de akte zijn ten laste van de kopers.,
7. Al deze kosten zijn betaalbaar en eisbaar bij de ondertekening der notariële akte koop-verkoop.
8. De kopers verklaren niet te kunnen genieten van de vermindering van de registratierechten.
9. De verkopers verklaren dat er in het privaatieve gedeelte voorwerp van onderhavige overeenkomst, en in de gemeenschappelijke bestanddelen waarin de betrokken privaatieve gedeelte een aandeel hebben, geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel drie paragraaf één van het bodemsaneringsdecreet.
De verkopers verklaren met betrekking tot de bij onderhavige overeenkomst betrokken goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de gemeenschap 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.

10. Leegstand en verkrotting :

De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet is opgenomen een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en woningen, noch op een inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, zoals bedoeld in het Decreet van 22.12.1995, zoals reeds herhaaldelijk gewijzigd, op de heffing en bestrijding van leegstand en verkrotting.

De verkopers verklaren tevens dat zij geen aangetekend schrijven hebben ontvangen van het voornemen van de administratie tot opname in een de inventaris van leegstaande of verwaarloosde gebouwen/woningen, en dat zij niet gehoord werden door de burgemeester met het oog op opname van de woning in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

MONUMENTENZORG :

De verkopers verklaren dat zij geen enkele waarschuwing in verband met een ontworpen of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, of als archeologische vindplaats van het verkochte goed ontvangen hebben.

Notaris Pierre Verschaffel
Prinses Clementinalaan 108
9000 Gent

PRIJS :

Deze verkoop wordt gesloten voor de prijs van twee miljoen achthonderdduizend frank (2.800.000,-Bef)

Tot zekerheid van de nakoming van zijn verbintenis storten de kopers een bedrag van driehonderdduizend frank (300.000,-Bef), bij middel van *cheque,*

knulst aan de Nyobias met rekeningnummer 140-0001605-23, en cheque nummer 55-0034.

Dit bedrag bewaart de notaris, die de akte zal opstellen, op naam van de kopers.

Bij het verlijden van de akte zal dit bedrag bij wijze van voorschot op de prijs aan de verkopers worden overgemaakt, desgevallend verhoogd met de intresten die ondertussen heeft opgebracht.

Het saldo van de koopsom, ten belope van twee miljoen achthonderdduizend frank (2.800.000,-Bef) zal worden betaald bij het verlijden van de notariële akte.

BIJZONDERE VOORWAARDEN :

De verkopers verklaren dat zij alle nodige vergunningen hebben bekomen voor de bouwwerken die zij gebeurlijk hebben laten uitvoeren en dat er zeker geen bouwovertreiding zijn gebeurd, waarover een proces aan de gang is of geweest is.

STRAFCLAUSULE.

In geval van vertraging in betaling zal er door de koper een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn op de nog verschuldigde koopprijs van twaalf procent 's jaars en dit van rechtswege zonder ingebrekestelling.

Ingeval van niet-naleving door één der partijen van de verbintenissen van de verkoopsovereenkomst en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, welk zonder gevolg gelaten werd gedurende een periode van vijftien dagen, staat het de andere partij vrij :

1. hetzij de verkoping van rechtswege als nietig te beschouwen. In dit geval zal een som gelijk aan tien procent van de koopprijs aan de niet - ingebreke gebleven partij toekomen ten titel van schadevergoeding, met dien verstande dat indien de verkoper in gebreke blijft het betaalde voorschot dient terugbetaald te worden verhoogd met een som van tien procent van de koopprijs ten titel van schadevergoeding en indien de koper in gebreke blijft het betaalde voorschot of minimum tien procent van de koopprijs verworven blijft aan de verkoper ten titel van schadevergoeding;
2. hetzij de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vervolgen, op kosten van de ingebreke gebleven partij.

Opgemaakt in drie exemplaren, waarvan elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen na ondertekening ervan te Gent op zeventien mei tweeduizend.

6B
D J
H

[Handwritten signatures]

99
36
43
0

JOOS Turnhout 196973 A 1 29420 1-99

00102951 EN

KREDIET aan de NIJVERHEID

Betaal tegen deze cheque de som van

Over honderd duizend Fran

BF 300.000



aan ~~Stas~~

Betaalbaar

Plaats

Datum

Hooftrkening



55 0034

Cheque nummer

Rekeningnummer

140 0001605 23<

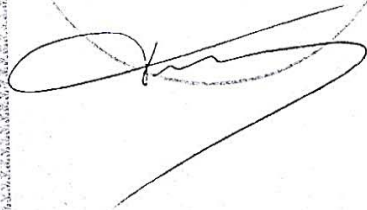
55 0034<



In deze ruimte niet schrijven, noch stempelen

Betaalbaar aan
order van notaris
verschaffel te Gent

Numre 1705-2000



F.

energieprestatiecertificaat

bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer **20090403-0000126888-00000015-9**

straat **Nieuwerkerken-Dorp**

nummer **68** bus **2**

postnummer **9320** gemeente **Aalst**

bestemming **appartement**

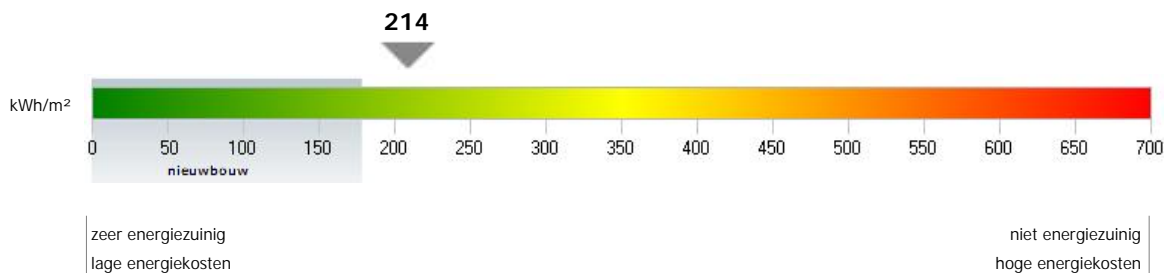
type **-**

softwareversie **1.3.2**

berekend energieverbruik (kWh/m²):

214

Het berekende energieverbruik is een inschatting van de energiezuinigheid van het appartement. Op de schaal wordt het energieverbruik van het appartement vergeleken met het energieverbruik van alle bestaande gebouwen met woonfunctie.



energiedeskundige

voornaam **Ianick** achternaam **Vandaele** erkenningscode **EP07784**

straat **Schoolstraat** nummer **66** bus

postnummer **9320** gemeente **Nieuwerkerken**

land **België**

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkelijkheid.

datum: **03-04-2009**

handtekening:



Dit certificaat is geldig tot en met

3 april 2019

energieprestatiecertificaat

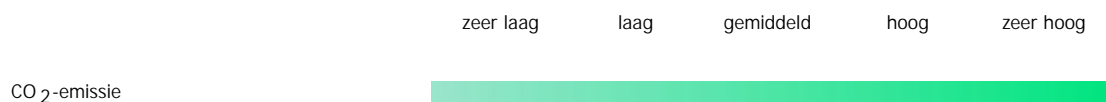
bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer **20090403-0000126888-00000015-9**
straat **Nieuwerkerken-Dorp** nummer **68** bus **2**
postnummer **9320** gemeente **Aalst**

Detail van het energieverlies



Impact op het milieu



Wat kunt u doen om het energieverbruik te verminderen?

1. Vervang dubbel glas of driedubbel glas zonder coating door hoogrendementsglas.
2. Isoleer de buitenmuren.
3. Laat een specifieke audit uitvoeren op de collectieve installaties voor de verwarming.
4. Isoleer de circulatieleiding voor sanitair warm water.
5. Plaats zonwering aan de buitenzijde van de vensters als deze nog niet aanwezig is.

Extra verbeteringen door milieuvriendelijke energieproductie

De hierboven vermelde suggesties zijn basismaatregelen om op een kosteneffectieve manier het energieverbruik van een woning te verminderen. Alleen als de woning voldoende geïsoleerd is of grondige verbouwingswerkzaamheden gepland zijn, is het zinvol om hernieuwbare energiebronnen of warmtekrachtkoppeling in te zetten. Meer informatie over onder andere zonnepanelen, energie uit biomassa of warmtepompen vindt u op de website van het Vlaams Energieagentschap: www.energiesparen.be.

Premies en fiscale aftrek

Voor bepaalde werkzaamheden kunt u premies of fiscale aftrek verkrijgen. Meer gedetailleerde informatie daarover vindt u op www.energiesparen.be

certificaatnummer	20090403-0000126888-00000015-9		
straat	Nieuwerkerken-Dorp	nummer	68 bus 2
postnummer	9320	gemeente	Aalst

Beschrijving van het gebouw en de installaties

bouwjaar	1983		
bouwjaar verwarmingsinstallatie	1983		
aantal appartementen	6		
beschermd volume	331 m ³		
bruikbare vloeroppervlakte	112 m ²	karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik *	24.039 kWh

Aanbevelingen voor de verbetering van de isolatie

1. Maatregel: Vervang dubbel glas of driedubbel glas zonder coating door hoogrendementsglas.

In uw woning is er gewoon dubbel glas of driedubbel glas zonder coating aanwezig. Vervang dubbel glas of driedubbel glas zonder coating door hoogrendementsglas. Energiezuinige beglazing heeft een U-waarde die kleiner is dan 1,6 W/m²K. Een energiezuinig venster (glas en raamkader) heeft een U-waarde die kleiner is dan 2,5 W/m²K. Besteed ook de nodige aandacht aan de thermische kwaliteiten van het raamkader. Plaats bij vervanging van vensters roosters voor de toevoer van ventilatielucht.

2. Maatregel: Isoleer de buitenmuren.

De buitenmuren van uw woning zijn niet of matig geïsoleerd. Isoleer de buitenmuren bij de uitvoering van een grondige renovatie bij voorkeur aan de buitenzijde van de dragende constructie. Vermijd onderbrekingen van de isolatie zodat er geen condensatie kan ontstaan.

Aanbevelingen voor de verbetering van de installatie

3. Maatregel: Laat een specifieke audit uitvoeren op de collectieve installaties voor de verwarming.

Dit certificaat bevat enkel maatregelen voor de verbetering van individuele installaties. Als u meer informatie over de verbetering van de collectieve installatie wilt, moet u een aanvullend energieadvies aanvragen.

Aanbevelingen voor sanitair warm water

4. Maatregel: Isoleer de circulatieleiding voor sanitair warm water.

De circulatieleidingen voor het sanitair warm water zijn niet geïsoleerd.

Aanbevelingen voor koeling

5. Maatregel: Plaats zonwering aan de buitenzijde van de vensters als deze nog niet aanwezig is.

In de woning is een koelinstallatie aanwezig of is de kans op oververhitting in de zomer groot. Plaats zonwering aan de buitenzijde van de vensters aan de zuid-, oost-, of westzijde van het gebouw, als deze nog niet aanwezig is, om op een energiezuinige manier oververhitting in de zomer te vermijden.

(*) Het karakteristieke jaarlijkse primaire energieverbruik is de hoeveelheid primaire energie (energie uit fossiele brandstoffen zoals aardgas, stookolie, steenkool) die gedurende een jaar nodig is voor de verwarming, de productie van warm water, de ventilatie en de koeling van een gebouw of gebouwdeel. Het wordt berekend op basis van de eigenschappen (compactheid, thermische isolatie en luchtdichtheid) en de installaties van een gebouw. Bij de berekening wordt uitgegaan van een standaardklimaat en een standaardgebruik.

Het primaire energieverbruik drukt uit hoeveel energie uit fossiele brandstoffen verbruikt wordt door de gebouwinstallaties. Voor aardgas en stookolie is de omrekenfactor naar primaire energie gelijk aan 1. Voor elektriciteit is die factor 2,5. Bij elektriciteit wordt niet alleen rekening gehouden met de energie die verbruikt wordt in het gebouw, maar ook met de energie die verloren gaat bij de productie en bij het transport (ongeveer 60%). Voor één eenheid elektriciteit bij de gebruiker is er ongeveer 2,5 keer zoveel energie nodig in de vorm van steenkool of aardgas.

energieprestatiecertificaat

bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer	20090403-0000126888-00000015-9		
straat	Nieuwerkerken-Dorp	nummer	68 bus 2
postnummer	9320	gemeente	Aalst

Vrijtekeningsbeding

De meeste maatregelen die opgenomen zijn op dit certificaat, zijn op dit moment kosteneffectief of kunnen dat worden binnen de geldigheidsduur van het certificaat. Mogelijk zijn een aantal maatregelen praktisch niet uitvoerbaar of risicovol. Soms zijn bij de uitvoering aanvullende maatregelen noodzakelijk voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het binnenmilieu of het comfort. Een nader uitgewerkt onderzoek of maatwerkadvies door een installateur, aannemer of adviseur kan over het voorgaande uitsluitel geven. Ondanks alle zorg die aan de vaststelling van dit certificaat is besteed, kan de opsteller niet aansprakelijk gesteld worden voor de schade die ontstaat als de geadviseerde maatregelen zonder nader onderzoek of ondeskundig uitgevoerd worden.

Immo Loyal
Majoor Woodstraat 6
8020 Oostkamp
Tel: 050/28.01.98
Fax: 050/28.01.98
www.immoyal.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
van de Gemeente Gent
W. Wilsonplein 1

9000 Gent

Fax: 09 266 78 99

O. ref: 2008-0033 - SH

Oostkamp, 03/03/2008

Geachte Burgemeester,
Geachte Schepenen,

Betreft : Inlichtingen in verband met het onroerend goed te Gent, Sint-Kwintensberg 31

Uw ref.:

Mijn ref.: 2008-0033 - SH

Gelast met het authenticeren van een overeenkomst in verband met het hierna beschreven onroerend goed, zou ik u in verband met dit onroerend goed een aantal inlichtingen willen vragen.

Beschrijving van het onroerend goed:

1. STAD GENT - vijfde afdeling

Een appartement met garage, op en met grond gelegen te 9000 Gent (Gent), Sint-Kwintensberg 31, volgens titel ten kadaster gekend sectie E met nummer 1739/E met een oppervlakte van 714 m².

Eigenaar(s) van dit onroerend goed:

De heer Floré Michiel, geboren te Torhout op 12/12/1951, rijksregisternummer 51.12.12-032.14 en zijn echtgenote mevrouw Depauw Katrien, geboren te Brugge op 27/03/1952, rijksregisternummer 52.03.27-172.07, gedomicilieerd te 9000 Gent, Voskenslaan 222

In afwachting van uw nader bericht, teken ik inmiddels,
Met hoogachting

Immo Loyal - Majoor Woodstraat 6 - 8020 Oostkamp
 Tel: 050/28.01.98 - Fax: 050/28.01.98 - email: dossiers@immoloyal.be

Referentie : 2008-0033 SH

Vak in te vullen door de makelaar

IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND GOED	
Gemeente :	Gent
Deelgemeente :	Gent
Postnummer :	9000
Straat :	Sint - Kwintensberg 31
Huisnummer :	31
Kadastrale afdeling:	vijfde afdeling
Kadastrale sectie:	E
Kadastraal perceelnummer:	1739/E
Kadastrale aard:	appartement

Mag ik U vragen om in toepassing van het Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening, en krachtens artikel 137 van dit decreet, mij omtrent voorschreven onroerend goed, ook een uittreksel uit het plannen- en vergunningsregister te willen bezorgen.

Vak in te vullen door het gemeentebestuur

1. RUIMTELIJKE ORDENING	JA	NEEN
1.1. Het onroerend goed is gelegen in:		
1.1.1. Het gewestplan	o	o
naam :		
datum	.. / .. / ..	
met als bestemming:		
• Woongebied	o	o
• Woonuitbreidingsgebied	o	o
• Woonpark	o	o
• Woongebied met landelijk karakter	o	o
• Woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde	o	o
• Industriegebied	o	o
• Gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor KMO	o	o
• Dienstverleningsgebied	o	o
• Agrarisch gebied	o	o
• Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	o	o
• Bosgebied	o	o
• Natuurgebied	o	o
• Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat	o	o
• Parkgebied	o	o
• Bufferzone	o	o
• Gebied voor dagrecreatie	o	o
• Gebied voor verblijfsrecreatie	o	o
• Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	o	o
• Reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied	o	o
• Andere :		
.....		
.....	o	o
Het oorspronkelijke gewestplan werd gewijzigd voor het onroerend goed.	.. / .. / ..	
Zoja, datum:	o	o

Het gewestplan is momenteel in herziening gesteld.		
1.1.2. Een algemeen plan van aanleg	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zoja, naam: Zoja, datum: / .. / ..	
Zoja, met als bestemming:		
1.1.3. Een bijzonder plan van aanleg	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zoja, naam: Zoja, datum: / .. / ..	
Zoja, met als bestemming:		
1.1.4. Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zoja, naam: Zoja, datum: / .. / ..	
Zoja, met als bestemming:		
1.1.5. Een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zoja, naam: Zoja, datum: / .. / ..	
Zoja, met als bestemming:		
1.1.6. Een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zoja, naam: Zoja, datum: / .. / ..	
Zoja, met als bestemming:		
1.2. Het onroerend goed is begrepen in een:		
1.2.1. Niet-vervallen verkaveling	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zoja, datum: Zoja, welke: Deze verkaveling is gewijzigd. Zoja, datum: Herziene of vernietigde verkaveling: op basis van : / .. / .. <input type="radio"/> .. / .. / .. <input type="radio"/>	 <input type="radio"/> <input type="radio"/>
1.2.2. Herverkavelingsplan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zoja, datum: .. / .. / / .. / ..	
1.2.3. Onteigeningsplan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zoja, datum: .. / .. / / .. / ..	
1.2.4. Gemeentelijke stedenbouwkundige of bouwverordening	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zoja, datum: .. / .. / / .. / ..	
1.2.5. Verkavelingsverordening	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zoja, datum: .. / .. / / .. / ..	

1.2.6.	Verplichte ruilverkaveling	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Zoja, datum:	.. / .. / ..	
1.2.7.	het onroerend goed is verdeeld, zonder dat een verkavelingsvergunning werd afgegeven	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.3.	Het onroerend goed wordt getroffen door een rooilijn.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Zoja, datum:	.. / .. / ..	
1.3.1.	Een rooilijnplan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Zoja, datum:	.. / .. / ..	
1.3.2.	Een bijzonder plan van aanleg	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Zoja, datum:	.. / .. / ..	
1.3.3.	Een ruimtelijk uitvoeringsplan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Zoja, datum:	.. / .. / ..	
1.4.	Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed een recht van voorkoop worden uitgeoefend	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	<ul style="list-style-type: none"> Op basis van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) Op basis van het Decreet Zeehavens 	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.5.	Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.5.1.	zo ja, voor de volgende werken, handelingen of functiewijzigingen:		
	<ul style="list-style-type: none"> / .. / ..	
1.6.	Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.6.1.	zo ja, voor de volgende werken, handelingen of functiewijzigingen:		
	<ul style="list-style-type: none"> / .. / ..	
2. MILIEU		JA	NEEN
2.1.	Voor zover bekend zijn er m.b.t. het onroerend goed (een) milieuvergunning(en) afgeleverd, of milieumelding(en) ontvangen ***.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	zo ja, volgende inrichting is vergund/gemeld :		
	- vergund tot		
	- vergund tot		
	-		
	*** Hetzelfde geldt voor lopende vergunningen of vroegere reglementeringen: ARAB-exploatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning,....		
2.2.	Voor zover bekend zijn op het onroerend goed overtredingen op (een) milieuvergunning- reglementering(en) **** vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	zo ja, de volgende inrichting is zonder melding of vergunning geëxploiteerd :		
	- vergund tot		

- vergund tot - **** Hetzelfde geldt voor niet-vergunde inrichtingen in strijd met vroegere reglementeringen: ARAB-exploitatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning, ...		
2.3. Voor zover bekend is of was er een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zo ja, volgende inrichting of activiteit is of werd geëxploiteerd :		
2.4. Het onroerend goed is gelegen in een beschermingszone rond een waterwingebied.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.5. Bevindt zich, voor zover bekend, op het onroerend goed een bos? Zo ja, is het perceel opgenomen in een bosbeheersplan?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.6. Het onroerend goed is gelegen in een Vogelrichtlijn- of Habitatrictlijngebied:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zo ja, dit gebied is integraal beschermd.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zo ja, in dit gebied zijn alleen de volgende biotopen beschermd:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.7. Het onroerend goed is gelegen in een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.8. Voor zover bekend kan op het onroerend goed op basis van het decreet Natuurbehoud een recht van voorkoop worden uitgeoefend.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zo ja, op basis van: - ligging in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) - het feit dat het goed ligt in een natuurreservaat of hun uitbreidingszone, ofgebakend in een BPA of RUP - ligging binnen afgebakende perimeter van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) - het feit dat het goed ligt binnen een natuurinrichtingsproject	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	
2.9. In welke zuiveringszone bevindt zich het onroerend goed. Zone A / Zone B / Zone C/ oppervlaktewater (O) * * doorhalen wat niet van toepassing is		
3. HUISVESTING EN ECONOMIE	JA	NEEN
3.1. Het onroerend goed is gelegen in:		
3.1.1. een woonvernieuwingsgebied dat door de minister is erkend als een bijzonder gebied voor de toepassing van het voorkeurecht.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3.1.2. een woningbouwgebied dat door de minister is erkend als een bijzonder gebied voor de toepassing van het voorkeurecht.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3.1.3. een industrieterrein aangelegd door de gemeente in het kader van de wetgeving op de economische expansie.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3.2. Het onroerend goed is opgenomen in :		
3.2.1. de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten Zo ja, sinds .../.../...	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3.2.2. de inventaris van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen. Zo ja, sinds .../.../...	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3.3. Voor dit onroerend goed werd een conformiteitsattest afgeleverd in het kader van de Vlaamse Wooncode	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

zo ja, op	.. / .. / ..	
-----------	--------------	--

3.4. De gemeente en/of het O.C.M.W. hebben een recht van voorkoop op dit onroerend goed in het kader van de Vlaamse Wooncode	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zo ja, omdat :		
- één van beiden daarop een zakelijk echt of een huurrecht van minstens 9 jaar heeft en waarvan een van beiden, wegens nalatigheid van de eigenaar, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken heeft uitgevoerd	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- één van beiden daaraan werken heeft uitgevoerd in het kader van hun sociaal beheersrecht	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- de woning voorkomt op de lijst van leegstaande en verkrotte woningen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- de woning volgens een conformiteitsonderzoek onaanpasbaar is en binnen de verlengbare 36 m (indien bouwvergunning vereist is) of verlengbare 12 m (indien geen bouwvergunning vereist is) door de eigenaar ófwel geen andere bestemming kreeg ófwel niet gesloopt werd	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- het onroerende goed gelegen is in een door de minister erkend woon vernieuwingsgebied, dat voor woningbouw bestemd is	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- het onroerende goed gelegen is in een door de minister erkend woonbouwgebied dat voor woningbouw bestemd is	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3.5. Het onroerend goed is een sociale koop- of huurwoning, waarop het recht van wederinkoop in het kader van de Vlaamse Wooncode toepasselijk is		
- voor de gemeente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- voor het O.C.M.W.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3.6. De gemeente en/of het O.C.M.W. hebben een sociaal beheersrecht over dit onroerend goed in het kader van de Vlaamse Wooncode	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
---	-----------------------	-----------------------

4. BESCHERMING ONROEREND ERFGOED	JA	NEEN
---	-----------	-------------

Voor zover bekend is het onroerend goed:

4.1. opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermende monumenten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
---	-----------------------	-----------------------

4.2. een definitief beschermd monument.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
--	-----------------------	-----------------------

4.3. opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermende stads- of dorpsgezichten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
--	-----------------------	-----------------------

4.4. een definitief beschermd stads- of dorpsgezicht.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
--	-----------------------	-----------------------

4.5. gelegen in een beschermd landschap.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
---	-----------------------	-----------------------

4.6. opgenomen in het archeologisch patrimonium.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
---	-----------------------	-----------------------

5. ANDERE ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT	JA	NEEN
--	-----------	-------------

5.1. Voor zover bekend in het onroerend goed bezwaard met andere erfdienstbaarheden van openbaar nut.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zoja, volgende:		
• ondergrondse inneming voor:	<input type="radio"/>	
• aanleg van afvalwatercollector	<input type="radio"/>	
• erfdienstbare strook langs waterlopen van 2 ^{de} en 3 ^{de} categorie tbv ruimingswerken (wetgeving 28/12.1967)	<input type="radio"/>	
• bouwverbod binnen 100m van de rand van een bos	<input type="radio"/>	
• bouwverbod binnen 10m van de landsgrens of 5m van de grensweg	<input type="radio"/>	
• bouwvrije strook langs autosnelwegen	<input type="radio"/>	
• voet- en jaagpaden	<input type="radio"/>	
• opruiming van struikgewas naast spoorwegen en buurtspoorwegen	<input type="radio"/>	

<ul style="list-style-type: none"> • plaatsing van elektriciteitsleidingen • vervoer van gasachtige producten • bouwverbod in de nabijheid van luchthavens • andere: 	o	
---	---	--

5.2. Dit onroerend goed is het voorwerp van een :		
- een onteigening	o	o
- ondergronds inneming	o	o

6. BELASTINGEN	JA	NEEN
-----------------------	-----------	-------------

Op het onroerend goed zijn gemeentebelastingen van toepassing	o	o
Zoja, met als voorwerp:		
• balkons, loggia's en marquises	o	o
• kamers	o	o
• krotwoningen, onbewoonbare, verwaarloosde en/of onafgewerkte gebouwen	o	o
• niet-bebouwde duingronden	o	o
• niet-bebouwde gronden	o	o
• ontstentenis van parkeerruimte	o	o
• aansluiting op het rioleringsnet	o	o
• tweede verblijf	o	o
• urbanisatie	o	o
• vakantie-, zomer- en weekendhuisjes en caravans	o	o
• andere:	o	o
.....		

Datum :

De secretaris

De burgemeester

Stempel van de gemeente

Toestand op 1.1.2005

UITTREKSEL UIT DE KADASTRALE LEGGER VAN DE GEMEENTE

Gemeentenummer : 44805

GENT 5 AFD

Artikelnummer : 02268

IDENTIFICATIE EN EVENTUELE RECHTEN VAN DE EIGENAAR(S) (1)

FLORE-DEPAUW, MICHIEL KATRIEN EN RECHTHEBBENDEN
9000 GENT VOSKENS LAAN 222

Volgnummer	Ligging van het perceel (straat en nummer of plaatsnaam, gehucht)(1) Bijkomende details	polder/ watering	Kadastrale aanduiding		Aard van het perceel	Oppervlakte			Klassering en inkomen per ha of jaar van beëindiging van de opbouw(2)	Kadastraal inkomen	
			Secitie	Perceel- nummer		ha	a	ca		Code (3)	Bedrag
0007	ST-KWINTENBERG 55		E	1739 E	OPP. & G.D.		07	14			

TOTAAL VAN HET ARTIKEL	KADASTRAAL INKOMEN						OPPERVLAKTE		
	Nijverheidsinkomen		Inkomen outillage		Gewoon inkomen		ha	a	ca
	ongebouwd	gebouwd	ongebouwd	gebouwd	ongebouwd	gebouwd			
BELASTBAAR								07	14
VRIJGESTELD									

(1) De administratie van het Kadaster kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele missingen in de aanduiding van de straatnamen en van de huisnummers.

(2) Jaar van beëindiging van de opbouw :
 - 0001 : vóór 1850
 - 0002 : van 1850 tot 1874
 - 0003 : van 1875 tot 1899
 - 0004 : van 1900 tot 1918
 - 0005 : van 1919 tot 1930

(3) Eerste positie van de code :
 - 1 of 2 : ongebouwd (1) of gebouwd (2) gewoon
 - 3 of 4 : ongebouwd (3) of gebouwd (4) nijverheid (of eventueel ambacht of handel met outillage)
 - 5 of 6 : materieel en outillage op een ongebouwd (5) of gebouwd (6) perceel

Tweede positie van de code :
 - F : belastbaar kadastraal inkomen
 - G,H,P,Q : kadastrale inkomens genietend, op grond van de wettelijke bepalingen, van een gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de onroerende voorheffing
 - J : niet vastgesteld kadastraal inkomen of vastgesteld kadastraal inkomen maar onbelastbaar wegens niet bevoning of niet verhuuring
 - K : voorlopig kadastraal inkomen ingeval van ingebruikneming of verhuuring vóór de volledige voltooiing
 - L : gedeeltelijk voorlopig kadastraal inkomen van een appartementsgebouw, waarvan niet al de appartementen zijn in gebruik genomen.

OPMERKING

De bijwerking van de kadastrale bescheiden wordt, ten vroegste, uitgevoerd in de loop van het jaar volgend op de datum van de wijziging. Zo kan het voorkomen dat voor de op het uittreksel vermelde kadastrale inkomens nog geen rekening werd gehouden met de onlangs aan de goederen aangebrachte wijzigingen, in welk geval zij niet zullen mogen worden ingeroepen om een gebeurlijke teruggave van registratierechten aan te vragen. Het zou eveneens kunnen voorkomen dat de bedoelde inkomens aan een herziening toe zijn ingevalge een bezwaar.

Nadruk verboden krachtens artikel 504, §3, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992

NUMMER VAN DE AANVRAAG : 2000024623

KOSTPRIJS : * 00200 * BEF

KOSTPRIJS : * 04,96 * EUR

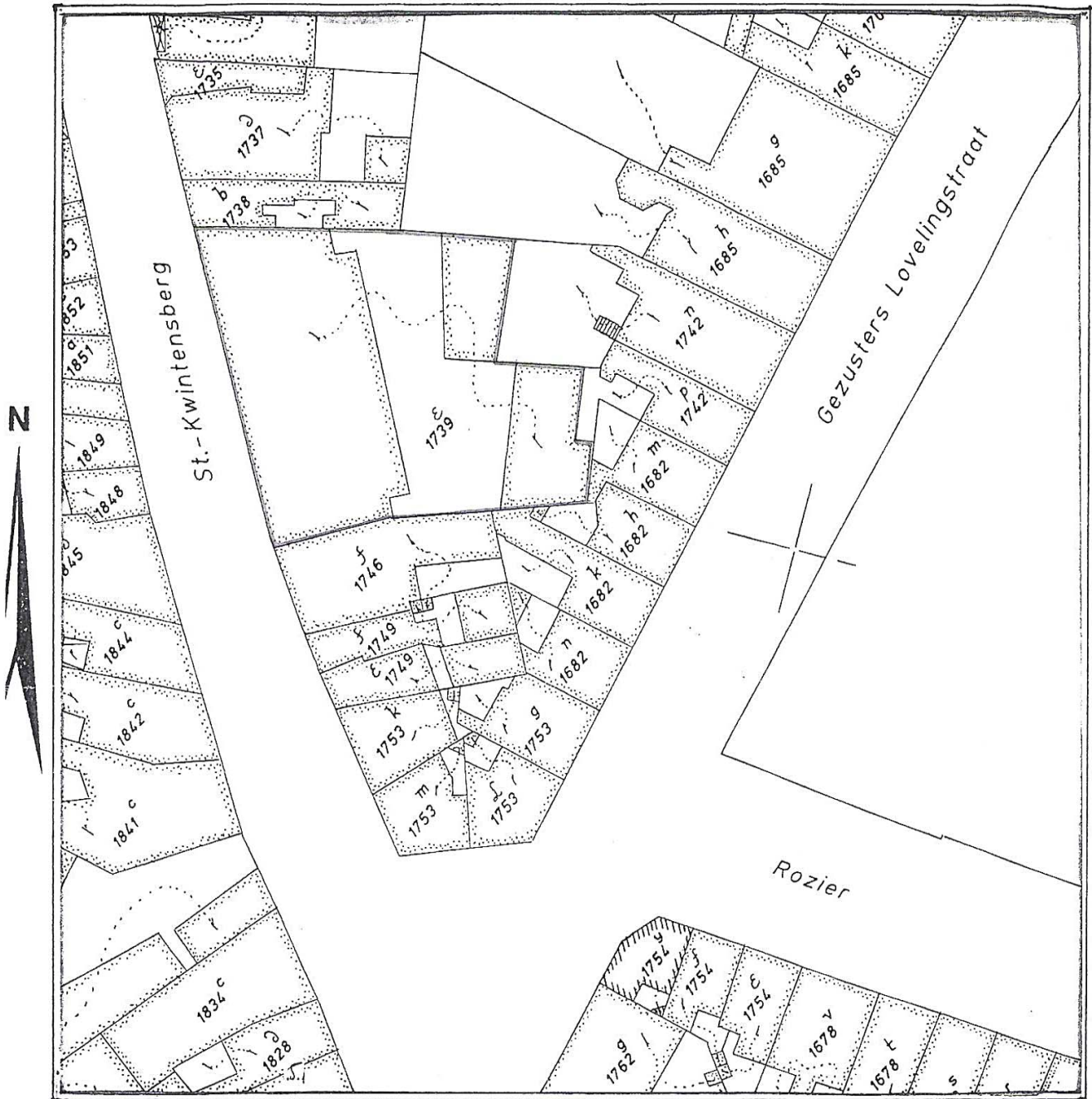
Gelijkvormig verklaard met de inschrijvingen in de kadastrale legger

TE GENT , 08/03/2005

De verificateur,
DE GEVOLMACHTIGDE AMBTENAAR,

J. HAUTEKEETE

Inkomen per ha en kadastraal inkomen uitgedrukt in BEF
kosprijs in BEF en EUR (omrekeningskoers 40,3399)



Ministerie van Financiën - Administratie van het Kadaster.

“AFSCHRIFT VERBODEN” : de administratie behoudt zich voor haar rechten te doen gelden voor de rechtbanken tegen degenen die dit verbod niet mochten eerbiedigen.

Register 437 nr. 21023

- Schaal : (1) 1/500 1/1250 1/2500
 1/1000 1/2000
- Kosten : (1) Wet van 19.31996 (B.S. 16.4.1996)
 Administratief
 A4 - formaat : 400 F - 9.92 €
 Fax... : 100 F - 2.48 €
 Afschrift : 70 F - 1.74 €

(1) : volgens het met een kruisje aangeduid vak

Eensluidend verklaard met de gegevens van het kadastraal plan.
 Gent, 8/3/2005
 De verificateur

[Signature]
 Johan HAUTEKEETE

MINISTERIE VAN FINANCIËN

Administratie van het Kadaster
 Kantoor van Kadaster OOST-VLAANDEREN
 Savaanstraat 11, bus 7
 9000 GENT
 Fax.: 09/266.22.35 - Tel.: 09/266.22.36

VEREENVOUDIGDE AANVRAAG KADASTRALE UITTREKSEL

A4

1	NAAM, VOORNAMEN EN VOLLEDIG ADRES VAN DE AANVRAGER	2	AANDUIDING VAN DE EIGENAAR DER BEOOGDE GOEDEREN
	Immo Fidim - Koen Wildemeersch Majoor Woodstraat 6 8020 OOSTKAMP Tel/Fax: 050/28.01.98 www.immoloyal.be Koen.Wildemeersch@immoloyal.be		1. Naam, voornamen en adres (man en vrouw): De Heer Floré Michiel, gedomiciliëerd te Voskenslaan 220 te 9000 Gent en zijn echtgenote Mevrouw Depauw Katrien.
2. Voor de goederen die van eigenaar veranderd zijn in de loop van het jaar dat aan deze aanvraag voorafgaat : - datum van verandering : - naam, voornamen en adres van de voorgaande eigenaar :			

3	HET UITTREKSEL UIT DE KADASTRALE LEGGER MOET DIENEN INZAKE VERMINDERING VAN REGISTRATIERECHTEN	JA <input type="checkbox"/>	NEEN <input checked="" type="checkbox"/>
----------	---	-----------------------------	--

4	AANDUIDING VAN DE BEOOGDE GOEDEREN
----------	---

Naam van de gemeente vóór en na de fusies van gemeenten	Artikel van de legger	Straat en huisnummer of plaatsnaam, gehucht	Kadastrale sectie	Perceelnummers
Gent		Sint-Kwintensberg 31	E	1739/E

5	AARD VAN HET AANGEVRAAGDE UITTREKSEL
aantal exemplaren <input type="text" value="1"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Uittreksel uit kadastrale legger <input type="checkbox"/> Uittreksel uit de kadastrale legger met aanpalende eigenaars (uitsluitend indien het uittreksel gehelen beoogt dienstig voor bewoning of uitbating in een appartementsgebouw) <input checked="" type="checkbox"/> Uittreksel kadastrale plan	
- met de aanduiding van de eigenaars der percelen die op het uittreksel zijn vermeld JA <input type="checkbox"/> NEEN <input checked="" type="checkbox"/> - met de tekening van de aanpalende percelen JA <input type="checkbox"/> NEEN <input checked="" type="checkbox"/> - met de namen van de eigenaars der aanpalende percelen JA <input type="checkbox"/> NEEN <input checked="" type="checkbox"/> - binnen een straal van m (het aantal meters opgeven) JA <input type="checkbox"/> NEEN <input checked="" type="checkbox"/> - met de lijst van de eigenaars der percelen in deze straal begrepen JA <input type="checkbox"/> NEEN <input checked="" type="checkbox"/> - te verzenden in een kartonnen plankoker JA <input type="checkbox"/> NEEN <input checked="" type="checkbox"/> - andere bijzonderheden (nader te bepalen) :	
<input type="checkbox"/> Uittreksels of afschriften van de hierna volgende andere kadastrale bescheiden (nader te bepalen) :	

6	AANVULLENDE AANDUIDINGEN
- Uittreksel toe te zenden over de post binnen de drie dagen mits een supplement van 50 pct. te betalen JA <input checked="" type="checkbox"/> NEEN <input type="checkbox"/>	
- Uittreksel over te seinen per telecopie, tegen betaling van een supplement van € 1,25 en te bevestigen bij een zending over de post JA <input type="checkbox"/> NEEN <input checked="" type="checkbox"/>	
- Betaling tegen rembours te betalen aan de postbode JA <input type="checkbox"/> NEEN <input checked="" type="checkbox"/>	
- Op lopende rekening overbrengen (voorbehoud aan titularis) JA <input checked="" type="checkbox"/> NEEN <input type="checkbox"/>	
Datum : 3 maart 2005	
Handtekening :	

AANVRAAG OM HYPOTHECAIR GETUIGSCHRIFT

Naam en volledig adres van de aanvrager (inbegrepen het postnummer, het telefoonnummer en eventueel nr FAX)
 Koen Wildemeersch Maajoor Woodstraat 6 te 8020 Oostkamp Tel./Fax: 050/280198
Referentie : 00/325 - AH
vraagt een hypothecair getuigenschrift bevattende, met de randvermeldingen :

1. een analytische staat van de niet vervallen noch doorgehaalde inschrijvingen sedert dertig jaar
2. de aanduiding van akten en vonnissen houdende overdracht of aanwijzing van zakelijke rechten - verwerpingen niet inbegrepen - alsook van huurovereenkomsten en andere documenten overgeschreven; sedert dertig jaar
3. de aanduiding van de geldig bestaande bevelen tot betaling en van de beslagleggingen.

Het geheel ten laste van de personen en op de goederen hierna aangeduid
 + **overige personen sedert 30 jaar te rekenen vanaf heden**
AANDIJDING VAN DE GOEDEREN


zie bijlage.

Referenties van de laatste overgeschreven blad :
 Titel :
 overgeschreven :

Volgnummer	Naam (volgens de registers van de burgerlijke stand)	Vouwnamen	Plaats en datum geboorte	Reperioria	Inschrijvingen	Overschrijvingen	Bevelen en beslagleggingen
1	2	3	4	5	6	7	8
1	BAERT	Hilley Georges	ICHTEGEM 12/09/38				
2	DEMEULENAERE	Irena Maria	HANDZAME 03/02/41				
3	De Frouwe	Syng					
4	Kockuyt	Mouwe					
5	Verhoeyen	Mouwe					
6	Bloem	Mully					

datum :
 boekjeel :
 nummer :

DATUM EN MANDTEKENING 03/08/08
 Koen Wildemeersch



Voorbehouden vak
3/3/2008
 Vak voorbehouden aan de AANVRAGER
DRINGEND

AAVRAAG OM HYPOTHECAIR GETUIGSCHRIJFT
 BIJLAGE aan de aanvraag van 09/03/2008

Naam van de verzoeker : Koen Willemeersch, Immo Loyal, Major Woodstraat 6, 8020 Oostkamp

KAMOUIDING VAN DE GOEDEREN : STAD GENT :

In een appartementsgebouw genaamd Residentie "Rio", staande en gelegen te Gent, Sint-Kwintensberg 27-63, bekend volgens titel zomede volgens de luidige kadastrale beschreiden te Gent-vijfde afdeling onder sectie E, nummer 1739/E met een oppervlakte volgens titel en kadaster van zevenhonderd veertien vierkante meter :

- I. het APPARTEMENT A/4 dragende huisnummer 31 gelegen op de eerste verdieping uiterst links en bevattende :
 - a) in privative en uitsluitende eigendom : een woonkamer, een keuken met terras, een berging, een vestiaire, een hall, een badkamer, een J.C., twee slaapkamers, individuele centrale verwarming op aardgas met verwarmers, radiatoren en buizen, met een gezamenlijke oppervlakte van honderd vierkante meter zesenwintig vierkante decimeter
 - b) in medeëigendom en gedeeltongen onverdeeldheid : vijftuizend tweehonderd vijftenzestig/honderd dertigsten (5.265/100.000) in de gemene delen waaronder de grond.
- II. de kelderplaats genummerd 1 gelegen in de kelder verdieping van bovenvermelde residentie en bevattende :
 - a) in privative en uitsluitende eigendom :
 - i) de kelderruimte met toegangspoort, met een oppervlakte van vier vierkante meter achtentachtig vierkante decimeter.
 - ii) in medeëigendom en gedeeltongen onverdeeldheid : tweehonderd zevenenveertig/honderd dertigsten in de gemene delen waaronder de grond.
 - b) in medeëigendom en gedeeltongen onverdeeldheid :
 - i) de garage genummerd 61 gelegen in de kelder verdieping van bovenvermelde residentie en bevattende : een/vierde van die oppervlakte, hetzij vier vierkante meter met toegangspoort en een oppervlakte van zestien vierkante meter dertig vierkante decimeter, verreënd aan tweehonderd veertien honderd dertigsten (214/100.000) in de gemene delen waaronder de grond.
 - ii. : 38.000,-BEF.

- | | | |
|----|-------|---------|
| 7 | Bloem | Fraddy |
| 8 | " | Rudy |
| 9 | " | Mauc |
| 10 | " | Marline |
| 11 | " | Markin |
| 12 | " | Lorène |
| 13 | " | Nulien |

HYPOTHEEKBEWARING GENT

Eerste kantoor, R.A.C. Ter Plaeten, Sint-Lievenslaan 29, 9000 Gent
Tel. 09/235.23.74 - Fax 09/224.06.98

1° Kantoor

De ondergetekende, bewaarder der hypotheken,

ten verzoeken van Notaris **KOEN WILDEMEERSCH**

te **OOSTKAMP**

bevestigt dat er, BEHALVE DE IN DEZE OPGENOMEN GROND-
PANDELIJKE PLEEGVORMEN EN RANDMELDINGEN ten laste
van de personen en op de goederen vermeld op de bijgevoegde kopie van
de aanvraag:

I. **geen inschrijvingen bestaan, niet vervallen noch doorgehaald;**

~~sedert:~~

II. **geen overschrijvingen werden gedaan van:**

a) akten en vonnissen houdende overdracht of aanwijzing van
zakelijke rechten - verwervingen ~~niet~~ inbegrepen - alsook van
huurovereenkomsten en andere documenten

~~sedert:~~ 30 jaar

b) geldige exploitatie van bevel of beslaglegging en bevel- of
verzoekschriften tot verbod van vervreemding of hypotheekeren

~~sedert:~~

Dit getuigschrift geldt slechts voor zover het de hiernavermelde
personen en goederen betreft, zoals deze in de aanvraag
voorkomen.

Randmeldingen:

GEEN

LM



W710929

14

Afgeleverd te Gent, zes maart

tweeduizend en acht

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Van De Maele'.

 F. Van De Maele

Boek	Inschrijvingen en, gebeurlijk opnieuw genomen inschrijvingen		Aard der akte --- Naam der notarissen en datum der titels	SCHULDEISERS, KREDIETGEVERS of VERKOPERS, enz...	Schuldenaars, Kredietnemers of rechtverkrijgenden, enz...	A. Inschrijvingen genomen voor: 1) kapitalen, 2) wettelijke intresten, 3) bijhorigheden B. 1) Termijn voor betaling, niet inbegrepen de gevallen van toevallige eisbaarheid en vervroegde terugbetaling, 2) Intresten. C. Beknopte aanduiding der met de inschrijvingen bezwaarde onroerende goederen.
	Nr	Datum				
			A. INSCHRIJVINGEN: geen			
			B. OVERSCHRIJVINGEN :			
3144	6	29.03.88	verkoop R. STORW 07.03.88	nrs 5 t/m 12	nrs 3 en 4	het goed ten hoofde.
3350	8	23.02.89	verkoop J DE CUMAN R..STORY 06.02.89	nrs 3 en 4	nrs 1 en 2	het goed ten hoofde.
3738	15	14:11.90	verbeterende akte betreffende boek 3350 nr 8 J. DE CUMAN R. STORY 05.11.90			
			C. EXPLOTEN : geen			

Bodemattest



STATIONSSTRAAT 110
2800 MECHELEN

TEL. 015 284 284
FAX 015 203 275

WWW.OVAM.BE

IMMO LOYAL
KOEN WILDEMEERSCH
VASTGOEDMAKELAAR
MAJOOR WOODSSTRAAT 6
8020 OOSTKAMP

UW BERICHT VAN: 03.03.2008
UW KENMERK: JK/4403/AW

BIJLAGEN:

MECHELEN: 06.03.2008

AFDELING: Bodembeheer
DIENST: Databeheer
CONTACTPERSOON: Infolijn 015/284458 -
015/284459
ONS KENMERK: A-1004569 R-2104736

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2008
afdeling : 44018 GENT 5 AFD/E
straat + nr. : SINT KWINTENSBERG 31, 9000 GENT
sectie : E
nummer : 1739 E
Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

- 1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
- 2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
- 3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

te Mechelen, 06.03.2008



Eddy Van Dyck
afdelingshoofd

Aktekosten vanaf 2008

Raming op : 11/05/09

dossier :

ref. dossier :

beheerder: **MARC**

Basisgegevens in EURO

		0 BEF
Verkoop	Koopprijs ->	165.000,00 €
	BEF ter info :	6.656.084
		0 BEF
opm. inz. Maxima Kl	Voorschot ->	0,00 €
	Tarief registr ->	10,00 %
	Lasten ->	0,00 €
	Roerend ->	0,00 €
		0 BEF
Kredietopening	Bedrag K.O. ->	0,00 €
	Hoofdsom ->	0,00 €
	Aanhorigh. ->	0,00 €
		0 BEF
Lening	Hoofdsom ->	0,00 €
	Aanhorigh. ->	0,00 €
		0 BEF
Hypoth. Volmacht	Hoofdsom ->	0,00 €
	Aanhorigh. ->	0,00 €

Verkoop onder BTW-stelsel:

Koopprijs excl. BTW :	0,00 €
Voorschot	0,00 €
Grondwaarde :	0,00 €
Constructiewaarde:	0,00 €
Aantal /1000-sten:	0
Aantal bijlagen:	0
Kosten statuten excl.BTW:	0,00 €
Graad van afwerking :	0 %
Ereloon berekend op :	0,00 €
Resultaat:	1.964,16 €
2° notaris:	883,87 €

Vaste gegevens :

Index op loon van hyp.bewaarder =	9,2949
Vast registratierecht =	25,00 €
€/BEF =	40,3399
versie =	FMA17
datum =	10/01/03

KOSTEN inclusief FMA

VERKOOP	Kosten
registratierechten	16.500,00
>1 bijlage (rechts)	25,00
ereloon	1.964,16
FMA	850,00
Totaal	19.339,16 €
= keuze	keuze 1
Percentage	11,72 %
BEF	780.140

Abattement vr. gezinswoning

1.500,00 of
Meeneembaar (nat.pers.)
0,00 €
0 BEF
17.839,16 saldo in €
keuze 2
10,81 %
719.630

1°koop + sociale lening (*)

16.500,00	
0,00	0
1.716,27	Saldo met
850,00	vrijst.&meen.
19.066,27 €	17.566,27 €
keuze 3	keuze 4
11,56 %	10,65 %
769.131	708.622

(*) voorwaarden : zie tabblad 'VW'

kies > **Keuze nr. 1**
geen VK-akte = keuze 0

Loon 2° notaris : 883,87

FINANCIERING

	K.O.	Lening	Hyp.volm.	Sociale Lening
registratierechten	0,00	0,00	25,00	0,00
>1 bijlage (rechts)	25,00	0,00	0,00	0,00
ereloon	0,00	0,00	6,36	4,24
hypotheekkantoor	54,65	54,65		54,65 + 125 € per hyp.kantoor
FMA	850,00	850,00	450,00	850,00
Totaal	929,65 €	904,65 €	481,36 €	908,89 €
= keuze nr.	keuze 1	keuze 2	keuze 3	keuze 4
Percentage	#DEEL/0! %	#DEEL/0! %	#DEEL/0! %	#DEEL/0! %
				kies > Keuze: 1
				geen kredietakte = keuze 0

HANDLICHTING

Hoofdsom :	€
Aanhorigheden :	0,00 €
voor ambtsverlening	
Loon 2° notaris	0,00 €
registr. + FMA	65,00 €
Totale cheque :	65,00 €

Provisie in €:	327,52	of #DEEL/0! %
hetzij ereloon :	0,00	
reg. rechten :	25,00	
>1 bijlage	0,00	
hyp. kantoor :	102,52	
FMA :	200,00	
ter info BEF:	13.212	

Bibliografie

- [1] Middenstand en Energie Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie Economie, KMO. Gezondheidsindex. maart 2009. http://www.statbel.fgov.be/indicators/cpi/cpihea_nl.asp.
- [2] Hendrik Nelde. syntra c-proef. december 2008. email.
- [3] VEA. energiedeskundigen type a. maart 2009. http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/doc/energiedeskundigen_type_A.pdf.

Hieronder volgen de gebruikte referenties die niet als kruisverwijzing in de tekst zijn opgenomen:

<http://www.jm-bruneau.be/offre.php?universe=5&offer=409846>
<http://www.indexfiscaal.be/DBIndex/ficheDetail.asp?Fichenummer=0000FAEF%20000432>
http://www.bruxelles.irisnet.be/nl/entreprises/maison/obligations_comptables/comptabilite_et_compte_annuel.shtml
<http://www.fractal.org/Bewustzijns-Besturings-Model/Pres-BBM-A/sld039.htm>
http://www.groeps.be/972_17401.htm
<http://www.office.xerox.com/multifunction-printer/fax/faxcentre-2218/enus.html>
<http://boekhouder.ab-consult.be/cijfers%20en%20letters/Eenmanszaak%20of%20vennootschap%20totaal%202.pdf>
http://mineco.fgov.be/SME/Starters/ZichVestigen_nl-01.htm
<http://www.hdk-info.be/HDK%20beheer%20beheerscontract%202006.pdf>
http://immoweb.be/nl/Rent.estate.cfm?idbien=1471199&ongletactif=2&jpgnameinp=1471199_1.jpg&xincludedetail=2&mycurrent_section=Rent&xbg=N#ongletphoto
<http://www.mijnvrijberoep.be/mijnvrijberoep/vastgoedmakelaar.cfm?sel=BEROEP>
<http://www.scholieren.com/werkstukken/17053>
http://www.photohall.be/nl/2_1.cfm?osp=1
<http://www.unizo.be/starters/viewobj.jsp?article=26129>
http://mineco.fgov.be/SME/Starters/ZichVestigen_nl-05.htm
<http://minfin.fgov.be/portail1/nl/brochure/publicaties/pdf/WegwijsFiscaliteitAuto2006.pdf>
<http://www.juridischforum.be/forum/>
http://www.livios.be/nl/_immo/_guid/_sale/2909.asp?content=De%20onderhandse%20verkoop%20stap%20per%20stap
http://www.habitos.be/vragenrubriek.asp?action=detail&vraag_ID=358
http://www.habitos.be/immo/item.asp?item_id=146
http://www.batibouw.com/index.cfm?Content_ID=659044452
<http://www.energiesparen.be/epcparticulier>
http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/doc/energiedeskundigen_type_A.pdf
http://www.statbel.fgov.be/indicators/cpi/rent_nl.asp#4

http://www.statbel.fgov.be/indicators/cpi/cpihea_nl.asp

<http://www.kavex.be/>

Verder werd gebruik gemaakt van de Starters software van UNIZO en de cursussen Vastgoedmakelaar. Alsook de PocketVastgoedGids.