



Project Pandanalyse

Stationsplein 3,  
9160 Lokeren

Lukas Baeckelandt, Yarne Duprez, Amandine Dutoit, Merel Poppe, Kasper Vercruysse en  
Alessandro Vermeersch

## *Voorwoord*

Wij, Merel Poppe, Kasper Vercruysse, Yarne Duprez, Alessandro Vermeersch, Lukas Baeckelandt en Amandine Dutoit, willen u graag meenemen op onze reis doorheen het vak "Project Pandanalyse".

In het tweede semester kregen we de uitdagende opdracht om een verkoopdossier op te stellen. Onze samenwerking begon met het leren kennen van elkaar, we merkten al snel dat er een positieve groepssfeer in de lucht hing en iedereen gemotiveerd was om het project tot een goed einde te brengen.

Elk van ons ging op zoek naar een pand dat te koop stond en verzamelde de nodige documenten voor de verkoop. We deelden deze informatie met elkaar, waarbij we de positieve en negatieve aspecten van elk pand bespraken. Uiteindelijk kozen we gezamenlijk voor het pand met bestemming Stationsplein 3 in Lokeren, waarna het echte werk kon beginnen.

Bij het gekozen pand begonnen we met het invullen van aanvraagformulieren en het afvinken van onze checklist van benodigde documenten. Een rondleiding door het pand gaf ons de kans om de bouwtechnische fiche in te vullen en foto's te maken. Vervolgens stelden we de bemiddelingsopdracht op en voerden we een SWOT-analyse uit op verschillende vlakken, gevolgd door het opstellen van een marketingplan om ons pand in de kijker te zetten.

## Inhoudsopgave

|                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Bemiddelingsopdracht</b> .....                                         | <b>4</b>   |
| <b>Verkoopovereenkomst</b> .....                                          | <b>19</b>  |
| <b>Plannen en afmetingen</b> .....                                        | <b>49</b>  |
| <b>Foto's</b> .....                                                       | <b>51</b>  |
| Technische foto's .....                                                   | 51         |
| Commerciële foto's .....                                                  | 53         |
| <b>Argumentatie</b> .....                                                 | <b>55</b>  |
| <b>Afvinklijst</b> .....                                                  | <b>56</b>  |
| <b>Aanvragen</b> .....                                                    | <b>60</b>  |
| <b>Juridische en verplichte documenten</b> .....                          | <b>66</b>  |
| Hoofdbestemming .....                                                     | 66         |
| Recht van voorkoop.....                                                   | 67         |
| Bodemattest .....                                                         | 68         |
| Asbestattest .....                                                        | 70         |
| Opzoeken kadaster .....                                                   | 109        |
| Inlichtingen (overheidsplannen: RUP, BPA, omgevingsvergunning, ...) ..... | 110        |
| Watertoets .....                                                          | 125        |
| Perceelrapport onroerend erfgoed .....                                    | 131        |
| Energieprestatiecertificaat .....                                         | 137        |
| Eigendomstitel .....                                                      | 164        |
| Elektrische keuring .....                                                 | 194        |
| <b>SWOT - analyses</b> .....                                              | <b>197</b> |
| <b>Bouwtechnische fiche</b> .....                                         | <b>201</b> |
| <b>Schatting pand</b> .....                                               | <b>204</b> |
| Vergelijkende methode .....                                               | 204        |
| Vergelijkingspunten .....                                                 | 205        |
| Onderbouwing van de gekozen vraagprijs .....                              | 208        |
| <b>Affiche Skarabee</b> .....                                             | <b>208</b> |
| <b>Marketingplan</b> .....                                                | <b>210</b> |
| <b>Commerciële tekst</b> .....                                            | <b>211</b> |
| <b>Challenges</b> .....                                                   | <b>212</b> |
| <b>Biedingen</b> .....                                                    | <b>215</b> |

## 1. Bemiddelingsopdracht



Dit contract is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden uitdrukkelijk verzocht het ingevulde contract zorgvuldig te lezen alvorens het te ondertekenen. CIB Vlaanderen vzw, het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw wijzen elke aansprakelijkheid af in verband met het gebruik van dit contract door de partijen. Dit contract is bestemd voor het persoonlijk gebruik van de contracterende partijen en hun vastgoedmakelaar en is niet bestemd voor verspreiding aan derden.

Uitgave 1 februari 2024 die alle vorige vervangt.

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: Herman De Jong  
BIV-NR: 508858  
KANTOOR+ADRES: Immo De Jong, Nijverheidstraat 50, 9160 Lokeren  
ZA EN BORGSTELLING : NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)



### EXCLUSIEVE OPDRACHT TOT BEMIDDELING BIJ DE VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED MET EEN CONSUMENT - NIET BUITEN DE VERKOOPRUIMTE -

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, zijnde uiterlijk op 18/08/2024. Zonder opzeg wordt deze overeenkomst onder hetzelfde voorwaarden stilzwijgend verlengd voor onbepaalde duur. In dat geval kunnen beide partijen deze overeenkomst op elk ogenblik zonder vergoeding beëindigen mits inachtneming van een opzegtermijn van twee maanden indien de overeenkomst een oorspronkelijke duur van meer dan drie maanden had en één maand indien de overeenkomst een oorspronkelijk bepaalde duur van maximaal drie maanden had, betekend aan de andere partij per aangetekend schrijven.

Binnen veertien kalenderdagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument het recht om zijn opdracht te herroepen, op voorwaarde dat hij de onderneming hiervan 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 ervan.

Voor het uitoefenen van het herroepingsrecht kan de opdrachtgever:

005VN-A

1



1. Gebruik maken van het modelformulier voor herroeping.
2. Een andere ondubbelzinnige verklaring afgeven waarin hij verklaart de overeenkomst te herroepen.

De opdrachtgever erkent dat hij het herroepingsrecht niet zal kunnen uitoefenen indien de uitvoering van de opdracht is begonnen met zijn uitdrukkelijke voorafgaande instemming en indien de vastgoedmakelaar de opdracht verwezenlijkt binnen de herroepingstermijn, voordat de opdrachtgever gebruikt maakt van zijn herroepingsrecht.

- ☒ ja  
☐ neen

Handtekening van de opdrachtgever



Tussen de partijen:

1. de heer en/of mevrouw Lesley Vaerendonck en Wout Van Den Ende  
wonende te:

Ward de Boekstraat 63 9160 Lokeren

Rijksregister + burgerlijke staat: gehuwd 75.03.15-997-04 en 72.05.21-876-02

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

Hierna genoemd: de "opdrachtgever"  
Lesley Vaerendonck en Wout Van Den Ende  
En

2.1 [indien onderneming natuurlijk persoon:]  
de heer en/of mevrouw Herman De Jong  
met kantoor te Nijverheidstraat 50, 9160 Lokeren  
Met ondernemingsnummer: BTW BE 0123 456 789

Erkend vastgoedmakelaar B.I.V. / of stagiair vastgoedmakelaar, met BIV-nummer 5 500500  
op naam van Herman De Jong  
Waarborgorganisme derdengelden Belfius Bank

Hierna genoemd: de "vastgoedmakelaar"  
Herman De Jong

Wordt het volgende overeengekomen:

005VN-A

2

#### ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

- 1.1 De opdrachtgever geeft door middel van deze overeenkomst een exclusieve opdracht aan de vastgoedmakelaar om een koper te zoeken voor het hierna vermelde onroerend goed (hierna "het goed"):
- Aard van het goed: handelshuis
  - Ligging: stationsplein 3 Lokeren
  - Kadastrale gegevens:
    - Afdeling: 46014 Lokeren 1 AFD
    - Sectie: A
    - Nummer(s): 0678/002000
  - Kadastraal inkomen:
    - Basis: 1006
    - Geïndexeerd: 2189
  - Oppervlakte: 90m<sup>2</sup>

#### ARTIKEL 2. OPDRACHT VAN DE VASTGOEDMAKELAAR

- 2.1 De opdracht omvat het volgende<sup>1</sup>:
- het samenstellen en/of vervolledigen van het verkoopdossier;
  - het nemen en/of laten nemen van foto's en ander beeldmateriaal aan de hand waarvan publiciteit kan worden gemaakt;
  - het zoeken van een kandidaat-koper
  - het maken van de nodige publiciteit via één of meerdere van de volgende publiciteitskanalen:
    - ☐ de eigen website van het vastgoedkantoor
    - ☒ het aanbrengen van een immobord, met aanduiding van de tekoopstelling aan het goed. De opdrachtgever bevestigt dat dergelijk immobord ☒ wel / ☐ niet mag geplaatst worden;
    - ☐ één of meerdere portaalsite(s)<sup>2</sup>:
      - Immoweb
      - Zimmo
      - Immovlan
      - Spotto
      - Immoscoop
      - Andere ....
    - ☐ een intern matchingsysteem
    - ☐ een nieuwsbrief, algemeen of gericht aan een doelgroep die zich bij het kantoor hebben aangemeld
    - ☐ print
    - ☒ sociale media zoals Facebook, Tiktok, Instagram...
    - ☐ andere : ...
- De opdrachtgever verklaart dat voor zover blijkt dat één van de bovenvermelde publiciteitskanalen reeds tot realisatie van de opdracht vervat in deze overeenkomst leidt, de vastgoedmakelaar zich hiertoe mag beperken. De vastgoedmakelaar is gemachtigd om de

<sup>1</sup> Schrappen indien niet van toepassing

<sup>2</sup> Schrappen wat niet past

**Met opmerkingen [AV1]:** We verkiezen voor deze publiciteit, omdat de opdrachtgever het pand snel wil verkopen en het van essentieel belang is dat het pand een breed publiek bereikt.

gebruikte publiciteitskanalen bij te sturen wanneer een bepaald medium onvoldoende resultaat oplevert.

- het laten bezichtigen van het goed;
- De opdrachtgever geeft wel/~~niet~~<sup>3</sup> de opdracht aan de vastgoedmakelaar voor het opstellen van de onderhandse verkoopovereenkomst.

**Keuzeclausule:**

☐ De opdracht van de vastgoedmakelaar omvat NIET het sluiten van de overeenkomst in naam en voor rekening van de opdrachtgever. De vastgoedmakelaar zal elk voorstel aan hem overgemaakt door een kandidaat-koper, onverwijld aan de opdrachtgever meedelen.

☐ De opdracht van de vastgoedmakelaar omvat het sluiten van de overeenkomst in naam en voor rekening van de opdrachtgever. De opdrachtgever verleent de vastgoedmakelaar hiertoe de bevoegdheid, zowel om de verkoopovereenkomst te sluiten als om te onderhandelen over de prijs en de voorwaarden. De voorwaarden waarover de vastgoedmakelaar mag onderhandelen, zijn de volgende.....De minimumverkoopprijs voor het goed bedraagt..... Van de minimumverkoopprijs of van de verkoopvoorwaarden kan enkel worden afgeweken mits voorafgaandelijk en uitdrukkelijk akkoord van de opdrachtgever op een duurzame drager.

**Met opmerkingen [AV2]:** We hebben gekozen voor wel omdat de opdrachtgever kan de makelaar vertrouwen om het proces van het opstellen van de verkoopovereenkomst af te handelen.

**Met opmerkingen [KV3]:** Het verschil tussen een opdracht en een mandaat is het feit dat wij als vastgoedmakelaar bij een opdracht niet in naam en voor rekening op treden voor de klant, wat bij een mandaat wel het geval is. In deze situatie hebben we gekozen om een opdracht aan te gaan zodat de opdrachtgever de volledige controle over het onderhandelingsproces en de uiteindelijke beslissing kan houden.

- 2.2 De vastgoedmakelaar heeft uitsluitend de bevoegdheid de opdracht die hem is toevertrouwd uit te voeren. De opdrachtgever zal alle belangstellenden doorverwijzen naar de vastgoedmakelaar. De opdrachtgever verklaart dat hij geen gelijkaardige overeenkomst heeft aangegaan met één andere vastgoedmakelaar en/of notaris en ziet ervan af om dit tijdens de duur van onderhavige overeenkomst te doen. In het kader van deze opdracht is het de opdrachtgever tevens verboden het goed zelf of met tussenkomst van om het even welke derde, te verkopen.
- 2.3 De opdrachtgever zal minstens maandelijks door de vastgoedmakelaar per duurzame drager worden ingelicht over de uitvoering van zijn opdracht. De vastgoedmakelaar deelt de opdrachtgever mee welke handelingen werden ondernomen, alsook een stand van zaken.
- 2.4 De opdrachtgever geeft tevens opdracht en mandateert de vastgoedmakelaar tot toegang aan de woningpas.
- 2.5 De opdrachtgever geeft tevens opdracht om de vereiste attesten aan te vragen volgens de checklist in bijlage en verleent de vastgoedmakelaar daartoe de bevoegdheid.

<sup>3</sup> Schrappen wat niet past



### ARTIKEL 3. VERKOOPPRIJS

3.1 De opdrachtgever heeft volgende prijzen, dewelke weergegeven worden exclusief notariskosten, verkooprecht en eventuele BTW, vooropgesteld voor de verkoop van het goed:

- verkoopprijs te vermelden in de publiciteit: 215.000 EUR.
- minimum verkoopprijs: 195.000 EUR.

Facultatief: De door de vastgoedmakelaar geraamde verkoopprijs bedraagt: ..... EUR

Met opmerkingen [KV4]: Deze prijs is de prijs bepaald door de vastgoedmakelaar aan de hand van de vergelijkingsmethode.

### ARTIKEL 4. ERELOON EN KOSTEN

4.1 Keuzeclausules:

- ☒ De vastgoedmakelaar 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 2500 EUR (incl. BTW).
- ☐ De vastgoedmakelaar zal bij het vervullen van zijn opdracht een ereloon ontvangen vastgesteld op een forfaitair bedrag van .....€ (incl. BTW), te weten ..... ereloon + .....BTW.
- ☐ De vastgoedmakelaar zal bij het vervullen van zijn opdracht een ereloon ontvangen vastgesteld op de volgende manier (ereloon per schijf):

Met opmerkingen [KV5]: We hebben gekozen om een ereloon van 3% toe te passen zonder BTW aangezien het om een zeer specifiek pand gaat die volgens ons moeilijker in de markt ligt.

|           | Percentage | Van   | Tot   |                | Total |
|-----------|------------|-------|-------|----------------|-------|
| Schijf 1: | ... %      | ... € | ... € | =              | ... € |
| Schijf 2: | ... %      | ... € | ... € | =              | ... € |
| Schijf 3: | ... %      | ... € | ... € | =              | ... € |
|           |            |       |       | Ander of vast: | ... € |
|           |            |       |       | Totaal:        | ... € |
|           |            |       |       | BTW:           | ... % |
|           |            |       |       | Ereloon        | ... € |
|           |            |       |       | Totaal BTW     |       |

Voor de berekening van de in ARTIKEL 5 en ARTIKEL 6 vermelde opzeg- of schadevergoedingen wordt het tarief, bij gebrek aan een effectief behaalde verkoopprijs, berekend op de in ARTIKEL 3 vermelde "verkoopprijs te vermelden in de publiciteit".

- 4.2 De opdrachtgever betaalt aan de vastgoedmakelaar de werkelijke kosten die de vastgoedmakelaar maakt in het kader van zijn opdracht zoals bepaald in artikel 2, ongeacht of de bemiddelingsopdracht al dan niet werd gerealiseerd. De vastgoedmakelaar bezorgt de opdrachtgever een overzicht van de gemaakte kosten alsook de stavingstukken.

- 4.3 De opdrachtgever wenst dat de vastgoedmakelaar met zijn opdracht start tijdens de herroepingstermijn:

- ☒ ja Als de consument wenst dat de vastgoedmakelaar met zijn opdracht start tijdens de herroepingstermijn, dan moet hij bij uitoefening van zijn herroepingsrecht aan de vastgoedmakelaar zijn redelijke kosten vergoeden. De vastgoedmakelaar moet deze kosten bewijzen. De consument erkent dat hij zijn herroepingsrecht verliest ingeval van volledige uitvoering van de overeenkomst tijdens de herroepingstermijn.
- ☐ neen

**Met opmerkingen [AV6]:** De opdrachtgever heeft er volle vertrouwen in en wil zo snel mogelijk het pand verkocht zien te geraken.

- 4.4 Het ereloon is de vastgoedmakelaar ten definitieve titel verworven op het ogenblik van de ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst door de koper of indien door een kandidaat-koper een geldig schriftelijk bod wordt uitgebracht binnen de voorwaarden van deze opdracht.
- 4.5 Met de vervulling van de opdracht staat gelijk de koop-verkoopovereenkomst die door de opdrachtgever of een door hem aangeduide derde wordt afgesloten met een koper, waaraan één van de vastgoedmakelaar in het kader van huidige overeenkomst precieze en individuele informatie heeft verschaft. In dergelijk geval is het ereloon de vastgoedmakelaar ten definitieve titel verworven. De vastgoedmakelaar levert het bewijs dat precieze en individuele informatie aan de koper werd verschaft. De opdrachtgever moet de vastgoedmakelaar informeren omtrent de eventuele verkoop van het goed en de identiteit van de koper.
- 4.6 Het ereloon is eveneens ten definitieve titel verworven, indien uiterlijk zes maanden na de beëindiging van deze overeenkomst, het goed wordt verkocht door de opdrachtgever aan een persoon aan wie de vastgoedmakelaar tijdens de duur van de overeenkomst precieze en individuele informatie omtrent dit goed heeft verschaft of aan een persoon die met deze in zodanige verhouding staat dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat hij / zij ten gevolge van die verhouding over de verschaft informatie beschikt.  
De vastgoedmakelaar zal binnen een termijn van zeven werkdagen na de beëindiging van de overeenkomst aan de opdrachtgever de lijst bezorgen van de personen aan wie hij precieze en individuele informatie heeft bezorgd (hierna de "lijst"). De opdrachtgever moet de vastgoedmakelaar informeren omtrent de eventuele verkoop van het goed en de identiteit van de koper.
- 4.7 In geval de verkoop niet plaatsvindt ten gevolge van de verwezenlijking van een voorwaarde, is de opdrachtgever geen enkel ere- of commissieloon verschuldigd, tenzij dit te wijten is aan een toerekenbare wanprestatie van de verkoper of koper.



- 4.8 Indien de opdracht tijdens de uitvoering ervan op vraag van de opdrachtgever wordt uitgebreid, zal de vastgoedmakelaar voor zijn aanvullende prestaties recht hebben op een aangepaste vergoeding.
- 4.9 Indien de opdrachtgever een einde stelt aan de bemiddelingsopdracht om welke reden ook, verbindt hij zich ertoe de gemaakte kosten voor de opgevraagde documenten te vergoeden aan de vastgoedmakelaar. De opdrachtgever ontvangt daarbij de originelen van de opgevraagde documenten.

#### ARTIKEL 5. DUURTIJD EN VROEGTIJDIGE BEÏNDIGING DOOR DE OPDRACHTGEVER

- 5.1 Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 6 maanden *[maximum 6 maanden]*, ingaand vanaf 18/03/2024 en eindigend op 18/09/2024.
- 5.2 Behoudens opzegging betekend per aangetekend schrijven aan de andere partij uiterlijk 1 maand voor deze vervaldag, wordt deze overeenkomst onder dezelfde voorwaarden stilzwijgend verlengd voor onbepaalde duur, in welk geval beide partijen deze overeenkomst op elk ogenblik zonder vergoeding kunnen beëindigen mits inachtneming van een opzegtermijn van twee maanden indien de overeenkomst een oorspronkelijk bepaalde duur van meer dan drie maanden had en één maand indien de overeenkomst een oorspronkelijk bepaalde duur van maximaal drie maanden had, betekend aan de andere partij per aangetekend schrijven.
- 5.3 Bij een onmiddellijke beëindiging van de opdracht door de opdrachtgever, zonder inachtneming van een opzegtermijn, heeft de vastgoedmakelaar recht op een forfaitaire vergoeding van 50 % van het ereloon *[maximum 50 procent]* bij opzeg gedurende de eerste 3 maanden van de opdracht en een forfaitaire vergoeding van 25 % van het ereloon *[maximum 25 procent]* bij opzeg tijdens de laatste 3 maanden van de opdracht. Indien het goed vervolgens binnen de 6 maanden *[maximum 6 maanden]* na de opzegging wordt verkocht aan een persoon die niet voorkomt op de lijst is een bijkomende vergoeding verschuldigd van 50% van het ereloon voorzien in ARTIKEL 4, zodat in dit geval in totaal 75 % *[maximum 75%]* van het voorziene ereloon dient te worden betaald door de opdrachtgever.
- 5.4 Bij verkoop, binnen de 6 maanden *[maximum 6 maanden]* na de beëindiging van deze overeenkomst, aan een persoon aan wie de vastgoedmakelaar tijdens de duur van de overeenkomst precieze en individuele informatie omtrent dit goed heeft verschaft, is evenwel het ereloon zoals bepaald in artikel 4.1 verschuldigd. De opdrachtgever dient de vastgoedmakelaar te informeren omtrent de eventuele verkoop van het goed en de identiteit van de koper.

#### ARTIKEL 6. SCHADEVERGOEDING

- 6.1 De partij zal aan de andere partij een schadevergoeding verschuldigd zijn die gelijk is aan 75 % *[maximum 75%]* van de vergoeding voorzien in ARTIKEL 4 in geval zij een fout begaat die de ontbinding van de overeenkomst in haar nadeel rechtvaardigt. Als de opdrachtgever de exclusiviteit miskent tijdens de looptijd van de overeenkomst door zelf te verkopen aan een koper die niet werd voorgesteld door de vastgoedmakelaar of als hij een andere vastgoedmakelaar, notaris of een derde belast met de opdracht, zal dit de ontbinding van de overeenkomst rechtvaardigen in het nadeel van de opdrachtgever en recht geven op schadevergoeding zoals in dit artikel bepaald.

#### ARTIKEL 7. VERWERKING VAN PERSOONSGEGEVENS

- 7.1 De vastgoedmakelaar verwerkt de persoonsgegevens van de opdrachtgever overeenkomstig de bepalingen van de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens (hierna: AVG).
- 7.2 De vastgoedmakelaar verzamelt en verwerkt de persoonsgegevens van de opdrachtgever voor klantenbeheer (o.a. klantenadministratie, facturatie, opvolging van invorderingsdossiers en het verzenden van marketing en gepersonaliseerde reclame) én ter bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.
- 7.3 Persoonsgegevens worden verwerkt op basis van artikel 6.1 (a) (aangezien de opdrachtgever zijn expliciete toestemming met de verwerking geeft middels het ondertekenen van deze overeenkomst), artikel 6.1 (b) (aangezien de verwerking soms noodzakelijk zal zijn voor de uitvoering van de overeenkomst tussen de vastgoedmakelaar en de opdrachtgever), artikel 6.1 (c) (aangezien de verwerking soms noodzakelijk zal zijn om te voldoen aan een wettelijke verplichting die rust op de vastgoedmakelaar) en artikel 6.1 (d) (aangezien de verwerking soms noodzakelijk zal zijn voor het gerechtvaardigd belang van de vastgoedmakelaar om te ondernemen) van de AVG<sup>4</sup>.
- In zoverre de verwerking van de persoonsgegevens enkel op basis van artikel 6.1 (a) (toestemming) plaatsvindt, heeft de opdrachtgever steeds het recht om de gegeven toestemming terug in te trekken.
- 7.4 Indien dit noodzakelijk is ter verwezenlijking van de vooropgestelde doeleinden, zullen de persoonsgegevens van de opdrachtgever worden gedeeld met andere vennootschappen binnen de Europese Economische Ruimte die rechtstreeks of onrechtstreeks met de vastgoedmakelaar verbonden zijn of met enige andere partner van de vastgoedmakelaar.
- De vastgoedmakelaar garandeert dat deze ontvangers de nodige technische en organisatorische maatregelen zullen nemen ter bescherming van de persoonsgegevens.
- 7.5 De persoonsgegevens zullen worden bewaard gedurende de termijn die noodzakelijk is om aan de wettelijke vereisten te voldoen (onder andere op het gebied van boekhouding en antiwitwaswetgeving) en minstens zolang de wettelijke verjaringstermijn ten aanzien van de vastgoedmakelaar loopt.
- 7.6 De opdrachtgever heeft te allen tijde recht op inzage van zijn persoonsgegevens en kan ze (laten) verbeteren indien ze onjuist of onvolledig zouden zijn. Hij kan tevens – onder bepaalde voorwaarden – zijn persoonsgegevens laten verwijderen, de verwerking ervan laten beperken en bezwaar maken tegen de verwerking van hem betreffende persoonsgegevens op basis van artikel 6.1 (f) AVG. Bovendien heeft de opdrachtgever het recht om een kopie (in een gestructureerde, gangbare en machinaal leesbare vorm) van zijn persoonsgegevens te bekomen die hij zelf aan de vastgoedmakelaar heeft verstrekt en de persoonsgegevens te laten doorsturen naar een andere onderneming.

<sup>4</sup> <https://www.privacy-regulation.eu/nl/6.htm>  
<https://www.privacy-regulation.eu/nl/6.htm>

Teneinde bovenvermelde rechten uit te oefenen, wordt de opdrachtgever gevraagd een e-mail te verzenden naar het volgende e-mailadres: .....

- 7.7 De opdrachtgever heeft het recht zich kosteloos te verzetten tegen elke verwerking van zijn persoonsgegevens met het oog op direct marketing.
- 7.8 De opdrachtgever beschikt over het recht om een klacht in te dienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit (Drukpersstraat 35, 10000 Brussel – [commission@privacycommission.be](mailto:commission@privacycommission.be))

#### ARTIKEL 8. GESCHILLEN

- 8.1 Geschillen die zich voordoen naar aanleiding van de inhoud of de uitvoering van deze overeenkomst, vallen onder de bevoegdheid van de rechtbanken van:

- ☐ de woonplaats van de verweerder of van één van de verweerders  
☒ de plaats waar de verbintenissen zijn ontstaan of moeten worden uitgevoerd.

#### ARTIKEL 9. DIVERSE BEPALINGEN

- 9.1 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 clausule(s) te vervangen door een gelijkwaardig beding dat de bedoeling der partijen ter zake weergeeft.
- 9.2 De eventuele bijlagen bij deze overeenkomst vormen er een onlosmakelijk geheel mee en worden ondertekend door de partijen.
- 9.3 Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover de partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden, uit welke hoofde dan ook.

Opgemaakt in ... exemplaren [zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang]. Iedere partij erkent een exemplaar alsmede haar bijlagen te hebben ontvangen.

Door de opdrachtgever ondertekend te Loburn  
op 25/03/2024

Door de vastgoedmakelaar ☒ de door de vastgoedmakelaar aangestelde, handelend in zijn naam en voor zijn rekening ☐ ondertekend te Loburn  
op 25/03/2024

<sup>5</sup> De vermelding van de datum en het precies adres van de plaats waar de bemiddelingsovereenkomst wordt afgesloten door de opdrachtgever.

Met opmerkingen [KV7]: We hebben gekozen om onze geschillen te laten vallen onder de bevoegdheid van de rechtbank waar de verbintenis is ontstaan omdat dit voor beide partijen in de buurt is.



Handtekeningen<sup>6</sup>:

De vastgoedmakelaar  
De door de vastgoedmakelaar aangestelde

De opdrachtgever

#### BIJLAGEN

Informatiefiche  
Checklist attesten

<sup>6</sup> Gelieve naam, hoedanigheid te vermelden.

005VN-A



| INFORMATIEFICHE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                         |                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Aankruisen wat van toepassing is                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | JA                                                                      | NEEN                                                                    |
| Hypothecaire inschrijving(en) en/of beslagen, zakelijke of voorrechten:<br>Details:<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>                                                | <input checked="" type="checkbox"/>                                     |
| Vrij van gebruik:<br>Details:<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/>                                     | <input type="checkbox"/>                                                |
| Verhaalbelastingen:<br>Voorwerp en bedrag:<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/>                                                | <input checked="" type="checkbox"/>                                     |
| Decreet onroerend erfgoed:<br><br>Beschermt erfgoed?<br><br>Geïncventariseerd erfgoed?<br><input type="checkbox"/> landschapsinventaris<br><input type="checkbox"/> inventaris van archeologische zones<br><input type="checkbox"/> inventaris van bouwkundig erfgoed<br><input type="checkbox"/> inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde<br><input type="checkbox"/> inventaris van historische tuinen en parken | <input checked="" type="checkbox"/><br><br><br><input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/><br><br><br><input checked="" type="checkbox"/> |
| Maatregelen van onteigening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>                                                | <input checked="" type="checkbox"/>                                     |
| Is het goed gelegen in een risicozone voor overstromingen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/>                                                | <input checked="" type="checkbox"/>                                     |
| Is het goed gelegen in overstromingsgevoelig gebied, in een afgebakend overstromingsgebied of in een afgebakende oeverzone?                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>                                                | <input checked="" type="checkbox"/>                                     |
| Is er voor het goed reeds een overstromingsattest voorhanden ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>                                                | <input checked="" type="checkbox"/>                                     |
| Is het goed getroffen door een rooilijn of ontworpen rooilijn?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>                                                | <input checked="" type="checkbox"/>                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                              |                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Is er een wettelijk of conventioneel voorkooprecht van toepassing?<br>Details:<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/>                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                     |
| Is er een recht van wederinkoop van toepassing?<br>Details:<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                     |
| Is het goed 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"/>                                                                                     |
| Beschikt het goed over:<br>een stedenbouwkundige vergunning?<br>een verkavelingsvergunning?                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                         | <input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/>                                              |
| Zijn er bouwovertradingen begaan en/of vastgesteld?<br>Details:<br>Plaatsen van lichtreclame zonder vergunning<br>.....<br>.....<br>.....                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                          | <input type="checkbox"/>                                                                                                |
| Wordt of werd er een risicoactiviteit, opgenomen in de Vlarebo-lijst, op het goed uitgeoefend?<br>Zo ja, verbindt de opdrachtgever zich ertoe te handelen zoals door het Bodemdecreet is opgelegd en al het nodige te zullen doen om de overdracht van het goed te kunnen realiseren? | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                         | <input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/>                                              |
| Werd de regelgeving inzake rookdetectoren gerespecteerd?                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                     |
| Op het goed is er een stookolietank aanwezig:<br>Zo ja: –meer dan 5000 liter –indien meer: inhoud:.....<br>..... - bovengronds<br>..... - ondergronds<br>..... - keurings- en of conformiteitsattest aanwezig:                                                                        | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Voor het goed is een energieprestatiecertificaat afgeleverd met certificaatnummer: <b>F</b><br>opgesteld op: <b>02/12/2023</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| De opdrachtgever verbindt zich ertoe een energieprestatiecertificaat aan te vragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| De opdrachtgever geeft volmacht aan de vastgoedmakelaar om het energieprestatiecertificaat aan te vragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Is er een conformiteitsattest Vlaamse Codex Wonen 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 met betrekking tot het goed?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zijn er rechtsgedingen hangende met betrekking tot het goed?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Is er een keuring van de elektrische installatie beschikbaar (woning) ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Is er een dossier van elektrische niet-huishoudelijke installatie beschikbaar (handelspand)?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Notariskeuze:<br>De opdrachtgever verkiest als zijn notaris:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |                                     |
| Opvragen van de in artikel 3.94 § 1 van Boek 3 van het BW opgesomde informatie bij syndicus<br>(naam syndicus)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| In geval van een verkoop tijdens de termijn waarbinnen de renovatieplicht ( <a href="https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023">https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023</a> ) geldt, gaat de verplichting over op de koper. Is er op dit goed een termijn lopende op vlak van renovatieplicht? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Is er een asbestinventaris beschikbaar ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Is er een asbestattest beschikbaar ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Zo ja, met unieke code <b>2022-12-02-000</b> opgesteld op <b>19/12/2022</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |                                     |
| De opdrachtgever verbindt er zich toe een <input type="checkbox"/> asbestinventaris/ <input type="checkbox"/> asbestattest aan te vragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| De opdrachtgever geeft volmacht aan de vastgoedmakelaar om een <input type="checkbox"/> asbestinventaris/ <input type="checkbox"/> asbestattest aan te vragen.                                                                                                                                                                                                                                                             | <input 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.

Handtekening opdrachtgever<sup>7</sup>

#### ATTESTEN VLAANDEREN

| Welke stukken ?                   | Wie vraagt de stukken aan ?                                                                                     | Kostprijs <sup>8</sup> |                 |   | Vacaties | Totaal |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|---|----------|--------|
|                                   |                                                                                                                 | A <sup>9</sup>         | B <sup>10</sup> | C |          |        |
| Bodemattest                       | <input checked="" type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris | 64 EUR                 |                 |   |          |        |
| Asbestattest                      | <input checked="" type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris | Extra kosten           |                 |   |          |        |
| Asbest gemene delen               | <input type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris            |                        |                 |   |          |        |
| EPC                               | <input checked="" type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris | Extra kosten           |                 |   |          |        |
| EPC gemene delen                  | <input type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris            |                        |                 |   |          |        |
| Kadastrale legger en plan         | <input checked="" type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris | 20 EUR                 |                 |   |          |        |
| Stedenbouwkundige info            | <input checked="" type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris | 70 EUR                 |                 |   |          |        |
| Keuring elektriciteit             | <input checked="" type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris | Extra kosten           |                 |   |          |        |
| Eigendomstitel                    | <input checked="" type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris | Extra kosten           |                 |   |          |        |
| Basisakte                         | <input type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris            |                        |                 |   |          |        |
| Verkavelingsakte                  | <input type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris            |                        |                 |   |          |        |
| Hypothecair getuigschrift         | <input checked="" type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris | 85 EUR                 |                 |   |          |        |
| Overstromingsattest (facultatief) | <input type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris            |                        |                 |   |          |        |
| PID                               | <input type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris            |                        |                 |   |          |        |
| Inlichtingen syndicus             | <input type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris            |                        |                 |   |          |        |
| Andere                            | <input type="checkbox"/> VGM <input type="checkbox"/> opdrachtgever <input type="checkbox"/> notaris            |                        |                 |   |          |        |

Met opmerkingen [AV8]: We streven ernaar om de lasten van de opdrachtgever zoveel mogelijk zelf in te vullen.

<sup>7</sup> Gelieve naam, hoedanigheid te vermelden.

<sup>8</sup> Het is de vastgoedmakelaar toegelaten een bijkomende kost aan te rekenen voor de dienst van het opvragen van de attesten. Deze bijkomende kost moet verantwoord worden en overeenstemmen met deze moeite.

<sup>9</sup> Is de kostprijs gekend, dan wordt per attest de prijs (inclusief BTW) meegedeeld.

<sup>10</sup> Is de kostprijs niet op voorhand exact kenbaar, maar wel bepaalbaar, dan dient de berekeningswijze meegedeeld te worden.

<sup>11</sup> Is de kostprijs niet kenbaar, dan moet worden meegedeeld dat er extra kosten zullen verschuldigd zijn met indien mogelijk een indicatie van de omvang van deze kosten.





BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: Herman De Jong  
BIV-NR: 508858  
KANTOOR + ADRES: Immo De Jong, Nijverheidstraat 50,  
9160 Lokeren  
BA EN BORGSTELLING : NV AXA BELGIUM (polisnr.  
730.390.160)



*Instructies voor de vastgoedmakelaar bij het gebruik van dit document!*

De vastgoedmakelaar **moet** dit wettelijk modelformulier personaliseren door het eerste open veld **zelf in te vullen**, dus door vermelding van zijn naam of de naam van het kantoor, adres, fax en e-mailadres. Voor het overige wordt het document vanzelfsprekend door de consument ingevuld, als hij beslist om de bemiddelingsopdracht te herroepen en hij hiertoe gebruik wil maken van het wettelijk modelformulier. De consument kan echter ook steeds kiezen om bij herroeping het modelformulier niet te gebruiken, zolang zijn herroepingsbeslissing maar blijkt uit de afgifte van een andere ondubbelzinnige verklaring. Gezien de inhoud van onderstaand modelformulier wettelijk is vastgelegd, is het verboden om de tekst aan te passen.

*Dit formulier alleen invullen en terugzenden als u de overeenkomst wil herroepen*

## MODELFORMULIER VOOR HERROEPING

Aan:

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

*[hier dient de handelaar zijn naam, adres en, indien van toepassing, zijn fax en e-mailadres in te vullen]*

Ik / Wij (\*) deel / delen (\*) u hierbij mede dat ik / wij (\*) onze overeenkomst betreffende de verkoop van de volgende goederen/levering van de volgende dienst (\*) herroep/herroepen (\*)

Besteld op (\*) / ontvangen op (\*) .....

Naam/Namen consument(en) .....

Adres consument(en)

.....  
.....

Handtekening van consument(en) *[alleen wanneer dit formulier op papier wordt ingediend]*

..... *[datum]*

*(\*) Doorhalen wat niet van toepassing is*

## 2. Verkoopovereenkomst



Dit contract is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw met medewerking van de Vlaamse Raad van het Notariaat. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden uitdrukkelijk verzocht het ingevulde contract zorgvuldig te lezen alvorens het te ondertekenen. CIB Vlaanderen vzw, het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw en de Vlaamse Raad van het Notariaat wijzen elke aansprakelijkheid af in verband met het gebruik van dit contract door de partijen. Dit contract is bestemd voor het persoonlijk gebruik van de contracterende partijen en hun vastgoedmakelaar en is niet bestemd voor verspreiding aan derden.

*Uitgave 1 januari 2024 die alle vorige vervangt.*

Bemiddelend vastgoedmakelaar: Herman De Jong  
BIV-Nr.: 508858  
Kantoor: Immo De Jong  
Straat: Nijverheidstraat Nr.: 50 Bus: /  
Postcode: 9160 Stad: Lokeren  
BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)



### ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

**Tussen de partijen:**

[indien natuurlijk persoon:]  
Dhr./Mevr.  
Naam: Van Den Ende Voornaam: Wout  
wonende te:  
geboren te: Lokeren op: 21.05.1972  
burgerlijke staat: Gehuwd

[indien vennootschap:]  
Onderneming: ..... met ondernemingsnummer: .....  
met zetel te: .....

**Hier vertegenwoordigd door:**  
Dhr./Mevr.  
Naam: ..... Voornaam: .....  
wonende te: .....  
in hoedanigheid van: .....

Handelend in de hoedanigheid van:  
☒ eigenaar(s)  
☐ lasthebber(s)  
☐ zich sterk makend voor ..... [aanduiding van diegene voor wie men sterk maakt];  
de verbintenis dient bekrachtigd te worden binnen ..... [aanduiding termijn].

Contactgegevens: e-mail: vandeneinde.wout@gmail.com Telefoonnummer: 0468/340730

Hierna genoemd: "de verkoper(s)"

**En**

[indien natuurlijk persoon:]  
Dhr./Mevr.  
Naam: Vercruysse Voornaam: Yves  
wonende te:  
geboren te: Roeselare op: 06.03.1970  
burgerlijke staat: Gehuwd

[indien vennootschap:]  
Onderneming: ..... met ondernemingsnummer: .....  
met zetel te: .....

**Hier vertegenwoordigd door:**  
Dhr./Mevr.  
Naam: ..... Voornaam: .....  
wonende te: .....  
in hoedanigheid van: .....

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt ☒ voor zichzelf / ☐ voor een vennootschap in oprichting onder de vermoedelijke naam ..... / ☐ met de mogelijkheid om command te benoemen / ☐ onder toepassing van het beding van aanwas vermeld in de overeenkomst / ☐ in navolgende verhouding: .....

Contactgegevens: e-mail: yves.vercruysse@gmail.com Telefoonnummer: 0470/731816

Hierna genoemd: "de koper(s)"

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:

Adres

Straat: Stationsplein Nr: 3 Bus: n.v.t.

Postcode: 9160 Stad: Lokeren

Land: België

- Aard: Handelshuis
- Kadastrale afdeling: 46014 Lokeren 1 AFD
- Kadastrale sectie: A
- Kadastraal nummer: 0678/00Z000
- Oppervlakte: 99 ca

Het (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen ☒ bedraagt 1006 EUR / ☐ is niet gekend / ☐ is niet vastgesteld.

Mee-verkochte roerende goederen:

Keuzeclausule:

- ☒ Ofwel:  
In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet 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.

Met opmerkingen [KV1]: De verkoper wenst zijn Inboedel niet mee te verkopen met het pand, aangezien hij deze nog zal gebruiken in een ander pand.

[Eventueel bij verkoop door één echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de gezinswoning]

Overeenkomstig artikel 215 van het Oud Burgerlijk wetboek is het verkochte goed beschermd als gezinswoning, bijgevolg:

- ☐ heeft de heer/mevrouw ..... ☐ echtgeno(o)t(e) ☐ wettelijke samenwonende partner van voormelde verkoper, zijn/haar akkoord gegeven omtrent de huidige verkoop bij onderhandse verklaring van ..... ;
- ☐ komt de heer/mevrouw ..... ☐ echtgeno(o)t(e) / ☐ wettelijke samenwonende partner van voormelde verkoper, hier tussen om zijn/haar akkoord omtrent de huidige verkoop te geven.

Met opmerkingen [KV2]: Het pand dat verkocht wordt, is niet de gezinswoning.

## ALGEMENE BEPALINGEN

### ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheeken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, alsmede van alle opnames in het pandregister betreffende de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend door bestemming geworden zijn, kan worden overgedragen. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling of een gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch dat er enig beslag is op voorschreven eigendom. Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

### ARTIKEL 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.

### ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

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

### ARTIKEL 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 zijnen hoofde.

- 4.2 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.
- 4.3 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

---

#### ARTIKEL 5. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT – RECHT VAN WEDERINKOOP

Kies A of B

- ☒ A. De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen voorkooprecht, geen voorkeurrecht en geen recht van wederinkoop bestaat.
- ☐ B. De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed een voorkooprecht/een voorkeurrecht/een recht van wederinkoop bestaat: .....

De verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de persoon met het voorkooprecht/het voorkeurrecht/het recht van wederinkoop dat recht niet uitoefent.

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen andere voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop bestaan.

---

#### ARTIKEL 6. GENOT

- 6.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed ☐ verhuurd / ☒ niet verhuurd / ☐ gedeeltelijk verhuurd is. De koper bevestigt in geval van verhuring of gedeeltelijke verhuring een kopie te hebben ontvangen van de huurovereenkomst en op de hoogte te zijn van de verhuurmodaliteiten zoals bedongen in de huurovereenkomst.
- 6.2 Op het goed bevinden zich publiciteitspanelen:
- ☐ Ja. In de overeenkomst betreffende de publiciteitspanelen is een voorkooprecht met betrekking tot het goed opgenomen? ☐ ja / ☐ neen.
- ☒ Neen
- 6.3 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.
- 6.4 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 opzeggingsmogelijkheden die de wet en de huurovereenkomst hem ter zake bieden.



- 6.5 In de periode tussen de ondertekening van onderhavige koopovereenkomst 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 miskenning van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de koopovereenkomst 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 gebruiksrecht dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt. In voorkomend geval zal de verkoper erop toezien dat de gebruiker van het goed een polis brand en aanverwante risico's van het type "bewoner" onderschrijft.
- 6.6 Tussen partijen is overeengekomen dat de verkoper het verkochte goed nog uiterlijk tot n.v.t. blijft bewonen, ☐ zonder bewoningsvergoeding / ☐ met een bewoningsvergoeding van ..... EUR per maand, elke begonnen maand volledig verschuldigd zijnde. Dit is geen huur maar een voorwaarde van de verkoop.  
Mocht het verkochte goed niet uiterlijk op deze datum ter vrije beschikking staan van de koper, zal deze laatste het recht hebben de verkoper op basis van de waarde van de verkoopakte op gedwongen wijze te laten uitzetten.  
De verkoper verbindt er zich toe voor de resterende duur van zijn genot en gebruik het eigendom behoorlijk te onderhouden "als een voorzichtig en redelijk persoon" en alle vereiste herstellingen, zoals die ingevolge artikel 3.153 en 3.154 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van de vruchtgebruiker gelegd worden, uit te voeren. Bovendien blijft de verkoper tot zolang alle kosten dragen verbonden aan het genot en de beschikking over het eigendom.  
De verkoper zal zorgen dat het goed verwarmd blijft, zodat de mogelijke vriestemperaturen geen schade kunnen berokkenen aan het goed.
- 6.7 De verkoper verklaart dat hem ☐ geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend ☐ een onteigeningsbesluit werd betekend. De verkoper verklaart eveneens dat hij ☐ geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming ☐ kennis heeft van een ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.
- 6.8 De verkoper verklaart dat er ☐ geen ☐ hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

#### ARTIKEL 7. 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.

#### ARTIKEL 8. FISCALE BEPALINGEN

- 8.1 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;

Met opmerkingen [KV3]: Dit is afgesproken omdat het eigendomsrecht van het pand ook pas overgaat bij het verlijden van de notariële akte.

- ☐ het ondertekenen van onderhavige overeenkomst;
- ☐ de ingenottreding ervan door de koper als die niet gelijktijdig met de akte gebeurt.

## 8.2 Verhaalbelastingen

- ☒ Ofwel:  
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.

## 8.3 BTW – het verkooprecht

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

- ☐ Ofwel:  
hij het verkooprecht zal verschuldigd zijn op de grondwaarde, hier door partijen pro fisco geschat op: ..... EUR en BTW zal verschuldigd zijn op de constructiewaarde, zijnde ..... EUR.
- ☐ Ofwel:  
hij BTW zal verschuldigd zijn op zowel de constructiewaarde als de grondwaarde van het bijhorende terrein, zijnde ..... EUR in totaal.

Mogelijkheden:

- ☐ Ofwel:  
De verkoper verklaart als professioneel van rechtswege BTW-belastingplichtige te zijn onder het BTW-nummer .....
- ☐ Ofwel:  
De verkoper verklaart toevallige BTW-verkoper te zijn en de daartoe vereiste verklaring te hebben afgelegd op het BTW-controlekantoor.
- ☐ Verkoop met het verkooprecht: de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

**Gunstarief van 6 % BTW voor afbraak van gebouw en daarmee gepaard gaande heropbouw van woning : overgangsmaatregel van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024**

Wie een heropgebouwde woning (en het bijhorende terrein) koopt van een bouwpromotor kan onder een aantal voorwaarden nog genieten van 6% BTW voor alle werkzaamheden gefactureerd of betaald tot einde 2024. De voorwaarden zijn:

- de omgevingsvergunning voor de heropbouw van de woning moet ingediend zijn bij de bevoegde overheid voor 1 juli 2023
- de woning is op het Belgisch grondgebied gelegen
- de koper zal de woning als enige eigen woning aanwenden vanaf de eerste ingebruikneming. Hij moet er zonder uitstel zijn domicilie nemen, alsook deze domicilie vervolgens gedurende minstens 5 jaar behouden. Bij de beoordeling of de aangekochte woning de enige woning is van de koper worden zowel de in België gelegen goederen als deze die in het buitenland zijn gelegen in rekening gebracht. Er wordt evenwel geen rekening gehouden met woningen waarvan de koper ingevolge erfenis mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is of een andere woning die heden de eigen woning is van de koper maar die uiterlijk tegen 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of inbezitneming van de heropgebouwde woning zal zijn verkocht
- de woning mag maximaal een totale bewoonbare oppervlakte hebben van 200m<sup>2</sup>
- de koper moet een natuurlijke persoon zijn
- de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning gebeurt door dezelfde persoon
- de promotor moet een verklaring indienen bij de fiscus. Deze moet mede worden ondertekend door de koper (of de verkrijger van het zakelijk recht). Uit de verklaring moet blijken dat aan de voorwaarden is voldaan
- de uitgereikte facturen moeten melding maken van die elementen die de toepassing van het 6%-tarief rechtvaardigen, desgevallend middels afschrift van de door de promotor ingediende verklaring.

Partijen verklaren dat voldaan is aan de grondvoorwaarden om te genieten van het gunsttarief van 6 % BTW i.k.v. de levering van een heropgebouwde woning en dat het aangifteformulier 111\_3 werd ingediend.

#### 8.4 Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☒ niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☒ niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☒ niet opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in artikel 2.9. ev van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☒ niet opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

De respectievelijke heffingen voor het lopende jaar worden verrekend tussen de koper en verkoper volgens de bepalingen van het desbetreffende gemeentelijke reglement/decreet.



## ARTIKEL 9. WETTELIJKE BEPALINGEN

### 9.1 Het bodemdecreet van 27 oktober 2006<sup>1</sup> (Kies A of B)

#### **A. Op het verkochte goed werden en worden geen bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.**

De verkoper verklaart dat op de verkochte grond geen activiteiten werden of worden uitgevoerd die een risico inhouden voor bodemverontreiniging.

De lijst met activiteiten die een risico inhouden voor bodemverontreiniging staat in bijlage 1 van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) of bijlage 1 (kolom 8) van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II). De wettelijke basis daarvoor is artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart dat er een bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 28.11.2023 met referentienummer 20230851457, omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

De inhoud van het attest is: gunstig

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kent.

#### **B. Op het verkochte goed werden of worden bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.**

De verkoper verklaart dat op de verkochte grond activiteiten werden of worden uitgevoerd die een risico inhouden voor bodemverontreiniging.

De lijst met activiteiten die een risico inhouden voor bodemverontreiniging staat in bijlage 1 van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) of bijlage 1 (kolom 8) van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II). De wettelijke basis daarvoor is artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart dat er een oriënterend bodemonderzoek (OBO) werd uitgevoerd door ..... op ..... Dat was nodig omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

#### **Beschrijvend bodemonderzoek (Kies B1 of B2):**

**B1** Er moet geen beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dat blijkt uit het bodemattest dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op ..... met referentienummer .....

De inhoud van het attest is: .....

<sup>1</sup> Opgelet: de vastgoedmakelaar is verplicht het bodemattest op te vragen en de inhoud ervan op te nemen in de onderhandse verkoopsovereenkomst. Een overdracht van een risicoground die niet volgens de wettelijke regels gebeurde, is niet tegenstelbaar aan OVAM. In dergelijk geval kan OVAM de overdrager, die de grond onwettig heeft overgedragen, verplichten om alsnog een oriënterend bodemonderzoek, een beschrijvend bodemonderzoek, een bodemsanering en eventuele nazorgactiviteiten uit te voeren op de reeds overgedragen risicoground (voor het aandeel bodemverontreiniging dat naar alle redelijkheid al aanwezig was vóór de overdracht van de risicoground).

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kende vóór het sluiten van deze overeenkomst.

- B2** Er moet een beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd voordat de grond kan worden overgedragen.  
Het beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd door ..... en het verslag werd op ..... bezorgd aan OVAM.

De conclusie van het beschrijvend bodemonderzoek is (Kies B2.X of B2.Y)

- **B2.X** Er moet geen bodemsaneringsproject worden opgesteld.  
Dat blijkt uit het bodemattest dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op ..... met referentienummer .....  
De inhoud van het attest is: .....

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kende vóór het sluiten van deze overeenkomst.

- B2.Y** De saneringsnormen zijn overschreden of de bodemverontreiniging is een ernstige bedreiging.  
De verkoper heeft:
- een bodemsaneringsproject opgesteld;  
Dat project is door OVAM conform verklaard.
  - gegarandeerd aan OVAM dat hij zorgt voor de bodemsaneringswerken;
  - een financiële waarborg gegeven als zekerheid voor de uitvoering van de werken.

Dat blijkt uit de brief van OVAM van ..... en uit het bodemattest dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op ..... met .....  
De inhoud van het attest is: .....

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kende vóór het sluiten van deze overeenkomst.

De verkoper moet de koper niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door grondverzet of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat de verkoper te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de koper.

## 9.2 Vlaamse Codex Wonen

Het verkochte goed ☒ ligt wel / ☐ ligt niet in een zone bestemd voor wonen, afgebakend door de gemeente via een gemeenteraadsbesluit, waardoor de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente een recht van voorkoop kan uitoefenen.

Het verkochte goed betreft ☐ een perceel / ☒ geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied<sup>2</sup>.

Conform art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen zijn (onder meer) uitgesloten van het recht van voorkoop:

<sup>2</sup> Gemeenten die op 9 juni 2023 in bijzonder gebied liggen, blijven tot en met 31 december 2024 onderworpen aan de oude regelgeving, zoals van kracht voor 9 juni 2023.

- 1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;
- 2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;
- 3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;
- 4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;
- 5° ...

Indien het verkochte goed zich in dergelijke zone bestemd voor wonen of bijzonder gebied bevindt en geen van de uitzonderingen spelen vermeld in art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkeprrecht door de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente.

### 9.3 Herstelvordering (Kies A of B)

A. Voor het verkochte goed bestaat er geen vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of woonbaarheid.

B. Voor het verkochte goed bestaat er een vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of woonbaarheid.

Het gaat om de volgende vordering of veroordeling .....

### 9.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

#### 9.4.1 Plannen-en vergunningenregister

Keuzeclausules:

- ☐ Gemeenten met goedgekeurd plannen-en vergunningenregister  
Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:
  1. Voor het verkochte goed is er ☐ een / ☐ geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
  2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: woongebied
  3. Het verkochte goed:
    - ☐ maakt het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen) of er is een procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;
    - ☐ maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
  4. Voor het verkochte goed geldt er ☐ een / ☐ geen voorkeprrecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;



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.
  6. Het onroerend goed maakt ☐ wel / ☒ geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- ☐ Gemeenten zonder goedgekeurd plannen-en vergunningenregister  
Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden overeenkomstig de benaming in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen de volgende vermeldingen opgenomen:
1. Voor het verkochte goed is er ☐ een / ☐ geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
  2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed:.....

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 28.11.2023 waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

De koper wordt geïnformeerd dat voor bepaalde handelingen een vergunningsplicht geldt. In sommige situaties wordt de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht of een vrijstelling.

*In voorkomend geval :*

De koper verbindt zich tot het eerbiedigen en uitvoeren van alle verkavelingsvoorschriften zoals bepaald in de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de verkavelingsakte verleden voor notaris ..... op .....

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

#### 9.4.2 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 er van op de hoogte te zijn dat voor de opgerichte constructies niet de vereiste vergunningen verkregen worden. De koper zal de verkoper in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht.

Met opmerkingen [KV4]: Het gaat om een niet vergunde lichtreclame aan de gevel van het pand.

#### 9.4.3 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 .....

#### 9.5 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 voorgeschreven goed is gelegen 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 indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.

#### 9.6 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 over alle verplichtingen die krachtens het Bosdecreet en uitvoeringsbesluiten op het verkochte goed rusten, meer bepaald (opsomming van de concrete verplichtingen die op het betrokken goed rusten): .....

#### 9.7 Decreet betreffende het Onroerend Erfgoed

##### 9.7.1 Beschermd erfgoed

Keuzeclausules:

- ☐ Ofwel:  
De verkoper verklaart dat voorschreven goed beschermd is bij (☐ koninklijk / ☐ ministerieel) besluit van ..... (datum) (zie <https://beschermingen.onroerenderfgoed.be>). De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze bescherming.
- ☒ Ofwel:  
De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is.

##### 9.7.2 Geinventariseerd erfgoed

Keuzeclausules:

- ☐ Ofwel:  
De verkoper verklaart dat voorschreven goed opgenomen is

- ☐ de landschapsatlas<sup>3</sup>;
  - ☐ de inventaris van archeologische zones;
  - ☐ de inventaris van bouwkundig erfgoed;
  - ☐ de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde;
  - ☐ de inventaris van historische tuinen en parken;
- De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie.

- ☐ Ofwel:  
De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is op één vermelde inventarissen.

## 9.8 Stookolietanks (Kies A, B of C)

### A. Stookolietank aanwezig (Kies A1, A2, A3 of A4)

**A1.** Bovengrondse/ondergrondse stookolietank minder dan 5000 kg (6000 liter) in gebruik (eerste ingebruikname vóór 1 augustus 1995)

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse/ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd ☐ uitgerust ☐ nog niet werd uitgerust met een overvulbeveiliging. Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte.

**A2.** Bovengrondse/ondergrondse stookolietank minder dan 5000 kg (6000 liter) in gebruik (eerste ingebruikname na 1 augustus 1995)

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse/ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiliging een geldig conformiteitsattest overhandigen.

**A3.** Bovengrondse stookolietank van 5000 kg of meer (6000 liter of meer) met een maximum inhoud van 20000 liter

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiliging overhandigen. De verkoper verklaart dat deze stookolietank is uitgerust met een permanent lekdetectiesysteem. De verkoper verklaart dat de stookolietank in een inkuiping is geplaatst. Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte.

**A4.** Ondergrondse stookolietank van 5000 kg of meer (6000 liter of meer) met een maximum inhoud van 20000 liter

<sup>3</sup> Ankerplaatsen aangeduid onder de oude opgeheven regelgeving worden onder de toepassing beschouwd als opgenomen in de landschapsatlas.



De verkoper verklaart dat zich in het goed een ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat het goed zich ☐ niet ☐ wel in een waterwingebied of een beschermingszone bevindt. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiliging overhandigen. De verkoper verklaart dat deze stookolietank is uitgerust met een permanent lekdetectiesysteem (indien nieuwe tank ook: een permanent lekdetectiesysteem en een kathodische bescherming) De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een permanent lekdetectiesysteem overhandigen (indien nieuwe tank ook: een permanent lekdetectiesysteem en een kathodische bescherming)

Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte. Hieruit zal de periodieke controle blijken (en indien bestaande tank ook: het corrosiviteitonderzoek).

#### B. Buitengebruikstelling ondergrondse/bovengrondse stookolietank

De verkoper verklaart dat zich in het goed een stookolietank bevindt die niet meer in gebruik is. De verkoper zal hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig buiten gebruik te laten stellen, en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper, dit alles uiterlijk bij het verlijden van de akte.

#### C. Geen stookolietank

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten geen stookolietank bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

#### 9.9 Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier bevat nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier.

##### Kies A of B

A. De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 op het verkochte goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

B. De verkoper verklaart dat er na 1 mei 2001 op het verkochte goed werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

De verkoper verbindt zich ertoe om het dossier aan de koper te geven ten laatste wanneer ze de notariële verkoopakte ondertekenen.

#### 9.10 Keuring Elektrische Installaties (Kies A, B, C of D)

A. Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 01.10.1981 (Kies A1 of A2)

A1. Het proces verbaal 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.

A2. 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.

B. 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: 03.01.2024  
De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.

C. Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De keuring van de desbetreffende installatie is ouder dan 25 jaar. (Kies C1 of C2)

C1. 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.

C2. 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. In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, vestigt de verkoper reeds de aandacht van de koper op zijn verplichting schriftelijk zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het bevoegd organisme dat de keuring van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

D. Er geldt een vrijstelling

Koper en verkoper komen overeen om de elektrische installatie niet te laten keuren, omdat de koper

- ☐ het gebouw zal afbreken.
- ☐ de elektrische installatie volledig zal vernieuwen

De koper heeft 2 verplichtingen:

- 1) De administratie op de hoogte brengen van de afbraak of vernieuwing (Algemene Directie Energie – Afdeling infrastructuur);
- 2) Een conformiteitsonderzoek van de nieuwe installatie laten uitvoeren door een erkende dienst vóór de indienststelling

#### 9.11 Energieprestatiecertificaat (Kies A of B)

A. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code (certificaatnummer) 20231202-0003053367-KNR-1 opgesteld op 02.12.2023 met als ☐ energiescore ..... / ☒ label F daterend van uiterlijk 1 januari 2019. Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als

een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

B. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, niet over een Energieprestatiecertificaat gelet op het feit dat dit gebouw op het moment van tekoopstelling en op het moment van ondertekening van onderhavige overeenkomst ongeschikt of onbewoonbaar is. De koper erkent en bevestigt deze situatie.

## 9.12 Waterbeleid

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport<sup>4</sup> volgende scores<sup>5</sup>:

P score (overstromingskans voor het perceel) : B

G score (overstromingskans voor het gebouw) : B

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het overstromingsrapport en indien van toepassing het overstromingsattest wordt gevoegd bij deze verkoopovereenkomst.

Het onroerend goed is gelegen in:

- een afgebakend overstromingsgebied / een afgebakende oeverzone: ☐ ja / ☒ neen
- Een risicozone voor overstromingen: ☐ ja / ☒ neen

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied<sup>6</sup> ☐ ja / ☒ neen
- met bouwrijpe opgave ☐ ja / ☒ neen

Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt gewezen op de informatie, ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid onder meer via

<https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden>

<sup>4</sup> [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht)

<sup>5</sup> Dit overstromingsrapport geeft de overstromingsgevoeligheid weer van het onroerend goed op basis van 3 kaarten. Hierdoor kunnen geïnteresseerden meer informatie opvragen over de bron van overstromingen, namelijk:

- Pluviale overstromingen: overstromingen door intense neerslag, zoals tijdens zeer zwaar onweer of wolkbreuken.
- Fluviale overstromingen: grote rivieroverstromingen
- Kustoverstromingen: overstromingen als gevolg van storm op zee

<sup>6</sup> <http://geoloket.vmm.be/bekkenwerking/map.phtml?config=signaal&resetsession=Y>



### 9.13 Rookmelders

De verkoper verklaart ☐ dat het goed uitgerust werd met rookmelders volgens de geldende regelgeving ☐ dat het goed niet uitgerust werd met rookmelders volgens de geldende regelgeving in welk geval de koper zelf moet zorgen voor de rookmelder(s), ter volledige vrijwaring van de verkoper.

### 9.14 Renovatieverplichtingen

Het goed is een residentieel gebouw / residentiële bouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen<sup>7</sup>.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023> of een energiedeskundige.

De verkoper verklaart dat er ☐ geen ☐ een termijn lopende is voor de renovatieplicht. Dit impliceert dat de renovatieplicht overgaat op de koper bij het verlijden van de authentieke akte.

### 9.15 Asbestattest (kies A of B)

**A.** De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest:

- met unieke code: 20221219-000110.000
- opgesteld op: 19.12.2022
- samenvattende conclusie:
  - ☒ het gebouw is asbestveilig ☐ het gebouw is niet asbestveilig
  - Tijdens de inspectie geïdentificeerd : 1 beperking
  - Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom ? n.v.t.

Een kopie van het asbestattest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

**B.** De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, niet over een asbestattest gelet op het feit dat :

- ☐ dit gebouw dateert van na bouwjaar 2000
- ☐ de verkoopovereenkomst dateert van vóór 23 november 2022

De koper erkent en bevestigt deze situatie.

<sup>7</sup> Deze informatieplicht geldt alleen indien de authentieke akte verleden wordt vanaf 1 januari 2023.

---

#### ARTIKEL 10. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris of vastgoedmakelaar verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- verkaveling, verdeling, basisakte en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- attest van controle van de mazouttank;
- attest van controle van de elektrische installatie;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop;
- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.
- asbestattest

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van vastgoedmakelaar, publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

In afwijking met wat voorafgaat, zal de koper eveneens volgende kosten dragen: n.v.t.

---

#### ARTIKEL 11. NOTARISKEUZE

11.1 Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:

- voor de verkoper: notaris Filip Van der Cruysse
- voor de koper: notaris Peter Dehandschutter

- 11.2 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 ....  
De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van registratie en van de betaling van het verkooprecht binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na vervulling van de opschortende voorwaarden.
- 11.3 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.

## ARTIKEL 12. PRIJS

- 12.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: [voluit en in cijfers]  
TWEEHONDERDEENENTWINTIG DUIZEND VIJFHONDERD EURO  
221.500 EUR.
- 12.2 Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66, § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque.
- 12.3 Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van 22.000 EUR  
(☐ met een cheque met nummer ..... ten belope van ..... EUR van rekeningnummer ..... bij de bankinstelling ..... op naam van ..... en/of ☐ via overschrijving ten belope van 22.000 EUR van de rekening BE72 0636 8308 1816 bij de bankinstelling Belfius op naam van Peter Blommaerts.)<sup>8</sup>

Dit bedrag:

Keuzeclausule

- ☐ Ofwel: geldt als voorschot en zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen:
- ☐ Ofwel:  
worden geplaatst op zijn derdenrekening: BE53 0018 8816 8554 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:  
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. Het rekeningnummer van de notaris is: .....

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar ☐ wel / ☐ niet de toestemming om het hem toekomende commissieloon en kosten af te nemen van het voorschot dat hem werd overhandigd. Na voorafname van het hem toekomende commissieloon en kosten zal het saldo bestemd worden als hiervoor in dit artikel beschreven.

- ☐ Ofwel: geldt als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper.

<sup>8</sup> De verkoopovereenkomst moet het of de nummer(s) van de financiële rekeningen vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgemaakt, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen.

**Met opmerkingen [KVS]:** Het voorschot wordt toevertrouwd aan de vastgoedmakelaar omdat beide partijen er vertrouwen in hebben dat de vastgoedmakelaar dit bedrag niet zal gebruiken voor andere doeleinden en hij hiertoe ook wettelijk verplicht is.



Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleiden. Indien de eventuele opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de koper. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt betaald. Het bedrag zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen:

- ☐ ofwel: worden geplaatst op zijn derdenrekening: ..... (op naam van de koper) uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij de waarborg en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.
- ☐ ofwel: worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigner en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper. Het rekeningnummer van de notaris is: .....

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar ☐ wel / ☐ niet de toestemming om het hem toekomende commissieloon en kosten af te laten houden door de notaris van voormeld bedrag op het ogenblik dat de waarborg als voorschot geldt, zijnde op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte. Na voorafname van het hem toekomende commissieloon en kosten zal het saldo bestemd worden als in dit artikel beschreven.

- 12.4 Het saldo van de koopsom, hetzij 221.500 EUR is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte. De betaling van het saldo zal gebeuren ☐ met een cheque of meerdere cheques

.....  
.....

of ☐ via overschrijving van de rekening BE72 0636 8308 1816 bij de bankinstelling Belfius op naam van Peter Blommaerts of ☐ via een nog te verkrijgen krediet.

Met opmerkingen [KV6]: Dit omdat er vandaag de dag geen cheques meer worden gebruikt en het veel sneller en veiliger kan verlopen via een digitale rekening.

- 12.5 De koper en verkoper verklaren geïnformeerd te zijn over de draagwijdte van artikel 2.9.3.0.1., § 2 Vlaamse Codex Fiscaliteit dat stelt: "De belastbare grondslag mag in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen", inzonderheid met betrekking tot de grenswaarde van 220.000€ of 240.000€ die is verbonden aan de mogelijke toepassing van de rechtenvermindering binnen het Vlaams verkooprecht. Ingeval van prijsbewimpeling of doelbewuste tekortschatting kan VLABEL steeds art. 2.9.3.0.1, §2 VCF invoeren. Als de verkoopprijs manifest lager is dan de verkoopwaarde kan de Vlaamse fiscus op basis van die bepaling overgaan tot een raming van de verkoopwaarde, om die dan vervolgens aan te wenden als belastbare basis voor de berekening van het verkooprecht.

#### ARTIKEL 13. VASTGOEDMAKELAAR

- 13.1 De verkoper geeft hierbij aan de instrumenterende notaris de opdracht om het eventueel nog verschuldigd saldo van het commissieloon en kosten van de vastgoedmakelaar uit te betalen, via afhouding op de verkoopprijs.

- 13.2 De vastgoedmakelaar heeft geen mandaat om de overeenkomst namens de verkoper te ondertekenen. De koper erkent hiervan kennis genomen te hebben.

---

#### ARTIKEL 14. SANCTIES

- 14.1 In geval van vertraging in de uitvoering door één van de partijen zal er van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn aan de andere partij, een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn gelijk aan 8 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.

**Opgelet:** als de verkoper handelt als een onderneming (natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft) en de koper een consument is:  
Bij niet-betaling van (het saldo van) de koopsom, zal de verkoper een kosteloze ingebrekestelling versturen in de vorm van een 1<sup>ste</sup> herinnering.

Indien er geen (volledige) betaling volgt binnen veertien kalenderdagen na voormelde ingebrekestelling (waarbij deze termijn een aanvang neemt op de derde werkdag na de verzending, dan wel de eerste dag na de verzending ingeval van een elektronische ingebrekestelling), dan is de koper verschuldigd:

- 1/ een nalatigheidsintrest aan de intrestvoet uit de Wet op de Betalingsachterstand in Handelstransacties (2 augustus 2002), verhoogd met 8%, berekend op de nog te betalen som, alsook
- 2/ een forfaitaire vergoeding die als volgt wordt begroot:
  - \*20 € als het verschuldigd saldo lager dan of gelijk aan 150 € is,
  - \*30 € vermeerderd met 10% van het verschuldigde bedrag op de schijf tussen 150,01 en 500 € als het verschuldigde saldo tussen 150,01 en 500 € is,
  - \*65€ vermeerderd met 5 % van het verschuldigde bedrag op de schijf boven 500 € met een maximum van 2.000 € als het verschuldigde saldo hoger dan 500 € is.

- 14.2 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.

---

#### ARTIKEL 15. 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.

---

#### ARTIKEL 16. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd van het arrondissement van het verkochte goed. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.



**ARTIKEL 17. VERZEKERINGSCLAUSULE : OPTIONELE POLIS**

Dit artikel is enkel van toepassing indien deze verzekering expliciet wordt onderschreven bij Concordia en indien hiervoor een premie wordt betaald. De verzekeringsmaatschappij bezorgt dan een uniek toetredingsnummer.

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevallenverzekering onderschreven door de CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden:

- de verzekering is kosteloos voor de koper;
- verzekerd risico : overlijden door ongeval;
- verzekerde personen : kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal : het saldo van het aandeel van de overleden koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- absolute beperking van 250.000 € / 300.000 € / 500.000 € (schrapping in functie van uw keuze) onafgezien van het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en het aantal kopers;
- 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 moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden.
- deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de zes volgende voorwaarden vervuld zijn:
  1. de verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;
  2. de verkoopovereenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
  3. de verkoopovereenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal € 2.500. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
  4. de verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekend ID-nummer ... (certificaat).
  5. ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;
  6. het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde.

De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia (vastgoedmakelaar@concordia.be).

**ARTIKEL 18. CLAUSULE VAN OPSCHORTENDE VOORWAARDE : FINANCIERING**

Deze overeenkomst wordt wel ☐ /niet ☒ gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen



van een lening/kredietopening van ..... EUR tegen het gebruikelijke marktpercentage.

Indien de opschortende voorwaarde niet kan worden vervuld, verbindt de koper er zich toe binnen een termijn van ..... dagen te rekenen vanaf de dagtekening van de overeenkomst per aangetekend schrijven (postdatum geldt als bewijs) melding te maken van het niet kunnen vervullen van de opschortende voorwaarde, zo niet 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 twee financiële instellingen dat geen hypothecaire lening kan worden verkregen.

De koper zal er zich van weerhouden met een derde een overeenkomst te sluiten waarin met deze derde wordt overeengekomen dat de opschortende voorwaarde niet werd vervuld zodat er geen verkoop tot stand is gekomen en elke partij zijn vrijheid bekomt.

#### ARTIKEL 19. 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 kopers 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 zonder dat het verdelrecht verschuldigd is (artikel 2.10.1.0.4 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit).

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.

#### ARTIKEL 20. 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

Met opmerkingen [KV7]: De bleding die we hebben aanvaard spreekt niet over het verkrijgen van een lening.

Met opmerkingen [KV8]: We hebben ervoor gekozen dat de koper pas het pand kan gebruiken vanaf de notariële akte is betaald, aangezien dan ook de eigendomstitel overgaat en er zo geen problemen kunnen ontstaan tijdens het gebruik.

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 ..... EUR 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.

#### ARTIKEL 21. ZONNEPANELEN – GROENE STROOMCERTIFICATEN

Het fotovoltaïsch systeem, bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel- en meetbord en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken aangebracht in en op de woning:

- ☐ Maken integraal deel uit van onderhavige verkoop en zijn in de prijs inbegrepen. De groenestroomcertificaten die door de VREG, de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt, worden toegekend, zullen toekomen aan de koper. De koper neemt de overeenkomst over die door de verkopers met de netwerkbeheerder werd afgesloten en wordt dienaangaande gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper. Derhalve zal de koper het recht hebben om de groenestroomcertificaten te innen bij de netwerkbeheerder. Elke gerealiseerde 1000 kWh vóór het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de verkoper. Elke begonnen 1000 kWh op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de koper.
- ☒ Zijn niet inbegrepen in huidige verkoop. De verkoper verbindt zich ertoe om de zonnepanelen en de (eventueel) bijhorende constructies en installaties vakkundig te (laten) verwijderen vóór de datum van ingenottreding.

#### ARTIKEL 22. UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING

Het hierna vermelde uitdrukkelijk ontbindend beding is ☐ wel / ☒ niet van toepassing.

Indien de fout van de koper bestaat uit het niet-tijdig betalen van (het deel van) de koopprijs, opeisbaar bij het verlijden van de authentieke akte, dan heeft de verkoper een derde keuzerecht bovenop hetgeen vermeld is in het artikel "Sancties" van de algemene voorwaarden van deze overeenkomst. Als de koper nalaat om binnen de twintig dagen na de neerlegging ter post van de aangetekende ingebrekestelling aan zijn adres, zijn betalingsverbintenis uit te voeren, dan heeft de verkoper het recht om de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen (dus zonder voorafgaande rechterlijke appreciatie). Partijen komen overeen dat de koper in dat geval een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10 % van de koopprijs. Indien de verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat het door de koper betaalde voorschot/waarborg bij voorrang bestemd wordt ter aanzuivering van deze schadevergoeding en bijgevolg aan de verkoper toekomt.

Met opmerkingen [KV9]: Hier is gekozen dat de sancties vermeld in het artikel "Sancties" voldoende zijn indien er een fout zou gebeuren.

Met de aangetekende ingebrekestelling geeft de verkoper eveneens kennis aan de koper dat hij de overeenkomst, bij het uitblijven van betaling van de koopprijs binnen de termijn van 20 dagen na ingebrekestelling, als ontbonden beschouwt.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen zullen ten laste komen van de koper.

**ARTIKEL 23. LOGIESDECREET (DECREET VAN 5 FEBRUARI 2016 HOUDENDE HET TOERISTISCHE LOGIES, ZOALS GEWIJZIGD DOOR HET DECREET VAN 10 MAART 2017)**

Mocht de koper de intentie hebben om het onroerend goed aan te bieden voor toeristische verhuur, wordt hij geïnformeerd over de bepalingen van het vermelde logiesdecreet.  
In het kader van vermeld decreet bevestigt de verkoper dat er:

- ☒ nog geen brandveiligheidsattest werd afgeleverd. De koper verklaart op de hoogte zijn van de noodzakelijkheid van een dergelijk attest vooraleer tot toeristische verhuur zoals bedoeld door vermeld decreet te kunnen overgaan.
- ☐ een brandveiligheidsattest type A / B / C werd afgeleverd door Vincotte / Brandweerzone op ..... (geldig tot ..... ). Een kopie van het attest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het brandveiligheidsattest, of mocht blijken dat er geen (verlenging van) brandveiligheidsattest type A kan bekomen worden.

De koper bevestigt voldoende geïnformeerd te zijn geweest over de stedenbouwkundige bestemming van het goed. De wijze waarop het goed conform deze bestemming aangewend kan worden blijkt uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Vrijstellingenbesluit, alwaar de koper zich van kan vergewissen.

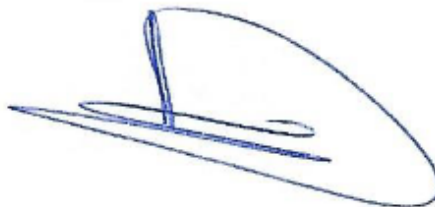


Opgemaakt in twee exemplaren [zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang]  
te Leiden op 25/05/2024 iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:  
De verkoper

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Van Den Ende', with a large, sweeping flourish extending from the end.

De koper

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' shape with a horizontal line through it.

| VERKLARENDE NOTA BIJ HET VERKOOPRECHT IN HET VLAAMS GEWEST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Voorwaarden/opmerkingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>HET VERKOOPRECHT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Bij de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is, bedraagt het te betalen verkooprecht 12% (uitzondering : natuurgebied en landbouwgrond blijft 10%)</li> <li>Bij de aankoop van een enige en eigen gezinswoning kan van een verminderd verkooprecht van 3% genoten worden.</li> <li>Bij aankoop van een voorlopig of definitief beschermd monument kan de koper, mits hij aan de voorwaarden voldoet, genieten van een tarief van 6% of zelfs van 1% indien de koper het monument zal bestemmen tot gezinswoning.</li> </ul> | <ol style="list-style-type: none"> <li>De geheelheid van de eigendom wordt verworven;</li> <li>het moet gaan om een zuivere aankoop;</li> <li>de koper moet alleen of samen met de andere kopers de geheelheid van de gezinswoning in volle eigendom verwerven;</li> <li>de koper mag op de datum van de authentieke akte niet voor het geheel (volle) eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Indien er verschillende kopers zijn, mogen ze op datum van de authentieke akte niet gezamenlijk voor de geheelheid volle eigenaars zijn van een andere woning of bouwgrond; Uitzondering: Een koper die eigenaar is van een andere woning of bouwgrond kan desondanks genieten van het tarief van 3% indien hij zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk twee jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoonst dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief.</li> <li>Inschrijving nemen in het bevolkingsregister/vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning binnen 3 jaar na datum van de authentieke akte.</li> <li>Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan (naargelang de situatie, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden.</li> </ol> <p>Om te genieten van het gunstarief van 1% moet de koper aan de hierboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld zijn aan het tarief van 3%, voldoen. <b>Opgelet</b> : de termijn van het causaal verband zoals vermeld onder punt 4. bedraagt hier 3 jaar l.p.v. 2 jaar. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>De gezinswoning moet een beschermd monument betreffen waarvoor een beheersplan werd opgemaakt of zal worden opgemaakt.</li> <li>Minstens het genoten fiscale voordeel van 5% (t.o.v. het 6%-tarief) moet tijdig geïnvesteerd worden in de beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten noodzakelijk voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde monument, zoals omschreven in het beheersplan. De koper mag de woning niet vervreemden zolang de investeringen niet zijn uitgevoerd.</li> <li>Partijen verklaren dat de voorwaarden van het</li> </ol> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij aankoop van een gezinswoning kan een tarief van 1% genoten worden (tot 5%) wanneer de verkrijger de woning ingrijpend energetisch zal renoveren of een gedeeltelijke herbouw of een herbouw zal uitvoeren binnen een termijn van 6 jaar na de aankoop.</li> <li>•</li> <li>• Bij aankoop van een woning met oog op afsluiten van een huurovereenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor voor minimum 9 jaar binnen 3 jaar kan de koper genieten van een tarief van 7%.</li> </ul>                                                                                  | <p>verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden.</p> <p>Het gunstarief van 1% kan niet gecombineerd worden met de meeneembaarheid.</p> <p>Om te genieten van het gunstarief van 1% moet de koper aan de hierboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld zijn aan het tarief van 3%, voldoen. <b>Opgelet</b> : de termijn van het causaal verband zoals vermeld onder punt 4, bedraagt hier <b>3 jaar</b> i.p.v. 2 jaar. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De koper moet zich binnen de 6 jaar na het verkrijgen van de authentieke akte inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed.</li> <li>2. De woning moet het voorwerp uitmaken van a/ een Ingrijpende Energetische Renovatie b/ een gedeeltelijke herbouw c/ een herbouw.</li> <li>3. De koper moet binnen de 6 jaar na de datum van de authentieke aankoopakte een EPB-aangifte laten indienen waaruit blijkt dat de werken Ingrijpende Energetische Renovatiewerken zijn (IER) of een sloop/heropbouw.</li> <li>4. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden.</li> </ol> |
| <b>RECHTENVERMINDERING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Als de aankoopprijs van de enige en eigen gezinswoning 220.000 € (240.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) niet overschrijdt, is er bijkomend een rechtenvermindering van 2.800 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 3%)</p> <p>Als de aankoopprijs van de enige en eigen gezinswoning die men energetisch gaat renoveren 220.000 € (240.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) niet overschrijdt, bedraagt de rechtenvermindering 960 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 1 %)</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TERUGGAVE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Art. 3.6.0.0.6,\$2 VCF:</p> <p>In geval van wederverkoop van een onroerend goed, door de verkoper of zijn rechtsvoorgangers verkregen bij een akte waarop het bij artikel 2.9.4.1.1. VCF vastgestelde recht (10% of 12%) is voldaan, wordt drie vijfde van dat recht aan de wederverkoper teruggegeven indien de wederverkoop bij authentieke akte vastgesteld is binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging (of binnen de twee jaar na de vervulling van de voorwaarde indien de verkrijging of wederverkoop heeft plaatsgehad onder een opschortende</p>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De teruggave is niet van toepassing op het recht dat betrekking heeft op het gedeelte van de prijs en de lasten van de verkrijging, dat hoger is dan de heffingsgrondslag van de akte van wederverkoop.</li> <li>• In geval van gedeeltelijke wederverkoop wordt in het verzoek tot teruggave het deel van de aanschaffingsprijs dat betrekking heeft op het wederverkochte gedeelte nader aangegeven onder controle van het bestuur.</li> <li>• Het verzoek tot teruggave kan worden gedaan onderaan de akte, ondertekend door de</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



voorwaarde).

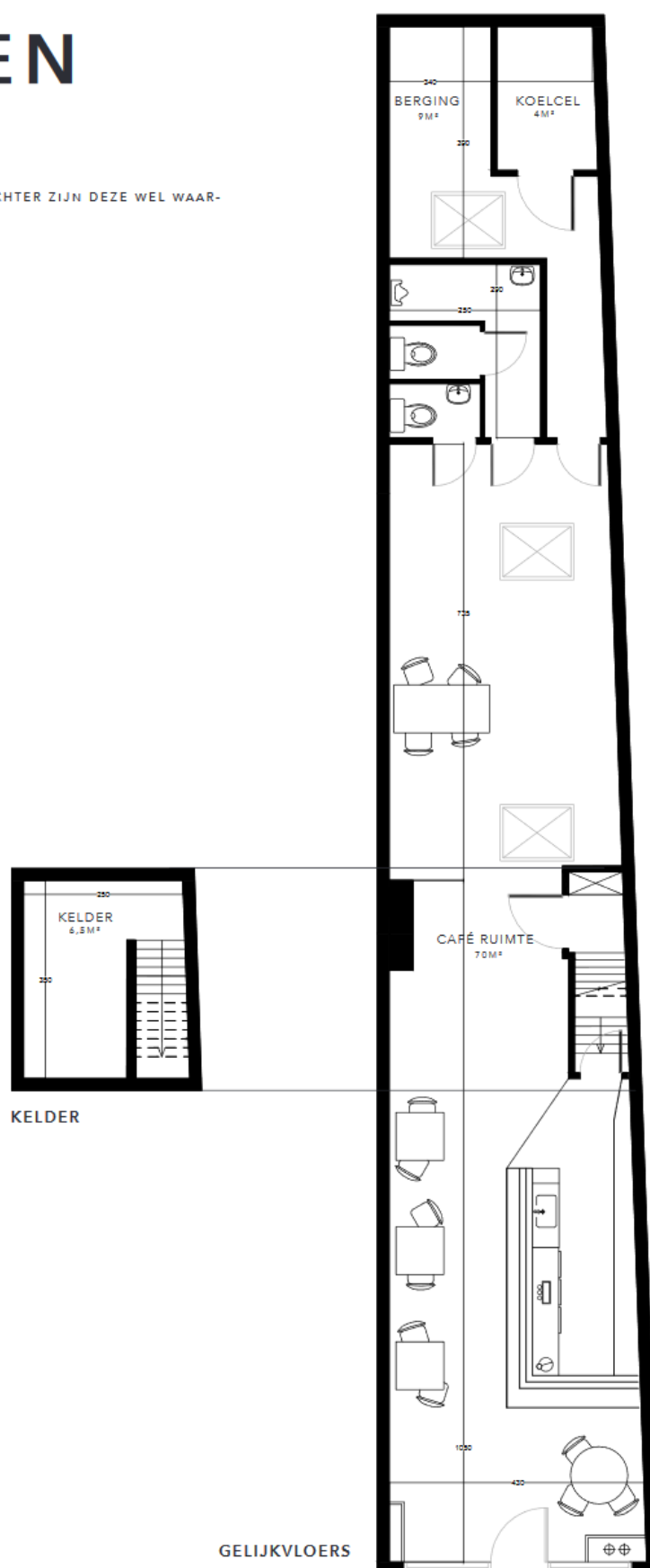
wederverkoper en de instrumenterende notaris. Dit verzoek moet een afschrift van het registratierechts van de authentieke akte van verkrijging bevatten, alsook de naam van de begunstigde van de teruggave en, in voorkomend geval, het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten moeten worden gestort.

## 2. Plannen en afmetingen

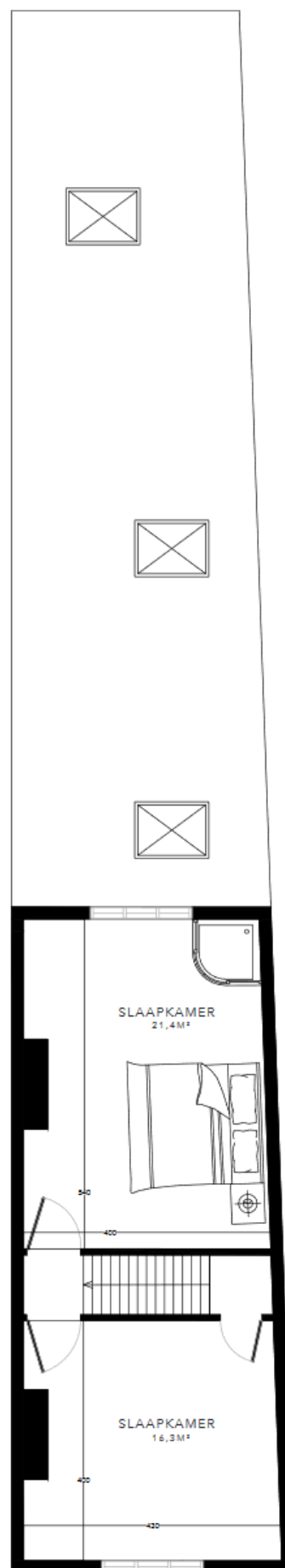
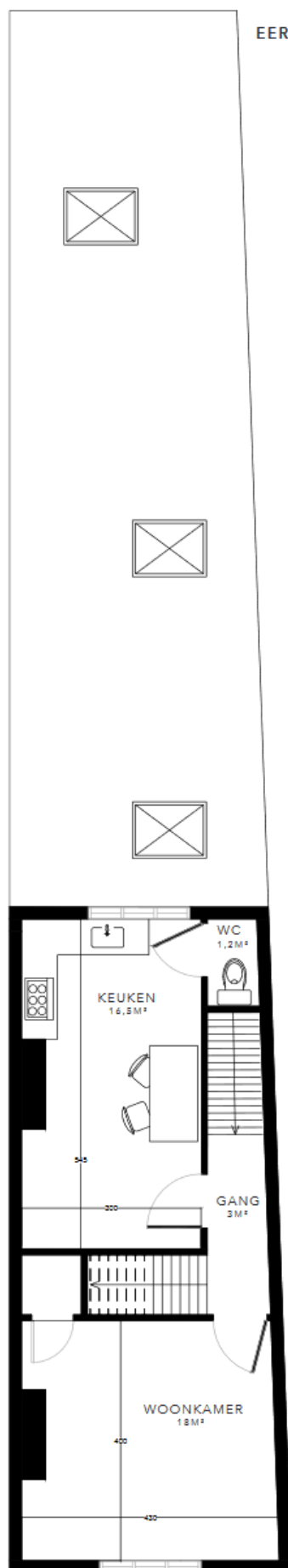
# PLANNEN

STATIONSPLEIN 3, 9160 LOKEREN  
SCHAAL 1/100

ALLE AFMETINGEN STAAN IN CM.  
DIT ZIJN GEEN OFFICIËLE PLANNEN, ECHTER ZIJN DEZE WEL WAAR-  
HEIDSGETROUW OPGEMAAKT.



# EERSTE VERDIEPING



# TWEDE VERDIEPING



### 3. Foto's

#### 3.1 Technische foto's



**Kelder**  
Aansluiting voor vaten



**Kelder**



**Gelijkvloers**  
Aansluiting waterleiding



**Gelijkvloers**  
Close-up



**Gelijkvloers**  
Verwarming



**Gelijkvloers**  
Elektriciteit (aanbouw achteraan)



**Eerste verdieping**  
Verwarming



**Tweede verdieping**  
Boiler



**Gelijkvloers**  
Elektriciteit



**Gelijkvloers**  
Zekeringkast (close-up)



**Gelijkvloers**  
Close-up



### 3.2 Commerciële foto's

#### GELIJKVLOERS



**Ruimte vooraan**  
Meteen na binnenkomst



**Ruimte vooraan**  
Zicht op de voordeur



**Tweede ruimte**  
Twee deuren links: WC, deur rechts: extra ruimte



**Opbergruimte**  
Extra aanbouw



## VERDIEPING 1



**Achterste Ruimte - keuken**  
Eerste deur rechts



**Ruimte aan de straatkant**  
De gang doorlopen

## VERDIEPING 2



**Achterste Ruimte**  
Douche + boiler aanwezig



**Ruimte aan de straatkant - slaapkamer**

## KELDER



#### 4. Argumentatie

Wij hebben gekozen voor het pand gelegen aan Stationsplein 3 in Lokeren. Dit karakteristieke gebouw biedt een unieke combinatie van een commerciële ruimte op de begane grond, met de flexibiliteit om erboven te wonen of het volledig te renoveren tot een woonruimte. Het pand straalt een historische charme uit, met een verhaal dat teruggaat tot de bouw ervan in 1941. Momenteel staat het echter voor een nieuwe fase van ontwikkeling, aangezien het onderhevig is aan renovatieverplichtingen vanwege een Energieprestatiecertificaat (EPC) met label F.

Een van de meest opmerkelijke kenmerken van dit pand is de uitstekende mobiliteitsscore van 8.5/10, met het station op slechts één minuut loopafstand. Dit maakt het niet alleen aantrekkelijk voor potentiële bewoners of huurders, maar biedt ook een strategische locatie voor commerciële activiteiten. Met een diversiteit aan mogelijkheden en een gunstige ligging is dit pand een waardevolle investeringsmogelijkheid.

Naast de praktische voordelen biedt het pand ook een gevoel van ruimte en veelzijdigheid. Met een perceeloppervlakte van 99m<sup>2</sup> en een bewoonbare oppervlakte van 203m<sup>2</sup> zijn er tal van mogelijkheden voor het creëren van een unieke leefomgeving of het ontwikkelen van commerciële ruimtes.

Onze keuze voor dit pand werd mede beïnvloed door de uitdaging die het renoveren van een oud handelspand met zich meebrengt. We zijn enthousiast om de mogelijkheden te verkennen. Daarnaast willen we graag onderzoeken welke kansen er zijn voor het benutten van de commerciële ruimte, gezien het pand al geruime tijd op de markt is. Het pand staat al te koop sinds november 2023 en alle documentatie is gemakkelijk toegankelijk. We hebben nauw contact gehad met de makelaar, wiens expertise en begeleiding tijdens de rondleiding ons hebben voorzien van alle nodige informatie en inzichten om weloverwogen beslissingen te nemen.

Kortom, het pand aan Stationsplein 3 vertegenwoordigt niet alleen een unieke kans voor investering en ontwikkeling, maar ook een kans om deel uit te maken van de rijke geschiedenis en een bloeiende toekomst. We kijken ernaar uit om dit avontuur aan te gaan en om bij te dragen aan de transformatie van dit bijzondere stukje vastgoed.

# AFVINKLIJST

## PROJECT PANDANALYSE

- ☐ VOORKOOPRECHT
- ☒ VRIJ VAN GEBRUIK
- ☒ BESCHERMD ERFGOED
- ☐ MAATREGELEN VAN ONTEIGENING
- ☐ RISICO VOOR OVERSTROMING
- ☐ OVERSTROMINGSGEVOELIG
- ☐ GETROFFEN DOOR ROOILIJN
- ☒ RECHT VAN WEDERINKOOP
- ☐ REGISTER VAN LEEGSTAANDE EN/OF VERKROTTE GEBOUWEN
- ☒ VERKOOP ONDER BTW - STELSEL
- ☒ STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
- ☒ VERKAVELINGSVERGUNNING
- ☒ BOUWOVERTREDINGEN
- ☒ VLAREBO - LIJST
- ☐ STOOKOLIETANK



# AFVINKLIJST

## PROJECT PANDANALYSE



OVERSTROMINGSATTEST

### BESCHRIJVING



OPPERVLAKTE PERCEEL: 99M<sup>2</sup>



BEWOONBARE OPPERVLAKTE: 203 M<sup>2</sup>



AANTAL SLAAPKAMERS: 2



AANTAL BADKAMERS: 1



AANTAL TOILETTEN: 2



TUIN: NEEN



GARAGE: NEEN



KELDER: JA



BOUWJAAR: 1941



RENOVATIEPLICHT: JA

# AFVINKLIJST

## PROJECT PANDANALYSE

- ☐ CONFORMITEITSATTEST VLAAMSE WOONCODE
- ☐ POSTINTERVENTIEDOSSIER (PID)
- ☐ RECHTSGEDINGEN HANGEND
- ☐ KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES
- ☒ HOOFDBESTEMMING
- ☐ GELUIDSBELASTING
- ☒ BODEMATTEST
- ☐ ASBESTATTEST
- ☐ EPC
- ☒ KADASTRALE LEGGER EN PLAN
- ☒ STEDENBOUWKUNDIGE INFO
- ☒ KEURING ELEKTRICITEIT
- ☒ EIGENDOMSTITEL
- ☒ HYPOTHECAIR GETUIGSCHRIFT

# AFVINKLIJST

## PROJECT PANDANALYSE

### FINANCIEEL

- ☐ PRIJS (VRAAGPRIJS NU): €195.000
- ☐ KADASTRAAL INKOMEN (NIET GEÏNDEXEERD): €1.006



## 6. Aanvragen

### 6.1 Aanvraag asbestattest

**EEN AFSpraak AANVRAGEN** ✕

Bevestig dat u de volgende afspraak wilt maken:

 **14 maart 2024 om 14:00 - 15:00 uur**

**Uw informatie: \***

Voer je voornaam, achternaam en e-mailadres in:

**Mobiel nummer \***

**Provincie \***

☐ Antwerpen

☒ Oost-Vlaanderen

☐ West-Vlaanderen

☐ Limburg

☐ Brussel hoofdstedelijk gewest

**Voeg hier eventuele opmerkingen toe voor de asbestdeskundige**

### 6.2 Aanvraag bodemattest

Uw kenmerk\* 

☐ Er zal voor minstens één van deze gronden nog informatie aan de OVAM bezorgd worden 

**Facturatiegegevens** [annuleren](#)

Naam\*

Kasper Vercruysse

Straatnaam\* + Huisnummer\* + Busnummer

Nijverheidsstraat

50

Postcode\* + Gemeente\*

9160

Lokeren

**Notificatie** [annuleren](#)

Naar het volgende e-mailadres wordt een notificatie gestuurd wanneer de bodemattesten voor deze aanvraag beschikbaar zijn:

Email

kasper.vercruysse@student.hogent.be

### 6.3 Aanvraag EPC-atteest

Van: Kasper Vercruysse (kasper.vercruysse@student.hogent.be) ✓

Naar:  CC BCC

Onderwerp: Offerte EPC-attest Prioriteit ✓

Calibri (Hoofd:~ 11 A B I U x<sup>2</sup> x<sub>2</sub>

Beste meneer Vaneetvelde

Met ons makelaarskantoor staan wij momenteel in voor de verkoop van een pand op het Stationsplein, 3 te Lokeren. Om deze verkoop in goede banen te leiden dienen wij te beschikken over een EPC-atteest. Door onze vorige samenwerkingen zijn we opnieuw bij u terechtgekomen om deze aan te leveren. Is het misschien mogelijk om een offerte door te sturen met hierin uw prijzen? Als u meer info nodig heeft omtrent het pand mag u gerust een mailtje terugsturen. Alvast bedankt voor het antwoord.

Met vriendelijke groet  
Kasper Vercruysse

Immo De Jong

0468/350730

[Vercruysse.kasper@immodejong.be](mailto:Vercruysse.kasper@immodejong.be)

#### 6.4 Aanvraag Hypothecair getuigschrift

[illegible]

2. AANDUIDING VAN DE PERSONEN OP WIE DE OPZOEKING MOET SLAAN : 7 Dit formulier is onvolledig

| X NATUURLIJKE PERSONEN |                                                |                            |                        |                                 |                                                                                       |
|------------------------|------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | Naam<br>(in hoofdletters)                      | Voornamen<br>(de 2 eerste) |                        | Geboortedatum                   | Nr. Rijksregister<br>(facultatief)                                                    |
| RECHTSPERSONEN         |                                                |                            |                        |                                 |                                                                                       |
| Volg<br>nr.            | Maatschappelijke benaming<br>(in hoofdletters) | Rechtsvorm                 | Vroegere<br>benamingen | Datum van de<br>oprichtingsakte | Identificatie-<br>nummer bij de<br>B.T.W. of de<br>Kruispuntbank van<br>Ondernemingen |
| 1                      | VERCRUYSE                                      | Kasper                     |                        | 25/09/2003                      | 03.09.25.169-12                                                                       |
| 2                      |                                                |                            |                        |                                 |                                                                                       |
| 3                      |                                                |                            |                        |                                 |                                                                                       |
| 4                      |                                                |                            |                        |                                 |                                                                                       |
| 5                      |                                                |                            |                        |                                 |                                                                                       |
| 6                      |                                                |                            |                        |                                 |                                                                                       |
| 7                      |                                                |                            |                        |                                 |                                                                                       |
| 8                      |                                                |                            |                        |                                 |                                                                                       |
| 9                      |                                                |                            |                        |                                 |                                                                                       |
| 10                     |                                                |                            |                        |                                 |                                                                                       |

1 Vervolg: zie bijlage.

(voorbehouden aan de Administratie)

| Inschrijvingen | Overschrijvingen | Beslagen |
|----------------|------------------|----------|
|                |                  |          |
|                |                  |          |
|                |                  |          |
|                |                  |          |
|                |                  |          |
|                |                  |          |
|                |                  |          |
|                |                  |          |
|                |                  |          |
|                |                  |          |

**Te volgen richtlijnen :**

1. Indien nodig, gebruikt men het formulier BIJLAGE, en vult men de hoofding in.
2. De in de kolommen getrokken lijnen moeten gerespecteerd worden.
3. Het te gebruiken formaat moet overeenstemmen met het formaat A4.



Nr. 371 - 2011/1

## 6.5 Aanvraag Stedenbouwkundige info

### Digitale aanvragen

Dossier

Referentie
Sales verantwoordelijke
Administratief beheerder

Kantoor

Gekoppeld object

Referentie



Premium componenten Alles uitsluiten ☐

☒ Gewestinfo  
☒ Digitaal aanvraag starten

☒ Onroerend erfgoed  
☒ Digitaal aanvraag starten

☒ Conformiteitsattest  
☒ Digitaal aanvraag starten

☒ Ongeslacht- en onbewoonbaar verklaringen  
☒ Digitaal aanvraag starten

☒ Omgevingsrapport  
☒ Digitaal aanvraag starten

☒ Premies  
☒ Digitaal aanvraag starten

☒ Recht van voorkoop   
☒ Digitaal aanvraag starten

☒ Informatieplicht overstromingsgevaar  
☒ Digitaal aanvraag starten

☒ Herstelvordering  
☒ Digitaal aanvraag starten

☒ Luchtfoto's en historische kaarten   
☒ Digitaal aanvraag starten

☒ Mobiscore  
☒ Digitaal aanvraag starten

## 6.6 Aanvraag Elektrische keuring

Van: Kasper Vercruysse (kasper.vercruysse@student.hogent.be) 

Naar:  CC BCC

Onderwerp: Offerte elektrische keuring Prioriteit ▾

Calibri (Hoofdt... 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    

## 6.7 Aanvraag Eigendomstitel

Beste,

Mijn naam is Kasper Vercruysse, makelaar bij Immo De Jong. Voor de verkoop van het pand op het Stationsplein 3 te Lokeren heeft onze cliënt u gekozen als bevoegde notaris. Om de verkoop in goede banen te leiden dienen wij te beschikken over de eigendomstitel van het pand. Is het mogelijk om ons deze te bezorgen zodat de verkoop vlot kan verlopen? U mag deze gerust via PDF sturen via mail. Alvast bedankt voor de hulp. Indien u nog verdere vragen heeft mag u deze gerust stellen.

Met vriendelijke groet

Kasper Vercruysse  
Immo De Jong

0468/340730  
[Vercruysse.kasper@immodejong.be](mailto:Vercruysse.kasper@immodejong.be)

## 6.8 Aanvraag Kadastrale legger en plan



FOD Financiën  
AAPD – Informatieverzameling en -uitwisseling  
[kadastralegegevens@minfin.fed.be](mailto:kadastralegegevens@minfin.fed.be)

### AANVRAAG UITTREKSELS UIT DE KADASTRALE DOCUMENTATIE

Vul de aanvraag leesbaar en in drukletters in en vink de juiste vakjes aan.

Doet u uw aanvraag liever online? In dat geval kunt u uw documenten gemakkelijk en snel verkrijgen via [MyMinfin.be](https://myminfin.be) aan een voordeliger tarief.

#### 1. AANVRAGER

Uw referte: \_\_\_\_\_  
Voornaam\*: **Kasper** Naam\*: **Vercruysse**  
Rijksregisternummer\*: 0 3 0 9 2 5 - 1 6 9 - 1 2  
Tel. gsm\*: **0468340730**  
E-mailadres: **kasper.vercruysse@student.hogent.be**

VRAAGT HET UITTREKSEL AAN (De gegevens worden gebruikt voor de verzending van de factuur en de uittreksels)<sup>1</sup>

☒ A. Voor zichzelf  
☐ B. Als vertegenwoordiger van een andere natuurlijke persoon  
Voornaam\*: \_\_\_\_\_ Naam\*: \_\_\_\_\_  
Rijksregisternummer\*: \_\_\_\_\_  
☐ C. Als zelfstandige, rechtspersoon of als vertegenwoordiger van een rechtspersoon (vrij beroep, onderneming, vereniging, notaris kantoor ...)  
Benaming: \_\_\_\_\_  
Identificatienummer van de vestigingsplaats: \_\_\_\_\_ of ondernemingsnummer (KBO)\*: \_\_\_\_\_  
Klantnummer (SAP): \_\_\_\_\_

#### 2. AFLEVERING

Conform de wet op het gebruik van talen<sup>2</sup> kunt u eventueel de taal van aflevering van het uittreksel kiezen: ☒ N ☐ F ☐ D  
Aflevering via ☒ Post ☐ MyMinfin

#### 3. HET UITTREKSEL GAAT OVER\*

☐ A. Eigen goederen (d.w.z. goederen die toebehoren aan uzelf of aan de persoon of organisatie vermeld in vak 1 optie B of C)  
☒ B. Goederen die toebehoren aan een andere persoon dan de persoon of organisatie vermeld in vak 1 optie B of C  
☐ Natuurlijke persoon  
Voornaam: **Lesley** Benaming: \_\_\_\_\_  
Naam: **Vaerendonck** Ondernemingsnummer (KBO)\*: \_\_\_\_\_  
Rijksregisternummer\*: **7 5 0 3 1 5 - 9 9 7 - 0 4**

Vul ook pagina 2 van het formulier in  
Form. n°. 434

**4. ONROEREND(E) GOEDEREN IN KWESTIE** (Als uw aanvraag over meerdere perceelnummers gaat, kunt u ook een bijlage toevoegen.)

Gemeente:  Afdeling:   
 Sectie:  Perceelnummer:   
 Adres of ligging:   
 Bijkomende inlichtingen (bv. aard van het onroerend goed...):   
 Situatieschets bijgevoegd? ☐ ja ☒ neen

**5. MOTIVERING\*\***

☒ Een akte voorbereiden ☐ Aankoop van onroerend goed tegen verlaagde registratierechten  
☐ Proces-verbaal van afpaling ☐ Geef de prijs vermeld in de verkoopovereenkomst (compromis) of de gevraagde prijs:  
 euro  
☐ Nalatenschap behandelen ☐ Gedeeltelijke teruggave van registratierechten  
☐ Probleem met aanpalend goed ☐ Gerechtigd onderzoek<sup>4</sup>  
☐ Stedenbouw / Milieu ☐ Invorderen van schulden / Onroerend beslag / Bezwaar<sup>2</sup>  
☐ Verkoop onder btw-stelsel ☐ Opdracht van openbare instelling<sup>3</sup>  
☐ Privaat gebruik (eigen goederen)

**6. GEVRAAGDE KADASTRALE INFORMATIE** (Duid maar 1 product per aanvraagformulier aan en kies de gewenste toestand.)

☒ Meest recente toestand in de documentatie  
☐ Toestand op 1 januari

**Uttreksel uit de eigenaarsgegevens**

|                                                                                                                                                            | Prijs via dit formulier (€) | Prijs online via MyMinfin (€) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Mede-eigenaars in een appartementsgebouw                                                                                          | 40                          | 10                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Alleen de eigenaarsgegevens van het patrimoniumperceel vermeld in vak 4 (zonder vermelding van het kadastraal inkomen) | 20                          | 5                             |
| <input type="checkbox"/> Eigenaarsgegevens van het patrimoniumperceel vermeld in vak 4 en van de aanpalende patrimoniumpercelen                            | 40                          | 10                            |
| <input type="checkbox"/> Eigenaarsgegevens van het patrimoniumperceel vermeld in vak 4 en van de patrimoniumpercelen in een straat van 50 m                | 40                          | 10                            |
| <input type="checkbox"/> Eigenaarsgegevens van het patrimoniumperceel vermeld in vak 4 en van de patrimoniumpercelen in een straat van 100 m               | 60                          | 15                            |
| <input type="checkbox"/> Eigenaarsgegevens van het patrimoniumperceel vermeld in vak 4 en van de patrimoniumpercelen in een straat van 200 m               | 130                         | 32,5                          |
| <input type="checkbox"/> Eigenaarsgegevens van het patrimoniumperceel vermeld in vak 4 en van de patrimoniumpercelen in een straat van 500 m               | 190                         | 47,5                          |

**Uttreksel uit de kadastrale perceelgegevens**

|                                                                                                           | Prijs via dit formulier (€) | Prijs online via MyMinfin (€) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Goederen van de aanvrager zelf (vak 1 optie A of B)                                                       |                             |                               |
| <input type="checkbox"/> Volledige lijst van de goederen met vermelding van het kadastraal inkomen        | 20                          | 0                             |
| <input type="checkbox"/> Volledige lijst van de goederen zonder vermelding van het kadastraal inkomen     | 20                          | 0                             |
| <input type="checkbox"/> Gedeeltelijke lijst van de goederen met vermelding van het kadastraal inkomen    | 20                          | 0                             |
| <input type="checkbox"/> Gedeeltelijke lijst van de goederen zonder vermelding van het kadastraal inkomen | 20                          | 0                             |
| Goederen van een derde (vak 1 optie B of vak 3 optie B)                                                   |                             |                               |
| <input type="checkbox"/> Volledige lijst van de goederen met vermelding van het kadastraal inkomen        | 20                          | 5                             |
| <input type="checkbox"/> Volledige lijst van de goederen zonder vermelding van het kadastraal inkomen     | 20                          | 5                             |
| <input type="checkbox"/> Gedeeltelijke lijst van de goederen met vermelding van het kadastraal inkomen    | 20                          | 5                             |
| <input type="checkbox"/> Gedeeltelijke lijst van de goederen zonder vermelding van het kadastraal inkomen | 20                          | 5                             |
| Attesten van het kadastraal inkomen                                                                       |                             |                               |
| <input type="checkbox"/> Attest voor een vermindering van de registratierechten                           | 20                          | 5                             |
| <input type="checkbox"/> Attest voor de gedeeltelijke teruggave van registratierechten                    | 20                          | 5                             |
| <input type="checkbox"/> Attest voor de overdracht van een nieuw gebouw onder btw-regime                  | 20                          | 5                             |
| <input type="checkbox"/> Attest dat het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd                      | 20                          | 5                             |

Vul ook pagina 3 van het formulier in.  
Form. n°. 434



**6. GEVRAAGDE KADASTRALE INFORMATIE (vervolg)**

**Diversen**

|                                                                                                                                                                                                            | Prijs via dit formulier (€) | Prijs online via MyMinfin (€) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Schattingsfiche (alleen door de eigenaar zelf of zijn gemachtigde aan te vragen in het kader van de wet van 11 april 1994 betreffende de openbaarheid van bestuur)                | 0                           | 0                             |
| <input type="checkbox"/> Mutatieschets, per schets (vermeld de periode of het jaar van wijziging en alle nuttige informatie voor de opzetting)                                                             | 110                         | 110                           |
| <input type="checkbox"/> Historiek van een kadastraal plan- of patrimoniumperceel op basis van mutatieschetsen (vermeld de periode of het jaar van wijziging en alle nuttige informatie voor de opzetting) | 150                         | 150                           |
| <input type="checkbox"/> Lijst van de coördinaten van een nulverkeveling                                                                                                                                   | 190                         | 190                           |

De aanvrager verklaart hierbij expliciet dat de opgevraagde gegevens gebruikt worden voor doeleinden die in overeenstemming zijn met de AVG (Verordening 2016/679 van het Europees Parlement).

Datum: 1 8 0 3 2 0 2 4

Handtekening:

<sup>\*</sup> Verplichte vermeldingen. Bij gebrek aan het Belgische rijksregisternummer of KBO-nummer voegt u een kopie van een ander identificatiedocument toe. Het vestigingsnummer is verplicht. Als u geen vestigingsnummer heeft, moet u het ondernemingsnummer (KBO) vermelden.  
<sup>\*\*</sup> Verplichte vermeldingen.

<sup>1</sup> De gevraagde uittreksels en de factuur/uitnodiging tot betaling worden verstuurd naar het adres zoals het voorkomt in het rijksregister of in de kruispuntbank van ondernemingen.  
<sup>2</sup> De wet van 18 juli 1966 coördineert de wetten op het gebruik van talen in bestuurszaken (Brussels Hoofdstedelijk Gewest of gemeenten met taalfaciliteiten).  
<sup>3</sup> Voor dit doel moet u in vak 3 geen persoon of organisatie vermelden.

Raadpleeg ook onze site  
[www.financien.belgium.be](http://www.financien.belgium.be) >> Particulieren >> Woning >> Kadaster >> Kadastraal uittreksel

Form. n°. 434 - Januari 2023





## 7. Juridische documenten

### 7.1 Hoofdbestemming: woongebied

#### Gegevens opvraging

|                   |                      |                  |                   |
|-------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| Ordernummer:      | O2023-0973987        | Datum opzoeking: | 22/11/2023        |
| Referentienummer: | VK_Stationsplein 3-1 | Zoekdata:        | 46014A0678/00Z000 |
| Perceel:          | 46014A0678/00Z000    |                  |                   |

## Informatieaanvraag Gewestinfo

**Resultaat opvraging perceel gelegen in Lokeren afdeling LOKEREN 1 AFD, sectie A met perceelnummer 0678/00Z000 [46014A0678/00Z000]**

#### Gewestplan

|                               |                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------|
| Hoofdbestemming (*):          | woongebieden                              |
| Datum goedkeuring gewestplan: | 11/11/1978                                |
| Gewestplan:                   | origineel gewestplan St.Niklaas - Lokeren |
| Categorie:                    | Wonen                                     |

#### Indicatieve kaartweergave



#### Legende

|                                                              |                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 0100 - Woongebieden                                          | 0700 - Groengebieden                                                   |
| 0105 - Woonuitbreidingsgebieden                              | 0701 - Natuurgebieden                                                  |
| 0200 - Gebieden voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut | 0702 - Natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten |
| 0400 - Recreatiegebieden                                     | 0800 - Bosgebieden                                                     |
| 0401 - Gebieden voor dagrecreatie                            | 0900 - Agrarische gebieden                                             |
| 0402 - Gebieden voor verblijfsrecreatie                      | 0901 - Landschappelijke waardevolle agrarische gebieden                |
| 0410 - Gebieden voor toeristische recreatieparken (TRP)      | 1000 - Industriegebieden                                               |
| 0500 - Parkgebieden                                          | 1100 - Ambachtelijke bedrijven en KMO's                                |
| 0600 - Bufferzones                                           | 1700 - Landelijke gebieden                                             |

Uitgebreide legende <https://www.realsmart.be/gewestplan.pdf>

## 7.2 Recht van voorkoop



Vlaamse  
overheid

INFORMATIE  
VLAANDEREN

Informatievraag Vlaamse Voorkooprechten

# Recht van voorkoop

## Gegevens opvraging

|                               |                      |                  |                   |
|-------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| Ordernummer:                  | O2023-0973988        | Datum opzoeking: | 22/11/2023        |
| Referentienummer:             | VK_Stationsplein 3-1 | Zoekdata:        | 46014A0678/00Z000 |
| Datum opzoeking themabestand: | 22/11/2023           | Perceel:         | 46014A0678/00Z000 |

**Resultaat opvraging perceel gelegen in Lokeren afdeling LOKEREN 1 AFD, sectie A met perceelnummer 0678/00Z000 [46014A0678/00Z000]**

## Indicatieve kaartweergave



### Resultaat

- Geen voorkooprecht van toepassing

### Legende

- Voorkooprecht van toepassing
- Geen voorkooprecht van toepassing

### Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

In dit uittreksel worden alle Vlaamse voorkooprechten vermeld. Conventionele voorkooprechten en eventuele federale voorkooprechten vallen buiten het toepassingsgebied van dit uittreksel en moet u opzoeken via andere kanalen.

#### Datum informatieve vraag

De datum waarvoor de Vlaamse voorkooprechten opgevraagd worden.

#### Datum opzoeking themabestand

De datum waarop het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' werd nagegaan of er al dan niet Vlaamse voorkooprechten van toepassing zijn op de gevraagde percelen. De resultaten m.b.t voorkooprechten zijn bijgevolg enkel geldig voor deze datum. Deze datum kan maximum 2 jaar terug in de tijd gaan i.v.m. de datum opzoeking themabestand.

#### Kolommen

De kolommen type, overzicht, begunstigen, begindatum bekendmaking en prioriteit worden enkel ingevuld indien er een voorkooprecht van toepassing is en de informatie gekend is.

## BODEMATTEST

VERDEGEM VASTGOED  
Kapellestraat 80 /  
9940 Evergem

SAMEN MAKEN WE  
MORGEN MOOIER

**OVAM**

Vlaamse overheid  
Openbare Vlaamse  
Afvalstoffenmaatschappij  
Stationsstraat 110  
2800 MECHELEN  
T 015 284 284  
F 015 203 275  
[www.ovam.be](http://www.ovam.be)

uw bericht van 28.11.2023  
uw kenmerk VK\_Stationsplein 3  
bijlagen -  
Mechelen 28.11.2023  
dossiernummer

afdeling Bodembeheer  
contactpersoon Infolijn 015/284 458  
ons kenmerk 20230851457  
aanvraagnummer 20230851197

### 1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2023  
afdeling : 46014 LOKEREN 1 AFD  
straat + nr. : Stationsplein 3  
sectie : A  
nummer : 0678/00Z000

Verder 'deze grond' genoemd.

### 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

#### 2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

#### 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

#### 2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

#### 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

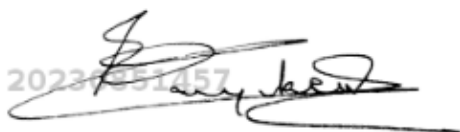


Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### 3 OPMERKINGEN

- 1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](https://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).
- 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](https://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).
- 3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, 28.11.2023

20230851457 

Ann Cuyckens  
afdelingshoofd

## 7.4 Asbestattest

### Asbestinventarisatetest

Stationsplein 3, 9160 Lokeren



SAMEN MAKEN WE  
MORGEN MOOIER

**OVAM**

Attestnummer : 20221219-000110.000

Uitgegeven op : 19.12.2022

Geldig tot : 19.12.2032



Eindconclusie volgens de wetgeving:

**Asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

**0**

Asbestmaterialen

**1**

Beperking

**0**

Uitsluitingen

In de [leeswijzer](#) op de volgende pagina en in het hoofdstuk [toelichting](#) vindt u meer informatie en verdere uitleg over de gebruikte begrippen

Persoonscertificaat : Benjamin Nicasens - DES-SS87Q

Procescertificaat : ASBEN - ORG-HHGB5

# Leeswijzer

## Over dit attest

Dit asbestattest is het verslag van een uitgevoerde asbestinventarisatie op uw locatie. De kader op het voorblad vermeldt de samenvattende conclusie. De inhoudsopgave na deze leeswijzer lijst de verdere informatie op in het asbestattest: het overzicht van de inspecteerde zones met de plannen en de detailinformatie per aangetroffen asbestmateriaal.

## Asbestveilig of niet-asbestveilig... wat betekent dit?

### Asbestveilig

Een locatie is asbestveilig indien geen asbestmaterialen werden aangetroffen of enkel asbestmaterialen met een laag risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Asbestveilig betekent dus niet hetzelfde als asbestvrij. Indien het asbestattest geen asbestmaterialen vermeldt, kunnen er toch nog niet geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. Indien asbestmaterialen aangetroffen werden, vermeldt het voorblad van dit asbestattest welke acties u kan ondernemen om de asbestveilige toestand te behouden.

### Niet-asbestveilig

Een locatie is niet-asbestveilig indien asbestmaterialen werden aangetroffen met een verhoogd risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Het voorblad van dit asbestattest vermeldt welke acties u kan ondernemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen.

## Acties

De mogelijke acties om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden, zijn:

#### Dringend verwijderen

Deze asbestmaterialen moet u zo snel mogelijk (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu.

#### Dringend maatregelen nemen

Deze asbestmaterialen kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel zo snel mogelijk andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.

#### Verwijderen

Deze asbestmaterialen moet u (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu.

#### Maatregelen nemen

Deze asbestmaterialen vormen een gevaar voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.



#### Zorgvuldig beheren

Deze asbestmaterialen moeten niet weggenomen worden om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze vormen momenteel geen gevaar voor de gezondheid maar u moet ze wel zorgvuldig beheren om het risico laag te houden.

## Beperkingen en uitsluitingen

Een **beperking** betekent dat de asbestdeskundige tijdens de inspectie een voorwerp of onderdeel in en rondom de constructie onvoldoende kon inspecteren. In die situatie rapporteert de asbestdeskundige dit als een beperking van het onderzoek.

Een **uitsluiting** betekent dat de asbestdeskundige tijdens de inspectie een aanwezige constructie kon uitsluiten van verder onderzoek omdat het bouwjaar 2001 of recenter was. Bij die bouwjaren kan normaal gezien geen asbest aanwezig zijn omdat het gebruik ervan in België finaal in 2001 werd verboden.

# Inhoudsopgave

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Leeswijzer</b> .....                              | <b>2</b>  |
| <b>Geïnspecteerde zones</b> .....                    | <b>5</b>  |
| Zone 1: Hoofdgebouw.....                             | 6         |
| Plan 1.1: Gelijkvloers.....                          | 7         |
| Plan 1.2: 1e verdiep.....                            | 8         |
| Plan 1.3: 2e verdiep.....                            | 9         |
| Zone 2: Overig gebied.....                           | 10        |
| Plan 2.1: Vaststellingen buiten de constructies..... | 11        |
| <b>Beperkingen</b> .....                             | <b>12</b> |
| Fiche 1: Plattedaken.....                            | 13        |
| <b>Adviezen</b> .....                                | <b>14</b> |
| Fiche 2: Plattedaken.....                            | 15        |
| Fiche 3: Bakeliet schakelaars.....                   | 16        |
| <b>Geen asbest</b> .....                             | <b>17</b> |
| Fiche 4: Bepoistering muren gelijkvloers.....        | 18        |
| Fiche 5: Bepoistering muur traphal.....              | 20        |
| Fiche 6: Bepoistering plafonds 1e verdiep.....       | 22        |
| Fiche 7: Bepoistering muren 2e verdiep.....          | 24        |
| Fiche 8: Bepoistering plafonds traphal.....          | 26        |
| Fiche 9: Bepoistering plafond 2e verdiep.....        | 28        |
| Fiche 10: Bepoistering muren 1e verdiep.....         | 30        |
| Fiche 11: Tablet schouwmantel 1e verdiep.....        | 32        |
| <b>Toelichting</b> .....                             | <b>34</b> |

# Geïnspecteerde zones

## Zone 1: Hoofdgebouw

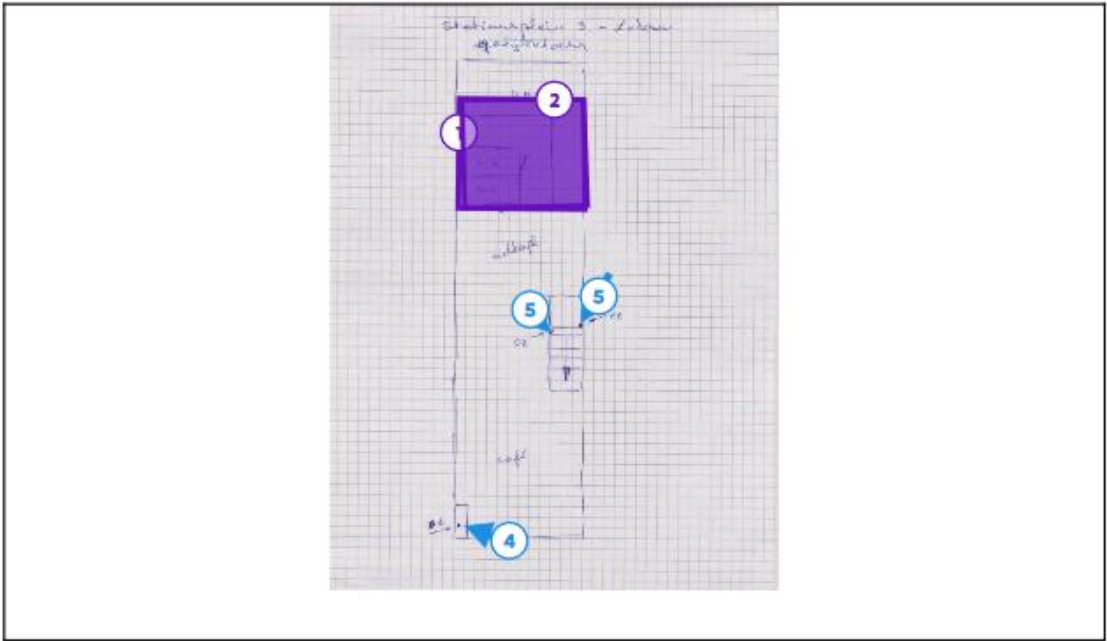


Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 Asbestmaterialen
- 1 **Beperkingen**
- 0 Uitsluitingen
- 0 Roerende goederen
- 0 Puin, steenslag, (water)bodem
- 2 **Adviezen**
- 8 **Geen asbest**



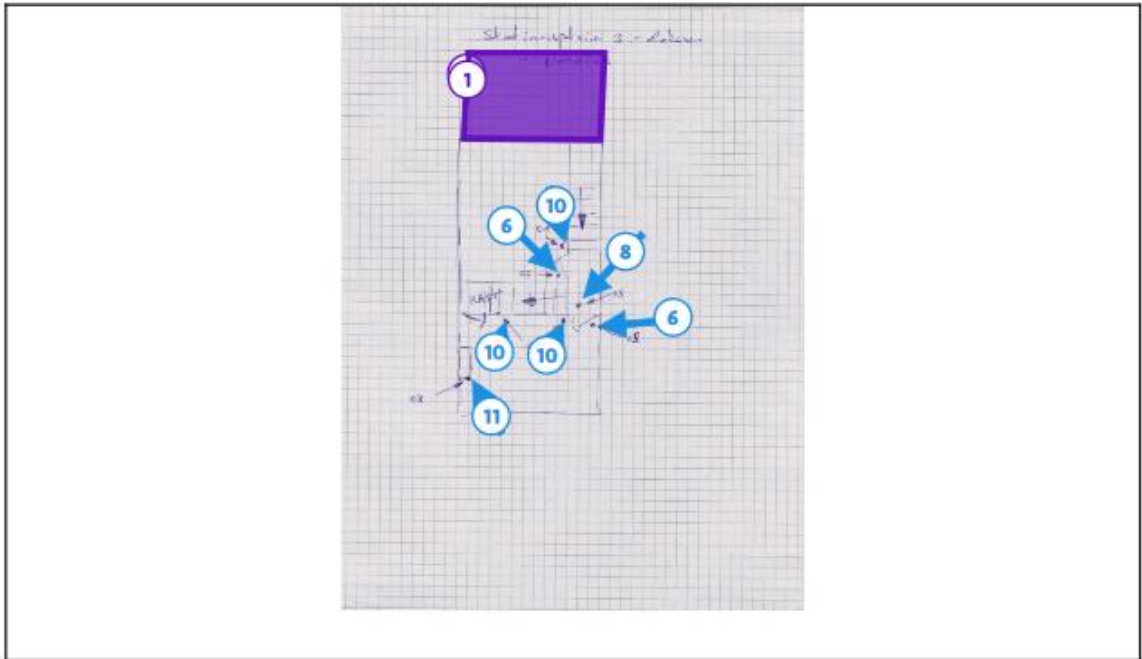
Plan 1.1: Gelijkvloers



Legende van plan 1.1: Gelijkvloers

| Beschrijving                        | Type        | Actie |
|-------------------------------------|-------------|-------|
| 1. Plattedaken                      | Beperking   | -     |
| 2. Plattedaken                      | Advies      | -     |
| 4. Bepleistering muren gelijkvloers | Geen asbest | -     |
| 5. Bepleistering muur traphal       | Geen asbest | -     |

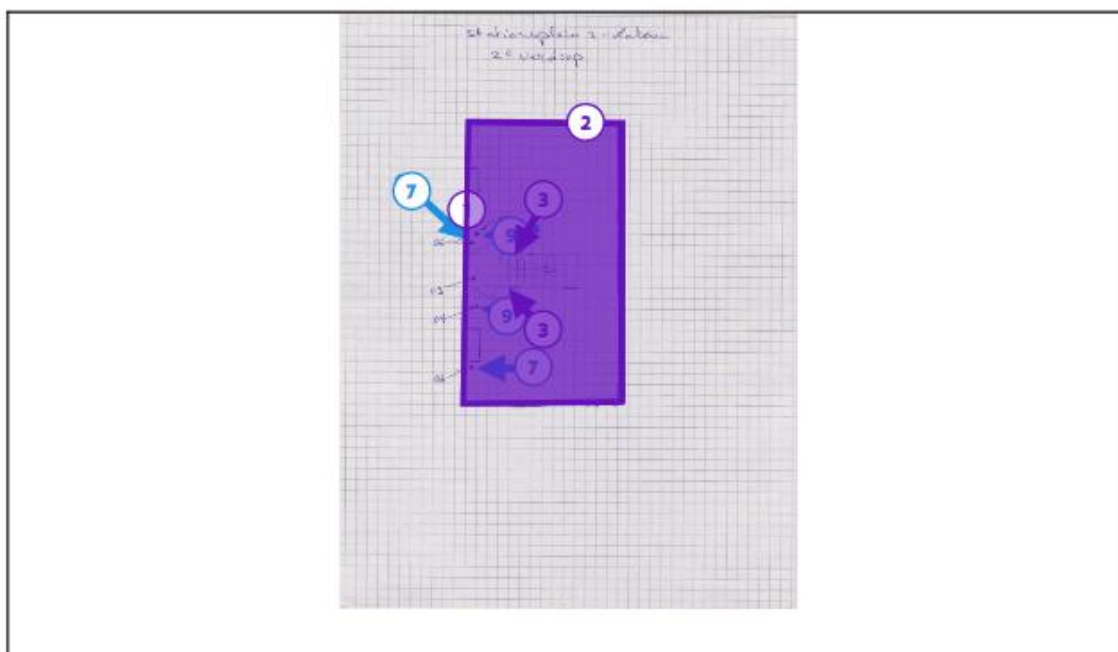
Plan 1.2: 1e verdiep



Legende van plan 1.2: 1e verdiep

| Beschrijving                         | Type        | Actie |
|--------------------------------------|-------------|-------|
| 1. Plattedaken                       | Beperking   | -     |
| 2. Plattedaken                       | Advies      | -     |
| 6. Bepleistering plafonds 1e verdiep | Geen asbest | -     |
| 8. Bepleisterein plafonds traphal    | Geen asbest | -     |
| 10. Bepleistering muren 1e verdiep   | Geen asbest | -     |
| 11. Tablet schouwmantel 1e verdiep   | Geen asbest | -     |

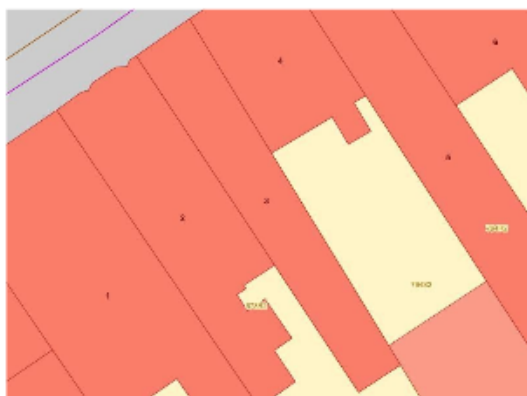
## Plan 1.3: 2e verdiep



### Legende van plan 1.3: 2e verdiep

| Beschrijving                        | Type        | Actie |
|-------------------------------------|-------------|-------|
| 1. Plattedaken                      | Beperking   | -     |
| 2. Plattedaken                      | Advies      | -     |
| 3. Bakeliet schakelaars             | Advies      | -     |
| 7. Bepleistering muren 2e verdiep   | Geen asbest | -     |
| 9. Bepleistering plafond 2e verdiep | Geen asbest | -     |

## Zone 2: Overig gebied



Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 Asbestmaterialen
- 0 Roerende goederen
- 0 Puin, steenslag, (water)bodem
- 0 Geen asbest



## Plan 2.1: Vaststellingen buiten de constructies



## Beperkingen

## Fiche 1: Plattedaken

Beperking



Situeringfoto

### Conclusie

#### Permanente beperking

**Reden:** Het te onderzoeken materiaal situeert zich hoger dan 3,50 m te rekenen vanaf een veilige ondergrond

**Uitleg van de asbestdeskundige:** Hoogte plat dak +/- 9m hoogte en lagerligende daken achterbouw niet toegankelijk.

### Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.1: Gelijkvloers
- Plan 1.2: 1e verdiep
- Plan 1.3: 2e verdiep

### Detailinformatie

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| (Asbest)materiaal | Dak- en gevelbekleding - Roofing |
| Karakterisatie    | Asbest (verdacht)                |
| Primaire drager   | Plat dak                         |

## Adviezen



## Fiche 2: Plattedaken

Advies



Vrije foto

### Advies

Gezien ouderdom gebouw is het mogelijk dat de roofing of onderlaag asbesthoudend is.

Bij renovatie destructieve staalname doen alvorens te verwijderen voor uitsluiting

### Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

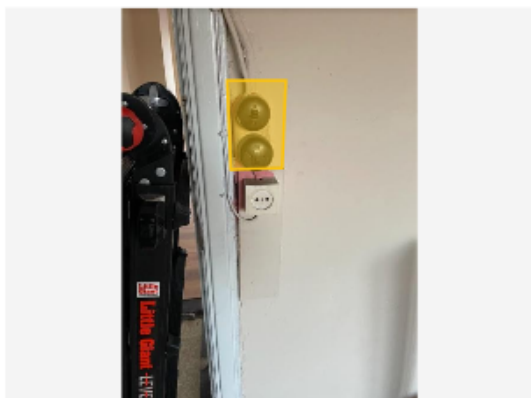
- Plan 1.1: Gelijkvloers
- Plan 1.2: 1e verdiep
- Plan 1.3: 2e verdiep

### Detailinformatie

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| Identificatiemethode    | Redelijk vermoeden               |
| Primaire drager         | Plat dak                         |
| (Asbest)materiaal       | Dak- en gevelbekleding - Roofing |
| Bindmiddel              | Bitumen (roofing, teer, asfalt)  |
| Gebondenheid bindmiddel | Hecht                            |

## Fiche 3: Bakeliet schakelaars

Advies



Vrije foto

### Advies

Oude schakelaars type bakeliet indien mogelijk vervangen en verwijderen (dmv eenvoudige handeling )

Bij verwijdering niet breken en als geheel laten dubbel verpakken en naar containerpark brengen als asbest afval.

### Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.3: 2e verdiep

### Detailinformatie

|                         |                                       |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Identificatiemethode    | Redelijk vermoeden                    |
| Primaire drager         | HVAC infrastructuur en uitrusting     |
| (Asbest)materiaal       | Plaat, paneel, tablet - Type Bakeliet |
| Bindmiddel              | Kunststof of -hars                    |
| Gebondenheid bindmiddel | Hecht                                 |

Geen asbest

## Fiche 4: Beploistering muren gelijkvloers

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

### Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.1: Gelijkvloers

### Detailinformatie

#### Monstername

| #   | Type        | Referentie            | Resultaat   |
|-----|-------------|-----------------------|-------------|
| 4.1 | Mengmonster | Van Eetvelde 22/15-01 | Geen asbest |

#### Technische gegevens

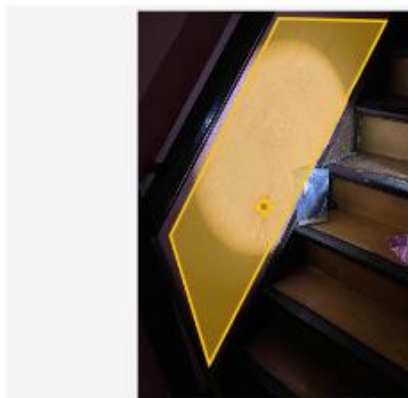
|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Beschrijving             | Beploistering muren gelijkvloers |
| Omgeving                 | Binnen                           |
| Primaire drager          | Binnenwand                       |
| Bindmiddel van materiaal | Gips - kalk                      |



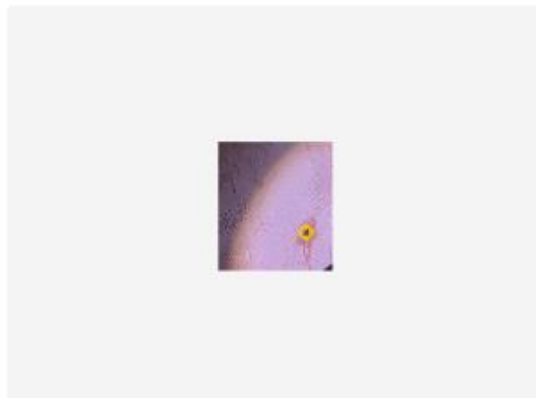
|                                            |                                            |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Gebondenheid op basis van bindmiddel       | Niet-hechtgebonden                         |
| Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal) | • 231,00 m <sup>2</sup> - 1,80 cm - 1 stuk |
| Totaal volume                              | 4,158 m <sup>3</sup>                       |
| Identificatiemethode                       | Vaststelling met monstername               |
| Destructieve handeling voor identificatie  | Nee                                        |

## Fiche 5: Beploistering muur traphal

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

### Conclusie

Geen asbest

### Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.1: Gelijkvloers

### Detailinformatie

#### Monstername

| #   | Type        | Referentie            | Resultaat   |
|-----|-------------|-----------------------|-------------|
| 5.1 | Mengmonster | Van Eetvelde 22/15-02 | Geen asbest |

### Technische gegevens

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Beschrijving             | Beploistering muur traphal |
| Omgeving                 | Binnen                     |
| Primaire drager          | Binnenwand                 |
| Bindmiddel van materiaal | Gips - kalk                |

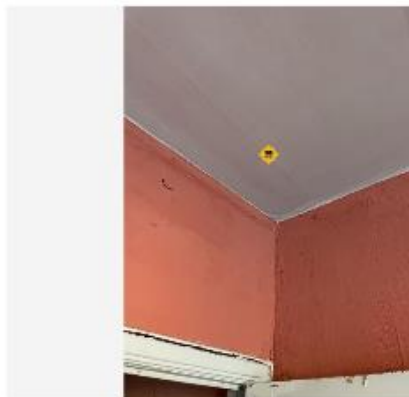
|                                            |                                            |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Gebondenheid op basis van bindmiddel       | Niet-hechtgebonden                         |
| Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal) | • 112,80 m <sup>2</sup> - 1,80 cm - 1 stuk |
| Totaal volume                              | 2,03 m <sup>3</sup>                        |
| Identificatiemethode                       | Vaststelling met monstername               |
| Destructieve handeling voor identificatie  | Nee                                        |

## Fiche 6: Bepleistering plafonds 1e verdiep

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

### Conclusie

Geen asbest

### Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: 1e verdiep

### Detailinformatie

#### Monstername

| #   | Type        | Referentie            | Resultaat   |
|-----|-------------|-----------------------|-------------|
| 6.1 | Mengmonster | Van Eetvelde 22/15-05 | Geen asbest |

### Technische gegevens

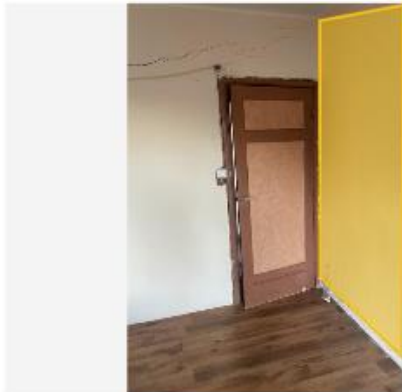
|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Beschrijving             | Beplesering plafonds 1e verdiep |
| Omgeving                 | Binnen                          |
| Primaire drager          | Plafond                         |
| Bindmiddel van materiaal | Gips - kalk                     |



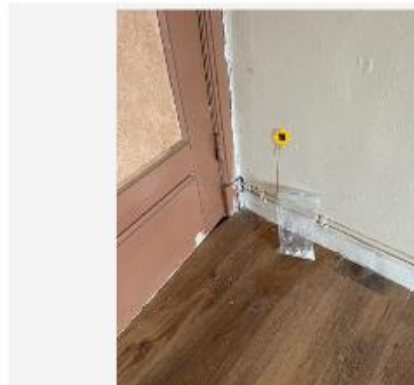
|                                            |                                           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Gebondenheid op basis van bindmiddel       | Niet-hechtgebonden                        |
| Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal) | • 47,00 m <sup>2</sup> - 1,80 cm - 1 stuk |
| Totaal volume                              | 0,846 m <sup>3</sup>                      |
| Identificatiemethode                       | Vaststelling met monstername              |
| Destructieve handeling voor identificatie  | Nee                                       |

## Fiche 7: Beploistering muren 2e verdiep

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

### Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.3: 2e verdiep

### Detailinformatie

#### Monstername

| #   | Type        | Referentie            | Resultaat   |
|-----|-------------|-----------------------|-------------|
| 7.1 | Mengmonster | Van Eetvelde 22/15-06 | Geen asbest |

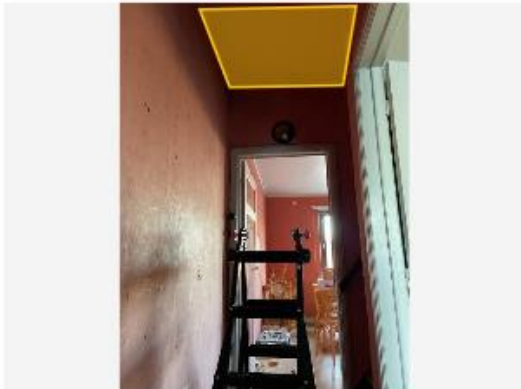
#### Technische gegevens

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Beschrijving             | Beploistering muren 2e verdiep |
| Omgeving                 | Binnen                         |
| Primaire drager          | Binnenwand                     |
| Bindmiddel van materiaal | Gips - kalk                    |

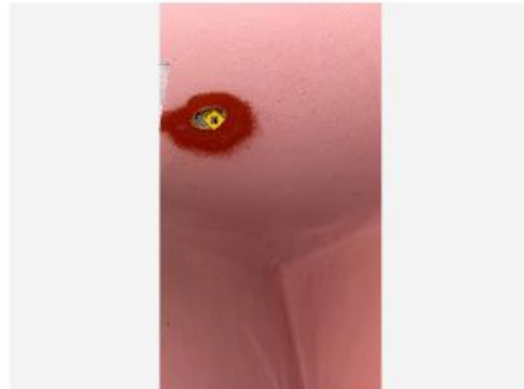
|                                            |                                            |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Gebondenheid op basis van bindmiddel       | Niet-hechtgebonden                         |
| Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal) | • 130,28 m <sup>2</sup> - 1,80 cm - 1 stuk |
| Totaal volume                              | 2,345 m <sup>3</sup>                       |
| Identificatiemethode                       | Vaststelling met monstername               |
| Destructieve handling voor identificatie   | Nee                                        |

## Fiche 8: Bepleisterein plafonds traphal

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

### Conclusie

Geen asbest

### Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: 1e verdiep

### Detailinformatie

#### Monstername

| #   | Type        | Referentie            | Resultaat   |
|-----|-------------|-----------------------|-------------|
| 8.1 | Mengmonster | Van Eetvelde 22/15-03 | Geen asbest |

### Technische gegevens

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Beschrijving             | Bepleisterein plafonds traphal |
| Omgeving                 | Binnen                         |
| Primaire drager          | Plafond                        |
| Bindmiddel van materiaal | Gips - kalk                    |



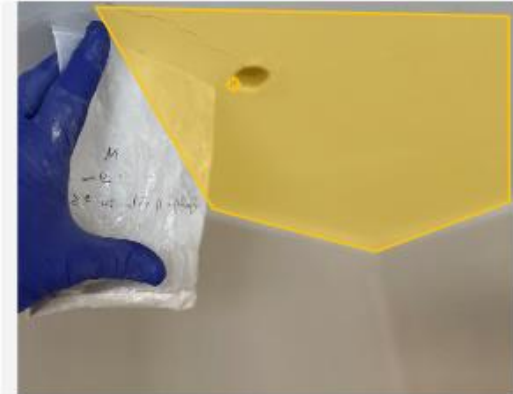
|                                            |                                           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Gebondenheid op basis van bindmiddel       | Niet-hechtgebonden                        |
| Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal) | • 15,97 m <sup>2</sup> - 1,80 cm - 1 stuk |
| Totaal volume                              | 0,287 m <sup>3</sup>                      |
| Identificatiemethode                       | Vaststelling met monstername              |
| Destructieve handeling voor identificatie  | Nee                                       |

# Fiche 9: Beploistering plafond 2e verdiep

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

## Conclusie

Geen asbest

## Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.3: 2e verdiep

## Detailinformatie

### Monstername

| #   | Type        | Referentie            | Resultaat   |
|-----|-------------|-----------------------|-------------|
| 9.1 | Mengmonster | Van Eetvelde 22/15-07 | Geen asbest |

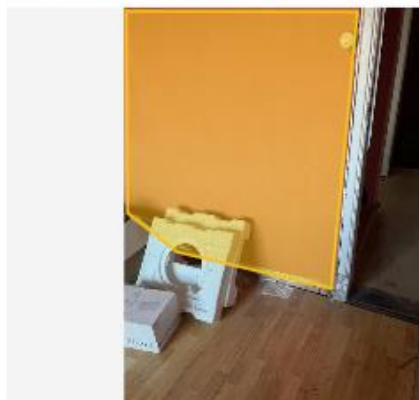
### Technische gegevens

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Beschrijving             | Beploistering plafond 2e verdiep |
| Omgeving                 | Binnen                           |
| Primaire drager          | Plafond                          |
| Bindmiddel van materiaal | Gips - kalk                      |

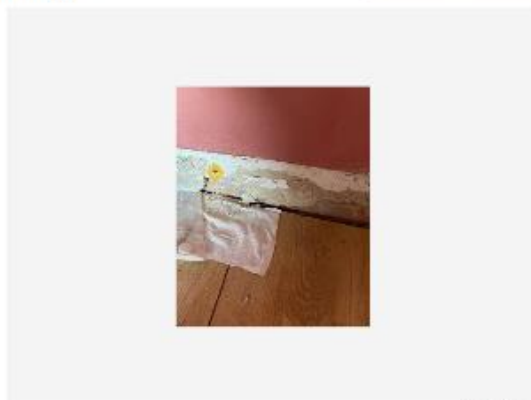
|                                            |                                           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Gebondenheid op basis van bindmiddel       | Niet-hechtgebonden                        |
| Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal) | • 47,00 m <sup>2</sup> - 1,80 cm - 1 stuk |
| Totaal volume                              | 0,846 m <sup>3</sup>                      |
| Identificatiemethode                       | Vaststelling met monstername              |
| Destructieve handeling voor identificatie  | Nee                                       |

## Fiche 10: Beploistering muren 1e verdiep

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

### Conclusie

Geen asbest

### Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: 1e verdiep

### Detailinformatie

#### Monstername

| #    | Type        | Referentie            | Resultaat   |
|------|-------------|-----------------------|-------------|
| 10.1 | Mengmonster | Van Eetvelde 22/15-04 | Geen asbest |

### Technische gegevens

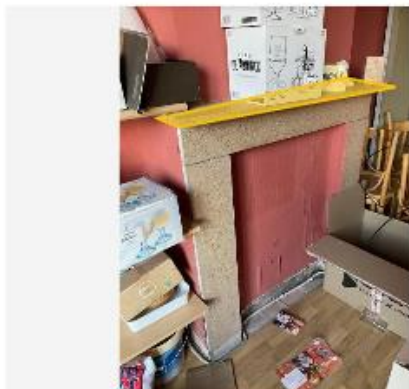
|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Beschrijving             | Beploistering muren 1e verdiep |
| Omgeving                 | Binnen                         |
| Primaire drager          | Binnenwand                     |
| Bindmiddel van materiaal | Gips - kalk                    |



|                                            |                                            |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Gebondenheid op basis van bindmiddel       | Niet-hechtgebonden                         |
| Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal) | • 130,28 m <sup>2</sup> - 1,80 cm - 1 stuk |
| Totaal volume                              | 2,345 m <sup>3</sup>                       |
| Identificatiemethode                       | Vaststelling met monstername               |
| Destructieve handeling voor identificatie  | Nee                                        |

## Fiche 11: Tablet schouwmantel 1e verdiep

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

### Conclusie

Geen asbest

### Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: 1e verdiep

### Detailinformatie

#### Monstername

| #    | Type        | Referentie            | Resultaat   |
|------|-------------|-----------------------|-------------|
| 11.1 | Puntmonster | Van Eetvelde 22/15-08 | Geen asbest |

### Technische gegevens

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Beschrijving             | Tablet schouwmantel 1e verdiep |
| Omgeving                 | Binnen                         |
| Primaire drager          | Inrichting (meubilair, ...)    |
| Bindmiddel van materiaal | Cement                         |

|                                            |                                          |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|
| Gebondenheid op basis van bindmiddel       | Hecht                                    |
| Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal) | • 0,60 m <sup>2</sup> - 0,18 cm - 1 stuk |
| Totaal volume                              | 0,001 m <sup>3</sup>                     |
| Identificatiemethode                       | Vaststelling met monstername             |
| Destructieve handeling voor identificatie  | Nee                                      |

## Toelichting

### Waarom is dit asbestattest belangrijk voor u?

Het is algemeen bekend dat het inademen van asbestvezels gevaarlijk is voor de gezondheid. Daarom is het belangrijk dat u weet waar zich asbest bevindt en welke maatregelen u kan nemen om gezondheidsrisico's te vermijden. Zo maakt u uw woning of gebouw asbestveilig. De eerste stap hebt u daarvoor al gezet met dit asbestattest.

De gebruikte begrippen in dit hoofdstuk worden achteraan in de begrippenlijst uitgelegd.

#### Wat is asbest?

Asbest is een schadelijke stof die in meer dan 3.500 materialen verwerkt is. In de vorige eeuw was asbest populair vanwege de vele nuttige toepassingen, maar ondertussen kennen we de grote gezondheidsrisico's. Vaak weten we niet dat asbest ook in onze eigen woning of onze gebouwen verborgen zit. Asbest is in België verboden sinds 2001. Er is een grote kans dat asbest aanwezig is in gebouwen die gebouwd zijn voor 2001.

Wanneer asbestvezels vrijkomen in de lucht kunnen ze ingeademd worden en gezondheidsrisico's veroorzaken. Men wordt niet onmiddellijk ziek, dit gebeurt pas 20 tot 40 jaar na de blootstelling. Vooral een regelmatige blootstelling of een blootstelling aan een hoge concentratie zijn risicovol. Kinderen en jongeren zijn extra kwetsbaar. Sommige mensen schatten de risico's voor zichzelf laag in. Toch krijgen jaarlijks nog veel mensen de diagnose van een asbestziekte. Meestal is die niet te genezen.

### Hoe interpreteert u het asbestattest?

#### Asbest kan zich ook bevinden op niet geïnspecteerde plaatsen

Een geldig asbestattest is opgemaakt door een asbestdeskundige volgens de richtlijnen van het Inspectieprotocol dat de verplichte inspanningen beschrijft. Een asbestdeskundige voert een visuele inspectie uit van de constructies en objecten op de locatie. Hij tilt losse elementen op om erachter of eronder te inspecteren. Hij neemt ook monsters voor labo-analyses en raadpleegt bewijsdocumenten. **De volgende zaken zijn niet standaard voorzien:**

- De asbestdeskundige inspecteert **geen verborgen asbest** waarvoor hij objecten moet demonteren, beschadigen of openbreken. Wenst de eigenaar ook ingesloten asbest te laten inspecteren dan kan hij de asbestdeskundige vrijwillig vragen om een aanvullend (destructief) onderzoek te doen, bijvoorbeeld voorafgaand aan werken of sloop.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen ondergrondse objecten** en geen asbest vermengd in bodem, steenslag of puin. Wat zichtbaar is aan de oppervlakte (opliggend) kan hij wel inspecteren.
- De asbestdeskundigen inspecteert ook **geen roerende objecten** zoals voertuigen, losse meubels en gereedschap. Wenst de eigenaar ook roerende objecten te laten inspecteren dan kan hij de asbestdeskundige vrijwillig vragen om dit aanvullend mee te inspecteren.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen** delen die voor hem **ontoegankelijk en onveilig** zijn. Wanneer hij een deel niet heeft kunnen beoordelen, wordt dat aangeduid in het attest als een beperking. Constructies met een bouwjaar 2001 of recenter moeten niet geïnspecteerd worden. In het attest duidt de asbestdeskundige ze aan als een uitsluiting.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen** constructies- en terreindelen waartoe de eigenaar geen opdracht gaf omdat ze **buiten de eigendomsgrenzen** liggen of **geen onderdeel** vormde van een **verkoop**.



## Bevatten alle asbestverdachte materialen asbest?

Op basis van ervaring en expertise kan een asbestdeskundige zonder monsters te nemen oordelen of een materiaal mogelijk asbest kan bevatten. Voor sommige materialen is dit nooit mogelijk en moet hij een monster nemen voor een labo-analyse. Asbestverdachte materialen worden als asbesthoudend beschouwd, tenzij de asbestdeskundige over een labo-analyse beschikt die aantoont dat het geen asbest bevat.

## Hoe interpreteert u de risicobeoordeling?

De mogelijke categorieën zijn:

- Categorie 1: materiaal met een hoog risico en/of met een hoge kans op vezelvrijgave
- Categorie 2: materiaal met een verhoogd risico en/of een verhoogde kans op vezelvrijgave
- Categorie 3: materiaal met een laag risico en/of lage kans op vezelvrijgave
- Categorie 4: materiaal met een zeer laag risico en/of zeer lage kans op vezelvrijgave

Het soort asbest, de concentratie ervan in het materiaal, de toestand van het bindmiddel, de mate van afdekking en de aanwezigheid in binnen- of buitenlucht zijn factoren die het risico bepalen. Het vrijkomen van asbestvezels in een binnenruimte is risicovoller dan in de buitenlucht. In de buitenlucht gaan asbestvezels sneller verwaaien of verdunnen. In binnenruimtes is dit niet het geval en kunnen de concentraties hoog oplopen. Dit verhoogt het risico op het inademen van asbestvezels.

Voor materialen uit categorie 1 of 2 moet u maatregelen nemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen: (dringend) wegnemen of een (dringende) maatregel nemen om het risico naar (zeer) laag te brengen. Voor materialen uit categorie 3 en 4 is dit niet nodig. U beheert ze zorgvuldig beheeren om de asbestveilige toestand te behouden.

## Wat betekenen de mijlpalen 2032, 2034 en 2040?

De Vlaamse Regering wil Vlaanderen stapsgewijs tegen 2040 asbestveilig maken. Dit doel bereiken we als alle gebouwen van voor 2001 asbestveilig zijn. Tegen 2034 wil de Vlaamse Regering reeds het meest risicovolle asbest weg hebben. Dit gaat over de eenvoudig bereikbare, niet-hechtgebonden asbestmaterialen en asbestcementen dak- en gevelbekleding en rookgas- en hemelwaterafvoerkanalen aan de buitenkant van de gebouwen. Tegen 2032 moet elke eigenaar van een gebouw ouder dan 2001 over een asbestattest beschikken.

De detailinformatie per asbestmateriaal in het asbestattest vermeldt of die onder de mijlpaal 2034 of 2040 valt.

## Wat moet u nu doen?

Het voorblad van dit asbestattest vermeldt of uw eigendom asbestveilig is of niet en welke acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden.

## Conclusie asbestveilig

Goed nieuws. Uw eigendom voldoet reeds aan de doelstelling van de Vlaamse Regering om asbestveilig te zijn. Asbestveilig betekent niet asbestvrij, er kunnen nog asbestmaterialen aanwezig zijn die u zorgvuldig moet beheeren om de asbestveilige toestand te behouden. Hoe u zorgvuldig beheert, leest u in het volgende hoofdstuk. Indien er asbestverdachte roerende goederen aangetroffen werden, neemt u ook maatregelen om risico's te vermijden.

Gaat u renoveren dan grijpt u het moment best aan om asbestmaterialen mee te verwijderen. Indien het asbestattest geen asbestmaterialen vermeldt, kunnen er toch nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. Daarom is het verstandig om deze voorafgaand aan renovatiewerken te controleren via een aanvullende destructieve asbestinventarisatie. Daarbij gaat de asbestdeskundige voor de werkzone ook verborgen asbest inspecteren door objecten te demonteren, te doorboren of open te breken. Voert een aannemer met werknemers de werken uit dan is dit voor hem sowieso een verplichting als werkgever.

## Conclusie niet-asbestveilig. Wat nu?

In veel woningen en gebouwen ouder dan 2001 kan nog asbest aanwezig zijn. Op het voorblad van dit asbestattest vindt u de acties die u kan ondernemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Meer informatie per asbestbron vindt u terug in de detailinformatie per asbestmateriaal verder in het asbestattest. Heeft u deze acties uitgevoerd, laat uw asbestattest dan binnen één jaar vernieuwen zodat een asbestdeskundige de nieuwe asbestveilige toestand kan vaststellen in het nieuwe asbestattest.

## Asbest beheren en verwijderen

### Asbest zorgvuldig beheren

Indien er asbestmaterialen aanwezig zijn in of rondom het gebouw, zorg er dan voor dat deze geen risico vormen voor de gezondheid van mensen of het leefmilieu. Asbest met een (zeer) laag risico hoeft u niet te verwijderen. Bewaak dat het risico laag blijft door ervoor te zorgen dat de toestand niet wijzigt. De toestand kan wijzigen door beschadigingen of veroudering waardoor het asbestmateriaal brozer wordt en asbestvezels kan loslaten. Wijzigt de toestand waardoor het risico verhoogt dan verwijdert u het of neemt u een maatregel om het risico te verlagen indien verwijdering niet mogelijk is.

### Asbest verwijderen

De wetgeving beschrijft drie verwijderingsmethodes. De asbestdeskundige geeft in het asbestattest een voorstel voor de aangewezen verwijderingsmethodiek. Bepaalde asbestmaterialen mag u zelf via eenvoudige handelingen verwijderen of laten verwijderen door een aannemer met werknemers met opleidingsattest "eenvoudige handelingen". Een erkend asbestverwijderaar mag alle verwijderingsmethodes uitvoeren. Er bestaat geen lijst van aannemers "eenvoudige handelingen", vraag uw aannemer daarom naar de opleidingsattesten. Een lijst van erkend asbestverwijderaars vindt u op [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be).

Mag en wil u **zelf verwijderen**? Zorg er dan voor dat:

- u zich vooraf goed informeert op [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be);
- u zich beschermt met een FFP3-mondmasker, wegwerpoverall en -handschoenen en afspoelbaar schoeisel;
- er geen minderjarigen of derden aanwezig zijn;
- u beschikt over PE-folie en zakken om loskomende deeltjes en afval op te vangen en te verpakken;
- u beschikt over een vernevelaar (water) of fixeermiddel om het asbestmateriaal eerst te fixeren;
- u weet hoe u het asbestmateriaal veilig kan demonteren zonder stof of breuken;
- u beschikt over natte doeken om eventuele resten en stof weg te nemen.

Worden de werken uitgevoerd door een **aannemer** dan is die als werkgever verantwoordelijk om de juiste verwijderingsmethodiek te bepalen aan de hand van een werkplan. Hij oordeelt of de verwijdering kan door zijn werknemers met opleidingsattest "eenvoudige handelingen" of dat hij moet beschikken over de erkenning als asbestverwijderaar. Bezorg de aannemer steeds vooraf een kopie van dit asbestattest. Hij moet oordelen of nog een aanvullende destructieve asbestinventarisatie nodig is om ingesloten asbest op te sporen. Soms kan het nodig zijn om bijkomend monsters te laten nemen, bijvoorbeeld bij pleisterwerk om preciezer niet-asbesthoudende van asbesthoudende zones te onderscheiden.

Het is altijd verstandig meerdere en gedetailleerde offertes te vragen. Vergelijk ze goed en kijk na of de aannemer voldoet om de asbestverwijdering te mogen uitvoeren en welke maatregelen hij voorziet om veilig te werken. Vraag de aannemer naar het werkplan waarin dit beschreven staat. Goedkoop is vaak duurkoop: een onjuiste asbestverwijdering kan gezondheidsrisico's veroorzaken en extra kosten betekenen voor het opruimen van asbestresten.

Werkt u samen met een architect? Bezorg hem dan zeker ook vooraf een kopie van het asbestattest.

## Asbest mag u niet verbergen

Asbest insluiten mag niet tenzij dit in afwachting van verwijdering nodig is om het risico te verlagen of om het veilig te beheren. Als u asbest insluit, moet u dit steeds melden aan de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakt.

Asbest dat bij werken eenvoudige bereikbaar wordt, moet u verwijderen. Opnieuw insluiten mag niet.

## Asbestafval

Asbestmaterialen hergebruiken mag niet. Het aantreffen van ongebruikte of gedemonteerde asbestmaterialen of achtergelaten asbestresten rapporteert de asbestdeskundige daarom in regel als asbestafval. Asbestafval moet u altijd tijdig wegnemen, het achterlaten of opslaan is verboden tenzij u daarvoor over een vergunning beschikt. Kleine hoeveelheden asbestcementafval kan u verpakt afleveren op uw recyclagepark.

Indien eenvoudig bereikbaar asbestafval aanwezig is, moet u dit wegnemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Is het niet eenvoudig bereikbaar, dan moet u maatregelen nemen zodat het geen risico kan vormen voor de mensen of het leefmilieu.

## Wanneer mijn asbestattest laten vernieuwen?

### Geldigheidsduur

Doorheen de tijd kan de situatie in of rondom een gebouw wijzigen maar kan vooral ook de toestand en het risico van aanwezig asbest evolueren. Daarom vermeldt het voorblad van uw asbestattest een datum tot wanneer het geldig is. Daarna kan u het niet meer gebruiken bij een verkoop en moet u het laten vernieuwen door een asbestdeskundige. Die komt opnieuw ter plaatse om de toestand te controleren en indien nodig wijzigingen te rapporteren voor het nieuwe asbestattest.

### Gewijzigde toestand

Ongeacht de geldigheidsduur van uw asbestattest moet u als eigenaar uw asbestattest toch binnen een termijn van één jaar laten vernieuwen als er sprake is van een gewijzigde toestand. Dit is het geval indien:

- er nieuwe asbestmaterialen zijn aangetroffen;
- de acties vermeld op het voorblad werden uitgevoerd waardoor de toestand van niet-asbestveilig naar asbestveilig wijzigt;
- de toestand van de asbestmaterialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De vernieuwing van een asbestattest zal in regel minder kosten dan de eerste opmaak van een volledig asbestattest.

## Meer weten?

De Vlaamse overheid bundelt alle informatie rond asbest en haar beleid op de website [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be). U vindt er de meest actuele informatie over hoe u moet omgaan met asbest en welke ondersteuning er bestaat. Zo kan u steeds goed geïnformeerd aan de slag met uw asbestattest.

## Vragen of klachten over uw asbestattest?

Contacteer eerst de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakte. U vindt de naam en het certificaatnummer op het voorblad van uw asbestattest. Op [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be) vindt u de overzichtslijst van asbestdeskundigen en hun gegevens. Blijft u toch nog met vragen zitten, of heeft u een klacht, dan kan u dit melden via [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be) aan de hand van uw attestnummer. De door de OVAM erkende certificatie-instelling waarbij de asbestdeskundige is aangesloten, zal uw klacht behandelen.



## Begrippenlijst

| Begrip                                   | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Asbestmateriaal</b>                   | <p>Verzamelbegrip voor de aangetroffen asbestverdachte materialen en asbestverdachte afvalstoffen die deel uitmaken van een constructie en een impact hebben op de asbestveiligheid.</p> <p>Asbestverdacht betekent dat de asbestdeskundige op basis van wat hij visueel en auditief vaststelt, oordeelt dat het vermoedelijk asbest bevat. Een asbestverdacht(e) materiaal of afvalstof beschouwen we als asbesthoudend tenzij een labo-analyse aantoont dat het niet-asbesthoudend is.</p>                              |
| <b>Destructieve asbestinventarisatie</b> | Bij een destructieve asbestinventarisatie gaat een asbestdeskundige materialen demonteren en beschadigen om onderliggende of ingesloten asbestverdachte materialen te inspecteren. Dit is nodig voor de start van werken zoals sloop- en renovatie of voor herstellings- of onderhoudswerken.                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Inspectieprotocol</b>                 | Het inspectieprotocol is de wettelijke procedure die een asbestdeskundige moet volgen om een correcte asbestinventarisatie uit te voeren voor het opmaken van een geldig asbestattest. Het legt vast welke handelingen minimaal nodig zijn (inspanningsverplichtingen) en hoe die uitgevoerd moeten worden.                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Risicobeheersmaatregel</b>            | Een maatregel die het risico dat uitgaat van een asbestverdacht materiaal verlaagt van een verhoogd of hoog risico naar een laag risico. De maatregel moet de kans op het vrijkomen of het inademen van asbestvezels verlagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Eenvoudig bereikbaar</b>              | Asbestmaterialen zijn eenvoudig bereikbaar indien ze waarneembaar en weg te nemen zijn zonder impact op de stabiliteit en erfgoedkenmerken van een constructie. Ze moeten ook onbedekt zijn tenzij de bedekking kan weggenomen worden zonder het te beschadigen of tenzij de bedekking louter bestaat uit een laag verf, coating, behang, kunststof of textiel.                                                                                                                                                           |
| <b>Veilig beheer</b>                     | <p>Dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de toestand van asbestmaterialen met een laag risico behouden;</li> <li>• een verhoogd of hoog risico van niet-eenvoudige bereikbare asbestmaterialen en -afval verlagen naar een laag risico en behouden;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Eenvoudige handelingen</b>            | <p>Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen die een werknemer met opleidingsattest "eenvoudige handelingen" of een particulier zelf mag uitvoeren. Alle andere asbestverwijderingen mogen enkel door erkende asbestverwijderaars worden verwijderd.</p> <p>Deze verwijderingsmethode betekent dat het asbestmateriaal eenvoudig kan weggenomen worden (bv. door het los te schroeven) met minimale risico's op beschadiging waarbij asbestvezels kunnen vrijkomen.</p> |
| <b>Erkend asbestverwijderaar</b>         | Aannemers erkend voor de verwijdering van asbestmaterialen via "eenvoudige handelingen" maar ook voor asbestverwijderingen via de methodiek van "hermetische zone" of "couveusezak".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Roerend goed</b> | Objecten of goederen die niet duurzaam verbonden zijn met een constructie of in de grond om ter plaatse te blijven. Het gaat over losse, verplaatsbare zaken zoals bijvoorbeeld gereedschap, voertuigen of materieel. Indien ze asbestverdacht zijn, maken ze toch geen deel uit van de asbestmaterialen waarvoor acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden. |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



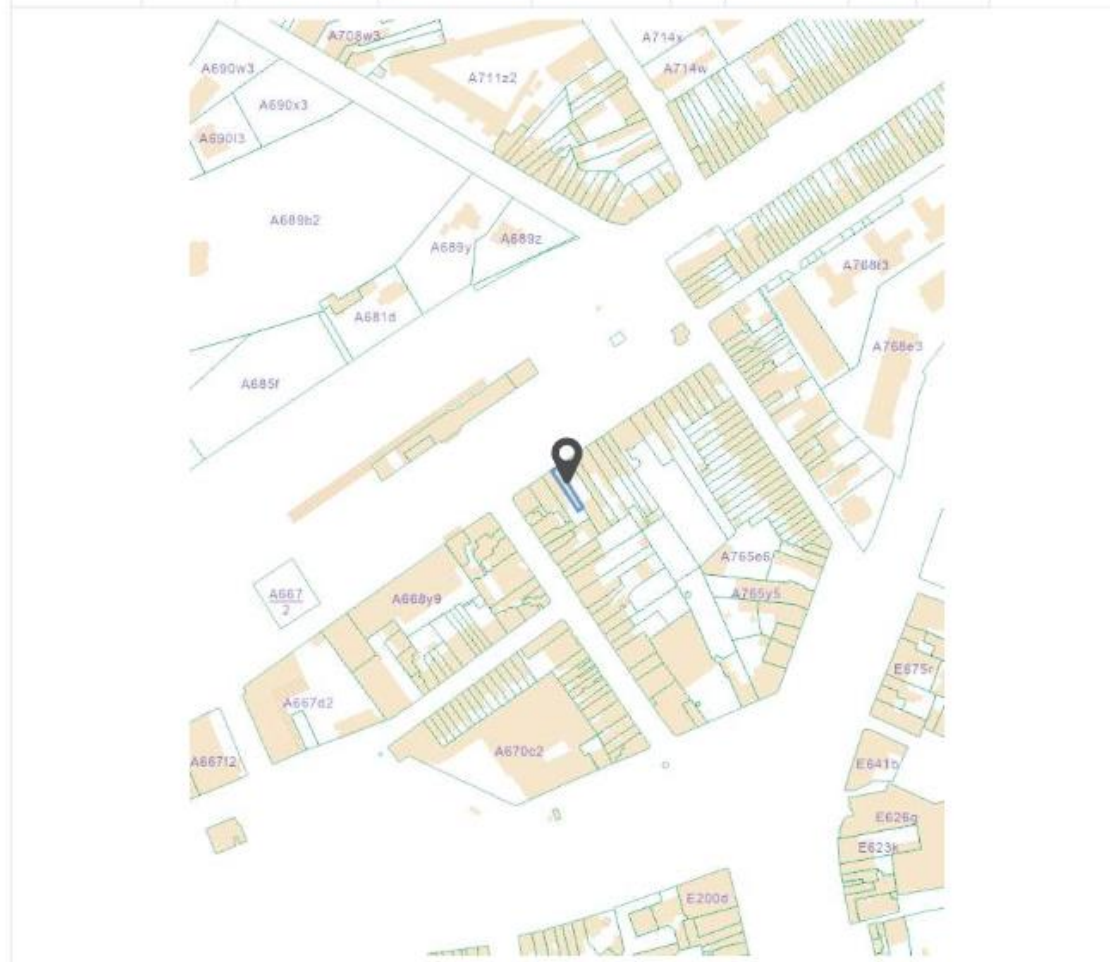
## 7.5 Kadastrale opzoeken

### Resultaat kadastrale gegevens

#### Kadastrale / Patrimoniale Perceelsinformatie

46014      LOKEREN 1 AFD      Status: Gekadastreerd      Jaar einde opbouw: 1941  
STATIONSPLEIN 3

| SECTIE EN PERCEELNR | PARTITIE | AARD DETAIL(S) | LIGGING         | BELASTBARE OPPERVLAKTE | P/W | KLASSERING KI/HA | CODE KI | KI    | EINDE VRIJSTELLING |
|---------------------|----------|----------------|-----------------|------------------------|-----|------------------|---------|-------|--------------------|
| A678/00Z            | P0000    | HANDELSHUIS    | STATIONSPLEIN 3 | 99ca                   |     |                  | 2F      | 1006€ |                    |



Deze informatie is het resultaat van een opzoeking gemaakt op 17-11-2023 15:34 en heeft 7.59 euro (incl. BTW) gekost.

## 7.6 Inlichtingen



 **Vlaanderen**  
verbeelding werkt

**Vastgoedinlichtingen voor overdracht**

**VIP-00096668**

46014A0678/00Z000

**VLAANDEREN**  
DIGITAAL

## Over het dossier

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Perceel:                     | 46014A0678/00Z000             |
| Adres:                       | Stationsplein 3, 9160 Lokeren |
| Toelichting:                 | n.v.t.                        |
| Referentie:                  | VIP-00096668                  |
| Uw referentie:               | VK_Stationsplein 3-1          |
| Aangevraagd op:              | 23/11/2023 14:15              |
| Afgeleverd door gemeente op: | 28/11/2023 14:09              |

# Vragen

Bij elke inlichting vindt u de informatieverstrekker (bron) van de informatie. Neem contact op met deze organisatie bij inhoudelijke vragen.

|                                         |                                                                                                                                |                 |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stad Lokeren<br>Dienst Omgeving         | <a href="mailto:ruimtelijkeordening@lokeren.be">ruimtelijkeordening@lokeren.be</a>                                             | +32 9 235 31 00 |
| Agentschap voor Natuur en Bos           | <a href="mailto:natuurenbos@vlaanderen.be">natuurenbos@vlaanderen.be</a>                                                       |                 |
| Agentschap Onroerend Erfgoed            | <a href="mailto:inventaris@onroerenderfgoed.be">inventaris@onroerenderfgoed.be</a>                                             |                 |
| Agentschap Wonen in Vlaanderen          | <a href="mailto:vlokdata@vlaanderen.be">vlokdata@vlaanderen.be</a>                                                             |                 |
| Vlaamse Milieumaatschappij              | Zoneringsplannen: <a href="mailto:zonering@vmm.be">zonering@vmm.be</a><br>Andere: <a href="mailto:info@vmm.be">info@vmm.be</a> |                 |
| Agentschap voor Innoveren en Ondernemen | <a href="mailto:gis@vlaio.be">gis@vlaio.be</a>                                                                                 |                 |



# Overheidsplannen

Het lokaal bestuur voegt hier inlichtingen toe voor zover gekend in hun gemeentelijk plannenregister. Wanneer een inlichting geen impact heeft op het vastgoed tonen we bij de inlichting 'Niet van toepassing'. Andere inlichtingen kunnen in sommige gevallen verouderd zijn. Zo kan bv. een gewestplan 'van toepassing' zijn maar vervangen de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) deze van het gewestplan.

Informatie over gewestelijke rooilijnplannen is nog niet digitaal te verkrijgen. Voor een perceel gelegen langs een gewest- of autosnelweg kan advies gevraagd worden via [het webportaal van Agentschap Wegen & Verkeer](#).

## Gewestplan

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Referentie:                     | GWP_02000_222_00013_00001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Beschrijving:                   | origineel gewestplan St.Niklaas - Lokeren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bestemmingen:                   | woongebieden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Interpreteerbaar wegens schaal: | Neen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Planfase:                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Status:                         | Besluit tot goedkeuring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Datum:                          | 07/11/1978                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Externe documentatie:           | <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/513adc39-2659-49d0-a507-06946094dc78">https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/513adc39-2659-49d0-a507-06946094dc78</a></li><li>• <a href="https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00013_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=1">https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00013_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=1</a></li></ul> |

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Algemeen plan van aanleg

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Bijzonder plan van aanleg

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

|               |                                          |
|---------------|------------------------------------------|
| Referentie:   | RUP_40000_213_00005_00001                |
| Beschrijving: | Afbakening kleinstedelijk gebied Lokeren |

Bestemmingen: grenslijn

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 18/10/2012

Externe documentatie: 

- <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/2e43fba6-bd0a-4195-a153-28ae01d70129>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven

Referentie: SVO\_02000\_233\_00002\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 08/07/2005

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: 

- <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/962f3d60-2042-4335-a136-98a9d6da5e3b>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Gewestelijke verordening

Beschrijving: Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer

Referentie: BVO\_02000\_231\_00001\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 29/04/1997

Verordening type: Bouw verordening

Externe documentatie: 

- <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/681cad40-f9bc-48ae-906c-831b18f8e366>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband

Referentie: SVO\_02000\_233\_00005\_00001

Planfase:

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| Status: | Besluit tot goedkeuring |
| Datum:  | 09/06/2017              |

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: 

- <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/d84cebac-a259-458b-9562-a212e87a3359>

Bron: Lokaal bestuur (bevroegd 28/11/2023)

## Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen

Referentie: SVO\_02000\_233\_00007\_00001

Planfase:

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| Status: | Besluit tot goedkeuring |
| Datum:  | 12/05/2023              |

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: 

- <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/8629599a-e3e6-48eb-82de-9ded6a3fd847>

Bron: Lokaal bestuur (bevroegd 28/11/2023)

## Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater

Referentie: SVO\_02000\_233\_00006\_00001

Planfase:

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| Status: | Besluit tot goedkeuring |
| Datum:  | 10/02/2023              |

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: 

- <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/f91466b7-3ba6-45d4-a101-ccca7b1ebc58>

Bron: Lokaal bestuur (bevroegd 28/11/2023)

## Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

Referentie: SVO\_02000\_233\_00003\_00001

Planfase:

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status:                                    | Besluit tot goedkeuring                                                                                                                                                                                                                     |
| Datum:                                     | 05/06/2009                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verordening type:                          | Stedenbouwkundige verordening                                                                                                                                                                                                               |
| Externe documentatie:                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/b01e664a-c9f9-4c29-8bf2-d5b433fd9f01">https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/b01e664a-c9f9-4c29-8bf2-d5b433fd9f01</a></li> </ul> |
| Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023) |                                                                                                                                                                                                                                             |

## Provinciale verordening

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschrijving:                              | Provinciale stedenbouwkundige verordening Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen                                                                                                                                               |
| Referentie:                                | SVO_40000_233_00002_00001                                                                                                                                                                                                                   |
| Planfase:                                  |                                                                                                                                                                                                                                             |
| Status:                                    | Besluit tot goedkeuring                                                                                                                                                                                                                     |
| Datum:                                     | 13/07/2015                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verordening type:                          | Stedenbouwkundige verordening                                                                                                                                                                                                               |
| Externe documentatie:                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/3140c782-f07f-4c8a-8e54-bcd5e8f6c21b">https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/3140c782-f07f-4c8a-8e54-bcd5e8f6c21b</a></li> </ul> |
| Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023) |                                                                                                                                                                                                                                             |

## Gemeentelijke verordening

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschrijving:                              | Parkeerverordening                                                                                                                                                                                                                          |
| Referentie:                                | SVO_46014_233_00007_00001                                                                                                                                                                                                                   |
| Planfase:                                  |                                                                                                                                                                                                                                             |
| Status:                                    | Definitieve vaststelling                                                                                                                                                                                                                    |
| Datum:                                     | 13/09/2021                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verordening type:                          | Stedenbouwkundige verordening                                                                                                                                                                                                               |
| Externe documentatie:                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/35c22614-7a3a-4f1f-a345-4887669d4ec4">https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/35c22614-7a3a-4f1f-a345-4887669d4ec4</a></li> </ul> |
| Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023) |                                                                                                                                                                                                                                             |

## Gemeentelijke verordening

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| Beschrijving:     | Bouwverordening inzake beplantingen |
| Referentie:       | BVO_46014_231_00004_00001           |
| Planfase:         |                                     |
| Status:           | Besluit tot goedkeuring             |
| Datum:            | 28/08/1979                          |
| Verordening type: | Bouw verordening                    |



Externe documentatie:

- <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/89c65484-f920-4031-8337-624db813cf9d>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Gemeentelijke verordening

Beschrijving:

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor het creëren en wijzigen van het aantal woongelegenheden

Referentie:

SVO\_46014\_233\_00004\_00001

Planfase:

Status:

Besluit tot goedkeuring

Datum:

07/01/2010

Verordening type:

Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie:

- <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/2af66014-e887-4f26-83ae-2768e9c16a51>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Gemeentelijk Rooiijnplan

Dit betekent niet dat het perceel niet getroffen is door de rooiijn, maar dat er geen gemeentelijk rooiijnplan gekend is in het plannenregister dat impact heeft op de omgeving van het perceel.

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Gemeentelijk Onteigeningsplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Ruil- of herverkavelingsplan

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Complex project

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Planbaten of -schade

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Weg klasse:          | Weg bestaande uit een rijbaan |
| Weg categorie:       | Lokale weg type 2             |
| Straat naam:         | Stationsplein                 |
| Toegankelijkheid:    | Openbare weg                  |
| Beherende instantie: | Lokaal bestuur                |

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Vergunningen

Het lokaal bestuur voegt hier inlichtingen toe voor zover gekend in hun gemeentelijk vergunningenregister, inclusief lopende vergunningen. Vergunningsaanvragen stopgezet door de aanvrager worden niet getoond.

### Stedenbouwkundige vergunning

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

### Stedenbouwkundige melding

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

### Verkavelingsvergunning

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

### Vergund Geachte Gebouwen

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

### Milieuvergunning

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

### Omgevingsvergunning

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

### Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 46014\_2006\_690  
Gemeentelijk dossiernummer: 2006-02-13  
Omschrijving: Plaatsen van lichtreclame zonder vergunning  
Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet  
Misdrijven:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Stedenbouwkundig attest

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Planologisch Attest

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

# Milieu

## Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

Bron: VMM / DOV (bevraagd 23/11/2023)

## Risicoground

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

# Natuur

Mogelijks verleende het Agentschap voor Natuur en Bos kapmachtigingen voor dit perceel. Deze informatie is nog niet digitaal te verkrijgen. Een aparte opzoeking in de databank van het Agentschap voor Natuur en Bos is hiervoor noodzakelijk. Voor meer informatie, neem contact op met [natuurenbos@vlaanderen.be](mailto:natuurenbos@vlaanderen.be).

## Vogelrichtlijngebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 23/11/2023)

## Habitatrichtlijngebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 23/11/2023)

## VEN- en IVON-gebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 23/11/2023)

## Beschermd duingebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 23/11/2023)

## Beschermd waterwinningsgebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 23/11/2023)

## Overstromingsgevoeligheid

Beheerders:

De Vlaamse Waterweg nv - Regio West

Perceel score:

|                |   |
|----------------|---|
| Globale score: | B |
| Pluviaal:      | B |
| Fluviaal:      | A |
| Kust:          | A |

Gebouw score:

|                |   |
|----------------|---|
| Globale score: | B |
| Pluviaal:      | B |
| Fluviaal:      | A |
| Kust:          | A |

Gebouwen:

|                |         |
|----------------|---------|
| Id:            | 7835175 |
| Score:         |         |
| Globale score: | B       |
| Pluviaal:      | B       |
| Fluviaal:      | A       |
| Kust:          | A       |

Externe documentatie:

- <https://www.waterinfo.be/informatieplicht?capakey=46014A0678/00Z000>

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 23/11/2023)

## Overstromingsgebied en oeverzone

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 23/11/2023)

## Risicozone voor overstromingen

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 23/11/2023)

## Signaalgebied

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 23/11/2023)

## Natuurbeheerplan

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 23/11/2023)

## Natuurinrichtingsproject

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Vlaamse Landmaatschappij (bevraagd 23/11/2023)

## Grondverschuivingsgevoeligheid

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: VMM / DOV (bevraagd 23/11/2023)

# Grond- en pandenbeleid

Informatie over 'Leegstaande bedrijfsruimten groter dan 500m' is nog niet digitaal te verkrijgen. Voor meer informatie, neem contact op met [omgeving@vlaanderen.be](mailto:omgeving@vlaanderen.be).

We geven volgende inlichtingen mee voor alle gebouweenheden gelegen op het aangevraagde perceel: 'Herstelvordering', 'Conformiteitsattest' en 'Onbewoond & ongeschikt'. Het is aan de aanvrager om zelf de nodige interpretatie te doen.

## Onbewoonbare- en ongeschikte woning



Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 23/11/2023)

## Herstellvordering

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 23/11/2023)

## Conformiteitsattest

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 23/11/2023)

## Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

## Brownfield

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap Innoveren en Ondernemen (bevraagd 23/11/2023)

## Bedrijventerrein

Niet van toepassing

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Agentschap Innoveren en Ondernemen (bevraagd 23/11/2023)

## Onbebouwde percelen

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 28/11/2023)

# Onroerend Erfgoed

## Onroerend Erfgoed

Aanduidingstype:

Vastgesteld bouwkundig erfgoed

Beschrijving:

Stadskern Lokeren

Referentie:

140488

Geldigheid startdatum:

20/06/2023

Externe documentatie:

• <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/140488>

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Onroerend Erfgoed (bevraagd 23/11/2023)

## Onroerend Erfgoed

|                        |                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanduidingstype:       | Beschermd stads of dorpsgezicht intrinsiek beschermingstype                                                                                                       |
| Beschrijving:          | Stadskern Lokeren                                                                                                                                                 |
| Referentie:            | 10205                                                                                                                                                             |
| Geldigheid startdatum: | 03/03/1998                                                                                                                                                        |
| Externe documentatie:  | <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/10205">https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/10205</a></li></ul> |

[Bekijk op kaart](#)

Bron: Onroerend Erfgoed (bevraagd 23/11/2023)

## Toelichting bij 'Vastgoedinlichtingen voor overdracht'

Dit product bevat bij de Vlaamse overheid beschikbare vastgoedinformatie afkomstig uit bronnen van informatieverstrekkers. 'Vastgoedinlichtingen voor overdracht' bevat mogelijks niet alle benodigde informatie om aan de informatieverplichtingen van een aanvrager (of zijn opdrachtgever) in het kader van een vastgoedtransactie te voldoen. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager (bv. koper, notaris of vastgoedmakelaar) om de informatie te controleren en waar nodig verdere opzoeken en opvragingen te doen.

De vastgoedinformatie (inlichtingen) wordt (worden) ter beschikking gesteld door verschillende informatieverstrekkers: hetzij de lokale besturen zelf (decentraal), hetzij bepaalde agentschappen of departementen van de Vlaamse Overheid (centraal).

Elke informatieverstrekker is verantwoordelijk voor zijn datakwaliteit. In het algemeen overzicht van de inlichtingen op de gebruikersomgeving kan de informatieverstrekker van de specifieke inlichting geconsulteerd worden. De inlichtingen waar centrale bronnen de informatieverstrekkers zijn, worden automatisch verrijkt door het Vastgoedinformatieplatform. Het Vastgoedinformatieplatform doet een automatische bevraging van de centrale bronnen (informatieverstrekkers) met een negatieve perceelbuffer tot 0,2 meter om te vermijden dat er door aanpassingen aan de percelenkaart van het Groot-schallig Referentiebestand kaartlagen aangesproken worden die tot andere percelen behoren. In uitzonderlijke gevallen is het toch mogelijk dat door geometrische onnauwkeurigheden onvolledige of incorrecte informatie wordt meegegeven. Het is aan de aanvrager om zelf in te schatten wat de impact is op het bevragede perceel en het gebruik van de vastgoedinformatie(inlichtingen).

Alle vastgoedinformatie (inlichtingen) wordt (worden), tenzij anders aangegeven in de velden van de inlichting, op dit moment aangeboden op perceelniveau (bv. bij inlichtingen onbewoond & ongeschikt, conformiteitsattest en herstellvordering wordt er nog geen rekening gehouden met de door de aanvrager geselecteerde gebouweenheid). U dient zelf na te gaan wat de impact hiervan is voor het bevragede perceel en het gebruik van de vastgoedinformatie(inlichtingen).

'Vastgoedinlichtingen voor overdracht' bevat verplichte (standaard opgenomen) en optionele (niet standaard door elk lokaal bestuur opgenomen bv. gemeentelijke heffingen, erfdiensbaarden, ...) vastgoedinformatie. Per inlichting zijn er verplichte (standaard opgenomen) en optionele (niet standaard door elk bestuur opgenomen) velden. De aanvrager dient contact op te nemen met de informatieverstrekker voor eventuele benodigde ontbrekende informatie.

Voor bepaalde inlichtingen maken we het mogelijk om via de toegevoegde link naar de Geopunt-kaart een visuele interpretatie te doen. Deze kaart is dynamisch waardoor het mogelijk is dat de visualisatie verschilt van het oorspronkelijk opgehaalde informatie zoals weergegeven in de PDF.

Wenst u meer duiding over wat elke rubriek en elke inlichting precies inhoudt? Bekijk dit overzicht en klik door op de naam ervan voor meer informatie: <https://bit.ly/3vYONsr>

Heeft u inhoudelijke vragen over de aangeleverde vastgoedinformatie (inlichtingen)? Neem contact op met de informatieverstrekker van de betreffende inlichting (te vinden in het overzicht uit het vorige punt en hier: <https://bit.ly/3T9TxSD>)

Heeft u het vermoeden dat bepaalde informatie niet correct is? Vraag een nazicht op via het bevoegde lokale bestuur.

Deze en meer gebruikersvoorwaarden zijn na te lezen op de Vastgoedinformatieplatform Gebruikersomgeving: <https://bit.ly/3D2J0CY>

Indien u verdere vragen heeft over deze gebruiksvoorwaarden, kan u contact opnemen met ons via: [vastgoedinformatieplatform@vlaanderen.be](mailto:vastgoedinformatieplatform@vlaanderen.be)

## 7.7 Watertoets

### Gegevens opvraging

|                   |                      |                  |                   |
|-------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| Ordernummer:      | O2023-0973991        | Datum opzoeking: | 22/11/2023        |
| Referentienummer: | VK_Stationsplein 3-1 | Zoekdata:        | 46014A0678/00Z000 |
| Perceel:          | 46014A0678/00Z000    |                  |                   |

### Risicozones overstromingen - kaart 2017

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Controleer of het perceel (gedeeltelijk) ingekleurd is als risicozone voor overstromingen
- Informatief: het middelpunt van het perceel is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen

#### Legende

-  Risicozone overstroming
-  Nieuwe risicozone overstroming (kaart 2017)

#### Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

##### Risicozones overstromingen

Risicozones zoals bepaald in het Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 68-7 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst (met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen).

#### Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van de Vlaamse Milieumaatschappij en de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, Dokter De Moorstraat 24-26, 9300 Aalst en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootchalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

##### Meer info

[www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be)  
[www.waterinfo.be/watertoets](http://www.waterinfo.be/watertoets)

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van de Vlaamse Milieumaatschappij en de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent  
0425.043.508 - [vastgoedinfo@vastgoedloket.be](mailto:vastgoedinfo@vastgoedloket.be)

# OVERSTROMINGSRAPPORT 22-11-2023

## Identificatie perceel en gebouwen

|                                |                                     |        |   |               |             |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------|---|---------------|-------------|
| Gemeente                       | Lokeren                             |        |   |               |             |
| Afdeling                       | 1                                   | Sectie | A | Perceelnummer | 0678/00Z000 |
| Aantal gebouwen op dit perceel | 1                                   |        |   |               |             |
| Waterbeheerder(s)              | De Vlaamse Waterweg nv - Regio West |        |   |               |             |



## Informatie voor het volledige perceel

| Parameter                                                          | Score |
|--------------------------------------------------------------------|-------|
| Perceelscore of P-score                                            | B     |
| Gebouwscore of G-score                                             | B     |
| Ligging in Signaalgebied                                           | neen  |
| Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied | neen  |

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

**Te gebruiken symbool voor informatieplicht:** geen verplicht symbool

## Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

| Gebouw ID | Score |
|-----------|-------|
| 7835175   | B     |



# DETAILKAARTEN

**Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)**



**Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)**



**Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee**



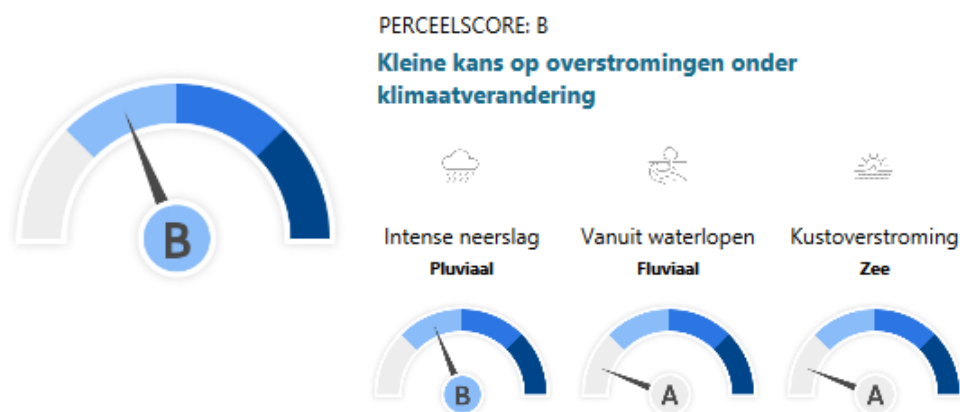
## Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

# PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Lokeren, afdeling 1, sectie A met perceelnummer 0678/00Z000

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.



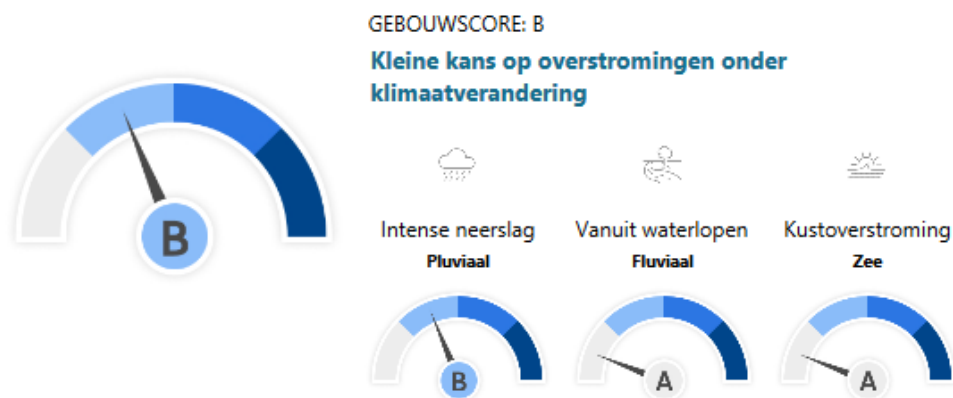
A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



# SCORE GEBOUW 7835175

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 7835175

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



# INFORMATIEPLICHT

---

## Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

## Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m<sup>2</sup> en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

## Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

## Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

## Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

## Meer info

[www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be)

[www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht)

[woningpas.vlaanderen.be](http://woningpas.vlaanderen.be)

## 7.8 Perceelrapport onroerend erfgoed



Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

Informatievraag Onroerend erfgoed

### Gegevens opvraging

|                   |                      |                  |                   |
|-------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| Ordernummer:      | O2023-0973989        | Datum opzoeking: | 22/11/2023        |
| Referentienummer: | VK_Stationsplein 3-1 | Zoekdata:        | 46014A0678/00Z000 |
| Perceel:          | 46014A0678/00Z000    |                  |                   |

**Resultaat opvraging perceel gelegen in Lokeren afdeling LOKEREN 1 AFD, sectie A met perceelnummer 0678/00Z000 [46014A0678/00Z000]**

**Informatievraag: beschermd onroerend erfgoed**

Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- **Stadskern Lokeren:** (detail zie bijlage)

#### Legende

- Cultuurhistorische landschappen
- Archeologische sites
- Stads- en dorpsgezichten
- Monumenten
- Overgangszones

**Informatievraag: vastgestelde inventaris onroerend erfgoed**

Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- **Stadskern Lokeren:** (detail zie bijlage)

#### Legende

- Landschapsatlas
- Historische tuinen en parken
- Houtige beplantingen
- Archeologische zones
- Bouwkundig erfgoed - gehelen
- Bouwkundig erfgoed - relictten



### Informatievraag: wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- **Stadskern Lokeren:** Bouwkundig (detail zie bijlage)

#### Legende

- |                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| ■ Historische tuinen en parken  | ■ Houtige beplantingen |
| ■ Archeologische zones          | ■ Landschapatlas       |
| ■ Bouwkundig erfgoed - gehelen  | ● Orgels               |
| ■ Bouwkundig erfgoed - relicten |                        |

### Informatievraag: Unesco werelderfgoed

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend goed is niet opgenomen in de Unesco Werelderfgoedlijst

#### Legende

- |               |
|---------------|
| ■ Bufferzones |
| ■ Kernzones   |

#### Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

##### **Beschermd onroerend erfgoed**

Onroerend erfgoed wordt beschermd omdat het van grote waarde is voor de gemeenschap. Het moet minimaal in de staat blijven waarin het zich bevond op het moment van de bescherming.

Het onroerend erfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten;

1. een beschermd monument
2. een beschermd cultuurhistorisch landschap
3. een beschermd stads- of dorpsgezicht
4. een beschermde archeologische site

##### **Geïnteriseerd onroerend erfgoed**

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft de expliciete opdracht om al het waardevolle onroerend erfgoed in Vlaanderen te inventariseren. Door de jaren heen zijn er meerdere wetenschappelijke inventarissen opgemaakt over bouwkundig, landschappelijk en archeologisch erfgoed. Daarnaast zijn er ook enkele thematische inventarissen gerealiseerd: over historische tuinen en parken, houtige beplantingen met erfgoedwaarde en orgels.

Geïnteriseerd onroerend erfgoed is opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Zo'n opname heeft geen rechtsgevolgen. Het goed wordt enkel beschreven en gedocumenteerd.

##### **Vastgesteld onroerend erfgoed**

De vaststelling van een inventaris is één van de instrumenten die de Vlaamse overheid kan inzetten om onroerend erfgoed te behouden. Hiermee bevestigt de bevoegde minister dat alle erfgoeditems op een vastgestelde lijst erfgoedwaarde bezitten en nog altijd bewaard zijn. Bij een vastgesteld item moet de overheid, eigenaar of beheerder rekening houden met bepaalde rechtsgevolgen, die verschillen naargelang de inventaris.

Het onroerenderfgoeddecreet voorziet in de vaststelling van minstens vijf inventarissen:

- De inventaris van het bouwkundig erfgoed
- De landschapsatlas
- De inventaris van de archeologische zones
- De inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde
- De inventaris van historische tuinen en parken

##### **Unesco werelderfgoed**

De Werelderfgoedconventie van 1972 betracht cultureel en natuurlijk erfgoed dat van unieke en universele waarde is voor de mensheid, te bewaren en te ontsluiten voor toekomstige generaties. Meer dan 190 lidstaten hebben deze Conventie ondertekend. België is sinds 1996 ook partij bij het Werelderfgoedverdrag. Zowel cultureel als natuurlijk erfgoed, als erfgoed dat daarvan een gecombineerde vorm is, kan voor de Werelderfgoedlijst worden voorgedragen. Vlaanderen telt momenteel vijf beschermingen op de Werelderfgoedlijst: een serie van 13 begijnhoven en van 26 belforten, het atelier Plantin-Moretus, de woning Giuette en de volledige Brugse binnenstad.

##### **Informatieverplichting**

Iedereen die **een beschermd onroerend erfgoed** verkoopt of verhuurt voor meer dan negen jaar dient in de publiciteit én in de onderhandse en authentieke akte vermelden dat het om een beschermd goed gaat, en wat de precieze rechtsgevolgen daarvan zijn.

Iedereen die **een geïnteriseerd onroerend goed** verkoopt of verhuurt voor meer dan negen jaar, moet dit niet in de publiciteit vermelden, maar wel in de onderhandse en authentieke akte, alsook de precieze rechtsgevolgen die aan de opname verbonden zijn door een verwijzing naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet op te nemen.

##### **Archeologie**

Op percelen die in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site gelegen zijn of die in een archeologische zone gelegen zijn die opgenomen is in de vastgestelde inventaris van archeologische zones dient de archeologieregelgeving te worden nageleefd. Zorg dat je het correcte traject volgt bij vergunningsaanvragen.

##### **Wetgeving**

Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014 (Belgisch Staatsblad 17 oktober 2013 en 15 april 2014). Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

##### **Meer info**

[www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be)

#### Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, Koning Albert-II-Laan 19, bus 5, 1210 Brussel en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootchalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

*Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van het Agentschap Onroerend erfgoed via de ORIS webservices.*

CIB Vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent  
0425.043.508 - [vastgoedinfo@vastgoedloket.be](mailto:vastgoedinfo@vastgoedloket.be)

## Resultaat opvraging perceel gelegen in Lokeren afdeling LOKEREN 1 AFD, sectie A met perceelnummer 0678/00Z000 [46014A0678/00Z000]

### Beschermd onroerend erfgoed

#### Beschermd stads- of dorpsgezicht, intrinsiek: Stadskern Lokeren

Beschermd stads- of dorpsgezicht, intrinsiek

#### Beknopte karakterisering

**Typologies** burgerhuizen, herenhuizen, openbare pleinen,  
stadswoningen, steden, verharde wegen

#### Beschrijving

De bescherming als stadsgezicht omvat de stadskern van Lokeren, bestaande uit het zuidelijk gedeelte met de historische stadskern en het noordelijk deel rond de 19de-eeuwse wijk in de buurt van het station. Het centrum van Lokeren werd reeds in 1986 als stadsgezicht beschermd, maar deze bescherming werd in 1988 opgeheven.

Het zuidelijk deel omvat de plein- en straatwanden of delen van straatwanden binnen de historische stadskern van Lokeren: in het noorden een deel van de zuidzijde van de Durmelaan en Grote Kaai; in het oosten de straatwanden van het deel van de Torenstraat tot het Sint-Laurentiusplein, het aansluitende Kerkplein en de straatwanden van de Kerkstraat; in het zuiden de straatwanden van de Luikstraat, Voermanstraat en het Vrijheidsplein; en in het westen het Vrijheidsplein, de oostelijke straatwand van de Roomstraat, de straatwanden van de Groentemarkt; en de verschillende wanden van de Markt en de straatwanden van de centraal gelegen Schoolstraat met zijsteegje, Vieremmerstraat.

Het noordelijk deel omvat de in het noorden aansluitende Stationswijk van Lokeren op de linker Durme-oever omvattende de oostelijke en zuidelijke wanden van het Stationsplein, de straatwanden van de Stationsstraat en Koophandelstraat en de zuidwand van de Prosper Thuysbaertlaan.

De historische en architecturaal waardevolle panden, met duidelijk intrinsieke waarde dragen bij tot het vormen van een totaalbeeld van het optisch leefmilieu. Van deze panden is het volledige perceel binnen de afbakening opgenomen. Voor de overige begeleidende bebouwing, verbouwde panden of nieuwbouw wordt de begrenzing van het stadsgezicht op de gevellijn gelegd. Bij deze panden maakt de binnenblokkebebauwing geen deel uit van het stadsgezicht. Alle gevels op de grens van de afbakening maken dus deel uit van de bescherming.

### Waarden

#### Artistieke waarde, historische waarde

**In casu architectuurhistorische waarde:** : van de 19de-eeuwse en begin-20ste-eeuwse bebouwing met mooie voorbeelden van neoclassicistische, neo-Vlaamserenaissance, neotraditionele en eclectische burgerhuizen, vaak gebouwd in beeldbepalende ensembles en enkele opmerkelijke art-nouveahuizen, ontworpen door bekende Gentse of Lokerse architecten.

#### Artistieke waarde, historische waarde

**In casu architectuurhistorische waarde:** : van de gevelwanden met nog enkele gebouwen uit de 17de en 18de eeuw opgetrokken in traditionele bak- en zandsteen, in barokstijl of 18de-eeuwse Lodewijkstijlen en vooral 19de- en begin-20ste-eeuwse gebouwen met mooie voorbeelden van neoclassicistische, neo-Vlaamserenaissance, neotraditionele, eclectische en art-nouveahuizen.

De stadskern van Lokeren is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de:

#### Historische waarde

Van het zuidelijk deel van het stadsgezicht: als oudste straten van Lokeren met behouden tracés en variërende, nog overwegend kleinschalige bebouwing.

#### Historische waarde

Van het noordelijk deel van het stadsgezicht: als nieuwe wijk ontstaan na de aanleg van de spoorweg "het Land van Waas" in 1846 met station in het noorden, rechthoekig Stationsplein ervoor in het zuiden en twee verbindingsstraten naar de Durme en het oude stadscentrum.

#### Is de aanduiding van

- Bosmanstraat, Durmelaan, Gasstraat, Groentemarkt, Grote Kaai, Kapellestraat, Kazernestraat, Kerkplein, Kerkstraat,

## Vastgestelde inventaris

### Vastgesteld bouwkundig erfgoed: Stadskern Lokeren

Vastgesteld bouwkundig erfgoed

#### Beknopte karakterisering

**Typologies** verharde wegen, steden, openbare pleinen

#### Beschrijving

De stadskern van Lokeren bestaat uit het zuidelijk gedeelte met de historische stadskern en het noordelijk deel rond de 19de-eeuwse wijk in de buurt van het station.

#### Waarden

Ruimtelijk-structurende waarde

Historische waarde

Is de aanduiding van

- **Bosmanstraat, Durmelaan, Gasstraat, Groentemarkt, Grote Kaai, Kapellestraat, Kazernestraat, Kerkplein, Kerkstraat, Knokkestraat, Koophandelstraat, Lindestraat, Luikstraat, Markt, Molenstraat, Nijverheidstraat, Oude Vismijn, Patershof, Poststraat, Prosper Thuysbaertlaan, Roomstraat, Schoolstraat, Sint-Laurentiusplein, Stationsplein, Stationsstraat, Torenstraat, Vieremmersstraat, Voermanstraat, Vrijheidsplein, Zand (Lokeren)** De stadskern van Lokeren bestaat uit het zuidelijk gedeelte met de historische stadskern en het noordelijk deel rond de 19de-eeuwse wijk in de buurt van het station.

Is de omvattende aanduiding van

- **Roomstraat 40 (Lokeren)** Burgerhuis uit de tweede helft van de 18de eeuw, twee bouwlagen en vier aaneensluitende traveeën onder mansardedak, in de gevelas voorzien van een steekbogige dakkapel in een arduinen omlijsting met voluten en een vaas als bekroning.
- **Stationsplein 14 (Lokeren)** Onderkelderd huis met twee traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak, gebouwd tussen 1906 en 1909. Baksteenbouw op arduinen sokkel met segmentbogig keldervenster met twee tussenstijlen.
- **Stationsplein 15 (Lokeren)** Burgerhuis van twee traveeën en drie bouwlagen, gebouwd tussen 1906 en 1909, met parement van gele baksteen op natuurstenen sokkel en bovenverdieping uitgewerkt als loggia.
- **Prosper Thuysbaertlaan 4 (Lokeren)** Neobarok hoekhuis van baksteen met verwerking van arduin aan de sokkel, deur- en vensteromlijstingen en topgevelafwerking, in 1909 gebouwd als huis voor de brugdraaier naar ontwerp van H. Vanden Broucke.
- **Prosper Thuysbaertlaan 5 (Lokeren)** Onderkelderd huis met lijstgevel uit de tweede helft van de 19de eeuw, van drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak.
- **Groentemarkt 18 (Lokeren)** Huis met drie traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak. Bepleurde en beschilderde lijstgevel uit het derde kwart van de 19de eeuw.
- **Groentemarkt 23 (Lokeren)** Oorspronkelijk dubbelhuis van drie traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak, uit eind 18de tot begin 19de eeuw.
- **Groentemarkt 28, 28A, 27A (Lokeren)** Dubbelhuis met bepleisterde en geschilderde lijstgevel van zeven traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak, ongeveer in het eerste kwart van de 19de eeuw te dateren. Rechthoekige poortdoorgang in arduinen omlijsting op neuten en afgedekt met een rechte waterlijst.
- **Roomstraat 34 (Lokeren)** Burgerhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak uit het eerste kwart van de 19de eeuw.
- **Roomstraat 36 (Lokeren)** Burgerhuis van vier traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak, voorzien van een recente klimmende dakkapel, uit het eerste kwart van de 19de eeuw.
- **Groentemarkt 7 (Lokeren)** Dubbelhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen; in zijn huidige vorm in de tweede helft van de 19de eeuw te dateren, doch met oudere kern.
- **Prosper Thuysbaertlaan 12A (Lokeren)** Huis met art-nouveaugetinte lijstgevel uit het eerste kwart van de 20ste eeuw, drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak.
- **Roomstraat 20 (Lokeren)** Huis van zes traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak, in het tweede tot derde kwart van de 19de eeuw te dateren.
- **Koophandelstraat 25 (Lokeren)** Huis met art-nouveau-inslag uit het eerste kwart van de 20ste eeuw, met twee bouwlagen onder zadeldak.
- **Luikstraat 82 (Lokeren)** Burgerhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak, uit de tweede helft van de 19de eeuw.



### Stadskern Lokeren



#### Beknopte karakterisering

Typologies [openbare pleinen](#), [steden](#), [verharde wegen](#)

#### Beschrijving

In de historische stadskern van Lokeren op de rechteroever van de Durme vormen een aantal straat- en pleinwanden beeldbepalende gehelen. Het gaat in het noorden om een deel van de gevelwand van de [Grote Kaal](#) en de [Durmelaan](#), met de Durme als begrenzing. In het oosten gaat het om de straatwanden van een deel van de [Torenstraat](#), van het aansluitende [Kerkplein](#) en van de [Kerkstraat](#). Het zuidelijke gedeelte wordt gevormd door de straatwanden van de [Luikstraat](#), [Voermanstraat](#) en het [Vrijheidsplein](#). De westelijke grens van de beeldbepalende stadskern wordt gevormd door het [Vrijheidsplein](#), de oostelijke straatwand van de [Roomstraat](#), de [Groentemarkt](#) en de verschillende gevelwanden van de [Markt](#). Centraal bevinden zich de gevelwanden van de [Schoolstraat](#) en de zijsteeg [Vierenmerstraat](#). De 19de-eeuwse stationswijk ten noorden van de Durme wordt bepaald door de gevelwanden van het [Stationsplein](#), [Stationsstraat](#), [Koophandelstraat](#) en [Prosper Thuysbaertlaan](#).

- Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, beschermingsdossier DO001002, Stadskern Lokeren (VAN DEN BOSSCHE H., 1998).

#### Waarden

##### Omvat

- **Roomstraat 40 (Lokeren)** Burgerhuis uit de tweede helft van de 18de eeuw; twee bouwlagen en vier aaneensluitende traveeën onder mansardedak, in de gevelas voorzien van een steekbogige dakkapel in een arduinen omlijsting met voluten en een vaas als bekroning.
- **Stationsplein 15 (Lokeren)** Burgerhuis van twee traveeën en drie bouwlagen, gebouwd tussen 1906 en 1909, met parement van gele baksteen op natuurstenen sokkel en bovenverdieping uitgewerkt als loggia.
- **Stationsplein 14 (Lokeren)** Onderkelderd huis met twee traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak, gebouwd tussen 1906 en 1909. Baksteenbouw op arduinen sokkel met segmentbogig keldervenster met twee tussenstijlen.
- **Prosper Thuysbaertlaan 4 (Lokeren)** Neobarok hoekhuis van baksteen met verwerking van arduin aan de sokkel, deur- en vensteromlijstingen en topgevelafwerking, in 1909 gebouwd als huis voor de brugdraaier naar ontwerp van H. Vanden Broucke.
- **Stationsplein 12 (Lokeren)** Burgerhuis van vier traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak uit de tweede helft van de 19de eeuw, met onpleisterde bakstenen lijstgevel op arduinen sokkel.
- **Stationsplein 6 (Lokeren)** Burgerhuis met bepleisterde en geschilderde lijstgevel uit de tweede helft van de 19de eeuw, van vier traveeën en drie bouwlagen, heden onder plat dak.
- **Schoolstraat 39-41 (Lokeren)** In oorsprong één geheel; rechts een enkelhuis van twee traveeën en twee en een halve bouwlaag, uit de tweede helft van de 19de eeuw en links een hoekhuis van slechts twee bouwlagen.
- **Schoolstraat 71-73 (Lokeren)** Burgerhuis met bepleisterde en geschilderde lijstgevel uit de tweede helft van de 19de eeuw, van vier traveeën en twee bouwlagen onder tentdak.
- **Schoolstraat 32 (Lokeren)** Burgerhuis van vier traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak met bepleisterde en geschilderde



## 7.9 Energieprestatiecertificaat (EPC)

# Energieprestatiecertificaat

Niet-residentiële eenheid (oppervlakte  $\leq 500 \text{ m}^2$ )



**Stationsplein 3, 9160 Lokeren**  
bestemming horeca | oppervlakte niet-residentiële eenheid: 203 m<sup>2</sup>  
certificaatnummer: 20231202-0003053367-KNR-1

### Energielabel

#### Huidig energielabel



Het energielabel van deze niet-residentiële eenheid is bepaald via een theoretische berekening op basis van de bestaande toestand van het gebouw en de huidige bestemming. Er wordt geen rekening gehouden met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de (vorige) gebruikers. Het beste energielabel is A+.

#### Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 02-12-2023

Handtekening:



JORDEN DIRK VAN EETVELDE  
EP13397

Dit certificaat is geldig tot en met 2 december 2033.

## Huidige staat van de niet-residentiële eenheid

Om uw niet-residentiële eenheid energiezuiniger te maken, zijn er twee mogelijke pistes:

### 1 Inzetten op isolatie en verwarming

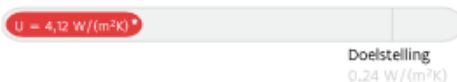
U isoleert elk deel van uw eenheid tot de doelstelling én u voorziet een energie-efficiënte verwarmingsinstallatie (warmtepomp, condenserende ketel, (micro-)WKK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m<sup>2</sup>).

OF

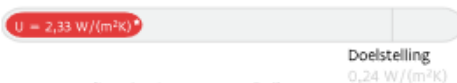
### 2 Energielabel van de eenheid

U behaalt een energielabel A voor uw eenheid. U kiest op welke manier u dat doet: isoleren, efficiënt verwarmen, efficiënt ventileren, zonne-energie, hernieuwbare energie ...

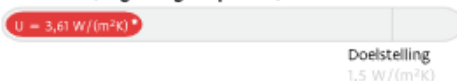
#### Daken



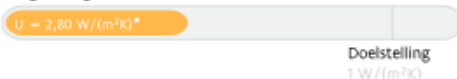
#### Muren



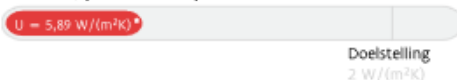
#### Vensters (beglazing en profiel)



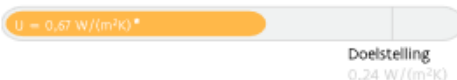
#### Beglazing



#### Deuren, poorten en panelen



#### Vloeren



#### Verwarming

- ☒ Kachel(s)
- ☒ Geen verwarmingsinstallatie aanwezig in een deel van de eenheid
- ☒ Kachel(s)
- ☒ Elektrische verwarming

#### Verlichting

- ☒ TL-verlichting
- ☒ Halogeenlampen, gloeilampen, ...

#### Uw energielabel:

F

#### Doelstelling:

A

☒ De niet-residentiële eenheid voldoet niet aan de energiedoelstelling 2050



**Sanitair warm water**  
Aanwezig



**Ventilatie**  
Geen systeem aanwezig



**Koeling en zomercomfort**  
Weinig kans op oververhitting



**Luchtdichtheid**  
Niet bekend



**Zonne-energie**  
Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

\* De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vloeren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter het constructiedeel isoleert.

## Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om uw niet-residentiële eenheid energiezuiniger te maken. De aanbevelingen zijn gebaseerd op piste 1. Kunt u ze niet allemaal uitvoeren, dan helpen ze u ook om via piste 2 de doelstelling te halen. Vraag advies aan een specialist voordat u met de renovatiewerken start.

De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is louter een eerste indicatie op basis van de energieprestatie.

|                                                                                     | HUDIGE SITUATIE                                                                                                                                                                                | AANBEVELING                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Hellend dak</b><br>12 m <sup>2</sup> van het hellende dak is niet geïsoleerd.                                                                                                               | Plaats isolatie aan de binnenkant van het hellende dak of plaats isolatie aan de buitenzijde van het hellende dak.  |
|                                                                                     | <b>Plat dak</b><br>92 m <sup>2</sup> van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.                                                                                                       | Plaats isolatie boven op het platte dak.                                                                            |
|    | <b>Deuren en poorten</b><br>0,6 m <sup>2</sup> van de deuren of poorten is onvoldoende geïsoleerd.                                                                                             | Vervang de niet-energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen. |
|   | <b>Muur</b><br>158 m <sup>2</sup> van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.                                                                                                                | Plaats isolatie aan de binnenkant van de muur of plaats isolatie aan de buitenkant van de muur.                     |
|  | <b>Vloer boven kelder of buiten</b><br>10 m <sup>2</sup> van de vloer is niet geïsoleerd.                                                                                                      | Plaats isolatie.                                                                                                    |
|  | <b>Vensters</b><br>19,7 m <sup>2</sup> van de vensters heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.                            | Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.           |
|                                                                                     | <b>Dakvensters en koepels</b><br>5,8 m <sup>2</sup> van de dakvlakvensters of koepels heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant. | Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.           |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p><b>Verwarming</b><br/>72% van de eenheid wordt verwarmd met een (accumulerende) kachel of elektrisch verwarmd. In 28% van de eenheid is geen verwarmingsinstallatie aanwezig.</p> <p>Vervang de (accumulerende) kachel(s) en elektrische verwarming door een lucht/water of bodem/water warmtepomp of (tijdelijk) een condenserende ketel. Plaats een afgiftesysteem, bij voorkeur op lage temperatuur. Denk hierbij ook aan de onverwarmde ruimtes.</p> <p> Een condenserende ketel heeft een iets slechter rendement. Gemiddeld gezien zal uw energiescore met een condenserende ketel, na uitvoering van alle aanbevelingen, een 20-tal kWh/(m<sup>2</sup>jaar) hoger liggen dan met een warmtepomp.</p> |
|    | <p><b>Verlichting</b><br/>67% van de gebouweenheid wordt verlicht met halogeenlampen, gloeilampen en compacte TL-verlichting of spaarlamp. In 14% van de gebouweenheid is verlichting aanwezig, maar werd het type verlichting niet gespecificeerd. Deze verlichting is (vermoedelijk) niet energiezuinig.</p> <p>Vervang waar nodig de inefficiënte verlichting. Kies hierbij steeds voor efficiënte verlichtingstoestellen en voorzie in een energiebesparende regeling.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | <p><b>Zonneboiler</b><br/>Er is geen zonneboiler aanwezig.</p> <p>Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.</p> <p><b>Zonnepanelen</b><br/>Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.</p> <p>Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | <p><b>Vloer op volle grond</b><br/>98 m<sup>2</sup> van de vloer op volle grond isoleert vermoedelijk redelijk goed. Bij vloeren op volle grond kunnen de warmteverliezen redelijk beperkt zijn, zelfs als er maar weinig isolatie aanwezig is. Deze vloer voldoet echter nog niet aan de energiedoelstelling.</p> <p>Overweeg bij een grondige renovatie om isolatie in de vloer te plaatsen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | <p>Proficiat! 19% van de gebouweenheid beschikt over efficiënte verlichtingstoestellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

● Energetisch helemaal niet in orde 
 ● Energetisch niet in orde 
 ● Zonne-energie 
 ● Energetisch redelijk in orde 
 ● Energetisch helemaal in orde

### Energielabel na uitvoering van de aanbevelingen

Als u beslist om uw eenheid stapsgewijs te renoveren in de hierboven gesuggereerde volgorde, geeft de onderstaande energieschaal een overzicht van waar uw eenheid zich na elke stap zal bevinden op de energieschaal. Verandert u de volgorde, dan verandert ook de impact van elke maatregel. Dat kan hier niet weergegeven worden. Bij de plaatsing van een installatie op zonne-energie zal het energielabel nog verder verbeteren.



#### Aandachtspunten

Hou rekening met de volgende aspecten als u uw eenheid energiezuinig en comfortabeler wilt maken.



**Luchtdichtheid:** De luchtdichtheid van de eenheid is niet gemeten. Een goede luchtdichtheid is nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen. Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en uw energielabel mogelijk nog te verbeteren.



**Ventilatie:** De eenheid beschikt mogelijk niet over voldoende ventilatievoorzieningen. Een goede ventilatie is echter noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen. Voorzie bij uw renovatie daarom in een ventilatiesysteem. Om energie te besparen, kunt u het best kiezen voor een systeem met vraagsturing of warmteterugwinning.



**Koeling en zomercomfort:** Op dit moment heeft de eenheid weinig kans op oververhitting. Nadat de eenheid gersoleerd is, wordt het echter belangrijk om tijdens de zomer de warmte buiten te houden. Hou daarom bij de renovatie al rekening met de plaatsing van buitenzonwering. Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.



**Sanitair warm water:** De eenheid beschikt niet over een zonneboiler. Overweeg de plaatsing van een zonneboiler of warmtepompboiler. Daarmee kunt u energie besparen.

### Let op!

De aanbevelingen, aandachtspunten en eventuele prijsindicaties op het energieprestatiecertificaat worden standaard gegenereerd op de wijze die de Vlaamse overheid heeft vastgelegd. Laat u bijstaan door een specialist om op basis van de aanbevelingen en aandachtspunten een concreet renovatieplan op te stellen. De energiedeskundige is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die ontstaat bij het uitvoeren van de standaard gegenereerde aanbevelingen of aandachtspunten.

#### Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag ... kunt u terecht op [www.vlaanderen.be/epcnr](http://www.vlaanderen.be/epcnr).

#### Gegevens energiedeskundige:

JORDEN DIRK VAN EETVELDE  
9250 Waasmunster  
EP13397

#### Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op [www.vlaanderen.be/VEKA/ondernemingen](http://www.vlaanderen.be/VEKA/ondernemingen).



## Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren.

Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw eenheid. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

### Inhoudstafel

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Daken                             | 8  |
| Vensters en deuren                | 11 |
| Muren                             | 14 |
| Vloeren                           | 17 |
| Ruimteverwarming                  | 19 |
| Verlichting                       | 23 |
| Installaties voor zonne-energie   | 24 |
| Overige installaties              | 26 |
| Bewijsstukken gebruikt in dit EPC | 27 |

### 10 goede redenen om nu al grondig te renoveren

De eerste stap naar een gebouw met een goede energieprestatie is goed isoleren, de hele bouwschil. Start vandaag nog, met een goede planning en deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven. Een goed geïsoleerd gebouw staat klaar voor de toekomst: u kunt er op lage temperatuur verwarmen, met een warmtepomp of aansluiten op een warmtenet. Een grondig energetisch gerenoveerde eenheid biedt veel voordelen:

-  1. Een lagere energiefactuur
-  2. Meer comfort
-  3. Een gezonder binnenklimaat
-  4. Esthetische meerwaarde
-  5. Financiële meerwaarde
-  6. Nodig voor ons klimaat
-  7. Uw eenheid is klaar voor uw oude dag
-  8. Minder onderhoud
-  9. Vandaag al haalbaar
-  10. De overheid betaalt mee

### Renoveren of slopen: let op voor asbest!

Asbest is een schadelijke stof die nog regelmatig aanwezig is in gebouwen. In veel gevallen kunnen asbesttoepassingen op een eenvoudige en vooral veilige manier verwijderd worden. Deze werken en eventuele bijhorende kosten zijn niet inbegrepen in het EPC. Voor meer informatie over (het herkennen van) asbest en asbestverwijdering kunt u terecht op [www.ovam.be](http://www.ovam.be).

### Hoe wordt het EPC opgemaakt?

De eigenschappen van uw eenheid zijn door de energiedeskundige ingevoerd in software die door de Vlaamse overheid is opgelegd. De energiedeskundige mag zich alleen baseren op zijn vaststellingen tijdens het plaatsbezoek en op bewijsstukken die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse overheid heeft opgelegd. Op basis van de invoergegevens berekent de software het energielabel en genereert automatisch aanbevelingen en eventueel ook prijsindicaties. Bij onbekende invoergegevens gaat de software uit van veronderstellingen, onder meer op basis van het (ver)bouw- of fabricagejaar. Om zeker te zijn van de werkelijke samenstelling van uw muur, dak of vloer kunt u ervoor kiezen om verder (destructief) onderzoek uit te voeren (losschroeven stopcontact, gaatje boren in een voeg, binnenafwerking tijdelijk verwijderen ...).

Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op [www.vlaanderen.be/epc](http://www.vlaanderen.be/epc).

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 27.

### Slopen?

Voor oudere eenheden in slechte staat, is het soms interessant om het gebouw te slopen en opnieuw te beginnen. Als u sloop overweegt, kunt u voor meer informatie terecht op [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

**Algemene gegevens**

|                                                             |                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Gebouw id / Gebouweenheid id                                | 7835175 / 7836438                               |
| Datum plaatsbezoek                                          | 28/11/2023                                      |
| Referentiejaar bouw                                         | Onbekend                                        |
| Beschermd volume (m <sup>3</sup> )                          | 660                                             |
| Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume              | kelder maakt geen deel uit van beschermd volume |
| Bruikbare vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )                | 203                                             |
| Verliesoppervlakte (m <sup>2</sup> )                        | 396                                             |
| Infiltratiedebiet (m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> h))      | Onbekend                                        |
| Thermische massa                                            | Half zwaar/matig zwaar                          |
| Open haard(en) voor hout aanwezig                           | Neen                                            |
| Residentiele bestemming                                     | Aanwezig                                        |
| Karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik (kWh/jaar) | 270.858                                         |
| CO <sub>2</sub> -emissie (kg/jaar)                          | 42.282                                          |
| Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m <sup>2</sup> K))      | 2,43                                            |
| Gemiddeld installatierendement verwarming (%)               | 70                                              |

Met een bepaalde bestemming gaan vaak specifieke noden gepaard. Zo zal bijvoorbeeld een restaurant meer sanitair warm water verbruiken dan een kantoor. Aannames voor de specifieke behoeften voor verwarming, koeling, sanitair warm water, ventilatie en verlichting per bestemming worden ingerekend in de energiescore.

|                                                                    |       |
|--------------------------------------------------------------------|-------|
| Berekende energiescore kantoor (kWh/(m <sup>2</sup> jaar))         | 750   |
| Berekende energiescore handel (kWh/(m <sup>2</sup> jaar))          | 1.010 |
| Berekende energiescore horeca (kWh/(m <sup>2</sup> jaar))          | 1.336 |
| Berekende energiescore logeerfunctie (kWh/(m <sup>2</sup> jaar))   | 1.076 |
| Berekende energiescore andere/onbekend (kWh/(m <sup>2</sup> jaar)) | 1.447 |

**Verklarende woordenlijst**

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| U-waarde                                         | De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter de constructie isoleert.                                                                                                                                                 |
| R-waarde                                         | De warmteweerstand van een materiaallaag. Hoe groter de R-waarde, hoe beter de materiaallaag isoleert.                                                                                                                                                                            |
| lambdawaarde                                     | De warmtegeleidbaarheid van een materiaal. Hoe lager de lambdawaarde, hoe beter het materiaal isoleert.                                                                                                                                                                           |
| karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik | De berekende hoeveelheid primaire energie die gedurende één jaar nodig is voor de verwarming, de aanmaak van sanitair warm water, de ventilatie, de verlichting en de koeling van een eenheid. Eventuele bijdragen van zonneboilers en zonnepanelen worden in mindering gebracht. |
| berekende energiescore                           | Een maat voor de totale energieprestatie van een eenheid. De berekende energiescore is gelijk aan het karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik, gedeeld door de bruikbare vloeroppervlakte.                                                                               |

## Daken



### Hellend dak

12 m<sup>2</sup> van het hellende dak is niet geïsoleerd. Plaats isolatie aan de binnenkant van het hellende dak of plaats isolatie aan de buitenzijde van het hellende dak.

### Plat dak

92 m<sup>2</sup> van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie boven op het platte dak.

Bij de renovatie van uw dak kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol of XPS ( $\lambda_d = 0,035$  W/(m.K)) of 12 cm PUR ( $\lambda_d = 0,027$  W/(m.K)). Als u de isolatie van uw platte of hellende dak tussen een houten dakstructuur plaatst, moet u de isolatiedikte verhogen tot minstens 22 cm minerale wol.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw dak(en) maar één keer grondig. isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.



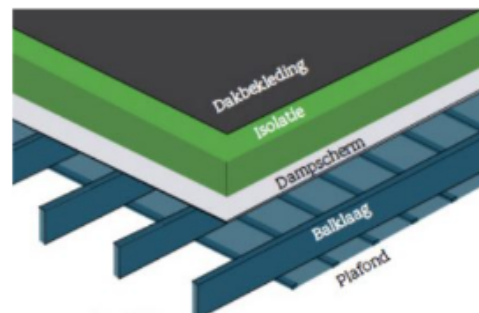
### Denk vooruit!

- Isoleert u eerst uw dak en dan uw muren? Verleng dan nu al de dakoversteken zodat de buitenmuurisolatie luchtdicht en zonder koudebrug op de dakisolatie kan aansluiten. Plaats ook de regenwaterafvoer zodanig dat er nog plaats genoeg is om buitenmuurisolatie te plaatsen.
- Wordt het platte dak een stuk dikker door de isolatie? Hou er dan rekening mee dat u ook de dakgoten, brandmuurtjes, dakranden, gevels ... moet verhogen.
- Bent u van plan een ventilatiesysteem, zonneboiler of zonnepanelen te plaatsen? Hou dan nu al rekening met de nodige leidingdoorvoeren of dakverstevingen.
- Denk bij de renovatie van uw dak aan functies die u later nog wilt toevoegen (bijvoorbeeld een zolderkamer wordt bureau) en zorg nu al voor voldoende daglicht door bijvoorbeeld dakvlakvensters te integreren in uw dak.

### Een plat dak isoleren

Bij de isolatie van een plat dak kunt u het best kiezen voor een warm dak. Als het platte dak nog in goede staat is, wordt boven op de bestaande dakconstructie een nieuwe laag met dampscherm, isolatie en dakbedekking aangebracht. Als het dak al geïsoleerd is, moet vooraf bekeken worden hoeveel isolatie u nog kunt bijplaatsen. Vraag daarvoor raad aan een specialist.

Een groendak is een mooie en tegelijk ecologische oplossing. Laat een specialist vooraf onderzoeken of u van het platte dak een groendak kunt maken.

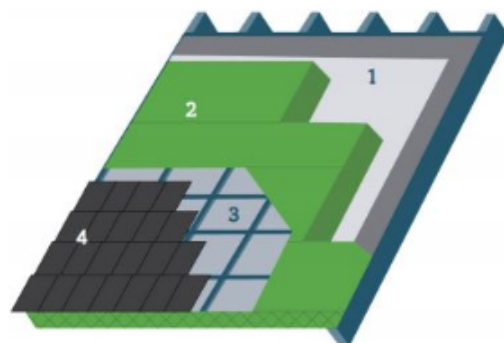


## Een hellend dak isoleren

Een hellend dak kunt u aan de buiten- of binnenkant isoleren.

### 1. Dak isoleren aan de buitenkant

De isolatie wordt boven op de draagconstructie geplaatst. Daarboven komen een onderdak en dakbedekking (pannen, leien ...).



1. Dampscherm | 2. Isolatie | 3. Onderdak | 4. Dakbedekking



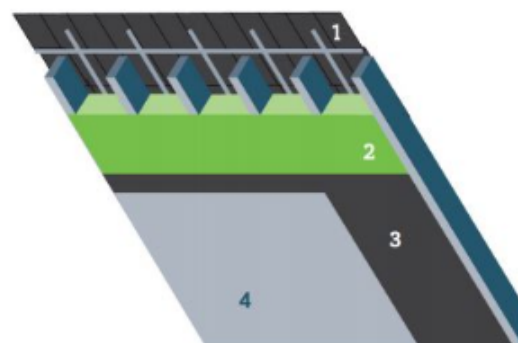
- Isolatieplaten kunnen doorlopen, waardoor er geen risico is op koudebruggen bij de aansluiting met de muurisolatie.
- Bestaande dakconstructie kan van binnenuit volledig zichtbaar blijven en binnenafwerking kan behouden worden.
- U hebt de mogelijkheid om uw dak aan de buitenkant een nieuwe look te geven (met nieuwe dakbedekkingsmaterialen).



- Meestal moeilijker uitvoerbaar en duurder, omdat de dakbedekking, panlatten en tengellatten eerst verwijderd moeten worden.
- Niet altijd mogelijk of wenselijk, bijvoorbeeld door de aansluiting op aanpalende daken, of omdat de dakvlakvensters dan in de hoogte moeten worden aangepast.

### 2. Dak isoleren aan de binnenkant

De isolatie wordt tussen en onder de dakconstructie aan de binnenkant geplaatst. Daartegen komt een dampscherm en, indien gewenst, een binnenafwerking.



1. Onderdak | 2. Isolatie | 3. Dampscherm | 4. binnenafwerking



- Als de dakconstructie in goede staat is en er een onderdak aanwezig is, is isolatie aan de binnenkant van het dak de goedkoopste oplossing.
- U kunt de werken eventueel zelf uitvoeren volgens de regels van de kunst.
- Uw dak krijgt een nieuwe look aan de binnenkant (bv. met gipsplaten en afwerking).



- Er is extra aandacht nodig voor de overgang van de dakisolatie naar de muurisolatie.
- Dit kan enkel uitgevoerd worden indien er een dampopen onderdak aanwezig is.
- U verliest het originele uitzicht van de bestaande dakconstructie en er gaat vaak zolderruimte verloren.

### ! Pas op!

- Zorg steeds dat de isolatie wind- en luchtdicht geplaatst wordt. Anders gaat een groot deel van het isolatie-effect teniet.
- Het extra gewicht op de bestaande constructie van het dak heeft mogelijk een impact op de draagkracht en stabiliteit van het dak, de gevels en de fundering.
- Door het isoleren van het dak gaat de luchtdichtheid van uw eenheid er op vooruit en kan de luchtverversing niet meer gebeuren via spleten en kieren. Voorzie dus een ventilatiesysteem om uw eenheid te ventileren. Dat is niet enkel essentieel om vochtproblemen te vermijden, maar ook voor uw gezondheid en uw comfort.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

Technische fiche daken

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

| Beschrijving     | Oriëntatie | Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K)) | R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W) | Isolatie          | Ref. jaar renovatie | R-waarde isolatie bekend (m <sup>2</sup> K/W) | Luchtdlaag | Daktype | Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K)) |
|------------------|------------|-------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------------------|------------|---------|-------------------------------------------|
| Hellend dak voor |            |                                     |                                        |                                      |                   |                     |                                               |            |         |                                           |
| • DV1            | NW         | 11,9                                | -                                      | -                                    | isolatie afwezig  | -                   | 0,00                                          | afwezig    | a       | 5,00                                      |
| Plat dak         |            |                                     |                                        |                                      |                   |                     |                                               |            |         |                                           |
| • PD1            | -          | 92                                  | -                                      | -                                    | isolatie onbekend | -                   | -                                             | onbekend   | a       | 4,00                                      |

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton



## Vensters en deuren

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Deuren en poorten</b><br/>0,6 m<sup>2</sup> van de deuren of poorten is onvoldoende geïsoleerd.</p> <p>Vervang de niet-energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | <p><b>Vensters</b><br/>19,7 m<sup>2</sup> van de vensters heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.</p> <p>Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.</p> <p><b>Dakvensters en koepels</b><br/>5,8 m<sup>2</sup> van de dakvlakvensters of koepels heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.</p> <p>Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.</p> |

De kwaliteit van zowel de beglazing als de profielen bepaalt de energieprestatie van uw vensters. Kies altijd voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drieboudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m<sup>2</sup>K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m<sup>2</sup>K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

Bij de vervanging van uw deuren, poorten of panelen kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 2 W/(m<sup>2</sup>K). Kies daarom voor een deur of poort met sterk isolerende profielen en panelen. Als de deur glas bevat, kunt u het best kiezen voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drieboudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m<sup>2</sup>K).

Hoogstwaarschijnlijk vervangt u uw buitenschrijnwerk maar één keer. Kies daarom meteen voor de meest energie-efficiënte oplossing.



### Denk vooruit!

- Vervangt u eerst uw buitenschrijnwerk en isoleert u pas nadien uw gevels? Zorg er nu al voor dat de buitenmuurisolatie zonder koudebruggen op de profielen van uw vensters en deuren zal kunnen aansluiten. Zo vermijdt u condensatie en schimmelvorming in uw eenheid.
- Bent u van plan om ventilatie te plaatsen met natuurlijke toevoer, eventueel in combinatie met mechanische afvoer? Bouw dan nu al ventilatieroosters in de vensters in.
- Bent u van plan geautomatiseerde buitenzonwering te plaatsen? Breng dan nu al de nodige bekabeling aan.

### Vensters vervangen

Het venster (glas + profielen) in zijn geheel vervangen is op energetisch vlak de beste oplossing. Als het om bepaalde redenen (esthetisch, bouwkundige regelgeving ...) niet mogelijk of gewenst is om het volledige venster te vervangen, vervang dan minstens het glas of plaats een dubbel raam of voorzetglas. Besteed altijd voldoende aandacht aan een luchtdichte plaatsing van het buitenschrijnwerk.

Beschikt u nog over oude rolluikkasten? Vervang ze door geïsoleerde luchtdichte kasten.

### Deuren, poorten of panelen vervangen

Zorg ervoor dat deuren, poorten of panelen luchtdicht geplaatst worden. Een luchtdichte buitendeur is aan vier kanten uitgerust met een goede dichting. Aan de onderkant van de deur wordt daarvoor vaak gebruikgemaakt van een zogenaamde valdorpel. Dat is een automatisch tochtprofiel dat onzichtbaar in de onderkant van de deur is ingewerkt. Door een mechanisme gaat de valdorpel automatisch naar beneden als de deur dichtgaat en komt hij naar omhoog als de deur geopend wordt.

#### ! Pas op!

- Dankzij de vervanging van het buitenschrijnwerk gaat de luchtdichtheid van uw eenheid er sterk op vooruit en kan de luchtverversing niet meer gebeuren via spleten en kieren. Voorzie dus een ventilatiesysteem om uw eenheid te ventileren. Dat is niet enkel essentieel om vochtproblemen te vermijden, maar ook voor uw gezondheid en uw comfort.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

### Technische fiche van de vensters

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

| Beschrijving   | Oriëntatie<br>Helling | Oppervlakte (m <sup>2</sup> )<br>U-waarde bekend<br>(W/(m <sup>2</sup> K))<br>Beglazing | Buitenzonwering | Profiel | Berekende U-waarde<br>(W/(m <sup>2</sup> K)) |
|----------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|----------------------------------------------|
| In voorgevel   |                       |                                                                                         |                 |         |                                              |
| • VG1-GL5      | NW verticaal          | 6,2 -                                                                                   | dubbel glas     | -       | metaal niet therm 3,79                       |
| • VG1-GL3      | NW verticaal          | 0,6 -                                                                                   | dubbel glas     | -       | metaal niet therm 3,79                       |
| • VG1-GL4      | NW verticaal          | 1,5 -                                                                                   | dubbel glas     | -       | metaal niet therm 3,79                       |
| • VG1-GL1      | NW verticaal          | 2,9 -                                                                                   | dubbel glas     | -       | metaal niet therm 3,79                       |
| • VG1-GL2      | NW verticaal          | 2,7 -                                                                                   | dubbel glas     | -       | metaal niet therm 3,79                       |
| In achtergevel |                       |                                                                                         |                 |         |                                              |
| • AG1-GL1      | ZO verticaal          | 5,8 -                                                                                   | dubbel glas     | -       | metaal niet therm 3,79                       |
| In plat dak    |                       |                                                                                         |                 |         |                                              |
| • PD1-GL2      | - horizontaal         | 1 -                                                                                     | dubbel glas     | -       | kunst 1?k 3,01                               |
| • PD1-GL3      | - horizontaal         | 3,6 -                                                                                   | dubbel glas     | -       | kunst 1?k 3,01                               |
| • PD1-GL1      | - horizontaal         | 1,2 -                                                                                   | dubbel glas     | -       | kunst 1?k 3,01                               |

#### Legende glastypes

dubbel glas Gewone dubbele beglazing

#### Legende profieltypes

kunst 1?k Kunststof profiel, 1 kamer of geen informatie

metaal niet therm

Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

**Technische fiche van de deuren, poorten en panelen**

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

| Beschrijving   | Oriëntatie | Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K)) | R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W) | Isolatie         | Ref. jaar renovatie | Luchtlaag | Deur/paneeltype | Profiel           | Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K)) |
|----------------|------------|-------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|------------------|---------------------|-----------|-----------------|-------------------|-------------------------------------------|
| Deuren/poorten |            |                               |                                        |                                      |                  |                     |           |                 |                   |                                           |
| In voorgevel   |            |                               |                                        |                                      |                  |                     |           |                 |                   |                                           |
| • VG1-DEI      | NW         | 0,6                           | -                                      | -                                    | isolatie afwezig | -                   | afwezig   | a               | metaal niet therm | 5,89                                      |

**Legende deur/paneeltypes**

a deur/paneel in metaal

**Legende profieltypes**

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

## Muren



### Muur

158 m<sup>2</sup> van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.

Plaats isolatie aan de binnenkant van de muur of plaats isolatie aan de buitenkant van de muur.

Bij de isolatie van de muren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol, EPS of XPS ( $\lambda_d = 0,035$  W/(mK)) of 10 cm PUR of PIR ( $\lambda_d = 0,023$  W/(mK)). Als u de isolatie tussen regelwerk plaatst, breng dan minstens 6 cm extra isolatie aan.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw muren maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.



### Pas op!

- De warmteverliezen worden niet alleen beperkt door goed te isoleren, maar ook door luchtlekken te vermijden. Besteed voldoende aandacht aan het luchtdicht aansluiten van de muurisolatie op vensters en deuren, de vloer en het dak.
- Door het isoleren van de muren gaat de luchtdichtheid van uw eenheid er op vooruit en kan de luchtverversing niet meer gebeuren via spleten en kieren. Voorzie dus een ventilatiesysteem om uw eenheid te ventileren. Dat is niet enkel essentieel om vochtproblemen te vermijden, maar ook voor uw gezondheid en uw comfort.

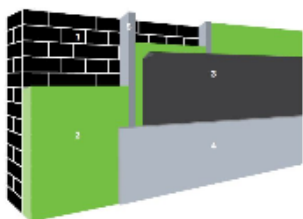
Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

## Methodes om buitenmuren te isoleren

Er bestaan een aantal methodes om muren te isoleren. U kunt die methodes combineren om de energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) te halen.

### Muren aan de buitenkant isoleren

Dat kan door een extra buitenmuur met een geïsoleerde spouw op te trekken of door isolatiemateriaal aan te brengen met daarop een bepleistering of een nieuwe gevelbekleding.



1. Buitenmuur | 2. Isolatie | 3. Vochtscherm | 4. Afwerkingslaag | 5. Stijl- en regelwerk (optioneel)



- Bouwfysisch veruit de beste oplossing.
- Koudebruggen worden weggewerkt.
- Nieuw uitzicht van de eenheid.



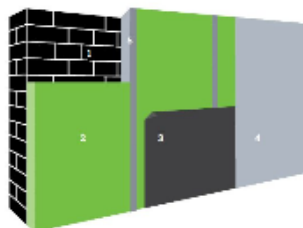
- Vrij dure oplossing.
- Niet toepasbaar bij beschermde of siergevels.
- Soms is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

#### ! Denk vooruit!

- Nadien uw dak isoleren? Zorg nu al dat de dakisolatie zal kunnen aansluiten op de muurisolatie.
- Vernieuw eerst vensters en deuren (indien nodig), zodat de buitenisolatie hierop kan aansluiten.
- Hou nu al rekening met later te plaatsen zonwering.

### Muren aan de binnenkant isoleren

Isolatieplaten kunnen rechtstreeks op de bestaande muur bevestigd worden of een structuur in hout of metaal kan opgevuld worden met isolatie ('voorzetwandsysteem'). Binnenisolatie is een delicaat werk. Vraag advies aan een vakman of laat het uitvoeren door een gecertificeerd aannemer.



1. Buitengevel | 2. Isolatie | 3. Dampscherm | 4. Binnenafwerking | 5. Stijl- en regelwerk (optioneel)



- Relatief eenvoudig zelf uit te voeren.
- Geen invloed op het uitzicht van de eenheid.



- Bouwfysisch de meest delicate oplossing.
- De binnenruimte verkleint en stopcontacten, leidingen en radiatoren moeten worden verplaatst.

#### ! Denk vooruit!

- Vernieuw eerst vensters en deuren (indien nodig), zodat de binnenisolatie hierop kan aansluiten.
- Breng eventueel wandverstevingen aan om later kaders en kasten te kunnen ophangen.



**Technische fiche van de muren**

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

| Beschrijving                                | Oriëntatie | Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Diepte onder maaiveld (m) | U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K)) | R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W) | Isolatie          | Ref jaar renovatie | Luchtdraag | Muurtype | Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K)) |
|---------------------------------------------|------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------|------------|----------|-------------------------------------------|
| <b>Buitenmuur</b>                           |            |                                     |                           |                                        |                                      |                   |                    |            |          |                                           |
| Voorgevel                                   |            |                                     |                           |                                        |                                      |                   |                    |            |          |                                           |
| • VG1                                       | NW         | 27                                  | -                         | -                                      | -                                    | isolatie onbekend | -                  | onbekend   | a        | 2,33                                      |
| Achtergevel                                 |            |                                     |                           |                                        |                                      |                   |                    |            |          |                                           |
| • AG1                                       | ZO         | 36                                  | -                         | -                                      | -                                    | isolatie onbekend | -                  | onbekend   | a        | 2,33                                      |
| Rechtergevel                                |            |                                     |                           |                                        |                                      |                   |                    |            |          |                                           |
| • RG2                                       | ZW         | 37                                  | -                         | -                                      | -                                    | isolatie onbekend | -                  | onbekend   | a        | 2,33                                      |
| Linkergevel                                 |            |                                     |                           |                                        |                                      |                   |                    |            |          |                                           |
| • LG2                                       | NO         | 58                                  | -                         | -                                      | -                                    | isolatie onbekend | -                  | onbekend   | a        | 2,33                                      |
| <b>Muur in contact met verwarmde ruimte</b> |            |                                     |                           |                                        |                                      |                   |                    |            |          |                                           |
| Rechtergevel                                |            |                                     |                           |                                        |                                      |                   |                    |            |          |                                           |
| RG1                                         | ZW         | 124                                 | -                         | -                                      | -                                    | isolatie onbekend | -                  | onbekend   | a        | 1,92                                      |
| Linkergevel                                 |            |                                     |                           |                                        |                                      |                   |                    |            |          |                                           |
| LG1                                         | NO         | 102                                 | -                         | -                                      | -                                    | isolatie onbekend | -                  | onbekend   | a        | 1,92                                      |

**Legende**

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

## Vloeren

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Vloer boven kelder of buiten</b><br>10 m <sup>2</sup> van de vloer is niet geïsoleerd.                                                                                                                                                                                                                   | Plaats isolatie.                                                         |
|  | <b>Vloer op volle grond</b><br>98 m <sup>2</sup> van de vloer op volle grond isoleert vermoedelijk redelijk goed. Bij vloeren op volle grond kunnen de warmteverliezen redelijk beperkt zijn, zelfs als er maar weinig isolatie aanwezig is. Deze vloer voldoet echter nog niet aan de energiedoelstelling. | Overweeg bij een grondige renovatie om isolatie in de vloer te plaatsen. |

Bij de isolatie van uw vloeren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Bij een vloer boven een kelder komt dat overeen met een isolatielaag van ongeveer 10 cm minerale wol ( $\lambda_s = 0,040$  W/(mK)) of 7 cm gespoten PUR of PIR ( $\lambda_s = 0,030$  W/(mK)). Omdat de warmteverliezen naar de grond beperkt zijn, hoeft de isolatielaag in vloeren op volle grond iets minder dik te zijn.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw vloer(en) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

### Een vloer boven (kruip)kelder, onverwarmde ruimte of buitenomgeving isoleren

De isolatie wordt aan de onderkant van uw vloer aangebracht, op voorwaarde dat de kelder toegankelijk en minstens 50 cm hoog is. Keldermuren onderbreken de vloerisolatie en zorgen voor koudebruggen. Dat kunt u oplossen door de keldermuren ter plaatse van de aansluiting met de vloerisolatie ook met isolatie in te pakken. Hebt u een kruipkelder? Vraag dan steeds advies aan een specialist, want kruipkelders isoleren is niet eenvoudig en kan bouwtechnisch delicaat zijn.

#### ! Denk vooruit!

- Isoleert u eerst uw vloeren en dan uw muren? Hou dan nu al rekening met de aansluiting van de muurisolatie die u later gaat plaatsen. Zo kunt u koudebruggen vermijden.

### Een vloer op volle grond isoleren

Om het niveau van uw vloer te kunnen behouden wordt de vloerbedekking, dekvloer en draagvloer afgebroken en wordt de nodige grond uitgegraven. Let daarbij wel op dat uw funderingen diep genoeg zitten. De isolatie wordt op een nieuwe betonplaat aangebracht en afgewerkt met een nieuwe dekvloer en nieuwe vloerbedekking. Als het geen probleem is dat uw vloer verhoogt, dan is enkel de afbraak van de dekvloer en de vloerbedekking nodig. De isolatie wordt dan op de behouden draagvloer aangebracht en afgewerkt met een nieuwe dekvloer en vloerbedekking. Controleer hierbij altijd of de draagkracht van uw bestaande vloer voldoende groot is.

#### ! Denk vooruit!

- Nadien uw muren isoleren? Zorg nu al dat de muurisolatie zal kunnen aansluiten op de vloerisolatie. Zo vermijdt u koudebruggen.
- Nadien uw installatie voor ruimteverwarming vervangen? Overweeg dan nu al om vloerverwarming te plaatsen.
- Denk bij de renovatie van uw vloer al aan de installaties die u later wilt aanpassen. Plaats eventueel wachtbuizen voor technieken (bv. elektriciteitsleidingen) die u later nog wilt toevoegen.

### ! Pas op!

- Door het isoleren van de vloer is het mogelijk dat de luchtdichtheid van uw eenheid er sterk op vooruit gaat. De luchtverversing kan dan niet meer gebeuren via spleten en kieren. Voorzie dus een ventilatiesysteem om uw eenheid te ventileren. Dat is niet enkel essentieel om vochtproblemen te vermijden, maar ook voor uw gezondheid en uw comfort.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

## Technische fiche van de vloeren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

| Beschrijving              | Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Diepte onder maaiveld (m) | Perimeter (m) | U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K)) | R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W) | Isolatie          | Ref. jaar renovatie | Vloerverwarming | Luchtdichtheid | Vloertype | Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K)) |
|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|----------------|-----------|-------------------------------------------|
| Vloer boven (kruipkelder) |                                     |                           |               |                                        |                                      |                   |                     |                 |                |           |                                           |
| VL1                       | 10                                  | -                         | -             | -                                      | -                                    | isolatie afwezig  | -                   | -               | afwezig        | a         | 1,36                                      |
| Vloer op volle grond      |                                     |                           |               |                                        |                                      |                   |                     |                 |                |           |                                           |
| VL2                       | 98                                  | -                         | 33            | -                                      | -                                    | isolatie onbekend | -                   | -               | onbekend       | a         | 0,60                                      |

### Legende

a vloer niet in cellenbeton

## Ruimteverwarming



### Verwarming

72% van de eenheid wordt verwarmd met een (accumulerende) kachel of elektrisch verwarmd. In 28% van de eenheid is geen verwarmingsinstallatie aanwezig.

Vervang de (accumulerende) kachel(s) en elektrische verwarming door een lucht/water of bodem/water warmtepomp of (tijdelijk) een condenserende ketel. Plaats een afgiftesysteem, bij voorkeur op lage temperatuur. Denk hierbij ook aan de onverwarmde ruimtes.



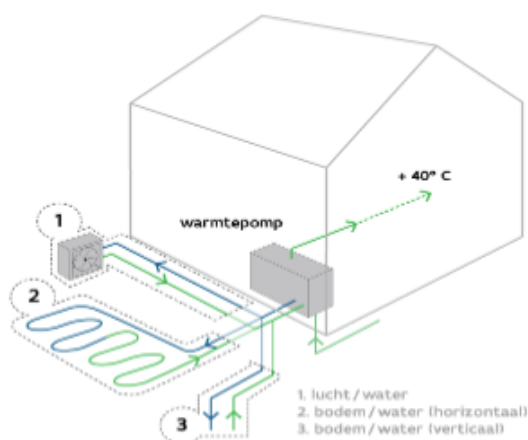
Een condenserende ketel heeft een iets slechter rendement. Gemiddeld gezien zal uw energiescore met een condenserende ketel, na uitvoering van alle aanbevelingen, een 20-tal kWh/(m<sup>2</sup>jaar) hoger liggen dan met een warmtepomp.

Bij de renovatie van uw verwarmingsinstallatie kunt u het best kiezen voor een energiezuinig systeem. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen.

### Warmte opwekken op een energie-efficiënte manier

Bij uw renovatie kunt u het best kiezen voor een centraal toestel met een zo hoog mogelijk rendement en zo laag mogelijke werkingstemperatuur, zoals een warmtepomp of een condenserende ketel. Voorzie in een optimale centrale regeling, zoals een kamerthermostaat in combinatie met een buitenvoeler. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen, zodat de zon, de lucht, de bodem of het water uw verwarmingsfactuur betalen. Andere opties zijn een warmtenet of een micro-warmte-krachtkoppeling.

### Warmtepomp



Als uw eenheid al goed geïsoleerd is en als u beschikt over oppervlakteverwarming of voldoende grote radiatoren, dan kunt u de plaatsing van een warmtepomp overwegen. Bij uw renovatie kunt u het best kiezen voor een systeem met een seizoensprestatiefactor (SPF) van 4 of hoger.

Een warmtepomp brengt warmte uit de omgeving (lucht, water of bodem) op voldoende hoge temperatuur. 65% à 80% van de energie die de warmtepomp levert, wordt gewonnen uit de omgeving. Zo verbruikt een warmtepompinstallatie minder energie en stoot ze minder CO<sub>2</sub> uit dan een klassiek verwarmingssysteem.

### Condenserende ketel

Condenserende ketels hebben een nominaal rendement van meer dan 100% omdat ze de warmte in de waterdamp van de afgevoerde rookgassen recupereren.

Minder positief is dat condenserende ketels vaak werken op gas of stookolie. Dat zijn fossiele brandstoffen waarvan u het gebruik het best zo veel mogelijk kunt beperken. Overweeg daarom de combinatie van een condenserende ketel met een zonneboilerinstallatie met zonnecollectoren of de koppeling van een condenserende ketel aan een warmtepomp (=hybride warmtepomp).



### (Micro-)warmte-krachtkoppeling

Een (micro-)warmte-krachtkoppeling is een toestel dat tegelijk elektriciteit en warmte opwekt met één enkele (fossiele) brandstof. U kunt het best met een vakman bekijken of uw eenheid geschikt is voor dit soort toestel.

### Warmtenet

Als in uw stad of gemeente al warmtenetten beschikbaar zijn of als er plannen zijn om ze in de toekomst aan te leggen, overweeg dan om op die warmtenetten aan te sluiten of om nu al de nodige aansluitingsmogelijkheden te voorzien.

#### ! Denk vooruit!

- Hou bij de keuze van uw verwarmingstoestel altijd rekening met de warmtevraag in de nog niet-verwarmde ruimtes.
- Vervangt u eerst uw verwarmingstoestel en gaat u dan pas isoleren? Kies in samenspraak met een vakman voor een toestel met een vermogen dat zoveel mogelijk is afgestemd op de toekomstige, en niet op de huidige, situatie. Indien het vermogen te groot is voor de gerenoveerde toestand, zal uw nieuw toestel na de renovatie aan een verminderd rendement werken.
- Overweegt u een warmtepomp? Zorg dan eerst dat uw eenheid voldoende goed geïsoleerd is. Zo kan de warmtepomp op een lage temperatuur werken en werkt ze het meest efficiënt. Ook zijn er bij een bodemwarmtepomp dan minder grondboringen nodig, hetgeen de prijs kan drukken.

### Afgiftesysteem op lage temperatuur

Bij uw renovatie kunt u het best kiezen voor een afgiftesysteem met een zo laag mogelijke werkingstemperatuur. Er zijn twee gangbare systemen.

#### Radiatoren of convectoren op lage temperatuur

Radiatoren of convectoren op lage temperatuur zien er hetzelfde uit als de standaardvarianten, maar worden gevoed met water van maximaal 45 graden in plaats van 70 graden of meer.



- Snel systeem waardoor uw eenheid snel opwarmt.



- Radiatoren op lage temperatuur zijn iets groter en nemen dus meer ruimte in.

#### Vloer- of wandverwarming

Bij vloer- of wandverwarming wordt water van 30 tot 40 graden door leidingen in uw vloer of wand gestuwd om het op te warmen.



- Hoog comfortgevoel omdat de warmte gelijkmatig over de hele ruimte wordt verspreid en de gevoelstemperatuur hoger ligt dan de luchttemperatuur.



- Traag systeem waardoor uw eenheid maar geleidelijk aan opwarmt.



 **Denk vooruit!**

- Overweegt u op lage temperatuur te verwarmen, controleer dan eerst of uw centrale verwarmingstoestel daarvoor geschikt is.
- Bent u van plan om vloerverwarming te plaatsen, plaats dan eerst voldoende isolatie in de vloer. Hou er rekening mee dat u achteraf geen isolatie meer kunt bijplaatsen boven op de vloer.
- Bent u van plan om wandverwarming te plaatsen, plaats dan eerst voldoende isolatie in de muur. Hou er rekening mee dat u achteraf geen isolatie meer kunt bijplaatsen aan de binnenkant.

 **Pas op!**

- Kiest u voor gefaseerd renoveren? Na bepaalde renovatiemaatregelen zult u minder hoeven te verwarmen. Hou er nu al rekening mee als u een verwarmingsoplossing kiest.
- Let op dat u de kamerthermostaat niet plaatst tegen een buitengevel, naast een verwarmingselement of op een plaats waar veel tocht is. De regeling van uw verwarming werkt dan niet goed.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

**Technische fiche van de ruimteverwarming**

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

**Installaties met één opwekker**

|                                   | RV1                 | RV2           | RV3                      | RV4           |
|-----------------------------------|---------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                                   | ⊗                   | ⊗             | ⊗                        | ⊗             |
| Omschrijving                      | kachel gelijkvloers | -             | kachel eerste verdieping | -             |
| Type verwarming                   | decentraal          | decentraal    | decentraal               | geen          |
| Aandeel in volume (%)             | 57%                 | 3%            | 11%                      | 28%           |
| Installatierendement (%)          | 63%                 | 88%           | 63%                      | 88% (fictief) |
| Aantal opwekkers                  | 1                   | 1             | 1                        | 0             |
| Opwekking                         |                     |               |                          |               |
| Type opwekker                     | -                   | -             | -                        | -             |
| Energiedrager                     | gas                 | elektriciteit | gas                      | -             |
| Soort opwekker(s)                 | -                   | -             | -                        | -             |
| Bron/afgiftemedium                | -                   | -             | -                        | -             |
| Vermogen (kW)                     | -                   | -             | -                        | -             |
| Elektrisch vermogen WKK (kW)      | -                   | -             | -                        | -             |
| Aantal (woon)eenheden             | -                   | -             | -                        | -             |
| Rendement                         | -                   | -             | -                        | -             |
| Referentiejaar fabricage          | -                   | -             | -                        | -             |
| Labels                            | -                   | -             | -                        | -             |
| Locatie                           | -                   | -             | -                        | -             |
| Distributie                       |                     |               |                          |               |
| Externe stookplaats               | -                   | -             | -                        | -             |
| Ongesoleerde leidingen (m)        | -                   | -             | -                        | -             |
| Ongesoleerde combilus (m)         | -                   | -             | -                        | -             |
| Aantal (woon)eenheden op combilus | -                   | -             | -                        | -             |
| Afgifte & regeling                |                     |               |                          |               |
| Type afgifte                      | -                   | -             | -                        | -             |
| Regeling                          | -                   | -             | -                        | -             |

## Verlichting



**Verlichting**

67% van de gebouweenheid wordt verlicht met halogeenlampen, gloeilampen en compacte TL-verlichting of spaarlamp. In 14% van de gebouweenheid is verlichting aanwezig, maar werd het type verlichting niet gespecificeerd. Deze verlichting is (vermoedelijk) niet energiezuinig.

Vervang waar nodig de inefficiënte verlichting. Kies hierbij steeds voor efficiënte verlichtingstoestellen en voorzie in een energiebesparende regeling.



Proficiat! 19% van de gebouweenheid beschikt over efficiënte verlichtingstoestellen.

Bij de vervanging van uw verlichtingsinstallatie streeft u best naar een zo energiezuinig mogelijke installatie. Als type lichtbron kiest u best voor LED-verlichting of hogedruk gasontladingslampen. Om de installatie nog zuiniger te maken, kunt u ook een regeling in functie van daglicht, aan- of afwezigheid voorzien. De verschillende regelingen kunnen gecombineerd worden.

### Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

|                              | Z1                                   | Z2                    |
|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
|                              | ✗                                    | ✗                     |
| Aandeel in oppervlak (%)     | 14%                                  | 50%                   |
| Lichtbron en regeling        |                                      |                       |
| Type lichtbron               | Onbekend                             | Halogeenlampen        |
| Geïnstalleerd vermogen (W)   | -                                    | -                     |
| Aan- of afwezigheidsregeling | -                                    | Manuele regeling      |
| Daglichtregeling             | -                                    | Manuele regeling      |
|                              | Z3                                   | Z4                    |
|                              | ✓                                    | ✗                     |
| Aandeel in oppervlak (%)     | 11%                                  | 6%                    |
| Lichtbron en regeling        |                                      |                       |
| Type lichtbron               | TL-verlichting                       | Gloeilampen           |
| Geïnstalleerd vermogen (W)   | -                                    | -                     |
| Aan- of afwezigheidsregeling | Manuele regeling                     | Manuele regeling      |
| Daglichtregeling             | Geen of onbekend type                | Geen of onbekend type |
|                              | Z5                                   | Z6                    |
|                              | ✗                                    | ✓                     |
| Aandeel in oppervlak (%)     | 11%                                  | 8%                    |
| Lichtbron en regeling        |                                      |                       |
| Type lichtbron               | Compacte TL-verlichting of spaarlamp | TL-verlichting        |
| Geïnstalleerd vermogen (W)   | -                                    | -                     |
| Aan- of afwezigheidsregeling | Manuele regeling                     | Manuele regeling      |
| Daglichtregeling             | Manuele regeling                     | Manuele regeling      |

## Installaties voor zonne-energie

|                                                                                   |                                                            |                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Zonneboiler</b><br>Er is geen zonneboiler aanwezig.     | Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen.<br>Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman. |
|                                                                                   | <b>Zonnepanelen</b><br>Er zijn geen zonnepanelen aanwezig. | Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen.<br>Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.    |

De zonnekaart berekent automatisch het zonnepotentieel voor uw gebouw en geeft een indicatie van het aantal zonnepanelen of zonnecollectoren dat u op het dak zou kunnen plaatsen.

Let op: de zonnekaart gaat uit van het elektriciteits- en watergebruik van een standaardgezin. Hou er bij de bepaling van de grootte van de te plaatsen installatie rekening mee dat het elektriciteits- en watergebruik van uw gebouw kan afwijken.

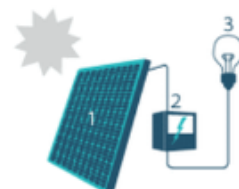
Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

### Zonnepanelen

Zonnepanelen (ook wel fotovoltaïsche panelen of PV-panelen genoemd) zetten de energie van de zon om in elektriciteit.

Bij de bepaling van het aantal te plaatsen zonnepanelen kunt u ervoor kiezen om alleen uw eigen elektriciteitsverbruik te dekken of om meteen het volledige beschikbare dakoppervlak te benutten.

Om de zonnepanelen optimaal te laten renderen, plaatst u ze tussen oostelijke en westelijke richting onder een hoek van 20° tot 60°.

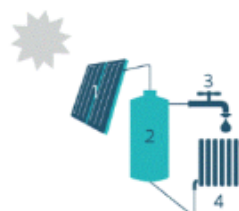


1. Zonnepaneel | 2. Omvormer  
| 3. Elektrische toestellen

### Zonneboiler

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warmte. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit zonnecollectoren op het dak en een opslagvat voor warm water. Een zonneboiler verwarmt een deel van het sanitair warm water met gratis zonnewarmte. Als de installatie voldoende groot is, kan ze ook in een deel van uw behoefte voor ruimteverwarming voorzien. Hou er wel rekening mee dat een zonnecollector het hoogste rendement behaalt in de zomer. Het rendement in de winter ligt beduidend lager.

Om de zonnecollectoren optimaal te laten renderen, plaatst u ze tussen oostelijke en westelijke richting onder een hoek van 20° tot 60°.



1. Zonnecollector | 2. Opslagvat zonneboiler | 3. Sanitair warm water | 4. Afgifte-element voor ruimteverwarming (optioneel)

### ! Denk vooruit!

- Zorg ervoor dat het dak waarop u de zonnepanelen of zonnecollectoren plaatst, goed is geïsoleerd. Als de installaties geplaatst zijn, kunt u het dak alleen nog aan de onderkant isoleren.
- De groenste én de goedkoopste stroom is de stroom die u niet verbruikt. Probeer daarom eerst overbodig elektriciteitsverbruik te vermijden door bijvoorbeeld het sluimerverbruik te verminderen.
- Beperk het gebruik van sanitair warm water.

 **Pas op!**

- Schaduw van gebouwen, bomen en schoorstenen vermindert de opbrengst van zonnepanelen en zonnecollectoren.
- Informeer bij uw gemeentebestuur of u een bouwvergunning moet aanvragen voor de plaatsing van zonnepanelen of zonnecollectoren.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

**Technische fiche van de installaties op zonne-energie**

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.



## Overige installaties

### Sanitair warm water



De eenheid beschikt niet over een zonneboiler. Overweeg de plaatsing van een zonneboiler of warmtepompboiler. Daarmee kunt u energie besparen.

| Bestemming                         | SWW1                   | SWW2                 |  |
|------------------------------------|------------------------|----------------------|--|
|                                    | keukenaanrecht         | bad/douche           |  |
| Opwekking                          |                        |                      |  |
| Soort                              | individueel            | individueel          |  |
| Gekoppeld aan ruimteverwarming     | neen                   | neen                 |  |
| Energiedrager                      | elektriciteit          | elektriciteit        |  |
| Type toestel                       | elektrische            | elektrische          |  |
|                                    | weerstandsverwarming   | weerstandsverwarming |  |
| Referentiejaar fabricage           | -                      | -                    |  |
| Energielabel                       | energieklasse A        | -                    |  |
|                                    | capaciteitsprofiel 2XS |                      |  |
| Opslag                             |                        |                      |  |
| Aantal voorraadvaten               | 1                      | 1                    |  |
| Aantal (woon)eenheden              | -                      | -                    |  |
| Volume (l)                         | 10l                    | 100l                 |  |
| Omtrek (m)                         | -                      | -                    |  |
| Hoogte (m)                         | -                      | -                    |  |
| Isolatie                           | aanwezig               | aanwezig             |  |
| Label                              | -                      | NF                   |  |
| Opwekker en voorraadvat één geheel | ja                     | ja                   |  |
| Distributie                        |                        |                      |  |
| Type leidingen                     | gewone leidingen       | gewone leidingen     |  |
| Lengte leidingen (m)               | ≤ 5m                   | > 5m                 |  |
| Isolatie leidingen                 | -                      | -                    |  |
| Aantal (woon)eenheden op leidingen | -                      | -                    |  |

### Ventilatie



De eenheid beschikt mogelijk niet over voldoende ventilatievoorzieningen. Een goede ventilatie is echter noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen. Voorzie bij uw renovatie daarom in een ventilatiesysteem. Om energie te besparen, kunt u het best kiezen voor een systeem met vraagsturing of warmteterugwinning.

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Type ventilatie | geen of onvolledig |
|-----------------|--------------------|

### Koeling



Op dit moment heeft de eenheid weinig kans op oververhitting. Nadat de eenheid geïsoleerd is, wordt het echter belangrijk om tijdens de zomer de warmte buiten te houden. Hou daarom bij de renovatie al rekening met de plaatsing van buitenzonwering. Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Koelinstallatie | afwezig |
|-----------------|---------|

## Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

### Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



De energiedeskundige gebruikt de informatie die hij ter plaatse ziet, aangevuld met de informatie uit bewijsstukken. Alleen documenten die voldoen aan de voorwaarden van het inspectieprotocol worden aanvaard. Ze moeten bijvoorbeeld duidelijk gelinkt kunnen worden aan de woning/het gebouw en de nodige detailinformatie bevatten.

#### Let op!

Mondelinge informatie en verklaringen van architect, aannemer, eigenaar, ... worden niet aanvaard als bewijs.

In onderstaande lijst heeft de energiedeskundige aangeduid welke geldige bewijsstukken hij gebruikt heeft om dit EPC op te maken.

|   |                                                                                                                                                                                                               |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Plannen: plannen bij stedenbouwkundige aanvraag, stedenbouwkundige plannen (goedgekeurd door de gemeente), technische plannen, uitvoeringsplannen of –details, asbuilt-plannen                                |
|   | Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen die deel uitmaken van een (aannemings)contract                                                                                                               |
|   | Aannemingsovereenkomsten                                                                                                                                                                                      |
|   | Offertes of bestelbonnen                                                                                                                                                                                      |
|   | Informatie uit algemene vergadering van mede-eigenaars: verslag of proces-verbaal                                                                                                                             |
|   | Informatie uit werfverslagen, vorderingsstaten of processen-verbalen van voorlopige of definitieve oplevering                                                                                                 |
|   | Facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen                                                                                                                                                                |
|   | Facturen van aannemers                                                                                                                                                                                        |
|   | Verklaring van overeenkomstigheid met STS of ATG, opgemaakt en ondertekend door de aannemer                                                                                                                   |
|   | Foto's waarop de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is (detailfoto's) en foto's waarmee aangetoond kan worden dat het schildeel of de installatie geplaatst is (overzichtsfoto's) |
|   | EPB-aangiften, zoals het transmissieformulier en het EPW-formulier                                                                                                                                            |
|   | Informatie uit subsidieaanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder                                                                                                                                   |
|   | Verslag van destructief onderzoek derde/expert                                                                                                                                                                |
|   | Eerder opgemaakte EPC's, zoals het EPC van de Gemeenschappelijke Delen                                                                                                                                        |
| ✓ | Technische documentatie met productinformatie                                                                                                                                                                 |
|   | Luchtdichtheidsmeting                                                                                                                                                                                         |
|   | WKK-certificaten of milieuvergunningen                                                                                                                                                                        |
|   | Elektriciteitskeuring                                                                                                                                                                                         |
|   | Verwarmingsauditrapport, keuringsrapport of reinigings- en verbrandingsattest ketel                                                                                                                           |
|   | Ventilatieprestatieverslag                                                                                                                                                                                    |
|   | Verslag energetische keuring koelsysteem                                                                                                                                                                      |
|   | Verlichtingsstudie en eventuele relightingpremie                                                                                                                                                              |
|   | Aanvullende bewijsstukken: uittreksel van de kadastrale legger of het vergunningenregister, notariële akte, ontvangst- of volledigheidsbewijs van de stedenbouwkundige aanvraag, verkavelingsvergunning, ...  |

## 7.10 Eigendomstitel

e 28/12 2022

Rep.nr: 20220849  
Datum: 22/11/2022

Verkoop  
Onroerend erfgoed

HET JAAR TWEEDUIZEND TWEËNTWINTIG

Op tweeëntwintig december.

Voor mij, Meester Veerle DE RECHTER, notaris met standplaats te Lokeren, die haar ambt uitoefent in en handelt voor rekening van de besloten vennootschap genaamd «Veerle De Rechter, notarisvennootschap», met zetel te Lokeren, Kerkstraat 68, RPR Gent, afdeling Dendermonde, ondernemingsnummer 0651.904.930.

**ZIJN VERSCHENEN:**



Eerste  
dubbel blad

Hierna genoemd "**de koper**".

Comparanten verklaren dat de verplichtingen overeenkomstig het artikel 5:76 Wetboek vennootschappen en verenigingen werden vervuld.

#### **VOORLEZING EN TOELICHTING**

De volledige akte zal verder door ondergetekende instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

#### **VERKOOP**

Welke verschijners mij, notaris, aangezocht hebben akte op te stellen, als volgt, van de hierna volgende overeenkomst, die zij rechtstreeks onder hen hebben afgesloten:

De verkoper verklaart verkocht te hebben onder de gewone voorwaarden als naar recht aan de koper die aanvaardt, volgende onroerende goederen:

#### BESCHRIJVING

##### 1. Stad LOKEREN - eerste afdeling

Een handelshuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Stationsplein 3, volgens titel gekend sectie A, nummer 678/Z en volgens huidig kadaster gekend sectie A, nummer 678ZP0000, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van negenennegentig centiare (99ca).

KI: duizend en zes euro (€ 1 006,00)

De verkoper verklaart dat er geen procedure loopt om het kadastraal inkomen te herzien.

##### 2. Stad LOKEREN - tweede afdeling

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden en een elektriciteitscabine op en met grond en aanhorigheden gelegen Bokslaarstraat 88 en 88+, volgens titel gekend onder grotere oppervlakte, sectie B, deel van nummers 1358/b, 1361/d, 1357/D/bis, 1357/E/bis en 1357 en volgens huidig kadaster gekend sectie B, nummers 1361HP0000 en 1361KP0000 volgens huidig kadaster van negentien are zevenenzeventig centiare (19a 77ca).

KI: duizend zeshonderddrieëndertig euro (€ 1 633,00)

De verkoper verklaart dat er geen procedure loopt om het kadastraal inkomen te herzien.

Hierna genoemd "het goed".

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM

##### Wat betreft het goed sub 1

Oorspronkelijk behoorde het goed toe aan de heer Van Eetvelde Charles Philemon Marguerite en mevrouw Van Laere Paula Georgette Romain, ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Michel Thuysbaert te Lokeren op 5 februari 1974, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 6 februari 1974, boek 670, nummer 3, jegens de heer Van den Berghe Dirk Victor en zijn echtgenote mevrouw Keymeuelen Alphonsine Lilyane Sylvie, beiden te Lokeren.

##### Wat betreft het goed sub 2

Oorspronkelijk behoorde het goed onder grotere oppervlakte toe aan de heer Van Eetvelde Charles en zijn echtgenote mevrouw Van Laere Paula, beide voornoemd, ingevolge akte neerlegging onder de minuten van onderhandse verkoop verleden voor notaris Julien Matthys op 23 september 1971,



Tweede  
dubbel blad

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 12 oktober 1971, boek 263, nummer 4, jegens de heer Van Eetvelde René Charles Louis Marie en zijn echtgenote mevrouw Vercammen Rachel Victoriana, beiden te Lokeren.

**Wat betreft de goederen sub 1 en sub 2**

De heer Van Eetvelde Charles is overleden te Lokeren op 9 april 2012 en mevrouw Van Laere Paula Georgette Romain is overleden op 17 februari 2019 te Lokeren, hun gezamenlijke nalatenschappen zijn toegekomen aan hun kinderen, te weten Van Eetvelde 1/Peter, 2/Joris en 3/Katrien, allen voornoemd.

De koper verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsoorsprong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

**VOORWAARDEN**

Bovendien is deze verkoop toegestaan en aanvaard mits de volgende bedingen en voorwaarden:

**Hypothecaire toestand - pandregister**

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek of bezwarende overschrijving. Op de vraag door ondergetekende notaris gesteld, verklaart de verkoper dat hij in de twee maanden voorafgaand aan het verlijden van deze akte, geen hypotheek heeft toegestaan op het hiervoor beschreven onroerend goed en dat hem evenmin een bevel tot betalen of een onroerend beslag werd betekend. De verkoper verklaart eveneens dat hij geen niet-herroepen volmacht gegeven heeft en dat hij geen weet heeft van enige procedure die het vrijgeven van de goederen zou belasten.

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

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

**Eigendom - gebruik - genot**

**Wat betreft het goed sub 1**

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed vrij is van gebruik.



Derde  
dubbel blad

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

De koper zal er de eigendom van hebben en het genot, door het vrij gebruik ervan, te rekenen van heden, op last voor hem er alle taksen en belastingen van te dragen en te betalen te rekenen van laatstgemeld tijdstip.

**Wat betreft het goed sub 2**

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed tijdelijk in gebruik is bij de zoon van Van Eetvelde Joris. De koper zal er de eigendom van hebben, te rekenen van heden, op last voor hem er alle taksen en belastingen van te dragen en te betalen te rekenen van laatstgemeld tijdstip.

**Publiciteitspanelen**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst betreffende publiciteitspanelen en dat hij met niemand een beding van voorkeur tot aankoop heeft afgesloten.

**Belastingen en taksen**

De koper zal de onroerende voorheffing alsmede alle belastingen, taksen en alle andere zakelijke lasten, waaraan het verkochte goed kan of zou kunnen onderworpen zijn, dragen vanaf zijn ingenottreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

De verkoper erkent het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing van het lopende kalenderjaar ontvangen te hebben, waarvan kwijting.

De verkoper verklaart dat er geen enkele verhaalbelasting schuldig is voor het openen en verbreden van straten of voor de uitvoering van alle andere riool- of wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd. Indien dit toch het geval zou zijn, blijven deze belastingen ten laste van de verkoper.

**Staat - oppervlakte - erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op heden bevindt en de verkoper verklaart geen kennis te hebben van beschadigingen.

De koper kan geen aanspraak maken tegen de verkoper op enige vergoeding, of op een vermindering van de hierna vastgestelde prijs noch wegens gebreken in de bouw, zichtbare of onzichtbare, sleet of een andere oorzaak, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond, noch

wegens misrekening in de hoger aangeduide oppervlakte; elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal in het voordeel of nadeel van de koper blijven, zonder verhaal tegen de verkoper.

Het goed wordt verkocht zonder garantie voor gebreken betreffende de staat van de gebouwen door ouderdom of andere redenen, voor gebreken in de grond of in de ondergrond, voor gebreken in de voorgevel aan de openbare weg; de koper doet uitdrukkelijk afstand van elk verhaal tegen de verkoper, in het bijzonder aangaande hetgeen voorzien is in de artikelen 1641 en 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek, tenzij voor bedrog of kennis van verborgen gebrek door de verkoper, of voor het geval de verkoper als een professionele verkoper in de zin van het Wetboek van economisch recht dient beschouwd te worden. In dat geval zal iedere vermindering of ontslag van zijn verantwoordelijkheid voor verborgen gebreken inzake het verkochte goed voor niet geschreven dienen beschouwd te worden.

In dit kader verklaart de verkoper dat hij geen kennis heeft dat het goed door een verborgen gebrek is aangetast en hij dus niets verzwegen heeft in dit verband.

De koper treedt evenwel in de rechten van de verkoper voor mogelijke vorderingen bij producten-aansprakelijkheid of vorderingen tegen architect en aannemers.

De verkoper verklaart dat er geen gerechtelijke procedures aangaande het goed hangende zijn.

De koper verklaart formeel het bij deze verkochte goed aandachtig bezocht te hebben.

De verkoper verklaart dat de meubelen en huisraad en andere voorwerpen, die zich in het goed bevonden en geen deel uitmaken van de verkoop, werden verwijderd, en dat het goed proper gemaakt werd, behoudens voor wat het betreft het goed 2.

De verkoper verklaart:

- dat het goed voor zover hij weet met geen erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard is;
- dat hijzelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd die het goed betreffen;
- dat er door zijn toedoen geen erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar zijn ontstaan en dat de voorliggende verkoop zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt;



- geen weet te hebben van duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit op het goed waardoor na verloop van de wettelijke termijn een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring ten laste van het goed zou kunnen ontstaan, behoudens:

**Wat betreft het goed sub 1:**

In voornoemde akte verleden voor notaris Michel Thuysbaert te Lokeren op 5 februari 1974 staat vermeld hetgeen hier letterlijk wordt overgenomen: "Er wordt gemeld dat het naastliggende goed (stationsplein 2, sectie A, nr 678/b2 groot 281m2 thans eigendom van de heer Etienne Vernackt) ook eigendom is geweest van de verkoper om deze aangekocht te hebben bij zelfde akte koop van zeventien april negentienhonderd negen en zestig en dat deze het goed verkocht heeft aan de heer Vernackt bij akte koop verleden door notaris Matthys te Lokeren op zelfde datum overgeschreven alsvoren de vijf en twintigste van zelfde maand boek 2807 nr 12.

In deze akte is vermeld: erfdienstbaarheden.

Er wordt verklaard dat een gemeenschappelijke afloop van vuil water voor de hierbij verkochte eigendom en de aanpalende eigendom van de verkopers bestaat.

Om het even op welke van de twee eigendommen deze afloop gelegen is zal de huidige toestand ten titel van kosteloze eeuwigdurende erfdienstbaarheid mogen behouden blijven mits de kosten van onderhoud en herstel betreffende deze gemeenschappelijk gebruikte afloop (en teerput) gemeenschappelijk worden gedragen.

Evenzo mag de drop van scheidsmuren blijven bestaan in zijn huidige toestand"

**Wat betreft het goed sub 2**

In voornoemde akte verleden voor notaris Jean Matthys te Lokeren op 8 mei 2007 (betreffende de verkoop van een deel van het perceel waar voorschreven goed sub 2 deel van uitmaakte) staat vermeld hetgeen hier letterlijk wordt overgenomen:

"De koper mag de oprit van de verkoper gebruiken, en dit zolang de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bokslaar eigenaar blijft van de gebouwen en dat de activiteiten ongewijzigd blijven en heer Van Eetvelde Joris en/of heer Van Eetvelde Peter alleen de zaak uitbaten"



Vierde  
dubbel blad

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten voortvloeiend uit voormelde erfdienstbaarheid in zoverre deze heden ten dage nog van toepassing zijn.

**Asbestinventarisatetest**

**Wat betreft het goed sub 1**

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20221219-000110.000, op 19 december 2022.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: asbestveilig (met één beperking)

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;  
2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

**Wat betreft het goed sub 2**

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20221220-000138.000 op 20 december 2022.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd





Vijfde  
dubbel blad

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: niet-asbestveilig(drie asbestmaterialen en één beperking)

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

#### **Muurgemeenheden**

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit mogelijke gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die het goed afscheiden van de aangrenzende eigendommen.

De verkoper verklaart daaromtrent noch zelf overeenkomsten te hebben aangegaan noch weet te hebben van overeenkomsten die in het verleden werden gesloten.

De grenzen van het verkochte goed worden door de verkoper niet gewaarborgd.

#### **Verzekeringsspolis**

De verkoper verklaart dat het goed op heden verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren.

Het staat de koper vrij om vanaf heden op zijn kosten een verzekering af te sluiten die het goed dekt.

De notaris verwittigt de koper dat hij alle belang heeft de verzekering vanaf vandaag af te sluiten en dat de verkoper niet waarborgt dat het verkochte goed door zijn polis verzekerd blijft.

#### **Nutsvoorzieningen**

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn niet in de verkoop inbegrepen, en worden aan hun rechthebbenden voorbehouden.

Partijen verklaren ingelicht te zijn over hun rechten en plichten, sinds de vrije energiemarkt, inzake de lopende contracten voor de in het goed aanwezige nutsvoorzieningen, zoals onder andere water, gas en elektriciteit.

De koper verklaart ingelicht te zijn dat hij vanaf zijn ingetreding de mogelijkheid zal hebben de bestaande contracten of abonnementen met betrekking tot water, gas, elektriciteit of enige andere distributiedienst zoals televisie en dergelijke meer, hetzij over te nemen, hetzij hiervoor contracten af te sluiten bij een door hem gekozen maatschappij.

#### **Elektrische installatie**

Koper en verkoper verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties omdat de koper de elektrische installatie volledig gaat renoveren. De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

#### **Zonnepanelen**

De verkoper bevestigt dat voormeld onroerend goed niet is uitgerust met zonnepanelen.

#### **Rookmelders**

De koper erkent door de notaris gewezen te zijn op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge artikel 3.1 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

De verkoper verklaart dat de woning nog niet werd uitgerust met branddetectoren.



Zesde  
dubbel blad

*[Handwritten signature in blue ink]*

**Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector**

De verkoper verklaart dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

**Bijzondere voorwaarden**

De verkoper verklaart dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan; Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

**ADMINISTRATIEVE TOESTAND**

**Ruimtelijke ordening**

**a) Algemeen**

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

**b) Verklaringen van de verkoper**

De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, en geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het verkochte goed, behoudens

Voor wet betreft het goed sub 1: het bouw misdrijf vermeld op de stedenbouwkundige inlichtingen de dato 22 november



2022 voor het plaatsen van lichtreclame zonder vergunning, gekend onder gemeentelijke dossiernummer 2006-02-13.

**voor wat betreft het goed sub 2:** het bouw misdrijf vermeld op de stedenbouwkundige inlichtingen de dato 22 november 2022 voor het ontbossen, verharden en stapelen zonder vergunning, gekend onder gemeentelijk dossiernummer: 2008-01-18.

De gemeente werd aangeschreven aangaande het bouw misdrijf bij mail de dato 15 december 2022 en heeft geantwoord bij mail de dato 19 december 2022, hetgeen hier letterlijk wordt overgenomen: "Dit stedenbouwkundig misdrijf werd deels geregulariseerd door middel van vergunning 2014/141. Er werd hierover echter ook een uitspraak gedaan door het Parket van de Procureur des Konings in Dendermonde. Meer informatie hierover vraagt u best bij hen na (ref.62.H2.130010/08/13) "

Op dinsdag 20 december 2022 werd de Rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde aangeschreven dienaangaande, op donderdag 22 december 2022 heeft het parket te Dendermonde geantwoord, hetgeen hier letterlijk wordt overgenomen:

"Dit dossier werd op het parket volledig afgesloten".

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.

Wat betreft het deel grond horende bij het bij deze verkochte goed verklaart de verkoper dat er geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Bovendien mag op bedoeld deel grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, op het bij deze verkochte goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is.



Zevende  
dubbel blad

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

In geval van bouwen zal de koper zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen de verkoper.

**c) Informatieplicht van de instrumenterende notaris**

Ondergetekende notaris bevestigt dat de betreffende gemeente reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

1. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels:

**Wat betreft het goed sub 1**

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.

Overeenkomstig de huidige wetgeving worden constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen deze gelegen zijn, bij gebrek aan proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen de vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructies, vermoed vergund te zijn, en dit zoals vermeld in artikel 4.2.14 § 1 tot en met 4 en artikel 7.6.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de Stad Lokeren de dato 22 november 2022, woongebied (Gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren, met Plan\_Id 2.22\_00001\_00001, goedgekeurd op 7 november 1978) is; Voorts vermelden de stedenbouwkundige inlichtingen de dato 22 november 2022:

-dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan *afbakening kleinstedelijk gebied Lokeren*, met planidentificatienummer 2.13\_00005\_00001, goedgekeurd op 18 oktober 2012, met als bestemming 1: PRUP stedelijk afbakeningsgebied en bestemming 2: RUP\_40000\_213\_00005\_00001\_ov.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel



VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat men vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de eerste reeks watergevoelige openruimtegebieden dient na te gaan of het onroerend goed wordt aangeduid als watergevoelig openruimtegebied. Op heden is dit nog niet gepubliceerd;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksels heeft ontvangen, die ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 22 november 2022.

De notaris wijst partijen erop dat voor het goed verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoerig in hogergemeld uittreksel beschreven zijn.

### 2. Planbatenheffing

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

### 3. Voorkooprecht

Het goed is niet gelegen in een gebied dat afgebakend is als gebied waar het recht van voorkoop geldt in het grafische plan of in het herkenbare onderdeel dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voorts vermeldt voornoemd stedenbouwkundig uittreksel:

-dat het goed is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed als geheel (meer informatie is terug te vinden op <https://inventaris.onrorenderfgoed.be/erfgoedobjecten/301323>)

-dat het goed is opgenomen in de lijst van beschermde stadsgezichten de dato 3 maart 1998 (meer informatie is terug te vinden op <https://inventaris.onrorenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10205>)

### **Wat betreft het goed sub 2**



Achtste en  
laatste  
dubbel blad

*[Handwritten signature and initials in blue ink]*

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor Wat betreft het perceel 1361H

-het bouwen van burelen in een bestaand magazijn en uitbreiden met stapelplaatsen afgeleverd door de stad Lokeren op 12 april 1984, onder gemeentelijk dossiernummer 1984/117.

-het uitbreiden van een bestaand bierdepot, afgeleverd door de stad Lokeren op 12 november 1987, onder gemeentelijk dossiernummer 1987/429

-het uitbreiden van een bestaande bierdepot en aanbouwen van een stapelplaats, afgeleverd door de stad Lokeren op 3 september 1992, onder gemeentelijk dossiernummer 1992/041

-uitbreiden van een bestaande bierhandel, afgeleverd door de stad Lokeren op 27 februari 2006, onder gemeentelijk dossiernummer 2006/006

-het regulariseren van een buitenverharding aan een drankenmagazijn, afgeleverd door de stad Lokeren op 28 juli 2014, onder gemeentelijk dossiernummer:2014/141

Wat betreft de perceelnummers 1361K en 1361H

-het bouwen van een elektriciteitscabine, afgeleverd door de stad Lokeren op 7 mei 2012, onder gemeentelijk dossiernummer 2012/111.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de Stad Lokeren de dato 22 november 2022, deels woongebied en deels bufferzone(Gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren, met Plan\_Id 2.22\_00001\_00001, goedgekeurd op 7 november 1978) is;

Voorts vermelden de stedenbouwkundige inlichtingen de dato 22 november 2022:

-dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan *afbakening kleinstedelijk gebied Lokeren*, met planidentificatienummer 2.13\_00005\_00001, goedgekeurd op 18 oktober 2012, met als bestemming 1: PRUP stedelijk afbakeningsgebied en bestemming 2: RUP 40000\_213\_00005\_00001 ov.

-dat het goed gelegen is in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Dranken Van Eetvelde met planidentificatienummer 2.14\_00025\_00001, goedgekeurd op 25 april 2016

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed geen



voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, met uitzondering van het nagemelde Op het hypothecair getuigschrift wordt echter melding gemaakt van het volgende:

-Overschrijving van een akte de dato 10 september 2012, op 13 september 2012, formaliteitsnummer: 55-T-13/09/2012-11836, opgemaakt door de gerechtsdeurwaarder Riske Bob (Schoolstraat 6W4, 9160 Lokeren) met als melding: "overtreding stedenbouw" lastens de heer Van Eetvelde Charles en mevrouw Van Laere Paula

-Kantmelding genomen ingevolge akte van de Procureur des konings bij de rechtbank van eerste aanleg (Zwarte Zustersstraat 2-4-6, 9200 Dendermonde, met als melding: "Ruimtelijk ordening; commentaar: Randmelding tenuitvoerlegging 55-T-13/09/2012-11836", kantmelding genomen op 19 september 2013, formaliteitsnummer: 55-M-19/09/2013-11602.

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat men vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de eerste reeks watergevoelige openruimtegebieden dient na te gaan of het onroerend goed wordt aangeduid als watergevoelig openruimtegebied. Op heden is dit nog niet gepubliceerd;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed stedenbouwkundig uittreksels heeft ontvangen, die ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 22 en 29 november 2022.

De notaris wijst partijen erop dat voor het goed verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoerig in hogergemelde stedenbouwkundige uittreksels beschreven zijn.

## 2. Planbatenheffing

Op voornoemde stedenbouwkundige uittreksels de dato 22 november 2022 wordt melding gemaakt van het Planbaten RUP Dranken Van Eetvelde, gekend onder gemeentelijk

dossiernummer: PB RUP Dranken Van Eetvelde 1. Er wordt gemeld dat er geen planbatenheffing verschuldigd is, voorts wordt vermeld dat de betaling van een deel(fase) is gebeurd.

### 3. Voorkooprecht

Het goed is niet gelegen in een gebied dat afgebakend is als gebied waar het recht van voorkoop geldt in het grafische plan of in het herkenbare onderdeel dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan.

### Wat betreft de goederen sub 1 en sub 2

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in de stedenbouwkundige uittreksels. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

De notaris heeft vastgesteld dat de onderhandse overeenkomst betreffende de verkoop, voorwerp van deze akte, niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hij wijst partijen op artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (de verplichte vermeldingen in de onderhandse akte), artikel 6.2.2, 4° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in de artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en artikel 6.6.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (de gevallen waarin de koper en huurders de vernietiging kunnen vragen van hun titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging).

De notaris vermeldt dat de inbreuk met betrekking tot de publiciteit en - of onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij deze akte. De koper bevestigt dit en verklaart bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

De ondergetekende notaris wijst de koper naar artikel 4.2.1. en artikel 4.2.2. Van de Vlaamse Codex Ruimtelijke



Ordering. Deze bepalingen omschrijven respectievelijk de vergunningsplichtige en meldingsplichtige handelingen.

**d) Informatie aan de koper**

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem gewezen heeft op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be).

**Onroerenderfgoeddecreet - Onroerenderfgoedbesluit**

**Wat betreft het goed sub 1**

1. De verkoper verklaart dat voorschreven goed sub 1 opgenomen is in de lijst van beschermde stads- of dorpsgezichten, met name de stadskern Lokeren, beschermd bij besluit van 3 maart 1998, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 12 juni 1998 (verdere info is terug te vinden op: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10205>).

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

2. Voorts is het goed opgenomen in volgende wetenschappelijke inventaris:

-Opgenomen in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig archeologisch en landschappelijk waardevol onroerend erfgoed stadskern Lokeren

3. De verkoper verklaart voorts dat hij geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van volgende inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit van voorschreven goed: zijnde de landschapsatlas, inventaris vastgesteld bouwkundig erfgoed, de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

De overdrager verklaart dat er hem voor het afgestane goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid, behoudens het hiervoor aangehaalde.

Op het stedenbouwkundig uittreksel de dato 22 november 2011 staat voorts vermeldt:



-dat het goed is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed als geheel (meer informatie is terug te vinden op <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/301323>)

-dat het goed is opgenomen in de lijst van beschermde stadsgezichten de dato 3 maart 1998 (meer informatie is terug te vinden op <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10205>)

#### **Wat betreft het goed sub 2**

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid. De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroenderfgoeddecreet en Onroenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

#### **Onteigening - rooilijn**

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel.

De verkoper verklaart dat het goed eveneens niet gelegen is in een rooilijnplan

#### **Voorkooprechten**

a) In verband met voorschreven goed verklaart de verkoper dat er geen wettelijk of decretaal voorkooprecht bestaat. Dit werd door ondergetekende notaris nagegaan via het e-voorkooploket op 22 december 2022.

b) De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel gevestigd voorkooprecht, voorkeurrecht, optierecht of recht van wederinkoop.

#### **Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)**

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) de dato 15 november 2022 blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke

erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

#### **Opeising van verlaten gebouwen**

De verkoper verklaart dat er hem geen betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

#### **Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op 9 december 2022 het register van herstellvorderingen (update 9 december 2022), vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

#### **Leegstand - verwaarlozing - ongeschiktheid - onbewoonbaarheid**

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen. De gemeentelijke inlichtingenbrieven bevestigen dit.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

#### **Ruilverkaveling**

De verkoper verklaart dat het goed niet is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet is onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

#### **Natuurdecreet**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;



- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur voorzien in artikel 37, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu niet van toepassing.

#### **Bepalingen in verband met de Vlaamse Codex wonen**

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket per 15 november 2022 door de minuuthoudende notaris blijkt dat voor het hierbij verkochte goed geen voorkooprecht van toepassing is.

#### **Bepalingen in verband met de bodemtoestand**

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van deze akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Stad Lokeren heeft bij brieven van 22 november 2022 en 29 november 2022 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning die voor voorschreven grond werd afgeleverd, behoudens voor wat betreft het goed sub 2 (perceelnummers 1361H en 1361K):

*-de milieuvergunning voor het Zwingelen van vlas afgeleverd door de stad Lokeren op 11 januari 1936, onder gemeentelijk dossiernummer: 1936/A/3/73.*

2. De verkoper heeft de bodemattesten die betrekking hebben op het hierbij verkochte goed en die werden afgeleverd door OVAM op 18 november 2022, met refertenummers 20220837757, 20220837753 en 20220837755 voorgelegd.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

#### **"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### **2.EXTRA INFORMATIE**

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-*

maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

#### 2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

#### 2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

#### 2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

#### 3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. De comparanten verklaren dat de koper, in tegenstrijd met wat bepaald wordt in artikel 101 van het voormelde Decreet, niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest vóór het afsluiten van de initiële overeenkomst, en dat de inhoud van het bodemattest ook niet in een onderhandse akte werd opgenomen.



De koper verklaart evenwel dat hij op de hoogte werd gebracht van de inhoud van dit bodemattest vóór de ondertekening van deze notariële akte.

De koper verklaart uitdrukkelijk de vroeger afgesloten overeenkomst te bevestigen en onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij zou kunnen laten gelden op grond van artikel 116, § 1 van genoemd Decreet met betrekking tot deze verkoop.

6. De notaris bevestigt dat de koper niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest vóór het afsluiten van de initiële overeenkomst. Het bodemattest was echter wel aanwezig vóór het verlijden van de notariële akte en de koper heeft heden verzaakt aan de nietigheidsvordering, zodat thans de bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

7. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

#### **Stookolietank**

##### **Wat betreft het goed sub 1**

De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte goed geen stookolietank bevindt.

Als achteraf zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, dan moet de verkoper de tank vakkundig laten verwijderen of buiten gebruik stellen en de bewijzen daarvan aan de koper bezorgen.

##### **Wat betreft het goed sub 2**

De verkoper verklaart dat er in het goed een ondergrondse stookolietank van drieduizend (3000) liter aanwezig is. De verkoper verklaart geen attest van keuring te kunnen voorleggen waaruit blijkt dat de stookolietank conform is met de geldende reglementering.

De koper verklaart echter zelf het nodige te zullen doen om het wettelijk vereiste attest te verkrijgen of om de tank overeenkomstig de geldende reglementering buiten gebruik te stellen.

De koper verklaart dan ook alle eventuele risico's van verontreiniging veroorzaakt door deze stookolietank op zich te nemen en de verkoper vrij te stellen van iedere verantwoordelijkheid dienaangaande.



## **Energieprestatiecertificaat Vlaamse Gewest**

### **Wat betreft het goed sub 1**

Energieprestatiecertificaat        kleine        niet-residentiële gebouwen:

De verkoper verklaart dat:

- het goed geen residentiële of industriële bestemming heeft.
- de bruikbare vloeroppervlakte van het goed is minstens 50m<sup>2</sup> en niet groter dan 500m<sup>2</sup>.

Voor de verkoop is bijgevolg een EPC "kleine niet-residentiële gebouwen" verplicht.

Een EPC werd opgemaakt op 17 december 2022 door de heer Van Hoorick Bram Edwin, met certificaat nummer 20221217-0002756364-KNR-1, met F-label.

Partijen verklaren dat de koper, vóór het verlijden van deze akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit EPC.

### **Renovatieplicht niet-residentiële gebouwen**

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

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

vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Het verkochte goed:

- maakt deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht

Hierdoor is de koper vrijgesteld van de verplichtingen inzake:

- dakisolatie (voor de schildelen waarop de bescherming rust)
- het vervangen van enkel glas (voor de schildelen waarop de bescherming rust) ]

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

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

#### **Wat betreft het goed sub 2**

De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de heer Van Hoorick Bram Edwin, erkend energiedeskundige type A, op datum van 15 december 2022 met vermelding van certificaatnummer 20221215-0002756290-RES-1 en energetische score 520 kWh/m<sup>2</sup>.jaar, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Beide partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper reeds op de hoogte gebracht werd van de inhoud van dit certificaat door de ontvangst van een kopie ervan, vóór de ondertekening van huidige akte. De koper verklaart het origineel certificaat op heden ontvangen te hebben.

De koper bevestigt te weten dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. Het EPC legt de koper ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen. De koper verklaart nog in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.



Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>. Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

#### **Bosdecreet**

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

#### **Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf**

1. Blijkens opzoeking via [waterinfo.be](http://waterinfo.be), gedaan de dato 14 november 2022 verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, gewijzigd bij KB van 20 september 2017 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

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

Voor wat betreft het goed sub 1 blijkt uit opzoekingen op acta maps de dato 14 november 2022 dat het goed overstroombaar is vanuit een waterloop.

#### **Postinterventiedossier**

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan voorschreven eigendommen sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

## **PRIJS**

### **Ontslag van ambtshalve inschrijving**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

### **Kosten**

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

De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht zijn ten laste van de verkoper.

#### **FISCALE VERKLARINGEN**

##### **BEWIMPELING VAN DE PRIJS**

De partijen erkennen door de notaris te zijn ingelicht omtrent de prijsbewimpeling en de in de wet voorziene sancties hieromtrent.

##### **Fiscale volmacht**

Partijen geven hierbij volmacht aan Meester Veerle DE RECHTER, Notaris te Lokeren, met recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

##### **REGISTRATIEBELASTING**

*DE KOPER:*

##### **Tarief van 12%**

De koper verklaart geen aanspraak te kunnen maken op het verlaagd tarief.

##### **Teruggave (artikel 3.6.0.0.6, § 2 Vlaamse Codex Fiscaliteit)**

De instrumenterende notaris informeert de verkoper omtrent de mogelijkheid tot teruggave van registratiebelasting bij wederverkoop binnen termijn voorzien in artikel 3.6.0.0.6, §2 Vlaamse Codex Fiscaliteit.

De verkoper verklaart geen recht tot voormelde teruggave te kunnen laten gelden.

##### **Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### **Rechtsbekwaamheid**

De partijen verklaren, eenieder voor zich, volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd.

##### **Keuze van woonst**

Voor de uitvoering van deze akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats of zetel.



**Bevestiging identiteit en burgerlijke staat**

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

c) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de verschijnende vennootschappen, zijnde de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte en de zetel van de vennootschap evenals het ondernemingsnummer aan de hand van de officiële stukken door de Hypotheekwet vereist, verkregen via de Kruispuntbank van Ondernemingen.

**Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen**

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

**Draagwijdte van authentieke akte**

Partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat deze akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van de akte zouden afwijken van of zelfs onverenigbaar zouden zijn met deze vermeld in de voorafgaande overeenkomst(en).

**IZIMI- digitale kluis - toegang tot NABAN.**

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Via zijn digitale kluis heeft elke partij toegang tot het digitaal afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (= de authentieke bron van notariële akten - eveneens te raadplegen via [notaris.be](http://notaris.be)).

**WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden te Lokeren, in het kantoor.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' followed by a vertical line and a small flourish.

En na gedeeltelijke voorlezing en integrale toelichting van de akte, zoals voormeld, hebben de partijen getekend met mij, notaris.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Notaris'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Wille'.A handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'S' followed by a vertical line and a small flourish.A handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'O' followed by a vertical line and a small flourish.

## 7.11 Elektrische keuring

Rapportnummer 1411037

EK2A | Nederlandstalige versie : VEK2\_7\_NL\_20230601 | Origineel exemplaar



Ringlaan 39  
1853 - Strombeek-Bever  
tel. +32 2 880 88 90  
info@aceg.be  
www.aceg.be



### Keuringsverslag van een industriële of ermee gelijkgestelde laagspanningsinstallatie

NIET CONFORM

|                                                                                                                            |                            |                                                                                                                                                   |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Datum: 03/01/2024                                                                                                          | Inspecteur: Sidjell Haxhiu | Mentor:                                                                                                                                           | Installateur:                  |
| ID-label:                                                                                                                  |                            | Klantreferentie:                                                                                                                                  |                                |
| Merk en type meettoestel: Metrel MI 3155 Serienummer: 21251243                                                             |                            |                                                                                                                                                   |                                |
| Datum verslag: 04/01/2024                                                                                                  |                            |                                                                                                                                                   |                                |
| <b>Plaats van het onderzoek</b>                                                                                            |                            | <b>Eigenaar</b>                                                                                                                                   |                                |
| Straatnaam                                                                                                                 | Stationsplein              | Naam                                                                                                                                              | -                              |
| Huisnummer                                                                                                                 | 3                          | Straatnaam                                                                                                                                        | Stationsplein                  |
| Busnummer                                                                                                                  |                            | Huisnummer                                                                                                                                        | 3                              |
| Postcode                                                                                                                   | 9160                       | Busnummer                                                                                                                                         |                                |
| Gemeente                                                                                                                   | LOKEREN                    | Postcode                                                                                                                                          | 9160                           |
| Land                                                                                                                       | België                     | Gemeente                                                                                                                                          | LOKEREN                        |
|                                                                                                                            |                            | Land                                                                                                                                              | België                         |
|                                                                                                                            |                            | <b>Installateur</b>                                                                                                                               |                                |
|                                                                                                                            |                            | Naam                                                                                                                                              | -                              |
|                                                                                                                            |                            | BTW nr.                                                                                                                                           | -                              |
|                                                                                                                            |                            | Telefoonnummer                                                                                                                                    | -                              |
|                                                                                                                            |                            | E-mail                                                                                                                                            | -                              |
| <b>Type</b>                                                                                                                |                            |                                                                                                                                                   |                                |
| Lichte industrie                                                                                                           |                            |                                                                                                                                                   |                                |
| <b>Aard onderzoek</b>                                                                                                      |                            |                                                                                                                                                   |                                |
| Controlebezoek van een bestaande niet-huishoudelijke elektrische installatie volgens AREI boek 1 hoofdstuk 6.5 en 4.2.4.4. |                            |                                                                                                                                                   |                                |
| <b>Gegevens van de installatie</b>                                                                                         |                            |                                                                                                                                                   |                                |
| Uitwendige invloeden: Invloedfactoren niet aanwezig, zie inbreuken                                                         |                            |                                                                                                                                                   |                                |
| <b>NAZICHT VAN DE INSTALLATIE</b>                                                                                          |                            |                                                                                                                                                   |                                |
| Beschrijving van gecontroleerd deel van de installatie                                                                     |                            | Handelspand                                                                                                                                       |                                |
| De controle omvat meerdere verdeelborden                                                                                   |                            | Ja                                                                                                                                                |                                |
| Aanwezig netsysteem                                                                                                        |                            | TT via openbare teller<br>SN teller: 675460<br>Netbeheerder: FLUVIUS Spanning:<br>3N400V Meter / bord verbinding: 10 mm;<br>Max beveiliging: 32 A |                                |
| Beschrijving aardingsinstallatie                                                                                           |                            | Verticaal of schuin in de grond gedreven staven, pennen of geleiders                                                                              |                                |
| Beoordeling elektrische schema's                                                                                           |                            | Schema's niet in orde, zie inbreuken voor details.<br><b>Zie schema's in bijlage van dit verslag</b>                                              |                                |
| Afschakelvermogen hoofdbeveiliging op ALSB                                                                                 |                            | 10000A                                                                                                                                            | Noodnet niet van toepassing    |
| Kortsluitvermogen normaal Max:                                                                                             |                            | Gemeten waarde : 2,65kA                                                                                                                           | Kortsluitvermogen noodnet Max: |
| Voedingskabel type + sectie                                                                                                |                            | XVB 4x10                                                                                                                                          |                                |
| Filiatie                                                                                                                   |                            | Nee                                                                                                                                               |                                |

- I14.15 Elektrische leidingen zijn niet ingevoerd, zodat een continue bescherming verzekerd is. (Boek 1 Onderafdeling 5.2.6.1.)
- I14.17 De niet-gebruikte leidingen verwijderen of aan de uiteinden te isoleren.
- I14.19 Kabeldoorvoeren uit te voeren met wartels of gelijkwaardig bescherming (Boek 1 Onderafdeling 5.2.6.1.).
- I18.02 Het situatieschema van de installatie kon niet worden voorgelegd (Boek 1 Afdeling 2.12 - 2.13 en 3.1.2.1. en 9.1.1.)
- I18.03 De tabel van uitwendige invloedsfactoren is onvolledig of ontbreekt op het moment van de controle. Deze dient tevens gehandtekend te worden door de eigenaar of de uitbater van de installatie. (Boek 1 Afdeling 5.1.4. & 9.1.6.)
- I18.04 Het stroombaanschema ontbreekt of strookt niet met de werkelijkheid (Boek 1 Afdeling 2.12 - 2.13 en 3.1.2.2. en 9.1.1.)
- I19.02 Bepaalde stopcontacten zijn beschadigd en/of zijn niet degelijk bevestigd (Boek 1 Onderafdeling 1.4.2.1.).
- I19.06 De verbindingen dienen verwezenlijkt te worden in borden, verbinding- of afslakdozen, aan de klemmen van schakelaars, contactdozen of verlichtingsarmaturen. (Boek 1 Onderafdeling 5.2.6.1.)
- I19.07 De schakelaars en contactdozen die in wanden zijn ingebouwd, moeten in aangepaste inwerkdozen geplaatst zijn. (Boek 1 Onderafdeling 5.3.5.2. en 5.2.3.4.)
- I19.11 Toestellen zonder bodem moeten bevestigd worden op aangepaste montageplaten. (Boek 1 Afdeling 5.1.4. en 5.3.5.2. en 5.3.5.4.)
- N1.03 Het is niet uitgesloten dat bij een nacontrole bijkomende inbreuken worden vastgesteld bij voorleggen schema's.
- N1.12 De elektrische installatie is grondig na te zien en conform te maken volgens de voorschriften van het AREI boek 1.

#### Besluit

Er is rekening te houden met de inhoud van dit verslag.

- ☒ Op het moment van de controle werden tekorten vastgesteld t.o.v.
    - ☒ AREI boek 1 (KB08/09/2019).
  - Deze tekorten zijn ☒ bezwaard. Er is onverwijld gevolg te geven. Een herkeuring is zo vlug mogelijk te voorzien (AREI Boek 1 Onderafdeling 9.1.3.1.) 2/1/2025
  - ☒ Indien goedgekeurd: De installatie dient opnieuw gekeurd te worden uiterlijk op AREI Boek 1 afdeling 6.5.2., alsook voor de ingebruikname van elke belangrijke wijziging of beduidende uitbreiding volgens Boek 1 van het AREI (KB 08/09/2019).
- Deze pdf-versie van het keuringsverslag is de originele versie en mag worden verspreid.

Aantal bijlage(n):

#### VRIJGAVE VAN HET KEURINGSVERSLAG

De Inspecteur Sidjell Haxhliu



ACEG VZW - #219

#### Plichten van de eigenaar, beheerder, huurder voor de installatie onderworpen aan het AREI Boek 1 afdeling 9.1.1.

Het verslag dient te worden bewaard in het dossier van de elektrische installatie.

Elke wijziging dient te worden vermeld in het elektrisch dossier.

Elk ongeval overkomen van personen en te wijten, rechtsreeks of onrechtstreeks, aan de aanwezigheid van de elektrische installatie dient onmiddellijk medegedeeld te worden aan de algemene Directie Energie van de Federale Overheidsdienst Economie.

#### Kwaliteit

De reproductie van dit document is enkel toegelaten in zijn integrale vorm en enkel met het schriftelijk akkoord van het controleorgaan en de aanvrager.

De keuring beperkt zich tot de zichtbare en normaal toegankelijke delen van de installatie.

Voor vragen of algemene voorwaarden verwijzen wij graag naar [www.aceg.be](http://www.aceg.be)

BE53 0689 0209 2953 | BTW BE0839.866.481



## VERDEELBORDEN

|   |                           |                                                                                     |
|---|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Omschrijving: 1           |   |
|   | Opmerkingen (Nederlands): | Opmerkingen (Frans):                                                                |
| 2 | Omschrijving: 2           |  |
|   | Opmerkingen (Nederlands): | Opmerkingen (Frans):                                                                |

## RESULTATEN VAN DE METINGEN EN TESTEN

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Spreidingsweerstand van aarding | 13,03 $\Omega$     |
| Continuïteitsmeting             | OK (< 1 $\Omega$ ) |
| Testen proefknoppen DSI         | OK                 |

## Kortsluit en isolatiemetingen:

| Verdeelbord/kring/stopcontact | Icc max (kA) | Icc min (kA) | Riso (M $\Omega$ ) |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------------|
| 1                             | 2,65         |              | 13,29              |
| 2                             | 1,20         | 0,660        | 13,29              |

## OPMERKINGEN - INBREUKEN - NOTA'S

I11.03 De hoofdequipotentiale verbindingen zijn onvolledig, niet aangesloten of hebben niet de vereiste doorsnede. (Boek 1 Onderafdeling 5.4.4.1.)

I12.04 De aanduiding van de kringen, klemmen en of schakelapparatuur ontbreekt, is onjuist of is onvolledig (Boek 1 Onderafdeling 3.1.3.1. & 3.1.3.3.a. & 5.1.6.1.).

I12.10 De dienstspanning is niet op elk bord vermeld (Boek 1 Onderafdeling 3.1.3.3.).

I12.15 De schakel- en verdeelborden moeten op een duidelijke, goed zichtbare en onuitwisbare wijze worden gemarkeerd door middel van individuele markeringen. De individuele markering op elk schakel- en verdeelbord duidt aan: het volgnummer van het schakel- en verdeelbord, spanning, het aardverbindingssysteem, de te verwachten maximale kortsluitstroom, het gebruik van de filiatietechniek (Boek 1 Onderafdeling 3.1.3.3.).

I14.09 Leidingen zijn te bevestigen met aangepaste bevestigingsmiddelen (Boek 1 Afdeling 5.2.2. & 5.2.9.).

I14.10 De geleiders van het type VOB moeten in daarvoor bestemde buizen, kabelgoten geïnstalleerd worden; (Boek 1 Onderafdeling 5.2.9.3. & 5.2.9.6.).

## 8. SWOT – analyses

### 8.1 SWOT – bouwtechnisch

# SWOT BOUWTECHNISCH

| STRENGTHS                                                                                                                                                                                                                                                        | WEAKNESS                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Veel bewoonbare oppervlakte</li><li>• asbest veilig</li></ul>                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Sterk verouderd dubbel glas</li><li>• Scheuren in de muren</li><li>• Elektriciteit niet gekeurd</li><li>• Hoge vernieuwings -en renovatie kosten</li><li>• Bed en douch in 1 kamer</li><li>• Geen extra deur aan de gevel voor naar de woning te gaan</li></ul> |
| OPPORTUNITIES                                                                                                                                                                                                                                                    | THREATS                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Renovatiemogelijkheden</li><li>• Ander soort handelspand dan een cafe</li><li>• Aanbouw slopen voor mogelijks een tuin</li><li>• Extra plaatsen beschikbaar voor wc's (in geval dat er een zaak wordt geopend)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Mogelijks asbest in het dak</li><li>• Financiële risico's door zo goed als alles dat vernieuwd en 100% gerenoveerd moet worden</li></ul>                                                                                                                        |

# SWOT WAARDEREN

| STRENGTHS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | WEAKNESS                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Topligging (station)</li><li>• Handelspand met verhuurmogelijkheid</li><li>• Een mobi-score van 8.5</li></ul>                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vraagprijs staat te hoog</li><li>• Vervallen en te renoveren</li><li>• EPC: F</li><li>• Grote waarschijnlijkheid op asbest</li></ul> |
| OPPORTUNITIES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | THREATS                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Horecazaak centrum, trekt hoe dan ook veel mensen</li><li>• Verhuur appartement mogelijk, als het als investeringspand gekocht wordt</li><li>• Mogelijkheid zuidgerichte tuin</li><li>• Renovatiepremies voor de werken</li><li>• Veel open ruimte in de buurt (ook aanwezigheid van een park op 1 km)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Asbest (zal een grote kost zijn omdat die moet weggehaald worden)</li><li>• Concurrentie met horeca in de buurt</li></ul>            |

# SWOT

## STEDENBOUWKUNDIG ARCHITECTURAAL

| STRENGTHS                                                                                                                                                                                                                                                                                         | WEAKNESS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Alles is vergund</li><li>• Geen geluidsbelasting (geen weg - spoor -en luchtverkeer)</li><li>• Geen risicozone voor overstroming (gebouwscore B)</li></ul>                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Slechte luchtkwaliteit</li><li>• Dicht bebouwd</li><li>• Pover materiaalgebruik doorheen het volledige pand</li></ul>                                                                                                                                                               |
| OPPORTUNITIES                                                                                                                                                                                                                                                                                     | THREATS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Ligging centrum: makkelijk te verplaatsen</li><li>• Door de drukte rond deze regio, kan dit handelspand goed opbrengen eens ze opgefrist wordt</li><li>• Als er in de bovenruimte een groter raam komt, is er een grote kans op veel lichtinval</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Te verbouwen pand</li><li>• Gaat niet om een karaktervol pand, moet zelf gecreëerd worden door de investeerder (indien handel de hoofdactiviteit blijft)</li><li>• Uitbreiden is moeilijk omdat er niet alleen een vergunning nodig is, maar ook al heel dicht bebouwd is</li></ul> |



## SWOT JURIDISCH

| STRENGTHS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | WEAKNESS                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Geen lopende rechtszaken (geen lopende juridische geschillen met betrekking tot het pand)</li><li>• Duidelijke eigendomstitel met alle relevante documentatie</li><li>• Het pand voldoet aan alle relevante wet- en regelgeving met betrekking tot bouwvoorschriften, milieuvoorschriften, etc.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Overtreding: lichtreclame is niet vergund</li></ul>                                                      |
| OPPORTUNITIES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | THREATS                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Mogelijkheid tot herontwikkeling: Het pand kan worden herontwikkeld om aan de vraag naar nieuwe soorten vastgoed te voldoen.</li><li>• Premies voor renovatie</li></ul>                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Voorgevel valt onder erfgoed, dus aanvraag doen als er veranderingen zouden doorgevoerd worden</li></ul> |

## 9. Bouwtechnische fiche

### Bouwtechnische evaluatie van een woning

Beoordeling:      goed:            prima staat  
                           middel:        herstelbaar  
                           slecht:        te vernieuwen

| BUITEN               |                          |                                   | GOED        | MIDDEL      | SLECHT |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|--------|
| DAK                  | Schoorstenen             | metselwerk<br>voegwerk            |             | X<br>X      |        |
|                      | Dakbedekking             | loodaansluiting<br>ligging pannen |             | x<br>X<br>X |        |
|                      |                          | aansluiting<br>mosgroei           | X           |             |        |
|                      | Platte daken             | vorsten<br>ouderdom               | X           | x           |        |
|                      |                          | bedekking<br>houtrot              |             |             |        |
|                      | Dakkapellen /dakramen    | lekkages                          | x           |             |        |
|                      |                          | aansluitingen                     | X           |             |        |
|                      | Goten en aflopen         | afwatering<br>bevestiging         | X<br>X      |             |        |
| GEVELS               | Voorgevel                | scheuren*<br>voegen               | X<br>X<br>X | X           |        |
|                      |                          | waterdichtheid                    |             |             |        |
|                      | Achtergevel              | schilderwerk                      |             |             |        |
|                      | Zijgevel                 |                                   | X           |             |        |
|                      | Rollagen (doorzakking)   |                                   |             | X           |        |
|                      | Lintelen (betondekking)  |                                   |             | X           |        |
|                      | Balkon/terras            | afsluiting                        |             |             |        |
|                      | Raamdorpels              | afwatering                        |             |             | x      |
| RAMEN<br>SCHUIFRAMEN | Kwaliteit, staat         |                                   |             |             | x      |
|                      | Houtrot, klemmend        |                                   |             |             | X      |
|                      | Geleiding, vergrendeling |                                   |             |             | X      |
|                      | Beglazing                | enkel                             |             |             | X      |
|                      |                          | dubbel (condens)                  |             |             | X      |
|                      | Schilderwerk             |                                   |             |             | X      |
|                      | Raamdorpels              |                                   |             |             | x      |
| DEUREN/<br>POORTEN   | Kwaliteit                |                                   |             | x           | X      |
|                      | Houtrotting              |                                   |             |             |        |
|                      | Schilderwerk             |                                   |             | x           |        |

\* Let op! Scheurvorming boven of onder raam- of deurkozijnen kan op ernstige gebreken wijzen.

| BINNEN 1                |                                                                                                                                                            | GOED | MIDDEL                | SLECHT                               |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|--------------------------------------|
| BINNENDEUREN            | Kwaliteit<br>Hang- en sluitwerk<br>Sloten                                                                                                                  |      |                       | X<br>X<br>x                          |
| SANITAIR                | Spoelbak keuken<br>Wastafels<br>WC spoelbak<br>Ligbad /zitbad/ douche<br>Kranen<br>Kit<br>Waterleidingen : waterhardheid, kalk<br>Waterafvoer<br>Riolering |      | x                     | X<br>X<br>X<br>X<br>X<br>X<br>X<br>X |
| KEUKEN                  | Vloer, wand, plafond : vocht / schimmel<br>Kastdeuren, laden<br>Werkblad, toestellen                                                                       |      |                       | x<br>X<br>X                          |
| BADKAMER                | Vloer, wand, plafond : vocht / schimmel                                                                                                                    |      |                       | X                                    |
| ELEKTRICITEIT           | Vermogen, ouderdom, hoeveelheid<br>Veiligheid<br>Aardlekschakelaar, zekeringen<br>Elektriciteitsattest                                                     |      |                       | X<br>x<br>X<br>x                     |
| KELDER                  | Verluchting<br>Waterdichtheid                                                                                                                              |      | x<br>x                |                                      |
| CENTRALE-<br>VERWARMING | Ouderdom<br>Onderhoud<br>Roest radiatoren<br>Voldoende Zwaar<br>Attest stookolietank<br>Gevaar koolmonoxidevergiftiging                                    |      | X<br>X<br>X<br>X<br>X | x                                    |
| ISOLATIE                | Warmte<br>Koudebruggen<br>Vocht<br>Geluid (appartementen)<br>Energieprestatiecertificaat                                                                   |      | x                     | X<br>X<br><br>X                      |

| BINNEN 2               |                                                                                                                                                                                                                      | GOED | MIDDEL           | SLECHT                                              |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-----------------------------------------------------|
| KAP                    | Spanten /gordingen    Aantasting hout<br>Keperen /panlatten    Boktor, houtrot<br>Onderdakplaat<br>Isolatie<br>Dakraam /kapel<br>Zoldervloer                                                                         |      |                  | X<br>X<br>X<br>X<br>X<br>X                          |
| BOVEN-<br>VERDIEPING   | Wanden                      Kwaliteit<br>Scheuren<br>Vocht<br>Schilder- behang<br>Plinten<br>Tegelwerk<br>Plafonds<br>Plankenvloer zwaarste balklaag<br>aantasting hout<br>Betonchape /vloertegels<br>Vloerbedekking |      |                  | X<br>X<br>X<br>X<br>X<br>X<br>X<br>X<br>X<br>X<br>X |
| TRAPPEN                | Naar verdieping<br>Keldertrap                                                                                                                                                                                        |      |                  | X<br>X                                              |
| BENEDEN-<br>VERDIEPING | Wanden                      Kwaliteit<br>Schilder- behang<br>Plafonds<br>Vloeren en plinten<br>Dorpels<br>Venstertabletten                                                                                           |      | X<br>X<br>X<br>X | x<br>x                                              |
| ROND HET HUIS          | Tuin<br>Afsluitingen<br>Opritten, terrassen    Verzakkingen                                                                                                                                                          |      | X                |                                                     |

## 10. Schatting pand

| LOKEREN                          |      | Stationsplein 3                                               | Heirbrugstraat 40             | Vrijheidsplein 29              | Kapellestraat 23              |
|----------------------------------|------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|                                  |      | vastgoedobject                                                | vergelijkingspunt 1           | vergelijkingspunt 2            | vergelijkingspunt 3           |
| Verkoopprijs                     |      | -                                                             | € 100.000                     | € 250.000                      | € 215.000                     |
| Jaar van transactie              |      | 2024                                                          | 2024                          | 2023                           | 2023                          |
| Verkoopprijs na prijsindexering  |      |                                                               | € 100.000                     | € 276.886                      | € 238.122                     |
| A. Bewoonbare opp.               |      | 203                                                           | Minder<br>94                  | Meer<br>270                    | minder<br>130                 |
| B. Opp. perceel                  |      | 99                                                            | Meer<br>204                   | Minder<br>90                   |                               |
| C. Aantal slipkrs                |      | 2                                                             | Gelijk<br>2                   | Meer<br>4                      | meer<br>3                     |
| D. Aantal badkrs                 |      | 1                                                             | Gelijk<br>1                   | Gelijk<br>1                    | gelijk<br>1                   |
| E. Aantal garages                |      | Geen                                                          | Geen<br>4                     | Meer<br>Ja                     | gelijk<br>geen                |
| F. Aantal bouwlagen              |      | 4                                                             | Gelijk<br>4                   | Minder<br>3                    | minder<br>3                   |
| G. Bewoonbare dakverf.           |      | Nee                                                           | Gelijk<br>neen                | Gelijk<br>Nee                  | gelijk<br>neen                |
| APPRECIATIE GROOTTE              | 35%  |                                                               | 100%                          | 102%                           | 97%                           |
| A. Bereikbaarheid                |      | vlak aan het station/centrum                                  | Minder                        | Gelijk                         | minder                        |
| B. Verkeersdrukke                |      | Soms                                                          | Minder                        | Gelijk                         | gelijk                        |
| C. Hinder (lawaai, geur)         |      | Nee                                                           | Gelijk                        | Gelijk                         | gelijk                        |
| D. Straatbeeld                   |      | Stationsbuurt net vernieuwd                                   | Minder                        | Gelijk                         | minder                        |
| E. Parkeermogelijkheden          |      | Straatparkeren + parking station                              | Minder                        | Gelijk                         | minder                        |
| F. Omgeving                      |      | rand centrum                                                  | Minder                        | Gelijk                         | minder                        |
| G. Voorzieningen                 |      | op wandelafstand                                              | Gelijk                        | Gelijk                         | minder                        |
| APPRECIATIE LIGGING              | 35%  |                                                               | 100%                          | 100%                           | 90%                           |
| A. Beglazing                     |      | Oude dubbele beglazing                                        | Minder                        | Gelijk                         | gelijk                        |
| B. Verwarming                    |      | Geen CV, wel kachels                                          | 2 gasvuren                    | Gelijk                         | CV                            |
| C. Isolatie                      |      | Nee                                                           | neen<br>gelijk                | Gelijk                         | gelijk                        |
| D. Installaties                  |      | Geen CV, wel kachels aanwezig, ook airco op benedenverdieping | minder<br>geen ventilatie, CV | Minder<br>Geen CV, wel kachels | minder<br>geen ventilatie, CV |
| E. Ouderdom                      |      | Bouwjaar 1941                                                 | bouwjaar 1965                 | Bouwjaar 1920                  | bouwjaar 1915                 |
| F. Onderhoud                     |      | Slecht                                                        | beter                         | Beter                          | beter                         |
| G. Algemeen uitzicht             |      | Slecht                                                        | meer                          | Meer                           | meer                          |
| APPRECIATIE ENERGIEPRESTATIE     | 20%  |                                                               | 95%                           | 105%                           | 105%                          |
| A. Oriëntatie voorgevel          |      | NW                                                            | N                             | Minder                         | West                          |
| B. Voortuin                      |      | Nee                                                           | beter<br>meer                 | Gelijk                         | minder<br>gelijk              |
| C. Tuin                          |      | Nee                                                           | meer                          | Gelijk                         | meer                          |
| D. Materiaalgebruik              |      | Slecht                                                        | beter                         | Beter                          | beter                         |
| APPRECIATIE KWALITEIT EN COMFORT | 10%  |                                                               | 100%                          | 100%                           | 105%                          |
| TOTALE APPRECIATIE               | 100% |                                                               | 78,86%                        | 101,70%                        | 96,96%                        |
| Gecorrigeerde verkoopprijs       |      | € 214.898                                                     | € 126.823                     | € 272.258                      | € 245.613                     |
| Marktwaaarde                     |      | € 214.898                                                     | € 215.000                     |                                |                               |
| Say: € 215.000                   |      |                                                               |                               |                                |                               |



## Vergelijkingspunten

### Vergelijkingspunt 1

Als eerste vergelijkingspunt hebben we gekozen voor het pand gelegen in Heirburgstraat 40 te Lokeren op 1,3 kilometer van ons eigen pand op het Stationsplein 3. We hebben voor dit pand gekozen omdat er veel gelijkenissen te vinden zijn met ons gekozen pand. Zo hebben beide panden evenveel slaap- en badkamers, zijn er evenveel bouwlagen en zijn ze beide aan een renovatie toe. Het pand uit de Heirbrugstraat 40 stond in 2024 te koop voor 100 000 EUR, wat dus recent genoeg is om de vergelijkende methode op toe te passen. Het pand beschikt, in vergelijking met Stationsplein 3, wel over een tuin. Er is ook een verschil in bewoonbare oppervlakte, maar het perceel heeft ongeveer dezelfde grote. Voor ons leek dit dus een goed vergelijkingspunt.



### *Vergelijkingspunt 2*

Ons tweede vergelijkingspunt ligt op het Vrijheidsplein 29 te Lokeren. Het pand is gebouwd in 1920 en is dus iets ouder dan het pand op het Stationsplein 3. Ook hier zijn er veel gelijkenissen, zo is de bewoonbare oppervlakte ongeveer gelijk, is de omgeving zeer gelijkaardig en is alles rond energieprestatie gelijk. Ook dit pand is onderworpen aan de renovatieplicht. Het pand is in 2023 voor 250 000 EUR verkocht, wat recent genoeg is om een goed vergelijkingspunt te zijn. Dit allemaal in acht genomen, leek het ons dus een goed vergelijkingspunt.



### *Vergelijkingspunt 3*

Dit pand met tuin gelegen te Kapellestraat 23 is een lichtjes te renoveren woning niet ver van het centrum van Lokeren. Het pand bevat 3 slaapkamers, 1 keuken en 1 badkamer. De EPC-waarde is E dus er is wel renovatieplicht net zoals bij ons pand. Garage en kelder zijn niet aanwezig. Het wordt verkocht voor €215.000. Door deze gelijkenissen komt het pand zeker in aanmerking.



## Onderbouwing gekozen vraagprijs

Op basis van de vergelijkende methode hebben wij onze prijs zorgvuldig bepaald, met een grondige analyse van diverse vergelijkingspunten. Deze methodiek vereist een gefundeerd onderzoek naar eigenschappen en kenmerken van verschillende panden om een nauwkeurige prijsbepaling te kunnen doen.

Allereerst hebben we ons gericht op het identificeren van panden die qua specificaties en eigenschappen vergelijkbaar zijn met het onze. Het was een uitdaging omdat we met een zeer specifiek pand werken, 1 is dus een handelshuis en de andere 2 gewone woonhuizen. Deze panden zijn allemaal rijhuizen, met een vergelijkbare niet-gunstige EPC. Bovendien vertonen ze overeenkomsten in de hoeveelheid van badkamers, slaapkamers en toiletten, waardoor ze als gelijkwaardig beschouwd kunnen worden.

Een ander aspect dat we in beschouwing hebben genomen, is het bouwjaar van de geselecteerde panden. Het bouwjaar van deze panden ligt dicht bij elkaar, wat aantoont dat ze zich in een vergelijkbare fase bevinden wat betreft de bouwkundige staat en eventuele renovaties die zijn uitgevoerd. Deze gelijkwaardigheid draagt bij aan een meer accurate prijsbepaling, aangezien panden met een vergelijkbaar bouwjaar doorgaans vergelijkbare onderhoudsbehoeften hebben.

Bovendien bevinden alle geselecteerde panden zich binnen een straal van ongeveer 3 kilometer van ons pand. Deze nabijheid draagt bij aan vergelijkbare omgevingsfactoren, zoals buurtvoorzieningen en toegankelijkheid tot openbaar vervoer. De vergelijkbaarheid van de locaties draagt bij aan een meer nauwkeurige beoordeling van de marktwaarde, aangezien deze factoren vaak van invloed zijn op de vraagprijs van onroerend goed.

## 11. Skarabee

Projectgroep 12

**Stationsplein 3, 9160 Lokeren**

Verkoop > Bestaande bouw

Afgewerkt > Fase

Algemeen

|                     |                    |                |
|---------------------|--------------------|----------------|
| Referentie          | (aantal)           | #              |
| Groep 12            | 1                  |                |
| Prijs van           | Prijs tot          | €              |
| 195.000,00          |                    | €              |
| Capaciteit          | m <sup>3</sup> tot | m <sup>3</sup> |
| 203,00              |                    |                |
| Oppervlakte         | m <sup>2</sup> tot | m <sup>2</sup> |
| 99,00               |                    |                |
| Start van de werken | Omschrijving       |                |
|                     |                    |                |
| Einde van de werken | Omschrijving       |                |
|                     |                    |                |

Pandvoorstelling



Omschrijving

Unieke Kans: Handelshuis met Woonst op Toplocatie  
Ontdek de mogelijkheden van dit bijzondere pand

Modellen

Nieuw

Informatieplicht

Stedenbouwkundige vergunning uitgereikt

Ja

Dagvaarding & herstellvordering

Geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatreg

Uitspraak rechter

Waarborgsom

Nieuw

Annuleren

Bewaren



## Projectgroep 12

Stationsplein 3 9160 Lokeren



### Unieke Kans: Handelshuis met Woonst op Toplocatie

Ontdek de mogelijkheden van dit bijzondere pand gelegen aan de voet van het bruisende Stationsplein. Met een rijke geschiedenis die teruggaat tot 1941, staat dit handelshuis met woonst klaar om nieuw leven ingeblazen te worden. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een veelzijdige investering op een strategische locatie.

Gelegen recht tegenover het station en nabij het commerciële centrum, biedt deze woning een poort tot een constante stroom van potentiële klanten. Met een totale oppervlakte van 99 vierkante meter en een bewoonbare ruimte van 203 vierkante meter, is dit pand perfect gepositioneerd voor zowel handel als bewoning.

Betreed het gelijkvloers en laat je meevoeren door de authenticiteit van de voormalige gelagruimte. Een toog, toiletten en opslagruimte vormen het kloppend hart van de handelsruimte, terwijl de kelder mogelijkheden biedt voor extra opslag.

Op de verdieping wacht een comfortabele woonst met een leefruimte, keuken, toilet en twee slaapkamers. Hier kan je genieten van alle gemakken van het stadsleven, met het station en het commerciële centrum op een steenworp afstand.

Investeren, wonen of ... het kan allebei!

Hoewel een renovatie noodzakelijk is, biedt dit pand een blanco canvas voor een prachtige transformatie. Laat je creativiteit de vrije loop en

creëer een unieke ruimte die perfect aansluit bij jouw visie en behoeften.

Dit is jouw kans om te investeren in een veelbelovend pand op een toplocatie. Grijp deze unieke kans en maak van dit handelshuis met woonst jouw eigen stukje paradijs in de stad. Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie en ontdek de mogelijkheden die dit pand te bieden heeft!

Contact: [info.immo-dejong@gmail.com](mailto:info.immo-dejong@gmail.com)

#### Project fase:

Kavel / Units:

1

Prijs:

van € 195.000,00

Start werken:

Einde werken:

#### Project status:

Referentie:

Woonopp.:

Kenmerken:

Afgewerkt

Groep 12

van 99



## 12. Marketingplan

### Doelgroep

Voor dit pand hebben we gekozen om ons te focussen op kleine bedrijven en startups of creatieve professionals. Als het pand volledig gerenoveerd wordt dan kan het aantrekkelijk zijn voor ondernemers die op zoek zijn naar een betaalbare ruimte om hun bedrijf te vestigen. Ook kan het gerenoveerde pand een inspirerende ruimte creëren voor bijvoorbeeld kunstenaars, ontwerpers of freelancers die op zoek zijn naar een stimulerende werkomgeving. Aangezien het pand in een bruisende omgeving ligt, opent dit veel kansen. Voor de beginnende bedrijven is het pand ook zeer goed gelegen namelijk nabij het station en in de buurt van andere handelszaken. Dat kan interessant zijn voor mensen die de uitdaging willen aangaan en het oude handelspand een nieuw leven in willen blazen.

### Publiciteit

Om het pand zo goed mogelijk op de markt te brengen hebben we gekozen om de nodige publiciteit te doen. We zullen het pand aanbieden op onze eigen website, maar ook sociale media speelt een grote rol. Door het pand ook op onze Facebook- en Instagram-pagina te plaatsen, hopen we een zo groot mogelijk publiek aan te spreken van potentiële kopers. Aan het pand zelf zullen we ook een Immobord aanbrengen om zo eventuele geïnteresseerden in de buurt direct te kunnen aanspreken. Ook een eventuele openhuizendag is zeker een mogelijkheid om het pand in de markt te zetten.

### Budgettering

Onze website hebben we gemaakt via Squarespace, een onlinewebsite builder, waarbij we een maandelijks plan hebben afgesloten dat het beste bij ons past. Onze keuze is gevallen op het 'Business' - pakket dat maandelijks 17 EUR kost.

De volgende kost: immoborden TE KOOP. We zouden 2 duidelijke borden buiten plaatsen op de ramen van de woning, dat zou een budget van 52 EUR in beslag nemen. Deze zijn uiteraard herbruikbaar na de opdracht in kwestie.

De panden die wij ter beschikking bieden plaatsen we onder andere op Immoweb (één van de grootste sites met het grootste bereik aan potentiële klanten) daarvoor opteren we voor het basispakket waarbij we 79,99 EUR per maand betalen.

Om ons bereik nog groter te maken, kiezen we er ook voor om onze panden ter beschikking te stellen via Zimmo. Hier is het interessantste pakket voor ons het 'Flex' pakket. Hiervoor betalen we 49,99 EUR per maand. Het voordeel aan dit pakket is dat we deze zelf kunnen samenstellen. We kiezen de gewenste publicatieperiode (1, 3 of 6 maanden in geval van verkoop of 2, 4, 8, 12 of 20 weken in geval van verhuur) en we kiezen ook wat er zichtbaar is (professionele foto's, EPC, elektriciteitskeuring, ...). De andere interessante optie is het 'Start'

pakket wegens de lage prijs, maar deze is eerder voor startende kantoren vandaar dat onze keuze niet naar dit pakket is gegaan.

Voor de openhuizendag hebben we gekozen om de geïnteresseerden een hapje en een drankje aan te bieden die we zullen aankopen via de Colruyt. We rekenen op tien verschillende partijen op deze dag die het pand komen bezoeken. We bieden iedereen een glas prosecco of fruitsap aan en voorzien ook een nootje, wat ongeveer op een prijs van 35 EUR neerkomt.

### *13. Commerciële tekst*

#### **Bijzondere Kans - Handelshuis met woonst op toplocatie**

Ontdek de mogelijkheden van dit bijzondere pand gelegen aan de voet van het bruisende Stationsplein. Met een rijke geschiedenis die teruggaat tot 1941, staat dit handelshuis met woonst klaar om nieuw leven ingeblazen te worden. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een veelzijdige investering op een strategische locatie.

Gelegen recht tegenover het station en nabij het commerciële centrum, biedt deze woning een poort tot een constante stroom van potentiële klanten. Met een totale oppervlakte van 99 vierkante meter en een bewoonbare ruimte van 203 vierkante meter, is dit pand perfect gepositioneerd voor zowel handel als bewoning.

Betreed het gelijkvloers en laat je meevoeren door de authenticiteit van de voormalige gelagruimte. Een toog, toiletten en opslagruimte vormen het kloppend hart van de handelsruimte, terwijl de kelder mogelijkheden biedt voor extra opslag.

Op de verdieping wacht een comfortabele woonst met een leefruimte, keuken, toilet en twee slaapkamers. Hier kan je genieten van alle gemakken van het stadsleven, met het station en het commerciële centrum op een steenworp afstand.

#### **Investeren of wonen? ... het kan allebei!**

Hoewel een renovatie noodzakelijk is, biedt dit pand een blanco canvas voor een prachtige transformatie. Laat je creativiteit de vrije loop en creëer een unieke ruimte die perfect aansluit bij jouw visie en behoeften.

Dit is jouw kans om te investeren in een veelbelovend pand op een toplocatie. Grijp deze unieke kans en maak van dit handelshuis met woonst jouw eigen stukje paradijs in de stad. Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie en ontdek de mogelijkheden die dit pand te bieden heeft!

Contact: [info.immo-dejong@gmail.com](mailto:info.immo-dejong@gmail.com)

## 14. Challenges

### Onroerend erfgoed

---

Beste meneer Thienpondt,

Dank u voor uw bericht. Graag geef ik u een antwoord op uw vraag betreft het al dan niet zijn van onroerend erfgoed van het pand op het Stationsplein 3 te Lokeren.

De historische en architecturale waarde van de gehele noordelijke kant van Lokeren, waaronder ook het stationsplein, draagt enorm bij aan het vormen van een totaalbeeld van het optisch leefmilieu van Lokeren. Daardoor is het pand dus inderdaad geregistreerd als beschermd erfgoed, weliswaar onder het statuut van stadsgezicht. Dit wil zeggen dat de begrenzing van het stadsgezicht op de gevellijn ligt. Als u de correcte vergunning heeft zou de gevel wel aangepast kunnen worden, dit kun je verkrijgen via stadsdiensten, de binnenblokbebouwing is volledig naar wens te verbouwen ook, mits de correcte bouwvergunning natuurlijk. Let er natuurlijk wel op dat u altijd de correcte bouwvergunningen bezit voor u begint met de verbouwingen.

Ik hoop dat deze mail u verder geholpen heeft, voor verdere vragen kunt u ons kantoor altijd contacteren via e-mail of 0468/878787.

Met vriendelijke groet,

Immo De Jong

[Info.immo-dejong@gmail.com](mailto:Info.immo-dejong@gmail.com)



← Beantwoorden

→ Doorsturen

## EPC - score en renovatieplicht

Beste meneer Thienpondt,

Dank u wel voor uw interesse en het delen van uw vraag met ons. We staan klaar om u te helpen met onze expertise over het pand aan Stationsplein 3 in Lokeren. Inderdaad, het pand heeft momenteel een lage Energieprestatiecertificaat (EPC)-score, maar laat dat u niet ontmoedigen. Wettelijk gezien dient u binnen 3 jaar na aankoop van het pand een EPC-score van minstens D te behalen. Hieronder geven we u een overzicht van de geschatte kosten die hiermee gepaard gaan.

Om te beginnen, vereist dit renovaties aan het volledige dak, zowel het platte als het zadeldak. Voor het platte dak bedraagt de gemiddelde renovatiekost rond de 5000 EUR, terwijl voor het zadeldak dit ongeveer 12.750 EUR bedraagt. Dit resulteert in een totaal van gemiddeld 17.750 EUR. Deze investering kan u al een EPC-score van E opleveren.

Om een aanvaardbare EPC-score te bereiken (in dit geval EPC C), is het ook nodig om de deuren, muren en vloeren volledig te isoleren. Het isoleren van muren kost gemiddeld 7000 EUR, vloerisolatie rond de 2000 EUR, en het vervangen van alle tien bestaande deuren door geïsoleerde deuren komt op een totaal van 10.000 EUR. Deze aanpassingen kunnen uw EPC-score naar EPC C tillen, wat voldoet aan de wettelijke normen.

Indien u een nog betere EPC-score wilt behalen, zijn er verdere aanpassingen mogelijk. Het installeren van dubbele beglazing kost gemiddeld 3000 EUR. Voor wat betreft de verwarmingsopties, zijn er twee keuzes: een gasketel installeren, wat u ongeveer 5000 EUR zal kosten met een levensduur van 12 tot 15 jaar, of een warmtepomp installeren voor ongeveer 10.750 EUR met een levensduur van meer dan 20 jaar. Door deze aanpassingen kunt u een EPC-score van B behalen.

Voor een EPC-score van A zijn alle genoemde renovatiewerkzaamheden vereist, evenals het vervangen van de verlichting en het installeren van een zonneboiler en zonnepanelen. De gemiddelde prijs voor een standaard LED-lamp is ongeveer 6 EUR. Het installeren van een zonneboiler en 10 zonnepanelen kost ongeveer 10.000 EUR.

Hoewel deze renovatiewerkzaamheden een extra kostenpost met zich meebrengen, zijn er verschillende premies beschikbaar om de kosten te verlichten. In de bijlage vindt u een uitgebreide lijst met alle beschikbare premies die van toepassing zijn in de gemeente Lokeren.

Hopelijk biedt dit overzicht u meer inzicht in de mogelijke kosten en stappen die nodig zijn om uw pand te upgraden naar een acceptabele EPC-score. Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor verdere vragen of om een afspraak te maken.

Met vriendelijke groeten,

Immo De Jong

[Info.immo-dejong@gmail.com](mailto:Info.immo-dejong@gmail.com)



← Beantwoorden

→ Doorsturen

## Transformatie van handelspand naar woning

Beste meneer Thienpondt,

Bedankt om contact op te nemen in verband met uw vraag of het handelspand al dan niet kan omgevormd worden tot een woning. We staan u graag bij met onze kennis en expertise van het pand, betreffende Stationsplein 3 te Lokeren.

We willen u graag informeren over de stappen die u dient te ondernemen voor dit potentieel renovatieproject. Na een analyse van de lokale wet- en regelgeving kunnen we concluderen dat het terrein geschikt is voor woningbouw, aangezien het hoofdzakelijk is bestemd als woongebied. Voor de start van dergelijke renovatie dient u een bouwvergunning aan te vragen. Zodra u hier goedkeuring voor heeft ontvangen, kunt u beginnen met de werkzaamheden. Vervolgens zal u, wanneer de verbouwingen achter de rug zijn, een aantal inspecties moeten laten uitvoeren. Deze zorgen ervoor dat de omgebouwde woning veilig, efficiënt en in overeenstemming met de lokale regelgeving is. We adviseren u contact op te nemen met de lokale autoriteiten, in dit geval de gemeente Lokeren, voor specifieke informatie en vereisten. Zij kunnen u meer inzicht geven in de exacte inspecties en vergunningen die nodig zijn voor dit specifieke project.

Gezien het huidige energieprestatiecertificaat (EPC) moet er gerenoveerd worden binnen de drie jaar. De mate daarvan is afhankelijk van uw gewenste einddoel van het pand, wat de transformatie naar een woning relatief eenvoudig maakt.

Let op dat vanwege de status van de gevel als beschermd erfgoed u een extra vergunning nodig heeft. Dit proces is doorgaans eenvoudig, dus laat u hierdoor zeker niet afschrikken. Houd wel rekening met deze extra stap voordat de werkzaamheden kunnen beginnen.

Wat betreft uw vraag over het reclamespandoek, zijn we de lokale regelgeving nagegaan. Aangezien u nog geen concreet ontwerp hebt voor de reclame kunnen wij u de algemene informatie meegeven, namelijk dat voor het plaatsen van publiciteit een gewestelijke verordening van toepassing is. Echter, een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor bepaalde handelingen, voor zover deze voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 5, 6, 7 en 8 van de publiciteitsverordening van 12 mei 2023. Indien u graag concreet de voorwaarden ontvangt van dit vrijstellingsbesluit, helpen wij u graag verder.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor verdere ondersteuning.

Met vriendelijke groet,

Immo De Jong

[Info.immo-dejong@gmail.com](mailto:Info.immo-dejong@gmail.com)



← Beantwoorden

→ Doorsturen



## 15. Biedingen

Beste mevrouw Vaerendonck

Via deze weg willen we u melden dat we op dit moment drie verschillende biedingen hebben ontvangen op uw pand. Hieronder zullen we deze één voor één toelichten.

### **Bieding 1**

*Geachte makelaar,*

*Wij verblijven momenteel in het buitenland (Tenerife, Spanje) en wensen een bod van 220.000 euro uit te brengen op het handelshuis gelegen te Stationsplein 3, 9160 Lokeren zonder het gezien te hebben daar we het pand niet willen mislopen. Ons bod is 7 dagen geldig.*

*Met vriendelijke groeten,*

*Boris Anton en Svetlana Borisova*

### **Antwoord:**

Het eerste bod is een bod van 220.000 EUR door meneer Anton en mevrouw Borisova. Deze mensen verblijven momenteel in Spanje en wensen het pand te kopen zonder een bezichtiging. Hun bod is zeven dagen geldig.

Op het eerste zicht lijkt het een zeer interessant bod boven onze vraagprijs, maar er is van ons uit een sterk vermoeden van witwaspraktijken wegens het niet op voorhand bezichtigen van het pand. Wij raden u aan dit bod dan ook niet te aanvaarden wegens inbreuken op de antiwitwaswetgeving. Indien u zou kiezen om dit bod te aanvaarden zijn er verregaande gevolgen aan gekoppeld voor u als verkoper en voor ons als kantoor. We kunnen u dus ten strengste aanraden dit bod naast u neer te leggen.

## **Bieding 2**

*Geachte heer/mevrouw,*

*Betreffende het pand te koop te Stationsplein 3, 9160 Lokeren wensen wij een bod uit te brengen aan de vraagprijs. Dit bod wordt gedaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een hypothecaire lening bij een Belgische bankinstelling aan marktconforme voorwaarden voor een quotiteit van 95%.*

*Met vriendelijke groeten,*

*De Friterie*

### **Antwoord:**

Bovenstaande bieding geniet niet onze voorkeur, we overlopen graag welke aspecten we in overweging hebben genomen.

Allereerst wordt de vraagprijs geboden, wat over het algemeen aantrekkelijk is voor u als verkoper. Echter is het belangrijk om rekening te houden met onderstaande overweging.

In de bieding werd vermeld dat de koper een quotiteit wil aangaan van 95% voor het verkrijgen van een hypothecaire lening. Dit is een zeer hoog percentage, wat betekent dat de koper slechts 5% eigen vermogen inbrengt. Dit brengt voor u als verkoper een risico met zich mee, omdat een hogere quotiteit meer tijd nodig heeft voor goedkeuring en een hogere kans op afwijzing door de bank betekent. Doorgaans wordt 80% beschouwd als de standaard quotiteit. Wegens de opschortende voorwaarde zal het bod afhankelijk zijn van de goedkeuring van de lening en heeft u als verkoper geen garantie dat de verkoop effectief zal plaatsvinden. Deze onzekerheid zorgt ervoor dat dit bod onze voorkeur niet geniet.

## **Bieding 3**

*Beste makelaar,*

*Naar aanleiding van het bezoek dat wij brachten aan het handelspand gelegen te Stationsplein 3, 9160 Lokeren wensen wij een bod uit te brengen van 221.500 euro inclusief makelaarsfee. Wij wensen het pand aan te kopen met onze vennootschap. Wij willen eventueel ook de makelaarsfee betalen om zo de koper ten gunste te zijn ivm ons lager bod.*

*Met vriendelijke groeten,*

*Vennootschap Money Invest NV*

### **Antwoord:**

Het derde bod, ter waarde van 221.500 euro (inclusief makelaarsfee), is afkomstig van de vennootschap Money Invest NV.

We adviseren het bod van €221.500 aan te nemen, gezien de potentiële koper een vastgoedinvesteerder is en het een vennootschap betreft waarbij andere Btw-tarieven gelden. Na berekening komt de prijs uit op €213.393,1. De openheid over de betaling van de makelaarsvergoeding duidt erop dat ze de transactie vlot willen laten verlopen en een betrouwbare indruk maken. Hoewel dit bod licht onder uw vraagprijs ligt, is het zeker een zeer aantrekkelijk aanbod.