

Lasten en voorwaarden mits dewelke Meester Francis G.A. van SCHOUBROECK, notaris te Herentals, zal overgaan tot de openbare vestiging van erfpacht op nagemeld onroerend goed.

NAMEN, VOORNAMEN EN DOMICILIE VAN DE VERZOEKSTER :

HET OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN HERENTALS.

BESCHRIJVING VAN HET IN ERFPACHT TE GEVEN GOED :

STAD HERENTALS, tweede afdeling:

Een woonhuis op en met grond aan het Begijnhof 17, gekadastréerd sectie G nummer 202/a/ex P0000, groot volgens gedane meting één are tachtig centiare.

Aan dit perceel werd volgende gereserveerde perceelsidentificatie toegekend : sectie G nummer 440/d P0000.

Plan: Deze eigendom is juist aangegeven onder lot 4 op een opmetingsplan opgemaakt door de heer Peter Liekens op twintig september tweeduizend achttien, welk opmetingsplan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 13302-10310, plan gehecht aan een akte van openbare vestiging van erfpacht verleden voor ondergetekende notaris te Herentals op achtentwintig oktober tweeduizend negentien.

EIGENDOMSOPSPRONG :

Deze eigendom hoort toe aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn te Herentals sedert onheugelijke tijden en om er gedurende meer dan dertig jaar het ongestoord en ononderbroken genot en gebruik van gehad te hebben in hoedanigheid van eigenaar.

MACHTIGING TOT VESTIGING ERFPACHT :

De vestiging van erfpacht werd toegestaan door het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn in haar zitting van eenendertig maart tweeduizend twintig, welke beslissing aan tegenwoordige akte wordt gehecht en ermede geregistreerd.

ALGEMENE VOORWAARDEN :

Op de vestiging van erfpacht zijn van toepassing voor zover er hierna niet uitdrukkelijk wordt van afgeweken "De Algemene Vestigingsvoorwaarden van Erfpacht op Onroerende Goederen", gehecht aan een akte openbare vestiging van erfpacht verleden voor ondergetekende notaris te Herentals op éénendertig januari tweeduizend en zes, akte overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op éénentwintig februari tweeduizend en zes onder nummer 77-T-21/02/2006-2275.

Het begijnhof werd in zijn geheel geklasseerd als stadsgesicht (1979) waaronder het in erfpacht gegeven goed deel uitmaakt en met alle verplichtingen daaraan verbonden.

Betreffende de toestand van het gebouw die het voorwerp van deze overeenkomst uitmaakt, werd bij de aanvang van deze overeenkomst door een door het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Herentals aangesteld architectenbureau, een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt.

De erfpachter verklaart kennis te hebben genomen van de opmetingsplannen van het architectenbureau P. Bellemans, T. Bellemans en A. Luyten, en van de inventarisatie- en diagnosefiiche 08.01.17 van de waardevolle en te verwijderen elementen beschreven in het goedgekeurd beheersplan de dato twintig december tweeduizend zeventien alsook van het inspectierapport van Monumentenwacht Provincie Antwerpen 1084/2016/B de dato één januari tweeduizend zestien, en verklaart te zijn ingelicht over het feit dat de inventaris niet exhaustief is en dat deze éénzijdig en zonder dat hiervoor enige schadevergoeding kan gevraagd worden, kan aangevuld worden door de eigenaar.

Op het einde van de erfpacht wordt door de partijen, eveneens op kosten van de erfpachter, een vergelijkende plaatsbeschrijving opgesteld.

BIJZONDERE VOORWAARDEN:

De vestiging van erfpacht gebeurt zonder premie of winst van verdienen in één of meer zitdagen en de eindelijke toewijzing heeft plaats bij keersbranding.

BIJZONDERE ERFPACHTVOORWAARDEN:

Artikel 1 - Bestemming van de erfpacht.

- 1) De erfpachter mag het in erfpacht gegeven goed uitsluitend bestemmen voor bewoning conform de beginselverklaring "gezamenlijke visie bescherming en bestemming van het begijnhof Herentals" vastgelegd in zitting van de OCMW Raad van achtentwintig oktober tweeduizend en drie, welke beginselverklaring gehecht is aan een akte openbare vestiging van erfpacht verleden voor ondergetekende notaris te Herentals op éénendertig januari tweeduizend en zes, akte overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op éénentwintig februari tweeduizend en zes onder nummer 77-T-21/02/2006-2275, en de woning bestemd is als hoofdverblijfplaats van de erfpachter.
- 2) Het is de erfpachter verboden om de woning in hoofdzaak te bestemmen voor de uitoefening van zijn beroep, en de bestemming als hoofdverblijfplaats mag niet worden gewijzigd. Alle activiteiten die vallen onder toepassing van de wet op de handelshuren alsook het verhuren van kamers met ontbijt of in het kader van het hotelwezen kortom elke vorm van

terbeschikbaarstelling van een kamer of meer tegen vergoeding aan een derde zijn uitdrukkelijk verboden tenzij een uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toelating van de eigenaar en na het bekomen van de vereiste vergunningen. Behoudens gegronde redenen, die zonder mogelijkheid tot verhaal zullen worden beoordeeld door de eigenaar, dient de erfpachter de woning persoonlijk te betrekken gedurende de eerste tien jaar na het ingaan van de erfpacht verlengd met de periode die nodig is om het pand te renoveren.

3) In de zitting van zesentwintig augustus tweeduizend negentien werd er principiële goedkeuring gegeven om een afwijking toe te staan op de clause dat de woning enkel voor bewoning kan dienen, andere functies worden ook toegelaten. Er wordt een fiche toegevoegd aan de erfpachtverlening met de mogelijkheden. Volgende functies worden aanzien als aanvaardbaar:

- horeca
 - kunstgalerie
 - tentoonstellingsruimte
 - dienstenfunctie; niet autogericht, bv fotograaf
 - creatieve sector bv schilder, beeldhouwer, ... eventueel in combi met een winkeltje
 - kleinschalige winkel
 - ambachtelijke sector bv kantklossen, atelier, ... eventueel in combi met workshops
- De functies mogen geen buitensporige hinder met zich meebrengen en mogen niet autogericht zijn.

De bewoning moet ten laatste aanvangen binnen de vierentwintig maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

Artikel 2 - Duur van de erfpacht.

1) Deze erfpachtovereenkomst zal worden aangegaan voor de duur van vijftig jaar, en zal een aanvang nemen op * tweeduizend twintig om te eindigen op * en welke van rechtswege wordt verlengd aan de lopende voorwaarden zolang de oorspronkelijke erfpachter het pand effectief bewoont en er ingeschreven is in het bevolkingsregister. Bij het verlaten van het pand tijdens de verlenging vervalt de erfpachtovereenkomst definitief.

De erfpacht kan echter in gemeen overleg tussen beide partijen worden vernieuwd. De zittende erfpachter geniet hierbij een voorkeurrecht evenals zijn rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden om de erfpacht voor dezelfde duur te hernieuwen, rekening houdende met de eventueel gewijzigde voorwaarden van de erfpacht.

De erfpacht kan in geen geval stilzwijgend worden verlengd en de eventuele verlenging moet worden vastgelegd twee jaar voor het einde van de erfpachtovereenkomst.

- 2) De erfpacht eindigt niet door het overlijden van de erfpachter. Bij overlijden van de erfpachter kunnen de rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden de erfpacht onder dezelfde voorwaarden verder zetten tot de voorziene einddatum tenzij zij, binnen de twaalf maanden na datum overlijden van de erfpachter, de eigenaar in kennis stellen dat zij deze erfpacht willen beëindigen.
- 3) Indien er meerdere erfpachters zijn zal de overeenkomst verder lopen zolang één van hen voldoet aan de gestelde voorwaarden.
- 4) De erfpacht kan door de erfpachter worden opgezegd in de loop van de overeenkomst met een vooropzeg van twaalf maanden, doch niet gedurende de eerste zevenentwintig jaar. Partijen kunnen bovendien in gemeen overleg de overeenkomst steeds beëindigen.

Artikel 3 - De erfpachtvergoeding.

- 1) Deze erfpacht wordt, rekening houdende met de verplichtingen opgelegd aan de erfpachter om de woning te renoveren en te saneren in samenspraak met het agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen binnen de twee jaar na het ingaan van deze overeenkomst, betaald mits een jaarlijkse erfpachtvergoeding, die de erfpachter zich verbindt in twaalf maandelijksse schijven bij voorbaat te betalen aan de eigenaar de vijftiengste van iedere maand en voor de eerste maal op *.
- 2) Elk bedrag welk niet betaald is op de vervaldag zal de wettelijke intrest opbrengen vanaf de vervaldag tot op de dag van betaling en dit zonder ingebrekestelling noch gerechtelijke aanmaning.
- 3) Het bedrag van de erfpachtvergoeding wordt jaarlijks gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen. Die index zal worden aangepast overeenkomstig volgende formule :

$$\frac{\text{basis erfpachtvergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

In deze formule zal de basisindex deze zijn van de maand *.

De nieuwe index is deze die twee maanden de aanpassing voorafgaat.

Onder de erfpachtvergoeding wordt verstaan, de erfpachtvergoeding zoals hierboven bedongen, met uitsluiting van de lasten en onkosten die krachtens huidig contract ten laste vallen van de erfpachter.

- 4) Partijen komen overeen dat de erfpacht van rechtswege zal verbroken zijn ten nadele van de erfpachter indien deze een

achterstand heeft in de betaling van twee maandelijks erfpachtvergoedingen en nadat hij aangetekend of bij gerechtsdeurwaarderexploot zal zijn aangemaand door de erfpachtverlener om tot betaling over te gaan binnen de veertien dagen na aanmaning.

Artikel 4 - lasten en verplichtingen van de erfpacht

De verplichtingen en lasten opgelegd aan de erfpachter zijn hoofdelijk en ondeelbaar tussen de rechthebbenden of rechtsopvolgers uit welken hoofde ook.

- Woonverplichting:

De erfpachter is verplicht om tien jaar na de eerste dag van effectieve bewoning het pand zelf te bewonen als hoofdverblijfplaats en aldaar zijn inschrijving te houden in de bevolkingsregisters.

- Woonvoorwaarden:

De erfpachter, rechtsopvolger of huurder is steeds gebonden aan de opgelegde woonvoorwaarden die voor de site Begijnhof zijn opgesteld, gehecht aan een akte openbare vestiging van erfpacht verleden voor ondergetekende notaris te Herentals op negenentwintig september tweeduizend en negen, akte overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op achtentwintig oktober tweeduizend en negen onder nummer 77-T-28/10/09-10499, door de eigenaar en die, zo nodig, ook door de eigenaar steeds mogen worden aangepast.

- Toegankelijkheid:

Er zal gestreefd worden naar een autovrij begijnhof met de nodige reglementering waarin de toegankelijkheid zal worden vastgelegd door de eigenaar-verpachter. De begijnhofsite is een historisch waardevol erfgoed dat als dusdanig wordt opengesteld aan het publiek en als dusdanig ook toegankelijk is wat het publieke gedeelte betreft zoals de wegen, publieke tuinen, kerk en openbare gebouwen.

- Verbod vervreemding of hypothekeken van erfgoed:

De erfpachter verbindt er zich toe het in erfpacht gegeven goed gedurende tien jaar vanaf de eerste dag van zijn effectieve bewoning, noch geheel, noch gedeeltelijk te verhuren of zijn erfpachtrecht en/of de door hem opgerichte opstallen te vervreemden dan mits voorafgaande schriftelijk toestemming van de eigenaar. Overdrachten bij wijze van afstand ten titel van deling kunnen steeds in der minne geschieden tussen de deelgenoten.

Deze bepaling is niet tegenwerpelijk aan de hypothecaire of andere schuldeisers van de erfpachter die tot gerechtelijke openbare verkoping van diens erfpachtrecht en van de door die erfpachter reeds opgerichte opstallen wensen over te gaan. Ingeval van gedwongen gerechtelijke verkoop op initiatief van een hypothecaire of andere schuldeiser zal elke meerwaarde die gedurende de eerste tien jaar na de effectieve bewoning door de erfpachter gerealiseerd wordt ten goede komen aan de eigenaar. Als meerwaarde wordt beschouwd het gedeelte van de koopsom dat hoger ligt dan de som van het totaal van de door de erfpachter gerealiseerde en met facturen bewezen kosten.

De erfpachter verbindt er zich toe het in erfpacht gegeven goed en/of de door hem opgerichte opstallen niet te hypothekeren of met zakelijke rechten of erfdienstbaarheden te bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar.

De eigenaar geeft wel de uitdrukkelijke toestemming aan de erfpachter, de bij onderhavige akte verleende erfpachtrechten en de door de erfpachter opgerichte opstallen te hypothekeren, tot waarborg van kredieten dat worden aangegaan voor renovatie- en saneringswerken van het in erfpacht gegeven goed en dat er toezicht wordt uitgeoefend op de uitvoering van de werken door de kredietgever.

- Restauratie- en onderhoudsplicht

De erfpachter, en zijn rechtopvolgers en/of rechtverkrijgers, verbindt er zich toe om op zijn kosten alle renovatie-, onderhoud- sanering- en verbeteringswerken uit te voeren conform de geldende bepalingen van de Vlaamse Wooncode en volgens de onderrichtingen van Agentschap Onroerend Erfgoed conform het onroerend erfgoeddecreet. Voor de renovatie- en saneringswerken moet binnen de twee jaar vanaf de aanvang van erfpacht voldaan worden aan alle opmerkingen, voor de onderhoudswerken volgens de noodzaak opgenomen in de rapport van Monumentenwacht nummer 10784/2016/B met inspectiedatum januari 2016.

De erfpachter kan hiervoor van de erfpachtgever geen enkele vergoeding eisen.

De erfpachter mag zelf een architect aanstellen voor het opmaken van het renovatiedossier. Het restauratie/onderhoudsdossier moet voor de aanvang van de onderhoud en renovatiewerken voor goedkeuring worden voorgelegd aan de erfpachtgever en aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Men zal in ieder geval steeds de uniformiteit binnen de begijnhofsite moeten respecteren zoals omschreven in de woonvoorwaarden gehecht aan een openbare toewijzing van erfpacht verleenden voor ondergetekende notaris te Herentals op éénendertig januari tweeduizend en zes, akte overgeschreven op het tweede

hypotheekkantoor te Turnhout op éénentwintig februari tweeduizend en zes onder nummer 77-T-21/2/06-2275.

In dit verband mag een afvaardiging van Onroerend Erfgoed en van de erfpachtgever, op gewoon schriftelijk verzoek, het pand betreden tijdens de volledige erfpachtperiode om de toestand van het gebouw inclusief het interieur te controleren inzake nazicht van de eventueel uitgevoerde werken aan gebouw en interieur.

Indien ongeoorloofde werken werden uitgevoerd kan de erfpachtgever het volledig herstel eisen en/of de erfpacht verbreken zonder enige vergoeding te moeten betalen aan de erfpachter.

De erfpachter is eveneens verplicht om, binnen de twee jaar, een branddetectiesysteem te installeren. Tenminste worden autonome rookdetectoren voorzien in de verschillende kamers en in de traphal.

De erfpachter is eveneens verplicht om bij verbouwingen in hun huis een gescheiden stelsel van waterafvoer van deze woning te voorzien zodat er later, wanneer de nieuwe riolering wordt gelegd, een afkoppeling van het regenwater kan gebeuren.

De erfpachters zijn verplicht om een regenwaterput aan te leggen in de tuin welke ze gratis van de erfpachtgever in gebruik krijgen voor het opvangen van het regenwater.

Voor de verwarming wordt stookolie uitgesloten en dit om de leveringsproblematiek te weren.

Behoudens de verplichtingen in voorgaande vermeld, staat het de erfpachter vrij om, mits naleving van alle dwingende wettelijke bepalingen terzake en na het bekomen van de vereiste vergunningen en adviezen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, verbeteringen aan de bestaande gebouwen aan te brengen of nieuwe gebouwen op te richten, nuttig of wenselijk om de bestemming te optimaliseren, volgens de gangbare en wettelijke voorschriften en met respect voor de erfgoedwaarde.

Het is de begunstigde evenwel verboden de op het ogenblik van de aanvang van de in erfpacht bestaande opstallen geheel of gedeeltelijk af te breken of er wijzigingen, andere dan deze die nodig zijn voor de uitvoering van herstellingswerken aan te brengen zonder voorafgaande schriftelijke toelating van de erfpachtgever.

Het is de begunstigde evenmin toegestaan de door hem/haar of voor hem/haar verwezenlijkte opstallen tijdens de duur van de erfpacht geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen

zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de eigenaar.

De ontwerpen van bouw-, verbouwing of afbraakwerken moeten vooraf voor goedkeuring worden voorgelegd aan de eigenaar en aan het Agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen.

Nadien is de erfpachter verplicht aan de eigenaar een kopie van de desbetreffende bouwvergunning over te maken vooraleer over te gaan tot de werkzaamheden.

Naast de verplichtingen die worden opgelegd voor monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten, verbindt de erfpachter er zich tevens toe om, gedurende de gehele erfpachtermijn, alle grote en kleine herstelling- en onderhoudswerken, ook deze die door sleet en overmacht noodzakelijk zijn geworden, op zijn kosten uit te voeren zodat het goed op bestendige wijze verder kan gebruikt worden voor het doel waarvoor het oorspronkelijk was bestemd en als dusdanig ter beschikking kan worden gesteld op het einde van de erfpacht.

In dit verband zal Monumentenwacht, ten laste van de erfpachter, om de drie jaar het pand onderzoeken. Het rapport zal voor uitvoering worden voorgelegd aan de erfpachter die aan de gestelde opmerkingen moet voldoen volgens hun aanbevelingen binnen een bepaalde tijd: voor dringende werken binnen het jaar (categorie Slecht), voor werken binnen de drie jaar (categorie Redelijk/Matig).

Bij het einde van de erfpacht zal de eigenaar geen enkele vergoeding verschuldigd zijn aan de erfpachter, zelfs niet voor de meerwaarde die voortvloeit uit de verbeteringswerken en nieuw opgerichte gebouwen. De erfpachter mag aan het einde van de erfpacht de uitgevoerde sanering-, (ver)bouw(ing)- en/of aanpassingswerken niet wegnemen, tenzij anders overeengekomen, of daartoe aangemaand door de eigenaar, namelijk indien het werken betreft die de erfpachter niet mocht verrichten en die op kosten van de erfpachter dienen verwijderd te worden.

De eigenaar kan evenmin verantwoordelijk gesteld worden voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen enzovoort, wat ook de oorzaak moge zijn, die zich aan de in erfpacht gegeven goederen of aan de technische installaties ten dienste van de gebouwen zouden kunnen voordoen. De begunstigde is verplicht het geheel in goede staat van onderhoud en herstelling terug te geven aan het bestuur bij afloop van het recht van erfpacht.

Artikel 5 - Belastingen, kosten en taksen:

1) Alle belastingen en taksen van welke aard ook, bestaande of toekomstige, inclusief de onroerende voorheffing met be-

trekking tot de in erfpacht gegeven goederen en/of op de door de begunstigde opgerichte onroerende goederen, met betrekking tot de bezetting van deze goederen of de activiteit die er door de begunstigde wordt uitgeoefend, zijn ten laste van de begunstigde, vanaf de eerste maand volgend op de datum van de authentieke akte.

2) Alle kosten van aansluitingen, abonnementen van nutsvoorzieningen, en alle huurlasten aan distributiemaatschappijen vallen ten laste van de erfpachter.

3) Buiten de voormelde kosten is er te betalen:

- voor roep- en opzoekingskosten de som van honderd dertig euro.
- voor dossierkosten O.C.M.W de som van vierhonderd euro.

4) Alle kosten, rechten en honoraria, voortvloeiend uit deze akte zijn eveneens ten laste van de erfpachter. Pro fisco worden de lasten geschat op vijf procent van de erfpachtvergoeding.

5) Kostenpercentage:

In afwijking van artikel 7)b) van de Algemene Vestigingsvoorwaarden van erfpacht op onroerende goederen, hierboven genoemd, is het kostenpercentage bepaald als volgt:

- 27 % voor prijzen tot en met dertigduizend euro
- 21 % voor prijzen boven dertigduizend euro tot en met veertigduizend euro
- 17,50 % voor prijzen boven veertigduizend euro tot en met vijftigduizend euro
- 14 % voor prijzen boven vijftigduizend euro tot en met zestigduizend euro
- 13 % voor prijzen boven zestigduizend euro tot en met zeventigduizend euro
- 12,50 % voor prijzen boven zeventigduizend euro tot en met tachtigduizend euro
- 11,50 % voor prijzen boven tachtigduizend euro tot en met negentigduizend euro
- 11 % voor prijzen boven negentigduizend euro tot en met honderdduizend euro
- 10,50 % voor prijzen boven honderdduizend euro tot en met honderd en tienduizend euro
- 10,25 % voor prijzen boven honderd en tienduizend euro tot en met honderd vijftigduizend euro
- 9,50 % voor prijzen boven honderd vijftigduizend euro tot en met honderdvijftigduizend euro
- 9,25 % voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro tot en met honderd vijfenzeventigduizend euro
- 8,75 % voor prijzen boven honderd vijfenzeventigduizend euro tot en met tweehonderdduizend euro
- 8 % voor prijzen boven tweehonderdduizend euro tot en met tweehonderd vijftigduizend euro

- 7,50 % voor prijzen boven tweehonderd vijftigduizend euro tot en met tweehonderd vijftigduizend euro
- 7 % voor prijzen boven tweehonderd vijftigduizend euro tot en met tweehonderd vijfenzeventigduizend euro
- 6,75 % voor prijzen boven tweehonderd vijfenzeventigduizend euro tot en met driehonderdduizend euro
- 6,25 % voor prijzen boven driehonderdduizend euro tot en met driehonderd vijftigduizend euro
- 6 % voor prijzen boven driehonderd vijftigduizend euro tot en met driehonderd vijfenzeventigduizend euro
- 5,50 % voor prijzen boven driehonderd vijfenzeventigduizend euro tot en met vierhonderdduizend euro
- 5,25 % voor prijzen boven vierhonderdduizend euro tot en met vierhonderd vijftigduizend euro
- 5 % voor prijzen boven vierhonderd vijftigduizend euro tot en met vijfhonderdduizend euro
- 4,75 % voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro tot en met vijfhonderd vijftigduizend euro
- 4,50 % voor prijzen boven vijfhonderd vijftigduizend euro tot en met zeshonderdduizend euro
- 4,25 % voor prijzen boven zeshonderdduizend euro tot en met zevenhonderd vijftigduizend euro
- 4 % voor prijzen boven zevenhonderd vijftigduizend euro

Deze barema's werden vastgesteld rekening gehouden met het thans in voege zijnde basisregistratierecht van twee procent voor vestiging van erfpacht.

Bij verhoging of verlaging van dit basisregistratierecht zullen de barema's dienovereenkomstig aangepast worden.

Artikel 6 - Verzekeringen:

- 1)Tijdens de gehele duur van de erfpacht verbindt de erfpachter zich ertoe de in erfpacht gegeven goederen voor hun volle waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's als stadsgezicht bij een erkende verzekeringsmaatschappij.
- 2)Op eerste aanvraag van de eigenaar zal de erfpachter het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van de premies bewijzen. Wanneer binnen de twee maanden na dit verzoek geen bewijs kan worden voorgelegd van het bestaan en het niet geschorst zijn van die verzekering en van de regelmatige betaling van de verschuldigde premies, wordt de erfpachtovereenkomst van rechtswege ontbonden in nadeel van de erfpachter (zonder opzegperiode en zonder betaling van enige vergoeding.)
- 3)De erfpachter is er steeds toe gehouden in geval van brand of andere ramp over te gaan tot herstel of wederopbouw van het getroffen goed in zijn oorspronkelijke toestand waarbij rekening moet gehouden worden met het feit dat deze woning geklasseerd is als stadsgezicht. Hij verplicht er zich toe

in het verzekeringscontract te laten opnemen dat de gelden slechts worden vrij gegeven als voorschotregeling en naar mate de wederopbouw of de herstellingen vorderen.

- 4) In ieder geval moet de erfpachter, evenals de bewoner of gebruiker, zelf instaan voor de verzekering van de inboedel, alsook voor hun aansprakelijkheid tegenover derden.
- 5) De erfpachter staat verder op eigen kosten tevens in voor het nemen van alle bij wetten, decreten of besluiten van de hogere overheid verplichte verzekeringen met betrekking tot de in erfpacht gegeven gebouwen en de door of voor hem/haar opgerichte gebouwen.

Artikel 7 - Waarborg:

- 1) Tot waarborg van de goede nakoming van zijn verbintenissen stort de begunstigde een waarborgsom gelijk aan een half jaar erfpachtvergoeding, en dit uiterlijk op * tweeduizend twintig op rekeningnummer BE12 0910 0085 9992.
- 2) Deze som wordt bij het einde van de erfpacht met intresten teruggegeven aan de begunstigde nadat gebleken is dat de erfpachter aan al zijn verplichtingen heeft voldaan.
- 3) De waarborg kan tijdens de erfpacht worden aangesproken bij het niet nakomen van de verplichtingen tot het in goede staat houden of herstellen van de gebouwen nadat de eigenaar de erfpachter hiervan bij aangetekend schrijven hiervan heeft op de hoogte gebracht en de erfpachter dit schrijven na dertig dagen zonder gevolg heeft gelaten.

Artikel 8 - Einde van de erfpacht:

- 1) De erfpacht eindigt van rechtswege, en zonder verplichting tot het geven van een opzeg, bij het verstrijken van de termijn vermeld in artikel twee.
- 2) De eigenaar heeft bovendien steeds het recht om voor de bevoegde rechtbanken de ontbinding van de erfpacht met schadevergoeding te vorderen bij wanprestatie door de erfpachter en bij zware of herhaalde lichte inbreuk door de erfpachter op de verplichtingen die hem/haar bij deze overeenkomst worden opgelegd.
Als zware inbreuken worden zonder dat deze opsomming als limitatief geldt, onder meer beschouwd: in de gevallen voorzien in onderhavige akte; het niet betalen van de waarborgsom van een half jaar erfpachtvergoeding zoals voorzien in artikel zeven punt één; de wijziging van de bestemming door de erfpachter; bij gebrek aan betaling van twee opeenvolgende maandelijkse erfpachtvergoedingen na ingebrekestelling; bij faillissement of kennelijk onvermogen van de

erfpachter; het gebrekkig onderhoud of herstel van de in erfpacht gegeven goederen en opstallen en het zonder reden beëindigen of verwaarlozen van de uitoefening van zijn recht of van de overeengekomen exploitatie.

- 3) De erfpachter heeft het recht de overeenkomst te beschouwen als zijnde van rechtswege ontbonden, zonder enige schadevergoeding, in geval dat het in erfpacht gegeven goed geheel of gedeeltelijk wordt onteigend.
In dit laatste geval behoudt de erfpachter zijn verhaal tegen de onteigenende overheid.

De eigenaar-verpachter zal zijn schadeclaims eveneens tot de onteigenaar moeten richten, zonder terzake de erfpachter te kunnen aanspreken.

- 4) Indien de eigenaar binnen het verstrijken van de in artikel twee vermelde termijn ééenzijdig een einde stelt aan het recht van erfpacht, zonder dat de erfpachter in gebreke is gebleven omdat het om reden van algemeen belang of van lokaal belang een andere bestemming wenst te geven aan de in erfpacht gegeven goederen, zal de eigenaar de erfpachter voor de door hem opgerichte gebouwen vergoeden zoals gebruikelijk is inzake onteigeningen om redenen van openbaar nut, gesteund op een schatting door de ontvanger der registratie en na afhouding van de door de erfpachter eventueel aan de eigenaar nog verschuldigde bedragen.

Artikel 9 - Rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden.

Beide partijen verbinden én zichzelf én al hun rechtsopvolgers aan wie zij, ten overvloede, de naleving van de bepalingen van onderhavige overeenkomst zullen opleggen. De beide partijen waarbogen de naleving hiervan zowel door zichzelf als door hun rechtsopvolgers.

Artikel 10 - Nietigheid van de clause.

Mochten één of meer bepalingen van deze overeenkomst rechtens nietig zijn of worden, dan zullen deze bepalingen worden beschouwd als zijnde niet geschreven, zonder op enigerlei wijze de geldigheid van de overige bepalingen aan te tasten.

BIJZONDERE BEPALINGEN :

STOOKOLIETANK :

De eigenaar verklaart dat in het in erfpacht te geven onroerend goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

STEDENBOUW :

1) De eigenaar verklaart teneinde de erfpachter volledig in te lichten en om te voldoen aan de wettelijke bepalingen ter zake :

Dat de bij deze in erfpacht gegeven grond deel uitmaakt van een niet vergunde verkaveling voor woningbouw en hij aldus, overeenkomstig artikel 138 van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening verklaart dat voor de verdeling geen verkavelingvergunning of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en hij geen verzekering geeft wat betreft de mogelijkheid om op dit goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichtingen op te stellen die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

De werkende notaris verklaart:

- Dat op vijf februari tweeduizend twintig bij aangetekend schrijven werd voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen te Herentals het plan van de te verdelen eigendom, waarvan het thans in erfpacht gegeven goed deel uitmaakt met melding dat deze eigendom in erfpacht zal worden gegeven en bestemd is als bewoning.
- Dat het College van Burgemeester en Schepenen der stad Herentals geen enkele opmerking betekende die in de akte diende te worden opgenomen

2) Om te voldoen aan de bepalingen van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening deelt ondergetekende notaris mee dat de stad Herentals beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, zoals blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels, afgeleverd door de stad Herentals op vijftwintig juli tweeduizend negentien, zijnde een informatief uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister :

- dat het onroerend goed volgens het gewestplan Herentals-Mol, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van achtentwintig juli negentienhonderd achtenzeventig gelegen is in woongebied.
- dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning werd afgeleverd
- dat het onroerend goed opgenomen is in een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer de dato negentwintig april negentienhonderd zevenennegentig.
- dat het onroerend goed opgenomen is in volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen :
 - inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven de dato acht juli tweeduizend en vijf.
 - inzake toegankelijkheid de dato vijf juni tweeduizend en negen.
 - inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater de dato vijf juli tweeduizend dertien.
- dat het onroerend goed gelegen is in woningbouwgebied

- dat voor het onroerend goed een bouwvergunning werd afgeleverd op vijf september tweeduizend zeventien voor het wijzigen van bestemming voor dienstverlening naar eengezinswoning, gemeentelijk dossiernummer SV2017/108
- dat het onroerend goed deel uitmaakt van een ruimtelijk uitvoeringsplan "PRUP Afbakingslijn", goedgekeurd op zeventwintig september tweeduizend achttien

De erfpachter verklaart kopie van deze stedenbouwkundige uittreksels te hebben ontvangen.

Voor zover de onderhandse akte tussen partijen en de publiciteit, die deze akte voorafgaat, niet beantwoordt aan de toepasselijke voorschriften van artikelen 5.2.1 en volgende van de codex, wijst de instrumenterende notaris de partijen op artikel 5.2.5, 6.1.1. eerste lid, en 6.3.1 van de codex. De erfpachter verklaart overeenkomstig artikel 6.3.1 van de codex, de vordering tot nietigheid niet meer te willen inroepen, daar hij thans in het bezit is van alle door de codex opgelegde informatie.

De erfpachter verklaart dan ook uitdrukkelijk te verzaken aan de vordering tot nietigheid op basis van een inbreuk van de informatieplicht.

Partijen erkennen dat de instrumenterende notaris heeft verwezen naar artikel 4.2.1 van de codex en ontslaan hem ervan hierover in onderhavige akte verdere aanhaling van te doen.

3) De erfpachter verklaart ervan op de hoogte te zijn dat geen zekerheid kan gegeven worden over de mogelijkheid verbouwingen uit te voeren of nieuwe bouwwerken op te richten, gezien hij daartoe steeds zal dienen te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning.

4) De instrumenterende notaris vermeldt in informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening :

- dat bij zijn weten geen andere stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt dan deze hoger vermeld.
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het hoger gemelde stedenbouwkundig uittreksel woongebied is.
- dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43.
- dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht.

5) Verder verklaart de eigenaar, op vraag van de instrumenterende notaris, geen weet te hebben noch kennis te hebben gekregen noch een betekening te hebben ontvangen dat het bij deze in erfpacht gegeven goed opgenomen is in de Inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, of in de Inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen, of

in de Inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (decreet van de Vlaamse Gemeenschap van tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig), noch in de Inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decreet van de Vlaamse Gemeenschap van negentien april negentienhonderd vijfennegentig).

- 6) Indien het eigendom mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit zal erfpachter deze moeten naleven zonder verhaal tegen de eigenaar. De eigenaar verklaart dat er hem voor het in erfpacht te geven goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend.

BODEMDECREET :

- 1) De eigenaar verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

- 2) De eigenaar verklaart dat de erfpachter voor het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van een bodemattest afgeleverd door de OVAM op zesentwintig juli tweeduizend negentien in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: 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 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

- 3) De eigenaar verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de erfpachter of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
- 4) Voor zover deze verklaring door de eigenaar te goeder trouw werd afgelegd, verklaart de erfpachter de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade alsmede de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich te nemen en verklaart hij tevens dat de eigenaar terzake tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.
- 5) Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.
- 6) De notaris wijst 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.