ERFPACHTOVEREENKOMST
MET BETREKKING TOT WONING IN BEGIJNHOF DIEST

TUSSEN

OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN DIEST, met zetel te 3290 Diest Hasseltsestraat 30, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 212.246.886 hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. Myriam Parys, in diens hoedanigheid van algemeen directeur en dhr. Erwin Jennes, in diens hoedanigheid van voorzitter gemeente en OCMW-Raad.

hierna genoemd de **'Erfpachtverlener'**

EN

[°]
thans wonende te [°]
Met rijksregisternummers: [°]

hierna genoemd de '**Erfpachter**'

Hierna gezamenlijk de "Partijen", en afzonderlijk de "Partij" genoemd,

WORDT IN OVERWEGING GENOMEN:

- dat het OCMW Diest eigenaar is van de woning gelegen te **Kerkstraat Begijnhof 3, 3290 Diest** (dewelke deel uitmaakt van de begijnhofsite);

- dat Partijen een erfpachtovereenkomst willen sluiten met betrekking tot voormelde woning, en dit onder de voorwaarden zoals uiteengezet in deze overeenkomst (hierna de "Overeenkomst" genoemd).

WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 - Voorwerp: vestigen van recht van erfpacht

De Erfpachtverlener verleent bij onderhavige Overeenkomst een recht van erfpacht aan de Erfpachter, die dit uitdrukkelijk aanvaardt, op het in artikel 2 omschreven onroerend goed.

Artikel 2 - Beschrijving van het Goed

Het in artikel 1 bedoelde recht van erfpacht heeft betrekking op de woning gelegen te **Kerkstraat Begijnhof 3, 3290 Diest,** kadastraal gekend als Diest, 1ste afdeling, secite A, perceelsnummer 1936/D, met een oppervlakte van 95 ca volgens het kadaster (hierna het "Goed" genoemd).

Het Goed wordt in erfpacht gegeven in de staat waarin het zich thans bevindt. De Erfpachter erkent en bevestigt op de hoogte te zijn van de huidige staat en erfgoedwaarde van het Goed.

Artikel 3 - Duurtijd

3.1. Het recht van erfpacht wordt toegestaan voor een periode van drieëndertig (33) jaar, te rekenen vanaf de ondertekening van deze Overeenkomst.

3.2. Het recht van erfpacht kan één (1) keer verlengd worden voor een nieuwe periode van drieëndertig (33) jaar aan dezelfde voorwaarden zoals uiteengezet in deze Overeenkomst.

De verlenging van het recht van erfpacht dient, op straffe van verval, door de Erfpachter te worden aangevraagd tussen de achttiende en de vijftiende maand voor het verstrijken van de initiële periode middels een gerechtsdeurwaardersexploot of aangetekende brief gericht aan de Erfpachtverlener.

3.3 Na afloop van het recht van erfpacht (met inbegrip van de verlenging zoals voorzien in artikel 3.2) kan het recht van erfpacht één (1) keer vernieuwd worden voor een nieuwe periode van drieëndertig (33) jaar en aan dezelfde voorwaarden zoals uiteengezet in deze Overeenkomst, doch met dien verstande dat:

- de canon in voorkomend geval geactualiseerd wordt in functie van de venale waarde van het Goed zoals voorzien in artikel 4.4, en

- na afloop van het vernieuwde recht van erfpacht geen verdere verlenging of vernieuwing meer mogelijk is, tenzij andersluidende schriftelijke overeenkomst tussen Partijen.

De vernieuwing van het recht van erfpacht dient, op straffe van verval, door de Erfpachter te worden aangevraagd tussen de achttiende en de vijftiende maand voor het verstrijken van de tweede periode middels een gerechtsdeurwaardersexploot of aangetekende brief gericht aan de Erfpachtverlener. In voorkomend geval zal de vernieuwing bevestigd worden in een nieuwe onderhandse overeenkomst en notariële akte tussen Partijen.

Artikel 4 - Canon

4.1. Het recht van erfpacht wordt toegestaan tegen betaling van een canon (jaarlijkse erfpachtvergoeding) ten belope van [°] **euro per jaar** (procent van de geschatte venale waarde van het Goed op het moment van de ondertekening van deze Overeenkomst).

De Erfpachter verbindt zich ertoe de canon in twaalf (12) maandelijkse schijven (zijnde telkens [°] **euro per maand**) te betalen aan de Erfpachtverlener elke vijftiende van de maand door overschrijving op het rekeningnummer van de Erfpachtverlener. De Erfpachter zal hiertoe een factuur met alle nodige gegevens ontvangen van de Erfpachtverlener.

De vergoeding is voor de eerste maal verschuldigd op de vijftiende dag van de maand volgend op de inwerkingtreding van deze Overeenkomst.

4.2. Het bedrag van de canon wordt jaarlijks (bij de verjaardag van de aanvang van het recht van erfpacht) geïndexeerd aan de hand van de Gezondheidsindex. De aanpassing wordt berekend volgens hiernavolgende formule:

$$\frac{\text{Basisvergoeding x Nieuwe gezondheidsindex}}{\text{Basisgezondheidsindex}}$$

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- "Nieuwe gezondheidsindex": de gezondheidsindex van toepassing in de maand voorafgaand aan de aanpassing.

- "Basisgezondheidsindex": de gezondheidsindex van toepassing in de maand voorafgaand aan de aanvang van het recht van erfpacht.

- "Basisvergoeding": het bedrag van de canon zoals bepaald in deze Overeenkomst.

Elke aanpassing van de canon geschiedt van rechtswege, zonder dat de Erfpachtverlener de Erfpachter daarvan in kennis moet stellen.

4.3. Elk bedrag dat niet door de Erfpachter betaald is op de vervaldag zal van rechtswege de wettelijke intrest doen lopen vanaf de vervaldag tot op de dag van betaling, en dit zonder ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning.

4.4. In geval van vernieuwing van het recht van erfpacht conform artikel 3.3, zal de canon geactualiseerd worden in functie van de venale waarde van het Goed op moment van de vernieuwing.

In voorkomend geval wordt de nieuwe canon vastgelegd op 2,42% procent van de geschatte venale waarde van het Goed op het moment van de vernieuwing. Daartoe zullen de Erfpachtverlener en de Erfpachter elk op hun eigen kosten een deskundige aanduiden , dewelke samen belast zullen worden met het opmaken van een schattingsverslag omtrent de venale waarde van het Goed. Ingeval de twee (2) aangeduide deskundigen geen overeenstemming zouden bereiken omtrent de venale waarde van het Goed binnen de 2 maanden na hun aanstelling, zullen zij in gezamenlijk overleg een derde deskundige aanduiden wiens oordeel bindend zal zijn. In voorkomend geval draagt elke Partij de helft van de kosten van de derde deskundige.

Artikel 5 - Instaprecht

5.1. De Erfpachter zal naar aanleiding van de vestiging van het recht van erfpacht een instaprecht betalen aan de Erfpachtverlener. Dit instaprecht is een forfaitair bedrag ten belope van **13.000,00 euro** (zijnde 10% van de geschatte venale waarde van het Goed op het moment van de ondertekening van deze Overeenkomst),

5.2 De Erfpachter zal onmiddellijk na de ondertekening van deze Overeenkomst overgaan tot betaling van het instaprecht.

Artikel 6 - Algemene bepalingen

6.1. Onder voorbehoud van aanvullende en andersluidende bepalingen in deze Overeenkomst, zijn de bepalingen van Boek 3 ("Goederen") van het (nieuw) Burgerlijk Wetboek van toepassing op deze Overeenkomst.

6.2. De Erfpachter kan het recht van erfpacht en/of het Goed niet (geheel noch gedeeltelijk) overdragen aan derden of met hypotheek of enige andere zakelijke of persoonlijke rechten (uitgezonderd onderverhuring) bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfpachtverlener.

6.3. De Erfpachter verklaart op de hoogte zijn van het huishoudelijk reglement dat van toepassing is op het Goed (Bijlage 1), en verbindt zich ertoe om het huishoudelijk reglement na te leven gedurende de gehele duur van het recht van erfpacht.

De Erfpachter erkent en bevestigt dat het huishoudelijk reglement te allen tijde gewijzigd kan worden door de Erfpachtverlener. Eventuele wijzigingen zullen tijdig ter kennis gebracht worden van de Erfpachter.

6.4. De Erfpachter erkent en bevestigt dat eenzelfde persoon of rechtspersoon niet (rechtstreeks noch onrechtstreeks, geheel noch gedeeltelijk) erfpachter mag zijn van meer dan twee (2) woningen in de Begijnhofsite, behalve indien het gaat om de erfpacht van een cluster van woningen, i.e. een groep woningen die als één lot in erfpacht worden gegeven door de Erfpachtverlener.

Voor de toepassing van deze bepaling wordt tevens rekening gehouden met "verbonden vennootschappen" in de zin van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen.

6.5. Alle lasten en verplichtingen opgelegd aan de Erfpachter zijn hoofdelijk en ondeelbaar tussen de rechthebbenden en/of eventuele rechtsopvolgers uit welken hoofde dan ook.

Artikel 7 - Bestemming van de Erfpacht

7.1. De Erfpachter verbindt zich ertoe het in erfpacht gegeven Goed te beheren conform het huishoudelijk reglement (Bijlage 1).

7.2. Het is de Erfpachter verboden om in het Goed activiteiten die vallen onder toepassing van de wet op de handelshuur uit te baten en/of laten uitbaten, tenzij met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfpachtverlener en mits het bekomen van de vereiste vergunningen.

Een beroepsuitoefening in het Goed is slechts mogelijk mits voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de Erfpachtverlener, en op voorwaarde dat de sfeer van het Goed behouden.

7.3 De Erfpachter kan de bestemming van het Goed enkel wijzigen mits voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Erfpachtverlener. Een voorheen verleende goedkeuring verschaft geen garantie op een goedkeuring in de toekomst.

7.3. De Erfpachter mag het goed onderverhuren, mits de Erfpachtverlener hiervan in kennis te stellen.

Artikel 8 – Restauratie- en onderhoudsverplichting

8.1. De Erfpachter verbindt er zich toe om, op zijn eigen kosten en op zijn eigen verantwoordelijkheid, alle nodige renovatie-, onderhouds-, sanerings- en verbeteringswerken aan het Goed uit te voeren conform de geldende bepalingen van de Vlaamse Wooncode en volgens de opmerkingen en instructies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en Monumentenwacht vzw (of enige andere soortgelijke instantie aangesteld door de Erfpachtverlener).

De Erfpachter kan voor de uitvoering van voormelde werken geen enkele vergoeding (noch vermindering van de canon) vragen van de Erfpachtverlener.

De Erfpachter verbindt er zich toe om voormelde werken uit te voeren binnen volgende termijnen:

- alle premiegerechtigde werken dienen volledig afgerond te zijn uiterlijk binnen de twee (2) jaar na de machtiging daartoe van het Agentschap Onroerend Erfgoed, met dien verstande dat de Erfpachter een eerste aanvraag tot het bekomen van die machtiging voor deel-werken uiterlijk binnen het jaar na de ondertekening van deze Overeenkomst moet indienen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed en onder de voorwaarde dat voormelde werken in hun totaliteit binnen de vijf (5) jaren uitgevoerd dienen te zijn.

  Deze termijnen gelden ook voor niet-premiegerechtigde werken die onlosmakelijk verbonden zijn aan de uitvoering van premiegerechtigde werken;

- alle niet-premiegerechtigde werken, met uitzondering van werken die onlosmakelijk verbonden zijn aan de uitvoering van premiegerechtigde werken, dienen volledig afgerond te zijn uiterlijk binnen de (2) jaar na de ondertekening van deze Overeenkomst.

De Erfpachter zal voormelde werken uitvoeren met inachtneming van hetgeen bepaald in volgende documenten (met dien verstande dat bijkomende opmerkingen en instructies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en Monumentenwacht vzw (of enige andere soortgelijke instantie aangesteld door de Erfpachtverlener) mogelijk zijn, en onverminderd het recht van de Erfpachtverlener om het huishoudelijk reglement en/of beheersplan te allen tijde te wijzigen):

- het huishoudelijk reglement voor de begijnhofsite (Bijlage 1);
- de cultuur-historische evaluatie (Bijlage 3);
- de verslagen van Monumentenwacht vzw (Bijlage 4);
- het beheersplan voor het begijnhof te Diest, opgemaakt door ARAT en Studiebureau Monumentenzorg (Bijlage 5).

De Erfpachter mag zelf (op eigen kosten) een architect aanstellen voor het opmaken van het renovatie- en onderhoudsdossier. Het restauratie-/onderhoudsdossier moet vóór de aanvang van de onderhouds- en renovatiewerken voor goedkeuring worden voorgelegd aan de Erfpachtverlener en het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Na uitvoering van de werken zal tevens een geactualiseerd postinterventiedossier dienen te worden overhandigd aan de Erfpachtverlener.

De Erfpachter moet in ieder geval steeds de uniformiteit binnen de begijnhofsite respecteren zoals omschreven in het huishoudelijk reglement en het beheersplan.

8.2. Bovenop de verplichte renovatie-, onderhouds-, saneringS- en verbeteringswerken zoals bedoeld in artikel 8.1, verbindt de Erfpachter er zich toe om, gedurende de gehele duur van het recht van erfpacht, alle grote/zware en kleine herstellingen en onderhoudswerken, ook deze die door slijtage en overmacht noodzakelijk zijn geworden, op zijn kosten en zijn verantwoordelijkheid uit te voeren zodat het goed op bestendige wijze kan worden gebruikt voor het doel waarvoor bestemd is en als dusdanig ter beschikking kan worden gesteld op het einde van de erfpacht.

De Erfpachter verbindt zich ertoe om het Goed te allen tijde voorzien van rookdetectoren conform de voorschriften zoals voorzien in het huishoudelijk reglement.

Voor alle elementen die het uitzicht van het Goed beïnvloeden (onder meer, doch niet beperkt tot, gevels, dakgoten, buitenschrijnwerk, etc.) dienen steeds de bepalingen uit het huishoudelijk reglement en het beheersplan gerespecteerd te worden.

De Erfpachter erkent en bevestigt dat het verboden is om het Goed te verwarmen met stookolie of propaangas, alsook om opslagtanks (van welke aard ook) te plaatsen in/aan het Goed.

In opdracht van de Erfpachtverlener zal Monumentenwacht vzw (of enige andere soortgelijke instantie aangesteld door de Erfpachtverlener) om de drie (3) jaar de bouwfysische staat van het Goed inspecteren. De kosten voor deze inspectie zijn volledig ten laste van de Erfpachtverlener. De Erfpachter is verplicht om de inspecteur toegang te verschaffen tot de volledige woning. De Erfpachter verbindt zich ertoe om passend gevolg te geven aan alle opmerkingen zoals geformuleerd in het inspectierapport, en dit uiterlijk binnen de drie (3) jaar nadat de Erfpachter in kennis gesteld werd van het inspectierapport.

8.3. Gedurende de volledige duur van het recht van erfpacht, kunnen afgevaardigden van de Erfpachtverlener en van het Agentschap Onroerend Erfgoed en Monumentenwacht vzw (of enige andere soortgelijke instantie aangesteld door de Erfpachtverlener), mits voorafgaande verwittiging, het Goed betreden om de uitgevoerde werken te controleren en/of de toestand van het Goed (zowel het gebouw als het interieur) te inspecteren in het kader van de toepasselijke regelgeving en voorschriften inzake monumenten, erfgoed en beschermde landschappen.

Indien ongeoorloofde werken werden uitgevoerd in of aan het Goed, heeft de Erfpachtverlener het recht om het onmiddellijk en volledig herstel te eisen op kosten van de Erfpachter, onverminderd het recht van de Erfpachtverlener om de Overeenkomst te verbreken ten nadele van de Erfpachter zonder daarbij enige opzeg of vergoeding verschuldigd te zijn aan de Erfpachter.

8.4. De Erfpachter is verplicht het Goed in goede staat van onderhoud en herstellingen terug te geven aan de Erfpachtverlener bij de beëindiging van het recht van erfpacht.

De Erfpachter mag bij de beëindiging van het recht van erfpacht de door hem uitgevoerde renovatie-, onderhouds-,sanerings-, verbouwings- en/of bouwwerken niet wegnemen, tenzij anders overeengekomen met of daartoe aangemaand door de Erfpachtverlener, namelijk indien het werken betreft die de Erfpachter niet mocht verrichten en die op kosten van de Erfpachter dienen verwijderd te worden.

Bij beëindiging van het recht van erfpacht is de Erfpachtverlener geen enkele vergoeding verschuldigd aan de Erfpachter, zelfs niet voor de eventuele meerwaarde die voortvloeit uit de door de Erfpachter uitgevoerde werken.

8.5. In geen geval kan de Erfpachtverlener verantwoordelijk/aansprakelijk gesteld worden voor hinder, gebreken, schade, afwijkingen of toevallige onderbrekingen (wat ook de oorzaak moge zijn) die zich zouden kunnen voordoen aan het in erfpacht gegeven Goed of aan de technische installaties ten dienste van het Goed.

Artikel 9 – Aanpassingswerken

Behoudens de verplichte renovatie-, onderhouds-, sanerings- en verbeteringswerken zoals bedoeld in artikel 8.1, staat het de Erfpachter vrij om, mits naleving van alle dwingende wettelijke en reglementaire bepalingen terzake en na het bekomen van de vereiste (stedenbouwkundige) vergunningen en adviezen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, verbeteringen aan te brengen, nuttig of wenselijk om de bestemming van het Goed te optimaliseren, volgens de gangbare en wettelijke voorschriften met respect voor de erfgoedwaarde.

Alle ontwerpen van bouw-, verbouwings-, of afbraakwerken moeten voorafgaand ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Erfpachtverlener en aan het Agentschap Onroerend Erfgoed (of enige andere soortgelijke instantie aangesteld door de Erfpachtverlener). Nadien is de Erfpachter verplicht aan de Erfpachtverlener een kopie van de desbetreffende (stedenbouwkundige) vergunningen over te maken vooraleer de werkzaamheden kunnen worden aangevat.

Het is de Erfpachter verboden om de op het ogenblik van de aanvang van het recht van erfpacht bestaande opstallen geheel of gedeeltelijk af te breken, andere dan deze die nodig zijn voor de uitvoering van herstellingswerkzaamheden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfpachtverlener.

Artikel 10 - Belastingen, kosten en taksen erfpacht

10.1. Alle belastingen en taksen van welke aard dan ook, die het Goed bezwaren en die het in de toekomst zouden kunnen bezwaren, zowel op de grond als op opgerichte constructies en gebouwen, met betrekking tot de bezetting van de goederen of de activiteit uitgeoefend door de Erfpachter, evenals de verschuldigde onroerende voorheffing en opcentiemen, zijn gedurende de gehele duur van het recht van erfpacht uitsluitend ten laste van de Erfpachter.

10.2. Alle kosten van aansluitingen, abonnementen en verbruik van nutsvoorzieningen, en alle huurlasten aan distributiemaatschappijen vallen ten laste van de Erfpachter.

10.3. Eventuele kosten naar aanleiding van werken (van welke aard dan ook) aan gemeenschappelijke muren komen ten laste van de Erfpacht

Artikel 11 - Verzekeringen

11.1. De Erfpachter is verplicht het Goed (met inbegrip van alle door de Erfpachter uit te voeren werken en op te richten constructies) te allen tijde voor de volle waarde tegen brand en andere risico's te verzekeren, bij een erkende verzekeringsmaatschappij, gedurende de gehele duur van het recht van erfpacht.

11.2. Op eerste aanvraag van de Erfpachtverlener zal de Erfpachter het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van premies bewijzen. Wanneer binnen de maand na dit verzoek geen bewijs kan voorgelegd worden van het bestaan en het niet geschorst zijn van die verzekeringen en van de regelmatige betaling van de verschuldigde premies, heeft de Erfpachtverlener het recht om het Goed te laten verzekeren op kosten van de Erfpachter, onverminderd het recht van de Erfpachter om deze Overeenkomst (en het daarin begrepen recht van erfpacht) te ontbinden in het nadeel van de Erfpachter en zonder opzegperiode of -vergoeding.

11.3. De Erfpachter is er steeds toe gehouden ingeval van brand of enige andere ramp over te gaan tot herstel van of wederopbouw van het Goed in zijn oorspronkelijke toestand. De Erfpachter verplicht er zich toe in het verzekeringscontract te laten opnemen dat de gelden slechts worden vrijgegeven als voorschotregeling en naarmate de wederopbouw of de herstellingen vorderen.

11.4. De Erfpachter moet, evenals de bewoners of gebruikers, zelf instaan voor de verzekering van de inboedel alsook hun aansprakelijkheid tegenover derden.

11.5. De Erfpachter staat op eigen kosten in voor het nemen van alle bij wetten, decreten of besluiten van de hogere overheden verplichte verzekeringen met betrekking tot het Goed (met inbegrip van alle door de Erfpachter uitgevoerde werken en opgerichte constructies).

Artikel 12 – Einde Erfpacht

12.1. Behoudens vernieuwing in de zin van artikel 3.3, eindigt deze Overeenkomst van rechtswege bij het verstrijken van de termijn vermeld in artikel 3.1.

12.2. Ingeval van niet (of niet conforme) naleving door de Erfpachter van de verplichtingen en voorwaarden uit deze Overeenkomst, en de Erfpachter geen einde maakt aan de tekortkoming binnen de zes (6) maanden na daartoe in gebreke te zijn gesteld door de Erfpachtverlener, heeft de Erfpachtverlener het recht om de Overeenkomst (met inbegrip van het verleende recht van erfpacht) onmiddellijk en zonder enige opzegtermijn of -vergoeding te beëindigen, onverminderd het recht van de Erfpachtverlener op een schadevergoeding voor de geleden schade.

12.3. De Erfpachter heeft het recht om onderhavige Overeenkomst te beschouwen als zijnde van rechtswege ontbonden, zonder enige schadevergoeding, ingeval dat het in erfpacht gegeven Goed geheel of gedeeltelijk wordt onteigend. In dit laatste geval behoudt de Erfpachter zijn verhaal tegen de onteigenende overheid.

12.4. Ingeval van overlijden van de Erfpachter, zal de Overeenkomst voortgezet worden door de rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden van de Erfpachter, tenzij die rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden van de Erfpachter de Erfpachtverlener binnen de zes (6) maanden na datum van overlijden van de Erfpachter in kennis stellen dat zij de Overeenkomst wensen te beëindigen.

Ingeval van ontbinding of faillissement van de Erfpachter, of ingeval van een aanvraag van de Erfpachter tot uitstel van betaling onder Boek XX van het Wetboek Economisch Recht en de verderzetting van deze Overeenkomst niet binnen de vijf (5) werkdagen aangetekend bevestigd wordt aan de Erfpachtverlener, heeft de Erfpachtverlener het recht om deze Overeenkomst en het daarin verleende recht van erfpacht per aangetekend schrijven te beëindigen, zonder daarbij enige opzegtermijn of -vergoeding verschuldigd te zijn.

Indien er meerdere Erfpachters zijn zal deze Overeenkomst verder lopen zolang één van hen voldoet aan de gestelde voorwaarden.

12.5. Bij het beëindigen van de erfpacht wordt de Erfpachtverlener van rechtwege eigenaar van alle uitgevoerde werken en opgerichte constructies in en aan het Goed, zonder daarvoor enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de Erfpachter.

Artikel 13 - Hypothecaire toestand

De Erfpachtverlener verklaart dat het Goed vrij, zuiver en onbezwaard is van alle schulden, renten, inschrijvingen, bezwarende overschrijvingen, ontbindende vordering en recht van gebruikspand, voorrechten en rechten van hypotheek hoegenaamd.

Artikel 14 - Erfdienstbaarheden

14.1 De erfpacht wordt toegestaan en aanvaard voor het Goed in de staat en de toestand waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg over de uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil één/twintigste of meer met de werkelijke grootte, met alle zichtbare en verborgen gebreken zonder dat de Erfpachtverlener tot vrijwaring zou gehouden zijn, en met alle erfdienstbaarheden (actieve en passieve, lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare) en gemeenschappen, ook al zijn ze niet bekend, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn.

14.2 De Erfpachter is vrij de erfdienstbaarheden uit te oefenen of te betwisten, doch dit alles op eigen kosten en zonder enige tussenkomst noch aansprakelijkheid van de Erfpachtverlener.

Artikel 15 - Ruimtelijke ordening en stedenbouw

15.1. De Erfpachtverlener verklaart:

- dat het Goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing en er evenmin een as-builtattest werd uitgereikt en gevalideerd noch werd geweigerd;
- dat voor het Goed geen vergunningen zijn afgeleverd;
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het Goed volgens [°], is: [°];
- dat voor het Goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- dat op het Goed geen voorkooprecht rust;
- dat er geen verzekering kan gegeven worden om vergunningsplichtige werken en handelingen te verrichten op het Goed zolang deze vergunning niet is uitgereikt;
- dat het Goed niet wordt getroffen door een rooilijn, ingevolge rooilijnplan van [°].
- dat het Goed niet gelegen is in een verkaveling.

15.2. De Erfpachtverlener verklaart dat bij zijn weten het in erfpacht gegeven Goed niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen of de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

15.3. De Erfpachtverlener verklaart dat:

- de begijnhofsite, met inbegrip van het Goed, beschermd is als UNESCO werelderfgoed;
- de begijnhofsite, met inbegrip van het Goed, beschermd is als landschap;
- het Goed geklasseerd is als beschermd monument.

15.4. Met betrekking tot het postinterventiedossier verklaart de Erfpachtverlener dat bij zijn weten er sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd aan het Goed.

15.5. De Erfpachtverlener en de Erfpachter verklaren overeengekomen te zijn geen controle onderzoek in de zin van artikel 2 bis van het Algemeen reglement op de Elektrische installaties van 10 maart 1981 te laten uitvoeren omdat de Erfpachter het Goed (met inbegrip van de elektrische installatie) volledig gaat renoveren. De Erfpachter erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. De Erfpachter verklaart te weten dat de nieuwe elektrische installaties slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

Artikel 16 - Bodemdecreet

16.1. De Erfpachtverlener verklaart dat er bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming.

16.2. De Erfpachter erkent op de hoogte te zijn gebracht en een kopie te hebben ontvangen van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 18 mei 2021 waarvan de inhoud luidt als volgt : zonder opmerking.

16.3. De Erfpachtverlener verklaart geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de Erfpachter 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.

16.4. De Erfpachter neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging, alsook de eventuele schade en kosten die daaruit kunnen voortvloeien, op zich.

Artikel 17 – Watertoets

De Erfpachtverlener verklaart dat het goed gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

De Erfpachtverlener verklaart dat het goed niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

Artikel 18 - Grondverzet

Verwijzende naar de bepalingen inzake het grondverzet, verklaart de Erfpachtverlener dat het Goed geen 'verdachte' grond is in de zin van hoofdstuk XIII Vlarebo.

De kosten die eventueel verbonden zijn aan het grondverzet vallen - vanaf de ingenottreding - ten laste van de Erfpachter.

Artikel 19 - Archeologische site

De Erfpachtverlener verklaart dat, bij zijn weten, het Goed zich in een vastgestelde archeologische zone bevindt.

De Erfpachter verbindt zich ertoe om de eventuele kosten voor archeologisch onderzoek op zich te nemen.

Artikel 20 – Kosten

Alle kosten verbonden aan onderhavige Overeenkomst en het verlijden van de authentieke erfpachtakte zijn ten laste van Erfpachter.

Artikel 21 - Notaris - Termijnen tot verlijden notariële akte

21.1. Partijen verklaren op de hoogte te zijn dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder dat dit bijkomende kosten met zich mee brengt. Partijen duiden voor het verlijden van de notariële akte aan:

- voor de Erfpachter: [º]
- voor de Erfpachtverlener: notaris notarissenassociatie Van Gorp-Arnauts, met kantoor te 3290 Diest, Refugiestraat 1.

21.2. Partijen verbinden zich er toe - op voorstel van de instrumenterende notaris - de notariële akte te verlijden binnen de vier (4) maanden na ondertekening van deze Overeenkomst.

Artikel 22 - Splitsbaarheid

22.1. De nietigheid van één der artikelen, of een deel daarvan, van deze Overeenkomst tast niet de geldigheid aan van de overige bepalingen (noch van deze Overeenkomst in haar geheel).

22.2. Ingeval van ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van deze Overeenkomst zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde de ongeldige of onafdwingbare bepaling te vervangen door een geldige en afdwingbare bepaling die de oorspronkelijke bepaling zoveel als mogelijk benadert.

Artikel 23 – Verzaking – Cumulatieve rechten

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, houdt verzuim of vertraging in de uitoefening door een van de Partijen van enig recht uit deze Overeenkomst geen verzaking aan dat recht in, en evenmin zal de gedeeltelijke uitoefening van zulk recht de verdere uitoefening van dit recht of de uitoefening van elk ander recht uitsluiten.

Artikel 24 – Interpretatie

De titels in deze Overeenkomst zijn enkel gemakshalve gebruikt en zullen niet dienen voor de interpretatie van deze Overeenkomst.

Artikel 25 – Volledige overeenkomst

Deze Overeenkomst vormt de volledige overeenkomst tussen de Partijen met betrekking tot het voorwerp van deze Overeenkomst en komt in de plaats van alle vroegere mondelinge en/of schriftelijke overeenkomsten en afspraken dienaangaande tussen Partijen.

Elke wijziging, aanpassing of toevoeging aan de bepalingen en voorwaarden van deze Overeenkomst moet, teneinde geldig te zijn, schriftelijk geschieden en ondertekend worden door de daartoe gemachtigde vertegenwoordigers van beide Partijen.

Artikel 26 - Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst kiezen Partijen woonplaats op hun bovengenoemd adres en indien ze niet in België verblijven op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

Artikel 27 – Toepasselijk recht en Bevoegde rechtbank

Deze Overeenkomst wordt beheerst door het Belgische recht en de Partijen erkennen dat elk geschil met betrekking tot onderhavige Overeenkomst zal worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank van de plaats waar het Goed gelegen is.

Opgemaakt te [°] op [°] in twee (2) exemplaren, waarvan elke Partij verklaart één (1) ondertekend origineel te hebben ontvangen.

Voor de Erfpachtverlener,

Myriam Parys
Alg. Directeur

Voor de Erfpachter,

[°]

Erwin Jennes
Voorzitter OCMW-Raad

Bijlagen:

1. Huishoudelijk reglement;
2. Bodemattest;
3. Cultuur-historische evaluatie opgemaakt door Team Van Meer;
4. Verslagen van Monumentenwacht vzw;
5. Beheersplan voor het begijnhof te Diest, opgemaakt door ARAT en Studiebureau Monumentenzorg.