

# ONDERHANDSE ERFPACHTOVEREENKOMST WILSELSESTEENWEG 70+ te 3010 LEUVEN

---

## TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN

### **1. AUTONOMO GEMEENTEBEDRIJF STADSONTWIKKELING LEUVEN,**

Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven, afgekort "AGSL", met zetel te 3000 Leuven, Professor Van Overstraetenplein 1, met ondernemingsnummer 0870.310.526, handelend in uitvoering van een besluit van de raad van bestuur van 27 april 2021, hier vertegenwoordigd door mevrouw CORNEILLIE Lies, voorzitter van de raad van bestuur,

Hierna genaamd "de eigenaar" of "AGSL" of "de erfpachtgever" of "de partij enerzijds".

EN:

**2. De ...**, vertegenwoordigd door: ...  
BTW-nummer: ...

Hierna genaamd "de erfpachter", "bouwheer" of "de partij anderzijds"

Wordt de hiernavolgende overeenkomst gesloten.

Voorafgaandelijk aan onderhavige overeenkomst wordt door partijen uiteengezet hetgeen volgt:

### **I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

(1) Het AGSL, voornoemd, verklaart eigenaar te zijn van volgende onroerende goederen:

**Stad Leuven – afd. LEUVEN 7:** een eigendom bestaande uit 2 schoolgebouwen met grond en aanhorigheden, gelegen Wilselsesteenweg 70+ en grenzend aan Genadeweg te 3010 Leuven, gekend volgens titel en volgens recente kadastrale gegevens onder sectie A nummer **331V P000** met een oppervlakte van 31a 4ca. Basis kadastraal inkomen: € 3.644,00

Zoals aangeduid en afgebeeld op een recent kadastraal uittreksel van 10 maart 2021.

(2) Partijen zijn overeengekomen dat op voormeld eigendom een **collectief woonproject met sociaal oogmerk** zal worden gerealiseerd. Hiervoor wordt verwezen naar het Projectdossier 'Collectief woonproject Wilselsesteenweg 70+/ Genadeweg te 3010 Leuven', waarvan partijen verklaren een exemplaar in hun bezit te hebben en op de hoogte te zijn van de inhoud & modaliteiten ervan. Voor zover er in onderhavige erfpachtovereenkomst niet van wordt afgeweken, verbinden partijen zich ertoe naar de bepalingen van voormeld projectdossier te zullen schikken.

(3) De erfpachter zal het project verder uitwerken op basis van een notariële erfpachtovereenkomst, waarin de uiteindelijke juridische vorm zal worden bepaald.

Ingevolge het nieuwe goederenrecht zijn aanpassingen aan de erfpachtakte steeds mogelijk mits schriftelijke kennisgeving aan het AGSL en voor zover de principes van de initiële overeenkomst gehandhaafd blijven. Voor zover van toepassing kunnen de statuten en quotiteiten van de site kunnen naderhand notarieel worden vastgelegd.

(4) De **begeleidingscommissie** was in eerste instantie verantwoordelijk voor de selectie van de projectvoorstellen en voor de selectie van de uitvoerder van het project. Na de selectie van de hoogst gerangschikte kandidaat en na ondertekening van onderhavige erfpachtovereenkomst wordt de kandidaat uitgenodigd voor het vervolgtraject om een definitief projectdossier uit te werken. De begeleidingscommissie zal de geselecteerde uitvoerder en zijn architect bijstaan tot het moment van indienen van een ontvankelijk verklaarde aanvraag voor omgevingsvergunning.

Gedurende de uitwerking van het definitieve projectdossier zullen (1) tijdens de eerste drie maanden de begeleidingscommissie en de uitvoerder maandelijks samenkomen en (2) gedurende de rest van de termijn zullen de uitvoerders en ontwerpers nog driemaandelijks hun plannen voorleggen aan de begeleidingscommissie.

De begeleidingscommissie zal in dit begeleidingstraject de timing en de (architecturale en stedenbouwkundige) kwaliteit van het project evalueren. Bovendien zal de commissie opvolgen of de ambities geformuleerd in het voormelde projectvoorstel alsook de minimumvoorwaarden opgenomen in het projectdossier waargemaakt worden.

De begeleidingscommissie is samengesteld uit twee (2) vaste vertegenwoordigingen (Stad Leuven en AGSL) en één (1) extern expert-jurylid. De voorzitter van de begeleidingscommissie is de voorzitter van het directiecomité van het AGSL.

Partijen verklaren in onderling overleg met de begeleidingscommissie een timing te hebben opgesteld welke zij allen in de mate van het mogelijke zullen trachten te respecteren. Deze inspanningsverbintenis geldt evenwel niet voor engagementen die aanleiding kunnen geven tot het betalen van een sanctie. Wanneer een dossierpunt door de erfpachter aan het AGSL of de begeleidingscommissie wordt voorgelegd, zal deze trachten om hierop, in de mate van het mogelijke en rekening houdend met de timing van het project, binnen een redelijke termijn te reageren en er alleszins op toe te zien dat de afgesproken timing in het kader van het project zo goed mogelijk kan worden behouden.

(5) ~~Voorafgaand werden tussen partijen volgende afspraken gemaakt omtrent de:~~

- Procedure

De juridische structuur van de erfpachter diende gevormd te zijn uiterlijk vóór het tekenen van de onderhandse erfpachtovereenkomst.

Bij ondertekening van de onderhandse erfpachtovereenkomst zou het AGSL tevens een waarborg vragen aan de erfpachter voor alle door de groep aan te gane beslissingen en engagementen. Deze waarborg bedraagt de optelsom van de erfpachtcanon voor fase 1 en 2, waarvan sprake in artikel II.2, en wordt verrekend bij de ondertekening van de notariële erfpachtakte.

- Termijn voor het verder uitwerken van het project

Na ondertekening van de onderhandse erfpachtovereenkomst start de periode waarin de erfpachter het project verder kan uitwerken :

De groep krijgt vanaf heden **achttien (18) maanden** de tijd om een door de begeleidingscommissie goedgekeurd projectdossier met een masterplan en een definitief ontwerp voor FASE 1 voor te leggen aan het AGSL. De begeleidingscommissie zal de erfpachter begeleiden in de opmaak van het definitieve projectdossier met in eerste instantie maandelijks en later driemaandelijks bijeenkomsten tussen de commissie en de bouwheer. Partijen erkennen, voorafgaand aan onderhavige ondertekening, praktische afspraken gemaakt te hebben omtrent de begeleidingssessies en het indienen van het definitieve projectdossier.

- Indien na ondertekening van de onderhandse of notariële erfpachtovereenkomst, de juridische structuur of de samenstelling van de erfpachter nog zou wijzigen, kan de overeenkomst of notariële akte op kosten van de erfpachter aangepast worden aan de nieuwe juridische structuur of samenstelling mits alle andere voorwaarden ongewijzigd blijven.

Dit uiteengezet zijnde wordt tussen partijen overeengekomen hetgeen volgt:

## **II. OVEREENKOMST ERFPACHT**

De eigenaar verbindt zich ertoe op voormelde eigendommen, die volgens zijn verklaring vrij, zuiver en onbelast zijn van alle schulden, grondpandige inschrijvingen of bezwarende overschrijvingen, een recht van erfpacht te vestigen in het voordeel van de erfpachter onder de volgende lasten en voorwaarden:

### Artikel 1 : erfpacht

De erfpacht wordt gesloten voor een periode van **negenennegentig (99) jaar** die ingaat vanaf de ondertekening van de notariële erfpachtakte. Op het einde van deze termijn zal de erfpacht van rechtswege en zonder opzeg vervallen.

## Artikel 2 : erfpachtvergoeding

De erfpacht wordt verleend en aanvaard tegen een **jaarlijkse erfpachtvergoeding**:

- voor de eerste fase van de ontwikkeling langsheen de Wilselsesteenweg bedraagt deze **10.012,00 euro** (basisindex = maand voorafgaand aan ondertekening notariële erfpacht).
- van zodra de tweede fase van de ontwikkeling mogelijk is (langs de Genadeweg), wordt voormeld bedrag verhoogd met **7.509,00 euro** (basisindex = maand voorafgaand aan ondertekening notariële erfpacht).

Hetzij bij aanvang der werken voor fase 2, hetzij na afloop van een termijn van 1 jaar, te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de wegenis langsheen de Genadeweg, zal de canon voor FASE 2 verschuldigd zijn.

Van zodra de canon voor Fase 2 invorderbaar is zal er een pro rata berekening worden opgemaakt voor de aanvullende canonvergoeding voor het lopende jaar. De volledige canonvergoeding zal vervolgens integraal op de eerstkomende verjaardag van de overeenkomst invorderbaar zijn.

De canon is door de erfpachter jaarlijks aan de eigenaar te betalen vóór de verjaardag van het verlijden van de notariële erfpachtakte en voor de eerste maal bij het verlijden van de notariële erfpachtakte.

De erfpachtvergoeding wordt jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex, volgens de volgende formule :

Basisvergoeding, vermenigvuldigd met de nieuwe gezondheidsindex (index van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de ondertekening erfpachtakte), gedeeld door de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan het verlijden van de notariële erfpachtakte.

## Artikel 3 : staat - erfdienstbaarheden

De erfpachter zal het goed nemen in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg naar grootte, zelfs indien het verschil groter mocht zijn dan één/twintigste, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond, met alle actieve of passieve erfdienstbaarheden, zichtbare of onzichtbare, voortdurende of niet-voortdurende, voor- en nadelige, en met alle zichtbare en verborgen gebreken, zonder uit dien hoofde aanspraak te kunnen maken op een wijziging van de canon.

## Artikel 4 : bestemming

De in erfpacht gegeven goederen zijn uitsluitend te bestemmen voor een project '**collectief wonen met sociaal oogmerk**'. De erfpachter verbindt zich ertoe een woonproject te realiseren voor een groep van bewoners die moeilijkheden ondervinden op de Leuvense woningmarkt omwille van:

- een bijzondere woonbehoefte (vb. zelfstandig wonen onder begeleiding)
- een bijzondere woonwens met sociale/community insteek hebben (vb. co-housing)
- een betaalbaarheidsprobleem hebben op de reguliere markt
- een combinatie van verschillende behoeftes/wensen hebben

De collectieve insteek (de gemeenschap en de gemeenschappelijke visie), het sociaal oogmerk, de synergiën en het schaalvoordeel vormen daarbij belangrijke klemtonen.

Nevenbestemming binnen de geldende stedenbouwkundige voorschriften zijn slechts mogelijk na voorafgaand schriftelijk akkoord van de erfpachtgever. Iedere andere bestemming of het wijzigen van de bestemming tijdens de duur van de erfpacht is uitdrukkelijk verboden en zal voor gevolg hebben dat de erfpacht van rechtswege zal verbroken worden en dit zonder enige vergoeding ten voordele van de erfpachter.

## Artikel 5 : genot

Het erf is thans vrij van bewoning en gebruik. De erfpachter zal vanaf de ondertekening van de notariële erfpachtakte beschikken over het volle genot van het erf, deels door het vrije gebruik ervan en deels door het innen van de huurgelden.

Hij zal vanaf de ondertekening van de notariële erfpachtakte alle rechten uitoefenen die verbonden zijn met het erf, onder voorbehoud van de voorwaarden voorzien bij onderhavig contract, maar hij mag niets doen dat de waarde van het goed vermindert, tenzij met uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de eigenaar.

## Artikel 6 : belastingen

De erfpachter neemt vanaf de ondertekening van de notariële erfpachtakte ten haren laste en dit voor de duur van de erfpacht alle belastingen, taksen en andere lasten, van welke aard ook, met inbegrip

van de BTW, die het verpachte goed thans bezwaren of in de toekomst zullen bezwaren (in voorkomend geval ingevolge het gebruik of de realisatie van het project).

De erfpachter verklaart voorafgaandelijk alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over het bedrag van de belastingen en taksen; hij zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegen het AGSL, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de canon of andere voorwaarden aan te vragen.

Het AGSL zal de nodige inspanningen leveren om de erfpachter te ondersteunen bij fiscale vragen. Het AGSL kan evenwel niet aansprakelijk gesteld worden indien de erfpachter om eender welke reden geen aanspraak zou kunnen maken op eventuele gunstmaatregelen.

#### Artikel 7 : brandverzekering

De eigenaar verklaart dat hij de voorschreven goederen tegen brand en alle aanverwante risico's verzekerde.

De erfpachter verbindt er zich toe de goederen vanaf de ondertekening van de notariële erfpachtakte te verzekeren voor hun volle waarde tegen brand en andere risico's voor de ganse duur van de erfpacht bij een door de eigenaar aanvaarde maatschappij; hij zal het bewijs van betaling van de verzekeringspremies op ieder verzoek van de eigenaar moeten voorleggen.

Bij de uitvoering van de voorgenomen bouwwerken tot aan de oplevering ervan verbindt de erfpachter zich ertoe de goederen te verzekeren via een ABR-polis + burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden. Het zal de erfpachter evenwel toegestaan zijn deze verplichting tijdens de uitvoering van de werken op te leggen aan haar contractanten voor zover zij ten aanzien van de erfpachter hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk blijft.

Na ondertekening van de statuten betreffende de site zullen de goederen verzekerd worden tegen brand en andere risico's via een blokpolis; de verdere details hieromtrent zullen in de statuten geregeld worden.

#### Artikel 8 : werken

De erfpachter is er toe gehouden om onmiddellijk vanaf de ingenottreding zowel het bebouwde als het niet-bebouwde gedeelte van de aan hem toegewezen goederen in een behoorlijke staat van onderhoud te houden.

Hij dient de goederen en de door hem op te richten constructies dus als een goede huisvader te beheren en deze bij het einde van de erfpacht in een goede staat van onderhoud, behoudens vetustiteit, kosteloos aan het AGSL over te dragen.

De erfpachter staat dus in voor alle onderhouds- en herstellingswerken aan de in erfpacht verleende goederen.

De erfpachter mag aan het in erfpacht gegeven goed ook verbeteringen aanbrengen door nieuwe gebouwen, veranderingen of beplantingen. Hij mag alle werken uitvoeren die hij nodig acht voor de uitoefening van zijn activiteiten volgens de voorwaarden opgenomen in huidige overeenkomst. De erfpachter verbindt er zich toe zich te gedragen naar de stedenbouwkundige voorschriften en de werken te zullen uitvoeren volgens de regels van de kunst.

Tijdens de ganse duur van het contract zal de erfpachter enige eigenaar zijn van de gebouwen die hij opgetrokken heeft.

Hij zal evenwel met betrekking tot deze gebouwen geen enkele verbintenis mogen aangaan die de duurtijd van het contract overschrijdt.

Bij het beëindigen van de erfpacht om welke reden ook, is de eigenaar niet gehouden een vergoeding te betalen aan de erfpachter omwille van aangebrachte nieuwe gebouwen, verbeteringen of veranderingen.

#### Artikel 9 : erfpachtmodaliteiten rond realisatie project

##### **1. Termijn realisatie**

De erfpachter dient de sloop- en bouwwerken aan te vatten binnen een termijn van zes (6) maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke erfpachtakte en de werken te voltooien binnen een termijn van drie (3) jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke erfpachtakte. Voor zover de erfpachter van het project de termijn voor de uitwerking van het project in FASE 1 niet respecteert, beschikt het AGSL over het recht om de verbreking van de erfpacht te vorderen en zal de erfpachter aan het AGSL een schadevergoeding ten bedrage van 50.000,00 euro verschuldigd zijn.

Indien de termijnen voor voltooiing van de werken of de aanvang van bewoning van het project in FASE 1 niet nageleefd worden en het AGSL haar recht op beëindiging van de erfpacht niet wenst uit te oefenen, zal een boete worden geheven aan de erfpachter ten bedrage van 50.000,00 euro.

Mits aangetekend schrijven en mits gegronde redenen kan het AGSL, zonder daar echter toe gehouden te kunnen zijn, instemmen om de termijnen te verlengen. De duur van deze verlenging is in overleg tussen de partijen te bepalen. Bij gebrek aan consensus beslist het AGSL over de duur van verlenging.

## **2. Evaluatie gerealiseerd project**

Binnen een termijn van drie (3) maanden na aanvang van de bewoning, dient de erfpachter een as-built dossier in bij het AGSL.

Indien de begeleidingscommissie van oordeel is dat het project niet gerealiseerd werd in de geest van het goedgekeurde definitief dossier of dat de minimumvoorwaarden, gesteld in dit dossier, niet gerespecteerd zijn bij uitvoering, zal een boete worden geheven aan de erfpachter ten bedrage van vijftigduizend euro (50.000€) te betalen binnen de dertig (30) dagen te rekenen vanaf de postdatum van de aangetekende zending houdende de ingebrekestelling.

Mits aangetekend schrijven en mits gegronde & bijzondere redenen kan het AGSL, zonder daar echter toe gehouden te kunnen zijn, instemmen om afwijkingen op deze voorwaarde toe te staan.

## **3. Sloop- en bouwverplichting**

De erfpachter is gehouden tot een sloop- en bouwverplichting. Hiertoe dient ze de in erfpacht verkregen opstanden voorafgaand aan de realisatie van het woonproject te slopen.

## **4. Bijkomende ontwerpeisen**

### **a) Aantal wooneenheden:**

In de eerste fase (ontwikkeling langs de Wilselsesteenweg) dienen er minimum 7 wooneenheden gerealiseerd te worden binnen het woonproject. Om erover te waken dat het project aan voldoende bewoners plaats biedt, moet de geselecteerde uitvoerder in haar finale samenstelling op het moment van de goedkeuring van het definitief projectdossier kunnen aantonen dat er voor minstens 50% van deze wooneenheden kandidaat-bewoners zijn die binnen het sociale profiel van het project passen.

De tweede fase van de ontwikkeling (langs de Genadeweg) dient minstens 5 wooneenheden te bevatten.

### **b) Architecturale kwaliteit:**

Om de architecturale kwaliteit te garanderen zal een met zorg samengestelde begeleidingscommissie de woongroep en haar architect begeleiden bij de opmaak van haar projectdossier tot het moment van indienen van een ontvankelijk verklaarde aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

### **c) Totaalvisie voor een gefaseerd project:**

Om de realisatie van fase 1 en 2 te garanderen, verbindt de erfpachter er zich toe om een totaalvisie voor het project uit te werken, die de leidraad vormt voor een gefaseerde ontwikkeling.

### **d) Gemeenschappelijkheid:**

#### **▪ Zelfbeheer**

Het samenleefproject dient qua inhoud (sociale doelstellingen, samenwerking, rechtsvorm, ruimtelijk ontwerp, enzovoort) bedacht en gedragen te worden door de bewoners als groep, zowel in de ontwikkelingsfase als in de bewoningsfase.

#### **▪ Sociaal concept**

De sociale principes van collectief wonen (betrokkenheid op elkaar, sociale meerwaarde voor medebewoners en buurt, wijze van zelfbeheer, democratisch principe, enzovoort) dienen hun weerslag in het projectvoorstel en het definitief projectdossier te vinden.

#### **▪ Continuïteit 'collectief wonen met sociale insteek' gedurende de bewoning**

Om het gemeenschappelijke & sociale karakter van het collectieve woonproject te waarborgen verbindt de erfpachter er zich toe om de bestemming gedurende de volledige periode van 99 jaar te handhaven. Iedere andere bestemming of het wijzigen van de bestemming tijdens de duur van de erfpacht is uitdrukkelijk verboden. Bij het niet naleven van deze voorwaarde beschikt het AGSL over het recht om de verbreking van de erfpacht te vorderen en zal de erfpachter aan het AGSL een schadevergoeding ten bedrage van 50.000,00 euro verschuldigd zijn

De erfpachter verklaart bij de opmaak van haar juridische vorm opgenomen te hebben dat er garanties zijn ingebouwd om te voorkomen dat het principe van het collectieve woonkarakter & van voormelde modaliteiten in de loop van de tijd verwatert, onder meer de basisprincipes die ten allen

tijde moeten gerespecteerd worden door nieuwe bewoners. Bij het niet naleven van deze voorwaarde beschikt het AGSL over het recht om de verbreking van de erfpacht te vorderen.

Bij de opmaak van het toekomstig huishoudelijk reglement zal de erfpachter eveneens voldoende voorwaarden opnemen om de betrokkenheid van (nieuwe) bewoners te bevorderen.

Mits aangetekend schrijven en mits gegronde redenen kan het AGSL, zonder daar echter toe gehouden te kunnen zijn, instemmen om afwijkingen op de continuïteit te voorzien.

**De verplichting tot continuïteit wordt als een kettingsbeding opgenomen in alle toekomstige akten, statuten en onderhandse (huur)overeenkomsten van het project.**

#### Artikel 10 : overdracht van erfpachtrecht en verhuring

- De gehele of gedeeltelijke verhuring van de gemeenschappelijke ruimten zowel aan derden als aan bewoners van het project zelf is slechts toegestaan op een niet-commerciële basis en tegen een maximaal kostendekkende vergoeding en dit voor zover dit gebruik een niet-exclusief en occasioneel karakter heeft. Dit verbod geldt niet voor ruimten die bestemd zijn voor parkeren of fietsenstalling.

In het geval van gedeeltelijke verhuur van wooneenheden kan de Raad van Bestuur van het AGSL, zonder daar echter toe gehouden te kunnen zijn, mits een schriftelijke vraag en motivatie van de erfpachter of een lid van de erfpachter schriftelijk afwijkingen op deze voorwaarde toestaan, doch slechts in bijzondere omstandigheden en mits een duidelijke motivatie.

- Elk lid van de erfpachter dient bij overdracht van het erfpachtrecht of verhuur pandspecifieke eigenschappen te respecteren zoals erfdiensbaarheden, beperkingen opgelegd ingevolge de wet op de mede-eigendom, bepalingen opgenomen in een reglement van interne orde, enzovoort en deze in voorkomend geval op te leggen aan de nieuwkomer/instapper.

#### Artikel 11 : Beëindiging erfpacht door het AGSL

Voor zover de erfpachter niet tijdig zou aanvatten met de sloop- en bouwwerken behoudt het AGSL zich het recht voor om de verbreking van de erfpacht te vorderen en zal de erfpachter aan het AGSL een schadevergoeding ten bedrage van 50.000,00 euro verschuldigd zijn.

Indien de bouwheer de termijnen voor voltooiing van de werken of de aanvang van de bewoning niet respecteert, beschikt het AGSL over de keuze tot beëindiging van de erfpacht of een schadevergoeding van 50.000,00 euro van de erfpachter te vorderen.

Voormelde schadevergoedingen zullen evenwel slechts invorderbaar zijn voor zover de vertraging niet te wijten zou zijn aan een grove fout of nalatigheid van het AGSL of van de begeleidingscommissie of in geval van overmacht of omstandigheden los van de wil van de erfpachter. De bouwgroep zal hiervoor in al hun overeenkomsten met partners en aannemers een clause opnemen die duidelijke termijnen eist op straffe van boete.

#### Artikel 12 : hypothekeerders

Het is de erfpachter toegestaan de door hem opgerichte constructies en het erfpachtrecht te hypothekeerders voor de duur van de erfpacht. De erfpachter dient zelf op zijn kosten te voorzien in de nodige doorhalingen opdat deze constructies bij het einde van de erfpacht onbezwaard aan het AGSL toekomen.

#### Artikel 13 : essentiële tekortkomingen en sancties

- In geval van niet-naleving door één van de partijen van de aangegane verbintenissen en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot dat zonder gevolg gelaten is gedurende een periode van vijftien dagen, zal de onderhandse overeenkomst van rechtswege ontbonden zijn.

- Na het ingaan van het erfpachtrecht kan de eigenaar de ontbinding van onderhavig contract vorderen in geval van niet-naleving door de erfpachter van de verplichtingen die hem bij onderhavig contract of bij wet worden opgelegd. De ontbinding zal slechts kunnen gevorderd worden indien de eigenaar, bij aangetekende brief, de erfpachter in gebreke stelt de verbintenis waarvan de niet-naleving tot ontbinding van het contract leidt uit te voeren en, indien de erfpachter deze verbintenis niet heeft uitgevoerd binnen een termijn van zestig dagen te rekenen vanaf de datum van de verzending van de aangetekende brief. In dit geval zal een som gelijk aan de gestelde waarborg aan de niet in gebreke gebleven partij toekomen ten titel van schadevergoeding, onder aftrek of na terugbetaling van de effectieve waarborgsom.

De partijen behouden zich het recht voor de gedwongen uitvoering van de overeenkomst te vragen.

Op het bedrag van elke laattijdige betaling zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling vanaf de voorziene (eventueel uiterste) vervalddag intrest verschuldigd zijn aan de wettelijke rentevoet.

**De erfpachter wordt gewezen op eventuele essentiële tekortkomingen en inbreuken tegen essentiële voorwaarden alsook de daaraan gekoppelde bijzondere schadevergoeding.**

**Worden onder meer beschouwd als essentiële tekortkomingen van de erfpachtovereenkomst:**

- Niet-betaling van de verschuldigde canon;
- Gebrek aan of slecht onderhoud van het in erfpacht verleende goed, eventueel vastgesteld tijdens periodieke controles;
- Niet afsluiten van de nodige verzekeringen;
- Grove nalatigheid;
- Niet-naleving van de in de huidige overeenkomst gestipuleerde voorwaarden;

**Worden onder meer beschouwd als essentiële voorwaarden van de erfpachtovereenkomst:**

- Indien de termijn voor uitwerking van het project in FASE 1 niet nageleefd worden, beschikt het AGSL over het recht om de verbreking van de erfpacht te vorderen en zal de erfpachter aan het AGSL een schadevergoeding ten bedrage van 50.000,00 euro verschuldigd zijn.
- Indien de termijnen voor voltooiing van de werken of de aanvang van bewoning van het project in FASE 1 niet nageleefd worden en het AGSL haar recht op beëindiging van de erfpacht niet wenst uit te oefenen, zal een boete worden geheven aan de erfpachter ten bedrage van 50.000,00 euro.
- Indien de erfpachter binnen een termijn van 3 jaar na voorlopige oplevering van de wegenis langsheen de Genadeweg de voltooiing van de werken en aanvang van bewoning van het project voor FASE 2 niet naleeft, zal een boete worden geheven aan de erfpachter ten bedrage van 50.000,00 euro.
- Indien de begeleidingscommissie van oordeel is dat het project niet gerealiseerd werd in de geest van het goedgekeurde definitief dossier of dat de minimumvoorwaarden, gesteld in dit dossier, niet gerespecteerd zijn bij uitvoering, zal een boete worden geheven aan de erfpachter ten bedrage van vijftigduizend euro (50.000€) te betalen binnen de dertig (30) dagen te rekenen vanaf de postdatum van de aangetekende zending houdende de ingebrekestelling.
- Indien de erfpachter een andere bestemming geeft aan het in erfpacht gegeven goed of de bestemming ervan wijzigt, beschikt het AGSL over het recht om de verbreking van de erfpacht te vorderen en zal de erfpachter aan het AGSL een schadevergoeding ten bedrage van 50.000,00 euro verschuldigd zijn.
- Indien de erfpachter de voorwaarde tot garanties voor het principe van het collectieve woonkarakter niet opneemt in de juridische structuur, beschikt het AGSL over het recht om de verbreking van de erfpacht te vorderen

Alle in deze overeenkomst voorziene sancties zijn slechts vorderbaar van de erfpachter voor zover het niet naleven van de contractuele verplichtingen die aanleiding geven tot deze sancties een gevolg is van een fout van deze groep of haar aangestelden en niet in geval van overmacht of onvoorziene omstandigheden volledig buiten de wil van de erfpachter.

Van deze sanctie zal jaarlijks naar analogie met de canon geïndexeerd worden volgens de stijging van de gezondheidsindex. Deze boete moet betaald worden binnen de dertig (30) dagen te rekenen vanaf de postdatum van de aangetekende zending waarbij deze schadevergoeding wordt gevorderd.

#### Artikel 14 : onteigening

Ingeval van onteigening ten algemene nutte, verbindt elke partij zich ertoe de andere partij op de hoogte te houden van de stappen ondernomen door de onteigene overheid en van de door haar aangespannen juridische procedures.

De eigenaar en de erfpachter zullen hun respectievelijke rechten laten gelden, elkeen rechtstreeks ten aanzien van de onteigene overheid, zonder tussenkomst van de medecontractant.

De eigenaar zal ervoor zorgen dat de erfpachter bij de zaak betrokken wordt in het kader van de procedure van onteigening.

#### Artikel 15 : lot van de uitgevoerde werken en beplantingen bij einde van het recht

Bij beëindiging van het verleende recht, ook wanneer dit voortijdig is, komen, conform de regels van natrekking, de door de erfpachter aangebrachte werken of verbeteringen die blijvend met het in erfpacht gegeven goed verenigd zijn in eigendom toe aan de erfverpachter, zonder dat de erfpachter of zijn rechtsopvolgers daarvoor aanspraak kunnen maken op enige vergoeding, behalve in geval van

beëindiging van de erfpacht voor het verstrijken van de duur ervan ingevolge een ernstige nalatigheid of verzuim van de erfverpachter, in welk geval de erfverpachter de meerwaarde van de verbeteringen, opgerichte gebouwen en aanplantingen zal vergoeden. De omvang van de te vergoeden meerwaarde zal vastgesteld worden door een expert die in gemeen overleg is aangesteld door de partijen, en, bij gebrek aan akkoord, door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Leuven.

Voor eventuele vergunningsplichtige werken die door de erfpachter werden uitgevoerd zonder daartoe te beschikken over een conforme omgevingsvergunning of andere bestuurlijke vergunning, heeft de erfverpachter het recht om deze constructies op kosten van de erfpachter te laten afbreken en te laten herstellen in oorspronkelijke staat.

Het recht van erfpacht, de opgerichte en nog op te richten constructies en de eventueel te vestigen zakelijke en persoonlijke rechten, zullen steeds na afloop van de initiële duur van deze erfpachtovereenkomst voor vrij van schuld, hypotheek, bezwarende in- of overschrijving, voorrecht of ontbindende rechtsvordering aan de erfverpachter toekomen.

### III. **WAARBORG**

Als waarborg voor uitvoering van zijn verbintenissen, met betrekking tot FASE 1 en FASE 2, uit hoofde van onderhavige overeenkomst komen partijen overeen dat de erfpachter een waarborg stort van **zeventienduizend vijfhonderd tweeëntwintig euro (17.522 €)**. Deze waarborg werd overgeschreven

- via debet van rekening nummer .....
- op derdenrekening nummer **BE77 7343 5610 0042** van notaris Patrick Coppieters 't Wallant.

Partijen komen overeen dat de genoemde waarborg bewaard zal blijven tot aan het verlijden van de notariële erfpachtakte bij de minuuthoudende notaris.

De erfpachter verbindt er zich toe om een deel van deze waarborgsom aan te wenden tot betaling van de eerste canon bij de ondertekening van de notariële erfpachtakte.

Een waarborgbedrag ten belope van 7.509,00 euro (indexatiejaar 2022) zal bij de notaris geblokkeerd blijven tot zekerheid van uitvoering van de verbintenis aangaande FASE 2.

Deze waarborg wordt door de notaris gestort op een bijzondere daartoe geopende rekening. De netto intresten van deze rekening komen toe aan de erfpachter.

### IV. **RUIMTELIJKE ORDENING**

De ondergetekenden verklaren kennis te hebben van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De eigenaar verklaart:

- voor alle door hem opgerichte constructies, aangebrachte veranderingen en bestemmingswijzigingen de nodige vergunningen te hebben verkregen en de erfpachter hiervoor te vrijwaren;
- geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen betreffende de voormelde goederen;
- dat, aangezien er geen verkavelings-, bouw- of stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, er geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- dat voorschreven goederen niet het voorwerp uitmaken van enig voornemen tot onteigening.

De eigenaar verklaart dat:

1) de bestemming van het onroerend goed luidt volgens de benamingen gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- volgens het gewestplan: woongebied;

- volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (2.14) 'WO1 KES Woonontwikkelingsgebieden – fase 1 Kessel-Lo', goedgekeurd bij Besluit van de Bestendige Deputatie van 14 juni 2012, gelegen in 'Deelgebied Genadeweg, Zone voor wonen 1, Projectzone, Zone voor openbare wegenis'.

2) Voor het goed werd een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt "bijbouwen van klaslokalen, referte KES 128/337, goedgekeurd op 13 maart 1979".

3) Het goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.



- 4) Op het goed is geen recht van voorkoop op basis van artikel 2.4.1 en volgende van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing.
- 5) Op het goed is geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing.
- 6) Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De eigenaar verklaart dat het voorschreven goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing. Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex verklaart de verkrijger uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning hiervan.

De erfpachter verklaart een kopie ontvangen te hebben van de uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister die werden afgeleverd door de stad Leuven op **10 maart 2021**. Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening waarin de werken opgesomd zijn waarvoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is.

## **V. ONROEREND ERFGOED**

De eigenaar verklaart dat het goed:

- niet voorkomt op een (voor)ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonia, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.
- niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

## **VI. WATERBELEID**

a) Integraal waterbeleid: overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en na opzoeken op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten deelt de instrumenterende ambtenaar mee en verklaart de overdrager dat, bij zijn weten, het verkochte goed:

- niet gelegen is in mogelijk en/of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

b) Wet betreffende de verzekeringen: overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de instrumenterende ambtenaar dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

## **VII. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT – RECHT VAN WEDERINKOOP**

De eigenaar verklaart dat de goederen tot op heden met geen enkel voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop zijn bezwaard.

## **VIII. BODEMSANERING**

1) De eigenaar verklaart dat, bij zijn weten, het goed geen risicogrond is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet. Uit een schrijven van 13 mei 2020 van de stad Leuven blijkt dat zover bekend:

- er met betrekking tot het goed geen omgevingsvergunningen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieuvergunningen afgeleverd werden en geen omgevingsmeldingen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieumeldingen ontvangen werden behoudens een melding van een nieuwe inrichting van klasse 3 van 20 maart 1997 met referte M96.088, met volgende vermelding:
  - “- 3.2 Het lozen van niet in de rubrieken 3.3 en 3.6 begrepen huishoudelijk afvalwater. Lozen van huisafvalwater in openbare riolen -197m<sup>3</sup>. (in Vlarebo? Neen)
  - 17.3.6.1.b Opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 55°C, maar dat 100°C niet overtreft, met uitzondering van deze bedoeld in rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van 100 l tot en met 20.000 l voor andere dan sub a) bedoelde inrichtingen.
  - Opslag van 5.000 liter stookolie. (in Vlarebo? Neen) 99 Niet ingedeeld. Stookinstallatie 54.6 kw warmtevermogen. (in Vlarebo? Neen)”;
- er op het goed geen overtredingen op milieuvergunningreglementeringen werden vastgesteld inzake

niet gemelde of vergunde inrichtingen;

- er geen inrichting gevestigd is of was met risico voor bodemver-ontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO en in bijlage 1 van Vlare II (kolom 8)).

2) De eigenaar verklaart dat de erfpachter vóór het verlijden van deze authentieke akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, en dat hij in het bezit werd gesteld van bedoeld attest.

3) De inhoud van het bodemattest, dat door de OVAM werd afgeleverd op **16 januari 2020**, luidt letterlijk als volgt:

*“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**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 gebruikadviezen of gebruikbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

4) De erfpachter verzaakt uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116, paragraaf 1 van het bodemdecreet, indien hiertoe aanleiding zou kunnen bestaan.

5) De eigenaar verklaart met betrekking tot het voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruikbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de eigenaar te goeder trouw afgelegd werd, neemt de erfpachter de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de overdrager hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

6) De erfpachter wordt gewezen op het feit dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

## **IX. STOOKOLIETANK**

De eigenaar verklaart dat er zich in het verkochte goed een ondergrondse stookolietank bevindt met een inhoud van 10.000 liter zijnde een inrichting van klasse 3. De verkrijger zal de overname van deze inrichting aan de bevoegde overheid melden overeenkomstig de wettelijke bepalingen (art.2 VLAREM I). De eigenaar verklaart dat het verkochte goed zich niet bevindt in een waterwingebied of een beschermingszone.

De eigenaar verklaart dat deze stookolietank werd uitgerust met een overvulbeveiliging en is gemaakt uit de door VLAREM II voorgeschreven materialen. Hij overhandigt de conformiteitsverklaring aan de verkrijger wat deze erkent.

De eigenaar verklaart dat er geen kathodische bescherming is in functie van de corrosiviteit van de bodem en dat hij geen weet heeft van een permanent lekdetectiesysteem. De verkrijger verklaart hierover voldoende te zijn ingelicht door de overdrager en aanvaardt de stookolietank in zijn gekende staat.

De eigenaar verklaart dat de laatste periodieke beperkte controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 7 januari 2019 zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door BTV. Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop of merkplaat geplaatst wat wijst op een gunstig testresultaat.

## **X. ASBESTINVENTARIS**

De eigenaar verklaart dat er voor het schoolgebouw gelegen Wilselsesteenweg 70+, en het schoolgebouw aan de kant van de Genadeweg een asbestinventaris werd afgeleverd op respectievelijk 20 juni 2007 en 8 januari 2008 (datum onderzoek).

De overdrager verklaart de betreffende stukken aan de verkrijger reeds digitaal te hebben overgemaakt als onderdeel van de verkoopinformatie, en hiervan een kopie te zullen overmaken bij het verlijden van de authentieke akte.

## **XI. POSTINTERVENTIEDOSSIER EN EPB-AANGIFTE**

De eigenaar heeft verklaard dat er aan voormelde goederen, voorwerp van onderhavige overeenkomst, sedert 1 mei 2001, bij zijn weten geen werken werden uitgevoerd die vallen onder het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen en waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgesteld en afgegeven aan de medecontractant.

De erfpachter verbindt er zich toe dergelijk dossier op te stellen voor de werken die hij zal uitvoeren tijdens de duur van onderhavig contract, en het aan de eigenaar te bezorgen bij de beëindiging ervan. De erfpachter verbindt er zich ook toe het nodige te doen voor de EPB-aangifte.

## **XII. BIJZONDERE VOORWAARDEN**

- Bijzondere voorwaarden opgenomen in eigendomstitels:

De eigendomstitels van de eigenaar bevatten geen bijzondere voorwaarden.

- Informatie-uitwisseling:

Beide partijen verbinden zich ertoe om met een open geest en in goede verstandhouding tot een gezamenlijk gedragen collectief woonproject te komen. De erfpachter stemt er mee in om zowel tijdens het traject als na afloop ervan regelmatig terug te koppelen over mogelijke leer- en verbeterpunten voor de toekomst. Hiertoe zal het AGSL op regelmatige basis feedback vragen.

Van zodra het project operationeel is, engageert de erfpachter zich om minstens volgende documenten aan het AGSL over te maken:

- as-built dossier (aan te leveren uiterlijk drie (3) maanden na aanvang bewoning);
- statuten en huishoudelijke reglementen.

Bovendien stemt de erfpachter ermee in dat het AGSL of haar ondersteunende partners maximaal één (1) keer per jaar langskomen om het project te (laten) bezichtigen in het kader van ervaringsuitwisseling met betrekking tot collectief wonen. Toegang tot zowel de privaatieve delen van de bewoners als de gemeenschappelijke delen zal evenwel pas kunnen plaatsvinden voor zover het bezoek voorafgaand, tijdig en na overleg met de betrokken bewoners wordt ingepland.

## **XIII. VERLIJDEN NOTARIËLE AKTE(N)**

De ondergetekenden, die verklaren te weten dat ieder van hen het recht heeft, zonder bijkomende kosten, zich door een notaris van hun keuze te laten vertegenwoordigen, voor zover deze keuze meegedeeld wordt binnen de acht kalenderdagen na de ondertekening van deze overeenkomst, hebben beide aangesteld voor het verlijden van de authentieke akten (erfpacht en statuten): **Notaris Patrick Coppieters 't Wallant te 3000 Leuven.**

De erfpachter zal opgeroepen worden om te verschijnen voor het verlijden van de notariële erfpachtakte op een door het AGSL vastgestelde datum en uur en ten vroegste nadat de hierna vermelde voorwaarden onder de titel 'ontbindende voorwaarden onderhandse erfpachtovereenkomst' verwezenlijkt zijn.

## **XIV. KOSTEN**

De kosten, rechten, erelonen en BTW van de authentieke akten dezer overeenkomst (erfpacht en statuten) en de andere bijkomende kosten van de erfpacht en statuten, alsook de kosten verbonden aan het organiseren van de erfpachter en de projectrealisatie zijn ten laste van de erfpachter, alsook de eventuele kosten van opmeting.

## **XV. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**

- STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Onderhavige overeenkomst geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een definitieve en uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een collectief woonproject volgens het voormelde projectdossier.

Deze opschortende voorwaarde dient vervuld te zijn uiterlijk zesentwintig (26) maanden na ondertekening van deze onderhandse overeenkomst. (*ondertekening onderhandse overeenkomst tijdens de maand mei 2022, ondertekening authentieke akte tijdens de maand september 2024*).

De erfpachter verbindt zich ertoe de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning in te dienen, zoals hierna bepaald.

Indien de vergunning toegestaan wordt, maar er beroep tegen wordt aangetekend bij de bestendige deputatie of indien de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, wordt de opschortende voorwaarde verlengd met de termijn van deze procedures van beroep.

#### ONTBINDENDE VOORWAARDEN ONDERHANDSE ERFPACHTOVEREENKOMST

Huidige onderhandse overeenkomst wordt getekend onder enkele ontbindende voorwaarden:

- Binnen **drie (3)** maanden na ondertekening van deze onderhandse overeenkomst legt de erfpachter een getekende overeenkomst met een architect voor aan het AGSL.
- Binnen **achttien (18)** maanden na ondertekening van deze onderhandse overeenkomst is er een door de begeleidingscommissie goedgekeurd definitief projectdossier. Het door de erfpachter ingediende definitief projectdossier omvat minstens volgende onderdelen:
  - een definitief ontwerp dat voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden (dossier aanvraag stedenbouwkundige vergunning) en de minimumvoorwaarden in dit projectdossier;
  - een nota die aantoont dat het definitief ontwerp haalbaar is en ondersteund wordt op vlak van financiering, technische uitvoering en planning. De erfpachter zal hiervoor alle vereiste of gevraagde verantwoordingsstukken voorleggen (bijvoorbeeld raming architect, overeenkomst(en) met aannemer(s), met financiële instellingen, en dergelijke meer).
- Binnen de **twintig (20)** maanden na ondertekening van de onderhandse overeenkomst is er een door de stad Leuven ontvankelijk verklaard aanvraagdossier omgevingsvergunning volgens het voormelde goedgekeurde definitief dossier. De omgevingsvergunning wordt door de stad Leuven afgeleverd binnen de in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalde termijnen. De ontbinding van huidige onderhandse overeenkomst wordt bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot door het AGSL betekend aan de erfpachter. De waarborg vervalt, zoals voormeld, in dat geval aan het AGSL ten titel van schadevergoeding. Het AGSL kan mits motivatie en bijzondere omstandigheden schriftelijk een afwijking toestaan. De Raad van Bestuur van het AGSL kan, zonder daar echter toe gehouden te kunnen zijn, mits een schriftelijke vraag en motivatie van de erfpachter afwijkingen op deze voorwaarde toestaan, doch slechts in bijzondere omstandigheden en mits een duidelijke motivatie.

#### **XVI. BIJLAGEN**

Kadastrale legger en plan - Kopie akte, Stedenbouwkundige inlichtingen - Plannen- en vergunningenregister – RUP – Watertoetskaarten – Bodemattest – Milieumelding - Keuringsverslag stookolietank – Asbestinventaris – EPC - Keuringsverslag elektriciteit - Keuringsverslag CV

---

Opgesteld: op het stadskantoor te Leuven

Op: 27 april 2021

Aantal pagina's: 12

in twee exemplaren en waarvan iedere partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

---

*(handtekening + naam + datum + "gelezen en goedgekeurd")*

Erfpachter

...

...

Verpachter

Voorzitter AGSL