NOTULEN VAN DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN 7 OKTOBER 2026

aanwezig: Michel Creemers, voorzitter;
René Leyssen, Frans Heijlen, Ilse Wevers, Lieve Dierickx, Jo Seutens, Leo Haex, Marco Goossens, Jan Schonkeren, Renaud Hamal, Fabian Spreeuwers, Frieda Gijbels, An Knoops, Jorn Neyens, Ilse Hindrikx, Katrien Croisiaux, Krisje Vandael, Joke Geerits, Andy Cardeynaels, Katrien Leurs, Joyce Bongaerts, Robbe Dreezen, Lize Dautzenberg, Sanne Creemers, Marijke Essers, Viviane Bosmans, Maxime Steensels, raadsleden;
en Joris Neyens, algemeen directeur

OPENBARE VERGADERING

01. Goedkeuring van de notulen en het zittingsverslag van de vorige zitting

contactpersoon	functie	e-mail	dossier
Marina Caymax	administratief medewerkster	marina.caymax@oudsbergen.be	

Voorgeschiedenis en verwijzingsdocumenten

De vorige raad voor maatschappelijk welzijn vond plaats op 2 september 2026. Hiervan stelde de algemeen directeur de notulen op. De video-opname die van deze zitting werd geregistreerd, geldt als zittingsverslag.

Argumentatie

De notulen en het zittingsverslag van de vergadering van de raad voor maatschappelijk welzijn worden onder de verantwoordelijkheid van de algemeen directeur opgesteld.

Elk raadslid heeft het recht tijdens de vergadering opmerkingen te maken over de redactie van de notulen en het zittingsverslag van de vorige vergadering. Als die opmerkingen door de raad voor maatschappelijk welzijn worden aangenomen, worden de notulen en het zittingsverslag in die zin aangepast.

Als er geen opmerkingen worden gemaakt over de notulen en het zittingsverslag van de vorige vergadering worden de notulen en het zittingsverslag als goedgekeurd beschouwd.

Juridische context

Bevoegdheid:

Artikels 77 en 78 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 bepalen dat de raad voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor deze materie.

Grond:

Artikels 74, 277 en 278 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

Adviezen en inspraak

Er werd geen voorafgaand advies ingewonnen, noch vond er inspraak plaats.

Plaats in het meerjarenplan en financiële gevolgen

De uitvoering van het besluit heeft geen link met het meerjarenplan en heeft ook geen financiële consequenties.

Visum

De uitvoering van dit besluit valt niet onder de visumplicht van de financieel directeur.

Stemming, na beraadslaging

Met unanimiteit van stemmen.

Besluit

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de notulen en het zittingsverslag van de raad voor maatschappelijk welzijn van 2 september 2026 goed.

Artikel 2

Iedereen kan tegen dit besluit een klacht indienen bij de toezichthoudende overheid. Deze klacht moet ingediend worden binnen een periode van 30 dagen die volgt op de dag van de bekendmaking van dit besluit op de website van de gemeente Oudsbergen.

Dit kan door het klachtenformulier in te vullen op https://www.vlaanderen.be/lokaal-bestuur/dien-een-klacht-in, of door een aangetekende brief te schrijven naar:

Agentschap Binnenlands Bestuur
Koning Albert II laan 15, bus 215
1210 Brussel

Artikel 3

Dit besluit wordt overeenkomstig de bepalingen uit artikels 285 tot en met 287 van het decreet lokaal bestuur bekendgemaakt op de website van de gemeente Oudsbergen.

02. Goedkeuring van het informatieveiligheidsplan 2026-2029

contactpersoon	**Functie**	**e-mail**	**dossier**
Bart Evens	diensthoofd ICT	bart.evens2@oudsbergen.be	AD18.000001/021

Voorgeschiedenis en verwijzingsdocumenten

Het informatieveiligheidsplan wordt periodiek geactualiseerd om het af te stemmen op de actuele dreigingen en regelgeving. De dreiging voor lokale besturen is de voorbije jaren enkel maar toegenomen: cybercriminelen richten zich steeds vaker specifiek op openbare instellingen. De Europese NIS2-richtlijn legt bovendien extra verplichtingen op rond cyberbeveiliging.

We leggen een nieuw plan voor en vragen de raad voor maatschappelijk welzijn om dit nieuwe informatieveiligheidsplan 2026-2029 voor het OCMW goed te keuren. Het plan bouwt voort op het bestaande beleid en is opgebouwd vanuit meerdere bronnen: richtsnoeren van de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA), beheersmaatregelen van de ISO 27002, het CyFun kader van het CCB, aangevuld met recente marktevoluties.

Argumentatie

Een informatieveiligheidsplan is het geheel van beheersmaatregelen die er voor zorgen dat de vertrouwelijkheid, de integriteit en de beschikbaarheid van alle vormen van informatie – zowel elektronische, digitale als papieren vorm – behouden blijven, met als doel de continuïteit van de informatie en de informatievoorziening te waarborgen en de eventuele gevolgen van informatiebeveiligingsincidenten tot een acceptabel, vooraf bepaald niveau te beperken.

Een veiligheidsplan is doorgaans gebaseerd op de ISO 27002-norm. Die norm groepeert 93 concrete beheersmaatregelen in vier thema's: organisatorisch, mensen, fysiek en technologisch. Het plan voorziet daarnaast in een externe NIS2-audit, die moet duidelijk maken welke stappen het OCMW moet ondernemen om te voldoen aan de NIS2-wetgeving. De bevindingen worden verwerkt in een tussentijdse actualisatie, zodat het plan mee evolueert met wat de NIS2-wetgeving vraagt.

Voor het OCMW vertaalt dit zich in een operationeel actieplan, verdeeld over beleidsmatige, technische en sensibiliserende maatregelen. Het plan bevat recurrente acties, zodat het plan geen eenmalige oefening blijft maar een blijvend werkingsproces wordt. De opvolging gebeurt door de informatieveiligheidscel (IVC), die daarmee ook invulling geeft aan de wettelijke verplichting om het informatieveiligheidsplan minstens jaarlijks te herzien en zo nodig bij te sturen.

Informatieveiligheid is niet enkel een technisch verhaal. Een groot deel van de dienstverlening van het OCMW steunt op correcte en veilige gegevens: van het bevolkingsregister tot de sociale dienstverlening en de uitwisseling met de Kruispuntbank Sociale Zekerheid. Een incident kan die dienstverlening stilleggen en het vertrouwen van de inwoner schaden. Dit informatieveiligheidsplan is de manier waarop het OCMW dat risico beheersbaar houdt.

Juridische context

Bevoegdheid:

Artikels 77 en 78 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 bepalen dat de raad voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor deze materie.

Grond:

Artikel 39 Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming)

Artikel 9 van het Decreet betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer van 18 juli 2008 (eGov-decreet)

Artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de functionarissen voor gegevensbescherming, vermeld in artikel 9 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische gegevensverkeer van 23 november 2018

Richtlijn 2022/2555 van 14 december 2022 – de "Network and Information Security 2" richtlijn (NIS2-richtlijn)

De wet van 26 april 2024 tot vaststelling van een kader voor de cyberbeveiliging van netwerk- en informatiesystemen van algemeen belang voor de openbare veiligheid (NIS2-wet).

Het koninklijk besluit van 9 juni 2024 tot uitvoering van de NIS2-wet.

Adviezen en inspraak

Over dit punt werd geen advies gevraagd, noch vond er inspraak plaats.

Plaats in het meerjarenplan en financiële gevolgen

De uitvoering van dit besluit kadert binnen het meerjarenplan:

- beleidsdoelstelling : S1B5
- beleidsdoelstelling omschrijving : S1B5 - Interne werking - We versterken de interne werking door de implementatie van een robuust systeem voor organisatiebeheersing, betrouwbare ICT en veilige en goed uitgeruste werkplekken, wat leidt tot een efficiëntere, effectievere en meer integere organisatie.
- actieplan nummer : S1B5P1 actieplan omschrijving : Gedurende de hele beleidsperiode garanderen we betrouwbare en performante interne ICT-systemen met een uptime van minimum 99,5%, waarbij alle kritieke diensten 24/7 beschikbaar zijn en medewerkers vlot digitaal kunnen werken.
- actie nummer : S1B5P1A08 actie omschrijving : Voor 1 januari 2028 voldoen we aan de NIS2-wetgeving om ons te kunnen verdedigen tegen cyberaanvallen.

Er zijn echter geen financiële consequenties verbonden aan de uitvoering van dit besluit.

Visum

De uitvoering van dit besluit valt niet onder de visumplicht van de financieel directeur.

Stemming, na beraadslaging

Met unanimiteit van stemmen.

Besluit

Artikel 1

§1. De raad voor maatschappelijk welzijn keurt het informatieveiligheidsplan 2026-2029 goed.

§2. De actielijst zoals opgenomen in Artikel 3, geeft de stand van zaken weer op het moment van deze goedkeuring. De raad voor maatschappelijk welzijn neemt hiervan kennis.

Artikel 2

Informatieveiligheidsplan

Gemeente Oudsbergen 2026-2029

1. Inleiding

Dit document is het informatieveiligheidsplan van lokaal bestuur Oudsbergen (zowel gemeente Oudsbergen als OCMW Oudsbergen) voor de periode 2026-2029. Het beschrijft wat informatieveiligheid inhoudt, waarop het plan is gebaseerd, hoe de opvolging georganiseerd is, en welke acties het lokaal bestuur de komende jaren uitvoert. Alle acties worden in detail opgelijst in de actielijst: “Informatieveiligheidsplan 2026-2029. De opvolging van de actielijst gebeurt met het softwarepakket Asana.

Dit plan is de concretisering van het informatieveiligheidsbeleid van Oudsbergen, goedgekeurd door de gemeenteraad (BD.22.0082) en de raad voor maatschappelijk (BD.22.0083) welzijn op 21 februari 2022. Dat beleid legt de ambitie, de rollen en verantwoordelijkheden en de algemene beleidsmaatregelen vast. Dit plan bepaalt welke methodes daarvoor gebruikt worden, welke concrete maatregelen worden uitgevoerd en hoe de werking ervan wordt opgevolgd.

Het plan bouwt voort op het bestaande beleid en is opgebouwd vanuit meerdere bronnen: richtsnoeren van de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA), beheersmaatregelen van de ISO 27002, het CyFun-kader van het CCB, aangevuld met recente marktevoluties.

Het informatieveiligheidsplan wordt periodiek geactualiseerd om het af te stemmen op de actuele dreigingen en regelgeving. De dreiging voor lokale besturen is de voorbije jaren enkel maar toegenomen: cybercriminelen richten zich steeds vaker specifiek op lokale besturen. De Europese NIS2-richtlijn legt bovendien extra verplichtingen op rond cyberbeveiliging.

2. Wettelijk en regelgevend kader

Dit plan geeft uitvoering aan onder meer de volgende regelgeving:

- Artikel 39 van Verordening (EU) 2016/679 van 27 april 2016 (Algemene Verordening Gegevensbescherming, AVG/GDPR);
- Artikel 9 van het decreet betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer van 18 juli 2008 (eGov-decreet);
- Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 2018 betreffende de functionarissen voor gegevensbescherming: dit verplicht lokale besturen om een veiligheidsplan voor een termijn van drie jaar op te stellen, en dit minstens jaarlijks te bespreken en zo nodig bij te sturen;
- Richtlijn (EU) 2022/2555 van 14 december 2022 (NIS2-richtlijn);
- De wet van 26 april 2024 tot vaststelling van een kader voor de cyberbeveiliging van netwerk- en informatiesystemen van algemeen belang voor de openbare veiligheid (NIS2-wet), en het koninklijk besluit van 9 juni 2024 tot uitvoering ervan;

3. Wat is informatieveiligheid?

Een informatieveiligheidsplan is het geheel van beheersmaatregelen die ervoor zorgen dat de vertrouwelijkheid, de integriteit en de beschikbaarheid van alle vormen van informatie – zowel elektronische, digitale als papieren vorm – behouden blijven, met als doel de continuïteit van de informatie en de informatievoorziening te waarborgen en de eventuele gevolgen van informatiebeveiligingsincidenten tot een acceptabel, vooraf bepaald niveau te beperken.

4. Methodologie en bouwstenen

4.1 ISO 27002

Een veiligheidsplan is doorgaans gebaseerd op de ISO 27002-norm. Die norm groepeert 93 concrete beheersmaatregelen in vier thema's: organisatorisch, mensen, fysiek en technologisch. Elke actie in de actielijst is gekoppeld aan een of meer beheersmaatregelen uit deze norm.

4.2 CyberFundamentals Framework (CyFun)

Naast ISO 27002 toetst Oudsbergen zijn maatregelen aan het CyberFundamentals Framework (CyFun) van het Centrum voor Cybersecurity België (CCB), op het niveau "Basic". Dit kader vertaalt de vereisten van NIS2 naar concrete, toetsbare maatregelen en wordt gebruikt om na te gaan welke stappen nog nodig zijn om aan de NIS2-verplichtingen te voldoen.

4.3 Richtsnoeren van de Gegevensbeschermingsautoriteit

De Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) publiceert richtsnoeren die de AVG-verplichtingen vertalen naar concrete maatregelen voor de verwerking van persoonsgegevens. Waar relevant zijn deze richtsnoeren gekoppeld aan de acties in de actielijst.

4.4 Externe audit en actualisatie

Het plan voorziet daarnaast in een externe NIS2-audit, die moet duidelijk maken welke stappen het lokaal bestuur Oudsbergen moet ondernemen om te voldoen aan de NIS2-wetgeving. De bevindingen worden verwerkt in een tussentijdse actualisatie, zodat het plan mee evolueert met wat de NIS2-wetgeving vraagt.

5. Governance en opvolging

De gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn keuren het informatieveiligheidsplan goed en delegeert de opvolging ervan respectievelijk aan het college van burgemeester en schepenen en het vast bureau. De uitvoering wordt driemaandelijks opgevolgd door de informatieveiligheidscel (IVC). De gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn worden jaarlijks op de hoogte gebracht van de stand van zaken.

Voor het lokaal bestuur vertaalt dit zich in een operationeel actieplan, verdeeld over beleidsmatige, technische en sensibiliserende maatregelen. Het plan bevat recurrente acties, zodat het plan geen eenmalige oefening blijft maar een blijvend werkingsproces wordt. De opvolging door de IVC geeft ook invulling aan de wettelijke verplichting om het informatieveiligheidsplan minstens jaarlijks te herzien en zo nodig bij te sturen.

6. Belang

Informatieveiligheid is niet enkel een technisch verhaal. Een groot deel van de dienstverlening van het lokaal bestuur steunt op correcte en veilige gegevens: van het bevolkingsregister tot de sociale dienstverlening en de uitwisseling met de Kruispuntbank Sociale Zekerheid. Een incident kan die dienstverlening stilleggen en het vertrouwen van de inwoner schaden. Dit informatieveiligheidsplan is de manier waarop het lokaal bestuur Oudsbergen dat risico beheersbaar houdt.

7. Informatieveiligheidsplan 2026-2029: Actielijst

De acties in dit plan zijn ingedeeld in vier categorieën:

- Beleid (B): Het opstellen, goedkeuren of bijsturen van beleid, procedures en afspraken;
- Recurrent (R): Controles en taken die periodiek terugkeren (per kwartaal, halfjaarlijks of jaarlijks), zodat het plan een blijvend werkingsproces is;
- Sensibilisering (S): Het informeren en trainen van medewerkers rond informatieveiligheid;
- Technisch (T): Concrete technische maatregelen en projecten.

Elke actie krijgt een timing waarin ze gepland is, tussen het vierde kwartaal van 2026 en het vierde kwartaal van 2029) en een verantwoordelijke voor de uitvoering en de opvolging. Elke actie is bovendien gekoppeld aan de relevante beheersmaatregel(en) uit ISO 27002, het

8. Evaluatie en actualisatie

Dit plan wordt minstens jaarlijks besproken en zo nodig bijgestuurd door de informatieveiligheidscel (IVC), die daarover jaarlijks rapporteert aan de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn. Na de externe NIS2-audit wordt het plan tussentijds geactualiseerd om de bevindingen ervan te verwerken. Ten laatste in 2029 wordt een volledig nieuw informatieveiligheidsplan voor de periode 2030-2032 opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn.

Artikel 3

Informatieveiligheidsplan 2026-2029: Actielijst

Id	Cat.	Ref. CyFun Basis	Ref. Richtsnoeren	Ref. ISO 27002	Status	Startdatum	Einddatum	Verantw. opvolging	Verantw. uitvoering	Actie	Omschrijving	26Q4	27Q1	27Q2	27Q3	27Q4	28Q1	28Q2	28Q3	28Q4	29Q1	29Q2	29Q3	29Q4
B26.01	Beleid	GV.PO-01	A-2.1.1	ISO 27002-5.1	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	DPO	IVC	Opstelling nieuw informatieveiligheidsplan	Het bijgewerkte informatieveiligheidsplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen, het vast bureau en de gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn.	X												
B26.02	Beleid	GV.PO-01	A-2.1.1	ISO 27002-5.1	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	DPO	Medewerker dienst communicatie	Communiceren van het nieuwe plan binnen organisatie	Na goedkeuring van het plan, moet dit ook kenbaar worden gemaakt binnen de organisatie.	X												
B26.03	Beleid	GV.PO-01	A-4.2.1	ISO 27002-6.3	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	DPO	Medewerker dienst HRM	Nakijken bij het opstellen van een nieuw arbeidsreglement of de teksten correct zijn en op de juiste plaatsen verwezen wordt.	Nieuwe medewerkers moeten een clausule over hun verantwoordelijkheden (deontologie) ter bescherming van persoonsgegevens ondertekenen. Deze actie gaat na of die clausule is opgenomen in het arbeidsreglement of de RPR en al ondertekend is door bestaande medewerkers, en of de vertrouwelijkheidsverplichting ook na uitdiensttreding blijft gelden. Waar nodig wordt de tekst aangepast; medewerkers worden hierover geïnformeerd via het arbeidsreglement, de functiebeschrijving en gerichte bewustmaking.	X												
B26.04	Beleid	GV.RM-03	A-15.2.1	ISO 27002-5.35	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	DPO	Externe partner	Audit laten uitvoeren, resultaten bespreken in de informatieveiligheidscel (IVC) en verwerken in de tussentijdse actualisatie van het plan.	Onafhankelijke audit voor NIS2, gepland in het najaar van 2026.	X												
B26.05	Beleid	GV.OC-03		ISO 27002-5.2	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	IVC	Diensthoofd ICT	Nieuwe DPO aanstellen (extern).	De samenwerking met DISV Regio Noord-Limburg voor de DPO-functie stopt. Vanaf 2027 heeft Oudsbergen een nieuwe functionaris gegevensbescherming nodig. We kunnen via C-SMART beroep doen op DPO-dienstverlening.	X												
B26.06	Beleid	GV.OC-03		ISO 27002-5.2	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	IVC	Diensthoofd ICT	DPO aanstelling laten goedkeuren door CBS en VB.	De aanstelling van de DPO moet formeel goedgekeurd worden door het CBS en VB.	X												
B26.07	Beleid	PR.AA-06	B-8.1.1	ISO 27002-7.2	Actief	1/10/2026	31/12/2026	Diensthoofd ICT	Informatiebeheerders	Overzicht van archiefruimtes en toegangsrechten formeel vastleggen.	Er zijn archiefruimtes in verschillende gebouwen. Het is bovendien niet altijd duidelijk wie tot welk archief toegang heeft.	X												
B26.08	Beleid	PR.AT-01		ISO 27002-6.3	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	DPO	IVC	Opleiding/opfrissing voorzien voor de medewerkers die de toegangscontrole via Synguard zullen doen in de toekomst.	De uitvoering van de toegangscontrole via het badgesysteem (Synguard) wordt overgedragen aan een andere dienst met andere medewerkers. Deze nieuwe verantwoordelijken hebben nood aan een gerichte opleiding of opfrissing.	X												
B27.01	Beleid	GV.OC-03	A-15.1.1	ISO 27002-5.34	Te doen	1/01/2027	30/03/2027	IVC	Diensthoofd ICT	De privacyverklaring moet de contactgegevens van de nieuwe DPO bevatten.	De huidige privacyverklaring bevat de nodige elementen maar is op sommige vlakken te algemeen.		X											
B27.02	Beleid	GV.OC-03	A-15.1.1	ISO 27002-5.34	Te doen	1/01/2027	30/03/2027	IVC	Diensthoofd ICT	Communiceren binnen de organisatie over de aanstelling van een nieuwe DPO.	Het is berlangrijk dat iedereen binnen de organisatie de juiste		X											

											contactgegevens van de DPO heeft.													
B27.03	Beleid	GV.OC-03	A-15.1.1	ISO 27002-5.34	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	IVC	DPO	De privacyverklaring specifieker maken en up-to-date brengen.	De huidige privacyverklaring bevat de nodige elementen maar is op sommige vlakken te algemeen.			X										
B27.04	Beleid	ID.AM-07	A-15.1.1	ISO 27002-5.34	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	DPO	Medewerker integrale veiligheid	Actualisatie van het beeldverwerkingsregister.	Het bestuur is verplicht om een beeldverwerkingsregister bij tehouden met de beeldverwerkingsactiviteiten vanbewakingscamera's uitgevoerd onder zijn verantwoordelijkheid.Dit register bevat (1) wie de gegevens verwerkt, (2) welkegegevens worden verwerkt, (3) het doel van de verwerking, (4)waar de gegevens worden verwerkt, (5) hoelang de gegevensworden bewaard en (6) hoe de beveiliging van de gegevenswordt gegarandeerd.			X										
B27.05	Beleid	GV.OC-03		ISO 27002-5.2	Te doen	1/01/2027	31/01/2027	Diensthoofd ICT	DPO	Aanmelding van nieuwe DPO bij diverse instanties.	Diverse instanties moeten weten wie onze DPO is: vooral de Vlaamse Toezichtcommissie (VTC), de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) en de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ). Door het einde van de samenwerking met DISV Regio Noord-Limburg voor de DPO-dienstverlening moet vanaf 2027 een nieuwe DPO aangesteld worden. Nadien moet de aanmelding bij deze instanties gebeuren.		X										
B27.06	Beleid	GV.PO-01	A-2.1.1	ISO 27002-5.1	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	Diensthoofd ICT	DPO	Actualiseren van het beleid inzake informatieveiligheid.	Het bestaande beleid rond informatieveiligheid werd in het verleden geactualiseerd. Het werd uitgebreid met een omschrijving van de rollen en verantwoordelijkheden voor de beveiliging en ook logcontroles werden in het informatieveiligheidsbeleid opgenomen. Het is belangrijk dat het beleid op regelmatige basis of als er zich significante wijzigingen voordoen.		X				X				X			
B27.07	Beleid	GV.PO-01	A-2.1.2	ISO 27002-5.1	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	Diensthoofd ICT	Inventariseren van de documenten mbt informatieveiligheid.	Er moet geweten zijn welke documenten formeel in gebruik zijn en waar deze zich bevinden. Op dit moment bestaat er nog geen inventaris. Een register moet opgesteld worden van alle documenten die gebruikt worden en wat hun opslaglocatie is.		X										
B27.08	Beleid	GV.PO-01	A-2.1.2	ISO 27002-5.1	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	Diensthoofd ICT	DPO	Controleren of de inventaris correct en compleet is.	Er moet geweten zijn welke documenten formeel in gebruik zijn en waar deze zich bevinden.		X											
B27.09	Beleid	GV.PO-01	A-2.1.2	ISO 27002-5.1	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	IVC	Diensthoofd ICT	Bevindingen van de audit verwerken in het operationeel actieplan; waar nodig acties toevoegen, herprioriteren of herplannen.	De resultaten van de NIS2-audit (eind 2026) kunnen een grote invloed hebben op de acties, prioriteiten en timing van dit plan.		X											
B27.10	Beleid	RS.MA-01	A-14.1.1	ISO 27002-5.29	Te doen	1/04/2027	30/09/2027	DPO	IVC	Actualiseren en aanvullen van het BCP.	Het bedrijfscontinuïteitsplan (Business Continuity Plan, BCP) beschrijft de maatregelen die			X	X									

											het bestuur neemt om de dienstverlening zo goed mogelijk te beschermen bij een calamiteit, hier gelijkgesteld met elke verstoring van de dienstverlening door ICT. Voor de opmaak werd het sjabloon van de VVSG gebruikt.													
B27.11	Beleid	RC.RP-01	B-14.1.1	ISO 27002-5.29	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	DPO	Diensthoofd ICT	Vervangen van papieren versies van het BCP door de geactualiseerde versie en controleren dat er een kopie op verschillende plaatsen beschikbaar is. Indien niet gedaan, definiëren waar dit bijgehouden wordt.	Het is belangrijk dat het BCP ook offline ter beschikking is en op verschillende locaties. Zodat er bij een ramp op een bepaalde locatie er elders een kopie beschikbaar is.				X									
B27.12	Beleid	GV.PO-01	A-4.2.1	ISO 27002-6.3	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	Medewerker HRM	Nakijken bij het opstellen van een nieuw arbeidsreglement of de teksten correct zijn en op de juiste plaatsen verwezen wordt, alsook bij het opmaken van een nieuw RPR voor deze medewerkers.	Externe medewerkers, consultants, stagiairs en medewerkers van samenwerkingsverbanden moeten een clausule over hun verantwoordelijkheden (deontologie) ter bescherming van persoonsgegevens ondertekenen. Deze actie gaat na of dat document bestaat en effectief gebruikt wordt; zo niet, wordt het opgesteld en in de procedure opgenomen.		X											
B27.13	Beleid	RC.RP-01	B-14.1.2	ISO 27002-5.29	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	DPO	Diensthoofd ICT	Actualiseren en aanvullen van het DRP.	Bij de vernieuwing van de server en storage (2025-2025) werd een nieuw DRP opgesteld. Het Disaster Recovery Plan (DRP) beschrijft welke stappen nodig zijn om de IT-systemen na een uitval terug operationeel te krijgen. Waar het BCP zich vooral richt op de processen, richt het DRP zich op de systemen; het DRP is een onderdeel van het BCP.				X									
B27.14	Beleid	GV.RR-04	A-4.2.3	ISO 27002-6.4	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	DPO	Medewerker HRM	Controle of er een disciplinaire procedure bestaat en deze voldoende gekend is binnen de organisatie.	Het bestuur moet over een formele disciplinaire procedure beschikken om actie te ondernemen tegen medewerkers die een inbreuk hebben gepleegd op de informatiebeveiliging.		X										
B27.15	Beleid	RC.RP-01	B-14.1.1	ISO 27002-5.29	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	DPO	Diensthoofd ICT	Alle papieren versies vervangen door de geactualiseerde versie zodat er geen foutieve informatie gebruikt wordt.	Belangrijk dat het DRP niet enkel digitaal bijgehouden wordt maar ook offline op meerdere locaties.				X									
B27.16	Beleid	ID.AM-07	A-15.1.1	ISO 27002-5.34	Te doen	1/01/2027	30/06/2027	DPO	Verschillende diensten	Opstellen van een verwerkersregister.	Het wordt door de AVG wetgeving verplicht om een verwerkersregister bij te houden. Er zijn in het verleden een aantal initiatieven geweest binnen de Welzijnsregio om dit aan te pakken, maar hebben niet tot een resultaat geleid.		X	X									
B27.17	Beleid	GV.OC-03		ISO 27002-5.31	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	Diensthoofd ICT	DPO	Controle en up-to-date houden van de cookieverklaring op de website.	Op de websites van de gemeentelijke diensten moeten de verschillende soorten cookies en hun toepassingsgebied toegelicht. Dit gaat niet alleen over de website van de gemeente maar ook over websites van leveranciers waar gemeentelijke diensten op worden aangeboden vb. verkoop tickets,inschrijvingen kinderopvang, ... Deze			X										

											informatie moet correct zijn en up-to-date.													
B27.18	Beleid	ID.RA-01	A-13.1.4	ISO 27002-6.8	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	DPO	ICT dienst	Procedure voor melding van incidenten formaliseren en bekend maken binnen de organisatie.	De procedure voor het melden en beheren van incidenten wordt nagekeken en bijgestuurd. De procedure wordt vervolgens bekend gemaakt binnen de organisatie. Op dit moment worden incidenten al in het incidentenregister geregistreerd. De werkwijze is gekend bij dienst ICT maar nog niet voldoende in de hele organisatie.			X											
B27.19	Beleid	GV.RR-04		ISO 27002-6.3	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	Diensthoofd ICT	DPO	Controle of de procedure en toelichting informatieveiligheid volledig en actueel zijn.	Er moet een procedure/checklist zijn voor ICT, rechtenbeheer en sensibilisering bij in- en uitdienststreding, functiewissel en langdurige afwezigheid, met aandacht voor specifieke profielen zoals algemeen directeur en financieel directeur. Nieuwe medewerkers moeten bij indiensttreding ook voldoende geïnformeerd worden over informatieveiligheid.			X											
B27.20	Beleid	GV.OC-03	A-15.1.1	ISO 27002-5.34	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	DPO	Medewerker communicatie	Procedure uitwerken en ter kennis brengen van de medewerkers.	Bij elke elektronische uitwisseling van persoonsgegevens tussen Vlaamse instanties, of van een Vlaamse naar een externe overheid, moet een protocol afgesloten worden tussen de verwerkingsverantwoordelijken (eGov-decreet, artikel 8). Voor mededeling van persoonsgegevens door de federale overheid aan een andere overheid of privéorgaan geldt hetzelfde (wet van 30 juli 2018, artikel 20). De protocollen van worden goedgekeurd en moeten in Corsa opgeslagen worden. Deze werkwijze/ noodzaak is niet bekend bij de medewerkers.			X											
B27.21	Beleid	GV.OC-03	A-15.1.16	ISO 27002-5.34	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	DPO	IVC	Controle (en opstelling+goedkeuring) of er een protocol bestaat voor gegevensuitwisseling tussen OCMW en gemeente.	Aangezien de gemeente en het OCMW 2 verschillende juridische entiteiten zijn die nauw samenwerken en veelvuldig persoonsgegevens uitwisselen, dient er een protocol te zijn tussen beide entiteiten ivm deze gegevensuitwisseling.			X										
B27.22	Beleid	RS.CO-02	B-13.1.1	ISO 27002-6.8	Te doen	1/07/2027	30/09/2027	DPO	Diensthoofd ICT	Opstellen en hanteren van een responsible disclosure	Via een responsible disclosure probeer je hackers 'deelgenoot' temaken en probeer je hen te stimuleren om kwetsbaarheden dieze zien aan het bestuur te melden waarbij je als tegenprestatiebelooft om ze juridisch niet te vervolgen en evt. zelfs een 'hall offame' te maken. Op dit moment is er nog geen responsible disclosure. De VVSG heeft wel een standaard document hiervoor voorzien. Ook via V-ICT-OR is er een sjabloon aanwezig.				X										

B27.23	Beleid	GV.RM-03		ISO 27002-5.8	Te doen	1/10/2027	31/12/2027	DPO	IVC	Informatieveiligheid en DPIA-evaluatie structureel inbedden in de projectaanpak en de nieuwe projecttool Asana.	Bij elk project moet de reflex gemaakt worden om ook aan informatieveiligheid te denken, via een vaste projectaanpak of door informatieveiligheid een vaste plaats te geven op het managementteam. Dit kadert in het projectmanagement, waarbij structureel geëvalueerd moet worden of een DPIA vereist is bij nieuwe projecten. Dienst contractbeheer is hier al voldoende van op de hoogte: voor elk bestek wordt nagegaan of informatieveiligheid van belang is. De (pre-)DPIA wordt echter nog niet bij elk project opgemaakt; deze stap moet geïntegreerd worden in de nieuwe projecttool Asana.					X									
B27.24	Beleid	GV.OC-03	A-15.1.1	ISO 27002-5.34	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	DPO	Diensthoofd klantencontact	Controle of de besluitvorming rond consultatie van het bevolkingsregister correct verloopt.	Bij een extract uit het bevolkingsregister moet een besluit bestaan, ook voor intern gebruik; er wordt een register bijgehouden van de opgevraagde lijsten met het onderliggende CBS-besluit. Deze actie gaat na of die besluiten opgemaakt worden en het overzicht actueel is. Omdat alle besluiten centraal in Corsa staan en makkelijk terug te vinden zijn, is een apart register niet nodig. Voor jaarlijks terugkerende lijsten (bv. vaccinaties, wegenwerken, infovergaderingen) maakt dienst bevolking een besluit op; voor eenmalige lijsten neemt de aanvragende dienst contact op met dienst bevolking. Bij een ongerechtvaardigde raadpleging maakt dienst bevolking een weigeringsbesluit op.			X										
B27.25	Beleid	ID.AM-01	B-5.1.3	ISO 27002-5.10	Te doen	1/07/2027	30/09/2027	IVC	DPO	Controle of er een procedure is gekend bij de coördinator van individuelehulpverlening over toekennen en stopzetten van bankkaart voor MA en of deze formeel is uitgeschreven.	Formeel uitschrijven hoe het toekennen en stopzetten van een bankkaart voor de maatschappelijk assistenten bij het OCMW geregeld is: aanvraagdocumenten, goedkeuring door het CBS, pincode, stopzettingsdocumenten en wie hiervoor verantwoordelijk is.				X									
B27.26	Beleid	ID.AM-01	B-5.1.1	ISO 27002-5.9	Te doen	1/04/2027	30/09/2027	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Evaluatie over de nood van een assettool voor ICT-assets.	We dienen de beschikken over een inventaris die vaste en draagbare computers, tablets, mobiele telefoons, netwerkswitches, routers, voedingen en andere netwerkcomponenten omvat, ongeacht of ze al dan niet op het netwerk van de organisatie zijn aangesloten. Het beheer via een ICT-assetmanagementtool kan hierbij overwogen worden. De toekomst moet uitwijzen of de inzet van een dedicated assetmanagementtool vereist is.			X	X								
B27.27	Beleid	PR.AT-01		ISO 27002-6.3	Te doen	1/01/2027	30/06/2027	IVC	DPO	Infobundel opmaken met minstens: een korte uitleg over	Voor nieuwe medewerkers is informatieveiligheid en		X	X										

										de basis-GDPR (eventueel via filmpje of presentatie) en wat dit praktisch betekent voor nieuwe medewerkers.	gegevensbescherming vaak een nieuw gegeven. De bedoeling van de infobundel is om de nieuwe medewerkers wegwijs te maken in deze wereld en om duidelijk te stellen wat de verwachtingen zijn.														
B28.01	Beleid	ID.AM-07	A-5.2.1	ISO 27002-5.12	Te doen	1/01/2028	30/06/2028	DPO	Informatiebeheerders	Onderzoeken op welke manier we een informatieclassificatieraamwerk (ICR) kunnen opzetten voor onze organisatie.	Oudsbergen heeft nog geen organisatiebreed raamwerk om informatie in te delen naar gevoeligheid. Dit is nodig als basis voor toegangsbeheer en beveiligingsmaatregelen. Wel wordt er binnen het documentmanagementsysteem (DMS) gewerkt met vertrouwelijkheden, maar dit geldt niet voor informatie buiten dit systeem.						X	X						
B28.02	Beleid	PR.AA-06	B-8.1.1	ISO 27002-7.2	Te doen	1/01/2028	30/03/2028	DPO	Diensthoofd werken	Toegangsbeheer (sleutelplan en badgesysteem) actueel houden.	Er moet een overzicht zijn van wie tot welk gebouw, en specifieker welke ruimte, toegang heeft: voor ruimtes met sleutels via een sleutelplan, voor ruimtes met badges via de software, en beide moeten steeds actueel en volledig zijn. In het gemeentehuis Opglabbeek werkt het badgesysteem echter niet meer: er is enkel nog een Excel-overzicht van de badges op het moment van de uitval.						X							
B28.03	Beleid	PR.AA-06	B-8.1.1	ISO 27002-7.2	Te doen	1/01/2028	30/03/2028	DPO	Medewerker dienst gebouwen	Toegang tot serverlokalen en kritische infrastructuur inventariseren en corrigeren.	Eerst wordt een inventaris gemaakt van de serverlokalen en locaties met kritische (netwerk)infrastructuur (servers, storage, NAS, firewall, switches, patchkasten). Vervolgens worden de huidige toegangen nagekeken en waar nodig aangepast.						X							
R26.01	Recurrent	PR.AT-01	A-4.2.1	ISO 27002-6.3	In uitvoering	1/10/2026	31/12/2026	Diensthoofd ICT	Informatiebeheerders	Ondersteuning geven bij het gebruik van een wachtwoordtool (Bitwarden) aan medewerkers.	De wachtwoordpolicy vereist dat medewerkers sterke wachtwoorden gebruiken. Dit kan via een wachtwoordtool dat sterke wachtwoorden opslaat of genereert. Binnen Oudsbergen worden hierover al regelmatig infosessies gegeven over de wachtwoordkluis Bitwarden. Wie er nog niet mee vertrouwd is, kan via het intranet vrij inschrijven voor een uitlegsessie.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
R26.02	Recurrent	PR.DS-11	B-9.3.2	ISO 27002-8.13	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Periodiek testen van back-ups	Er worden back-ups gemaakt, zowel overdag als 's nachts en zowel onsite als offsite op verschillende media. De back-ups dienen op regelmatige basis getest. We stellen hierop een interval van een kwartaal voorop.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
R26.03	Recurrent	DE.CM-01	A-9.2.1	ISO 27002-8.7	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Maandelijkse evaluatie van de aangeboden dashbords/rapporten	Er is een managed systeem (Securesight) opgezet om het netwerk te monitoren en om malware/inbreuken te detecteren. Hoewel dit een managed service is die we afnemen bij Sectuc, is het belangrijk dat we zelf ook vinger aan de pols houden op de	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

											zaken die gebeuren. Malicious threads worden continu gerapporteerd en verder opgevolgd door de systeembeheerder.													
R26.04	Recurrent	GV.OC-03		ISO 27002-5.31	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	DPO	Medewerker integrale veiligheid	Jaarlijkse actualisatie van de camera's aangegeven bij de federale overheid.	Het bestuur is verplicht om bij de federale overheid eenoverzicht van de camera's te registreren (zie camerawet artikel 5,§3, alinea 1 tem 4). In 2019 is de aangifte van de camera's geactualiseerd. Het is niet duidelijk of dat hierna nog gebeurd is en of hier een procedure voor bestaat om dat stelselmatig te doen.	X				X				X				
R26.05	Recurrent	PR.AT-01		ISO 27002-6.3	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	DPO	Informatiebeheerders	Op regelmatige basis phishingtesten organsieren.	Minstens op kwartaalbasis zelf een phishingtest organiseren of deelnemen aan een extern georganiseerde phishingtest (bv. door het VCDV)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
R26.06	Recurrent	PR.AT-01		ISO 27002-6.3	Actief	1/10/2026	31/12/2026	Diensthoofd ICT	Informatiebeheerders	Op regelmatige basis communiceren over een informatieveiligheidsthema.	Minstens 1x per kwartaal wordt er op het intranet een prikbord bericht geplaatst door de dienst ICT. Deze terugkomende actie is gepland in Asana.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
R26.07	Recurrent	PR.AT-01	A-4.2.1	ISO 27002-6.3	Actief	1/10/2026	31/12/2026	DPO	Informatiebeheerders	Doorlopend bewustwordingsfilmpjes (o.a. via Mimecast) onder de aandacht brengen bij medewerkers.	Medewerkers krijgen regelmatig een kort, ludiek filmpje toegestuurd over een bepaald aspect van informatieveiligheid, waar mogelijk afgestemd op de maandelijkse sensibiliseringscampagne.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
R27.01	Recurrent	ID.AM-02	B-5.1.1	ISO 27002-5.9	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	Diensthoofd ICT	Informatiebeheerders	Actualiseren van applicatie inventaris en opstellen van inventaris van informatiebronnen.	Het bestuur moet beschikken over een overzicht van de gebruikte informatiebronnen en applicaties. Er bestaat een inventaris van de applicaties, deze moet actueel gehouden worden. Een inventaris van informatiebronnen moet nog opgesteld worden.			X				X				X		
R27.02	Recurrent	PR.AA-06		ISO 27002-7.1	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	DPO	Diensthoofd werken	Controle van lijst van actieve gebruikers met een alarmcode.	Het beleid rond het toekennen of de-activeren van alarmcodes moet geëvalueerd worden en daar waar nodig bijgestuurd. Als het beleid nog niet formeel is vastgelegd, wordt dit met deze actie ook formeel vastgelegd. In de gemeentehuizen is de alarmcode individueel, met een procedure om codes toe te kennen of te deactiveren. Als eerste controle wordt per alarmomgeving een lijst opgevraagd van actieve gebruikers (niet de codes zelf), om na te gaan of er nog personeelsleden op staan die niet meer bij het bestuur werken.			X				X				X		
R27.03	Recurrent	GV.OC-03	A-15.1.1	ISO 27002-5.34	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	DPO	Medewerker communicatie	Controle of de protocollen die in Corsa staan, gepubliceerd zijn op de website.	Alle protocollen moeten openbaar gepubliceerd zijn op de website. Dienst communicatie beheert deze informatiestroom voor de website.			X				X				X		
R27.04	Recurrent	DE.CM-01		ISO 27002-8.7	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Controleren of de SenitelOne en SecureDNS software effectief aanwezig en actief is	Via Intune compliance wordt gecontroleerd of de toestellen hieraan voldoen., anders zullen zijn na verloop van tijd		X		X		X		X		X		X	

										op alle servers en client toestellen.	geblokkeerd worden. Op alle clients en servers dient de SecureDNS agent en SentinelOne client aanwezig te zijn en actief te zijn. Via deze actie wordt periodiek gecontroleerd (voor clients o.a. via Intune compliance-rapportage, voor servers via Secutec/SeninelOne portaal).													
R27.05	Recurrent	PR.DS-01	B-7.1.2	ISO 27002-8.24	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Periodieke controle (o.a. via Intune compliance-rapportage) of BitLocker actief is op elk toestel.	BitLocker-encryptie wordt afgedwongen via een Intune-configuratieprofiel op alle pc's en laptops. Op alle toestellen dient encryptie te worden toegepast zodat bij diefstal/verlies de gegevens op de harde schijf niet leesbaar zijn. Hiervoor wordt BitLocker ingezet, afgedwongen via een Intune-configuratieprofiel.		X		X		X		X		X		X	
R27.06	Recurrent	PR.AA-05		ISO 27002-5.16	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	Systeembeheerder	Nagaan of de toegangen tot kritieke systemen en gegevens nog correct en up-to-date zijn.	Het is belangrijk om de continuïteit te garanderen dat we altijd toegang hebben tot deze systemen. We stellen hiervoor een jaar voorop als interval.		X				X				X			
R27.07	Recurrent	PR.DS-11	B-9.3.2	ISO 27002-8.13	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	Systeembeheerder	Jaarlijks de resultaten van de back-uptesten van VanRoey opvragen en controleren.	De back-ups worden getest door de managed dienstverlener VanRoey, in het kader van het bedrijfscontinuïteitsbeleid. Hierbij wordt ook gecontroleerd of de encryptie op de back-ups actief blijft.		X				X				X			
R27.08	Recurrent	PR.DS-11	B-9.3.2	ISO 27002-8.13	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	Systeembeheerder	Actualseren van de backupprocedures.	We moeten beschikken over een actuele en correcte back-up proecdure. Daarom zullen we jaarlijks nagaan of de back-upprocedure nog actueel en toereikend is.		X				X				X			
R27.09	Recurrent	PR.AA-01		ISO 27002-5.16	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Halfjaarlijks nagaan of er accounts zijn van medewerkers die bij een uitdienst mogelijks niet gedactiveerd of verwijdert zijn, en deze deactiveren en verwijderen.	Ondanks dat bij een uitdienst procedure accounts worden disabled en verwijdert, kunnen hier fouten tegen gebeuren. Deze actie moet deze fouten corrigeren en ervoor zorgen dat accounts niet langer dan nodig toegankelijk blijven.		X		X		X		X		X		X	
R27.10	Recurrent	PR.AT-01		ISO 27002-6.3	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	Diensthoofd ICT	DPO	Halfjaarlijks een infosessie informatieveiligheid organiseren voor nieuwe medewerkers.	Het is belangrijk dat nieuwe medewerkers op de hoogte zijn van het belang van informatieveiligheid. Deze halfjaarlijkse sessie moet hier aan bijdragen.		X		X		X		X		X		X	
R27.11	Recurrent	PR.AT-01		ISO 27002-6.3	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	Diensthoofd ICT	DPO	Jaarlijks een thema-infosessie informatieveiligheid organiseren voor bestaande medewerkers.	Ook voor bestaande medewerkers is het van belang dat ze op regelmatige basis aan informatieveiligheid herinnert worden.		X				X				X			
R27.12	Recurrent	PR.AA-06	B-8.2.3	ISO 27002-7.8	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	Diensthoofd werken	Jaarlijks de werking van de noodstroomvoorzieningen (laten) controleren.	Bij problemen met de normale stroomvoorziening, mogen bepaalde system niet uitvallen.		X				X				X			
R27.13	Recurrent	PR.AA-06		ISO 27002-7.8	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	Diensthoofd werken	Jaarlijks de werking van de airco's in de serverlokalen controleren.	Het is belangrijk dat de airco's in de serverlokalen correct functioneren om de goede werking van onze ICT-systemen te waarboren.		X				X				X			
R27.14	Recurrent	GV.OC-03	A-2.1.2	ISO 27002-5.1	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	IVC	DPO	Jaarverslag informatieveiligheid opstellen en rapporteren naar CBS.	Dit is een jaarlijkse wettelijke verplichting.					X				X			X	

R27.15	Recurrent	GV.PO-01	A-2.1.1	ISO 27002-5.1	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	DPO	IVC	Het operationeel plan minstens halfjaarlijks bijwerken en vervolgens halfjaarlijks rapporteren naar CBS.	Op basis van de voortgang van de acties en nieuwe inzichten werken we het plan bij en rapporteren we hierover.			X		X		X		X		X		
R27.16	Recurrent	GV.RM-03		ISO 27002-5.2	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	IVC	De informatieveiligheidscel (IVC) komt minstens ieder kwartaal samen om de voortgang van het plan op te volgen.	De informatieveiligheidscel (IVC) bewaakt de uitvoering van het informatieveiligheidsplan. De IVC bespreekt de voortgang van de acties, eventuele knelpunten en nieuwe risico's.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
R27.17	Recurrent	PR.PS-04		ISO 27002-8.15	Te doen	1/07/2027	30/09/2027	IVC	DPO	Jaarlijks de logbestanden van de KSZ-toepassingen controleren op onregelmatigheden.	Dit is een verplichting voor organisaties aangesloten op het KSZ netwerk.				X			X				X		
R27.18	Recurrent	GV.OC-03	A-15.1.7	ISO 27002-5.31	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	Diensthoofd ICT	Jaarlijks de vragenlijst minimale veiligheidsnormen KSZ invullen en indienen.	Dit is een verplichting voor organisaties aangesloten op het KSZ netwerk.		X				X				X			
R27.19	Recurrent	ID.AM-07		ISO 27002-5.31	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	IVC	Jaarlijks het verwerkingsregister nakijken en actualiseren.	De AVG verplicht elke organisatie om een verwerkingsregister bij te houden. Nieuwe of gewijzigde verwerkingen worden niet altijd systematisch in het register verwerkt, waardoor het register geleidelijk verouderd."		X				X				X			
R27.20	Recurrent	GV.OC-03	A-12.1.1	ISO 27002-5.19	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	IVC	Jaarlijks nagaan of alle verwerkersovereenkomsten met leveranciers nog aanwezig en actueel zijn.	Wanneer een leverancier persoonsgegevens verwerkt in opdracht van de gemeente, verplicht de AVG een verwerkersovereenkomst met afspraken over beveiliging, vertrouwelijkheid en meldingsplicht bij incidenten. Niet voor elke leverancier is vandaag duidelijk of zo'n overeenkomst bestaat, en/of ze nog overeenstemt met de huidige samenwerking.		X				X				X			
R27.21	Recurrent	GV.RM-03	A-15.2.1	ISO 27002-5.35	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	IVC	DPO	Jaarlijks een gerichte interne audit inplannen en uitvoeren rond een specifiek informatieveiligheidsthema.	Naast de externe NIS2-audit is er nood aan een jaarlijkse interne controle die dieper ingaat op één specifiek thema (bijvoorbeeld toegangsbeheer, back-upbeleid of fysieke beveiliging). Zo'n gerichte audit brengt sneller concrete verbeterpunten aan het licht dan een algemene doorlichting, en de resultaten worden besproken in de informatieveiligheidscel (IVC)			X				X				X		
R27.22	Recurrent	PR.AA-06		ISO 27002-7.1	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	Diensthoofd werken	Medewerker dienst gebouwen	Jaarlijks nagaan of het sleutelplan nog actueel is en of er geen onterechte toegangen meer bestaan.	Het sleutelplan houdt bij wie tot welke ruimtes toegang heeft via een sleutel. Wanneer medewerkers van functie veranderen of de organisatie verlaten, wordt dit niet altijd consequent verwerkt in het sleutelplan, waardoor er onterechte toegangen kunnen blijven bestaan.		X				X				X			
R27.23	Recurrent	PR.IR-01	B-10.1.3	ISO 27002-8.20	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Jaarlijks nagaan of het netwerkschema nog volledig en actueel is.	Het netwerkschema geeft een overzicht van de netwerkinfrastructuur en de gegevensstromen. Bij wijzigingen aan het netwerk (nieuwe toestellen, verbindingen of segmenten) wordt het schema niet altijd meteen bijgewerkt, waardoor		X				X				X			

											het geleidelijk minder betrouwbaar wordt.													
R27.24	Recurrent	PR.AA-05		ISO 27002-5.16	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	Informatiebeheerders	Jaarlijks de toegekende toegangsrechten nakijken en overbodige rechten intrekken.	Medewerkers krijgen doorheen hun loopbaan toegang tot verschillende systemen en mappen. Bij functiewissel of het aflopen van een tijdelijke opdracht worden toegangsrechten niet altijd tijdig ingetrokken, waardoor medewerkers over de tijd meer rechten kunnen opstapelen dan nodig voor hun huidige functie		X				X				X			
R27.25	Recurrent	ID.AM-01	B-5.1.3	ISO 27002-5.10	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	Medewerker financiële dienst	Jaarlijks via een steekproef nagaan of toegekende en hergebruikte bankkaarten correct opgevolgd worden.	Maatschappelijk assistenten (MA) krijgen een bankkaart om financiële tussenkomsten voor cliënten te regelen. Het toekennen, hergebruiken en stopzetten van deze kaarten verloopt via een vaste procedure. Een jaarlijkse steekproef moet nagaan of die procedure in de praktijk ook effectief gevolgd wordt.		X				X				X			
R27.26	Recurrent	ID.AM-01	A-15.1.10	ISO 27002-5.31	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	Medewerker dienst bevolking	Jaarlijks een collegebesluit opstellen over welke consultaties van het bevolkingsregister gepland zijn.	Consultaties van een bepaalde doelgroep, moeten kaderen in het beleid. Consultaties mogen niet zomaar gebeuren.		X											
R27.27	Recurrent	PR.AA-05	A-15.1.10	ISO 27002-5.31	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	Diensthoofd klantencontact	Jaarlijks via een steekproef nagaan of raadplegingen van het bevolkingsregister onderbouwd zijn met een besluit.	De controle moet ervoor zorgen dat de consultaties gebeuren zoals vooraf vastgelegd.		X				X				X			
R27.28	Recurrent	GV.OC-03		ISO 27002-5.31	Te doen	1/01/2027	31/03/2027	DPO	Diensthoofd werken	Halfjaarlijks samenkomen met de camera-adviescommissie om het cameragebruik te evalueren.	Het is belangrijk dat er op regelmatige basis een evaluatie gebeurt.		X		X		X		X		X			
R27.29	Recurrent	ID.AM-08	B-9.5.1	ISO 27002-8.34	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	IVC	Systeembeheerder	Kwartaal audit/compliance-check uitvoeren van de via Intune beheerde toestellen aan de hand van de Intune compliance-rapportage.	Intune is uitgerold voor het beheer van pc's, laptops en smartphones. Via Intune kan de compliance van toestellen periodiek gecontroleerd worden (o.a. BitLocker-encryptie, wachtwoordbeleid, patch-status, regionale instellingen).			X				X			X			
R27.30	Recurrent	PR.AA-03	A-6.4.1	ISO 27002-8.3	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	IVC	Systeembeheerder	Jaarlijks nakijken of de Conditional Access-regels voor regionale toegangsbeperking in Entra ID/Intune nog correct en actief zijn.	Nu Citrix niet meer gebruikt wordt, verloopt de regionale beperking van de toegang tot mail via Conditional Access in Entra ID. Deze instellingen moeten periodiek gecontroleerd worden.			X				X			X			
R27.31	Recurrent	PR.PS-04		ISO 27002-5.14	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	IVC	Systeembeheerder	Jaarlijks controleren of de ingestelde mail-limieten nog correct staan ingesteld.	Er is een limiet ingesteld op het aantal verstuurde mails (per dag/uur, intern/extern) in M365 Exchange Online, om misbruik bij een eventuele hack te beperken.			X				X			X			
R27.32	Recurrent	PR.AA-03		ISO 27002-8.5	Te doen	1/10/2027	31/12/2027	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Voor heel wat toestellen wordt er enkel gebruikgemaakt van een generieke (gedeelde) gebruiker . Deze logins moeten geïdentificeerd worden en periodiek gewijzigd worden.	Toestellen verbonden met het netwerk mogen niet voor langere tijd de zelfde inloggegevens houden. Wanneer medewerkers de organisatie verlaten kunnen zij na het beëindigen van hun arbeidsovereenkomst, nog altijd aanmelden met deze gegevens.					X				X				X
R28.01	Recurrent	PR.AA-06	B-8.1.1	ISO 27002-7.2	Te doen	1/10/2028	31/12/2028			Periodieke opvolging van toegang tot serverlokalen en kritische infrastructuur.	Steekproefsgewijze opvolging van de toegangen.								X		X		X	

S27.01	Sensibilisering	PR.AA-06	B-8.1.1	ISO 27002-7.2	Te doen	1/10/2027	30/03/2028	IVC	DPO	Fysieke controle van satelliet locaties	Er wordt een risico-inschatting gemaakt van de verschillende locaties. Tijdens de fysieke controle van de satellietlocaties komen onder meer aan bod: het afsluiten van bureaus en dossierkasten, de fysieke toestand van de diensten, clean desk (ook bij algemeen directeur, burgemeester en schepenen), het versnipperen van gevoelige informatie, toegang tot pc's/laptops. Na een lijst van te controleren locaties volgt de risico-inschatting, uitgevoerd door de DPO met een verslag per controle. Te controleren locaties: gemeentehuis Meeuwen, gemeentehuis Opglabbeek, technische dienst en Troempeelke (dienst vrije tijd, jeugd, evenementen). Vervolgacties worden ingepland met voorrang voor de hoogste risico's.					X	X							
S27.02	Sensibilisering	PR.AA-06	A-8.1.1	ISO 27002-7.1	Te doen	1/10/2027	30/03/2028	DPO	Medewerker dienst gebouwen	De zonering van de gebouwen wordt uitgetekend op basis van grondplannen, met twee zones (publiek en intern) en per zone aangeduid of ze al dan niet afgeschermd is.	Wanneer er evenementen plaatsvinden, worden gebouwen vaak 'los' gelaten om iedereen binnen te laten. Met deze actie wordt nagegaan of iedereen binnen kan en tot waar deze bezoekers dan geraken. Soms kan het al voldoende zijn om 2 palen waartussen een koord is gespannen te plaatsen om aan te geven dat een bepaald gedeelte van een gebouw niet toegankelijk is voor publiek.					X	X							
S27.03	Sensibilisering	PR.AT-01	A-4.2.1	ISO 27002-6.3	Te doen	1/01/2027	30/03/2027	IVC	DPO	Organiseren van periodieke infosessie informatieveiligheid door DPO	Medewerkers die langer in dienst zijn hebben al een keer de informatie rond informatieveiligheid en gegevensbescherming gekregen. Om deze medewerkers blijvend te betrekken is het nodige dat een en ander op regelmatige basis wordt opgefrist en dat bepaalde punten nog eens extra onder de aandacht worden gebracht. De Welzijnsregio maakt een presentatie op en geeft periodiek deze infosessie aan medewerkers die reeds langer in dienst zijn.		X				X				X			
S27.04	Sensibilisering	PR.AT-01		ISO 27002-6.3	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	DPO	ICT dienst	Op dit moment worden incidenten al in het incidentenregister geregistreerd. De werkwijze is gekend bij dienst ICT maar nog niet voldoende in de hele organisatie.	Medewerkers moeten beseffen dat incidenten gemeld moeten worden. Dit past in de bredere sensibilisering, maar verdient extra aandacht omdat tijdige melding cruciaal is om schade te beperken.			X										
T26.01	Technisch	PR.AA-05.4		ISO 27002-5.16	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Uitfaseren van algemeen administrator account.	Voor het Oudsbergen domein moet het gebruik van één algemeen adminstrator account uitgefaseerd worden en moet iedere administrator een eigen login hebben.	X												
T26.02	Technisch	PR.IR-01.1 / PR.IR-01.2	B-10.1.1	ISO 27002-8.22	Te doen	1/10/2026	31/12/2026	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Nieuwe firewall installeren en configureren; netwerk opdelen in segmenten volgens	De huidige firewall wordt vervangen. Dit is het geschikte moment om waar mogelijk netwerksegmentatie (zones per	X												

										kriticaliteit; regels en logging documenteren.	criticaliteit) te configureren in de firewall.													
T27.01	Technisch	PR.IR-01	B-10.1.5	ISO 27002-8.22	Te doen	1/10/2027	31/12/2027	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Opmaak van gedetailleerde overzichten van alle netwerken en hun onderlinge connecties.	Er zijn heel wat netwerkschema's opgemaakt alsook schema's van de interconnecties. Deze informatie moet echter nog gebundeld worden en er moet nagekeken worden of de informatie volledig is.					X								
T27.02	Technisch	PR.IR-01		ISO 27002-8.21	Te doen	1/04/2027	30/09/2027	DPO	Diensthoofd ICT	Onderzoeken of NAC ingevoerd kan worden in 2028, als wijziging bij het lopende MJP 2026-2031. Hiervoor moeten de toestellen in AD/Entra ID goed beheerd zijn; met veel netwerkaansluitingen die vrij toegankelijk zijn voor externen blijft dit een aandachtspunt. Er wordt ingezet op een Zero Trust-omgeving met M365, waarbij enkel bekende, beheerde toestellen netwerktoegang krijgen.	De netwerkaansluitingen in de gemeentelijke gebouwen dienen beveiligd te zijn door Network Access Controls (NAC). Tijdens de security audit van december 2020 is gebleken dat dit niet het geval is. Bovendien geeft de DHCP server aan elk bekend of onbekend toestel een IP-adres (zie opmerking 1.5 in het rapport). Onderzocht wordt of NAC in 2028 geïmplementeerd kan worden, als wijziging bij het lopende meerjarenplan MJP 2026-2031.			X	X									
T27.03	Technisch	PR.AA-01		ISO 27002-5.16	Te doen	1/10/2027	30/03/2028	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	In kaart brengen van gedeelde accounts en herevalueren	Gedeelde accounts worden slechts zelden gebruikt maar ze zijn er nog wel in de organisatie met name aan de loket pc's bevolking.					X	X							
T27.04	Technisch	PR.AA-05	B-6.4.1	ISO 27002-8.3	Te doen	1/10/2027	31/12/2027	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Controleren van sign-ins en controleren op welke manier verdachte logins worden gemeld of tegengehouden.	In het kader van account hacking is het aanbevolen de sign-ins op regelmatige basis na te kijken. Er is duidelijk iets aan de hand als: - er inlogpogingen zijn vanuit het buitenland (US, China, Rusland, …) - er meerdere pogingen gebeuren om in te loggen (bruteforcelijst) - er een effectieve login is vanuit het buitenland als de persoon in kwestie niet effectief in het buitenland is Deze taak bepaalt welke sign-ins opgevolgd moeten worden, met welke frequentie, en onderzoekt automatiseringsmogelijkheden. Citrix wordt niet meer gebruikt; de regionale beperking voor mail verloopt via Conditional Access in Entra ID en wordt periodiek gecontroleerd					X				X				X
T27.05	Technisch	PR.PS-05	A-9.2.1	ISO 27002-8.7	Te doen	1/01/2027	30/03/2027	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Controleren of dit via Intune correct is geconfigureerd en actief is.	Via een Intune-configuratieprofiel wordt afgedwongen dat de auto-run functionaliteit altijd afstaat.		X											
T27.06	Technisch	PR.PS-05		ISO 27002-5.37	Te doen	1/04/2027	30/06/2027	DPO	IVC	Dit configuratieprofiel bestaat nog niet in Intune. Bij het hernoemen van bestanden moet de extensie zichtbaar blijven; nog te evalueren of dit wenselijk is voor de organisatie.	In het kader van ransomware is het aangeraden om altijd de bestandsextensie te tonen voor gebruikers zodat een gebruiker niet verwachte extensies kan waarnemen zoals .exe, .vbs, .scr			X										
T28.01	Technisch	ID.AM-08.2		ISO 27002-8.8	Te doen	1/07/2028	31/12/2028	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Uitfaseren Windows servers 2019.	Verouderde of niet langer ondersteunde software of hardware moet uit gebruik worden genomen.								X	X				

T28.02	Technisch	PR.PS-05	B-9.2.1	ISO 27002-8.7	Te doen	1/04/2028	30/06/2028	Diensthoofd ICT	Systeembeheerder	Controleren of het automatisch wissen van cookies en tijdelijke bestanden ingesteld is via een Intune-configuratieprofiel en anders onderzoeken of dit mogelijk is.	In het kader van hacking is het aanbevolen om de browsergeschiedenis regelmatig te wissen. Zowel de frequentie als wat moet bepaald worden vb. downloads, cookies, tijdelijke bestanden. Vervolgens kan dit ingesteld worden via een Intune-configuratieprofiel. Alle bestanden ouder dan 1 maand in de downloadmap worden bij alle gebruikers automatisch gewist. De cookies en tijdelijke bestanden nog niet. Dit moet op alle clients via Intune voorzien worden.							X						

Artikel 4

§1. De raad voor maatschappelijk welzijn delegeert de opvolging van het informatieveiligheidsplan aan het vast bureau.

§2. De uitvoering van het informatieveiligheidsplan wordt 3-maandelijks opgevolgd door de informatieveiligheidscel (IVC).

§3. De raad voor maatschappelijk welzijn wordt jaarlijks op de hoogte gebracht van de stand van zaken.

Artikel 5

Iedereen kan tegen dit besluit een klacht indienen bij de toezichthoudende overheid.
Deze klacht moet ingediend worden binnen een periode van 30 dagen die volgt op de dag van de bekendmaking van dit besluit op de website van de gemeente Oudsbergen.

Dit kan door het klachtenformulier in te vullen op https://www.vlaanderen.be/lokaal-bestuur/dien-een-klacht-in, of door een aangetekende brief te schrijven naar:

Agentschap Binnenlands Bestuur
Koning Albert II laan 15, bus 215
1210 Brussel

Artikel 6

Dit besluit wordt overeenkomstig de bepalingen uit artikels 285 tot en met 287 van het decreet lokaal bestuur bekendgemaakt op de website van de gemeente Oudsbergen.

De raad voor maatschappelijk welzijn bezorgt een afschrift van dit besluit aan:

- DPO DISV Regio Noord-Limburg

03. Goedkeuring van de verkoopsvoorwaarden voor de openbare verkoop van het voormalig OCMW-gebouw aan de Rozenstraat 5

contactpersoon	**functie**	**e-mail**	**dossier**
Fien Haex	deskundige aankoop- en contractbeheer	fien.haex@oudsbergen.be	AD19.001032

Voorgeschiedenis en verwijzingsdocumenten

Het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van Oudsbergen is eigenaar van het voormalig OCMW-gebouw aan de Rozenstraat 5 in Oudsbergen. Het gebouw is gekend als blok C van residentie 't Lemmens.

Op 14 juni 2024 werd door Landmeters en Vastgoedexperten een schattingsverslag opgesteld voor het voormalig OCMW-gebouw. Dit werd geactualiseerd op 4 juli 2026. De marktwaarde van het gebouw werd geraamd op € 485.000,00.

De raad voor maatschappelijk welzijn keurde op 23 september 2024 de opstart van de openbare verkoop van het voormalig OCMW-gebouw goed. Daarbij werd beslist om het pand openbaar te verkopen via het online verkoopplatform Biddit.

Tijdens de voorbereiding van de verkoop werd vastgesteld dat de beschrijving van het gebouw in de basisakte van residentie 't Lemmens niet overeenstemde met de vergunde en feitelijke toestand. In de basisakte werden de eigendommen van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn nog omschreven als vier appartementen met vier bijhorende kelders en twee zolders, terwijl op 24 mei 1996 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de bestemmingswijziging van de vier appartementen naar kantoorruimte.

Op 26 februari 2026 keurde de algemene vergadering van mede-eigenaars de bestemmingswijziging van de vier appartementen van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn naar kantoorruimte unaniem goed. In de notulen van de syndicus wordt voor deze vergadering de datum van 25 maart 2026 vermeld.

De raad voor maatschappelijk welzijn keurde op 1 juli 2026 het ontwerp van wijzigende basisakte van residentie 't Lemmens goed. Door deze wijziging worden de vier appartementen, de vier kelders en de twee zolders samengevoegd tot één privatieve kavel met als bestemming kantoorruimte.

Argumentatie

De wijziging van de basisakte was noodzakelijk om de juridische beschrijving van het te verkopen goed in overeenstemming te brengen met de vergunde en feitelijke toestand. Het voormalig OCMW-gebouw kan hierdoor als één geheel en als kantoorruimte openbaar te koop worden aangeboden.

De openbare verkoop gebeurt met tussenkomst van geassocieerd notarissen Coemans en Colaers. Het pand wordt online aangeboden via het verkoopplatform Biddit. Een openbare verkoop via Biddit biedt iedere geïnteresseerde de mogelijkheid om onder dezelfde voorwaarden een bod uit te brengen. Op deze manier wordt de verkoop op een transparante wijze georganiseerd en kan de markt spelen bij het bepalen van de uiteindelijke verkoopprijs.

Op 14 juni 2024 werd door Landmeters en Vastgoedexperten een schattingsverslag opgesteld waarin de marktwaarde van het voormalig OCMW-gebouw werd geraamd op € 485.000,00.

Voor de verkoop van een onroerend goed moet worden uitgegaan van een actueel schattingsverslag dat op het ogenblik van de verkoop niet ouder is dan twee jaar.

Omdat de voorbereiding van de verkoop meer tijd in beslag nam door de noodzakelijke aanpassing van de basisakte, was het oorspronkelijke schattingsverslag van 14 juni 2024 bij de verdere voorbereiding van de verkoop ouder dan twee jaar.

Daarom werd aan Landmeters en Vastgoedexperten gevraagd om het schattingsverslag te actualiseren. Op 4 juli 2026 werd de marktwaarde opnieuw vastgesteld op € 485.000,00. Deze geactualiseerde marktwaarde wordt als instelprijs voor de openbare verkoop via Biddit opgenomen.

Vooraleer het pand via Biddit kan worden aangeboden, moeten de voorwaarden waaronder de openbare verkoop plaatsvindt formeel worden vastgesteld. Geassocieerd notarissen Coemans en Colaers hebben hiervoor een ontwerp van notariële verkoopsvoorwaarden opgesteld.

De verkoopsvoorwaarden bevatten de bijzondere voorwaarden die specifiek gelden voor het voormalig OCMW-gebouw en de algemene voorwaarden voor de online openbare verkoop. Ze regelen onder meer de omschrijving en juridische toestand van het goed, de instelprijs, de wijze waarop de biedingen plaatsvinden, de betaling van de verkoopprijs en de rechten en verplichtingen van de koper en de verkoper.

Het te verkopen goed wordt daarin omschreven als kantoorruimte KC in blok C van residentie 't Lemmens.

De biedingen gebeuren uitsluitend online via Biddit gedurende een periode van acht kalenderdagen. Na het afsluiten van de biedingsperiode voert de notaris de nodige controles uit en wordt het resultaat van de openbare verkoop voorgelegd met het oog op de eventuele toewijzing van het goed.

Na het afsluiten van de biedingsperiode voert de notaris de nodige controles uit en wordt het resultaat van de openbare verkoop voorgelegd aan het vast bureau. Het vast bureau beslist of het weerhouden bod wordt aanvaard. Indien het bod wordt aanvaard, kan de notaris overgaan tot de toewijzing van het goed. De toewijzing komt tot stand wanneer het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en de koper worden vastgesteld in de akte van toewijzing.

Juridische context

Bevoegdheid:

Artikel 77 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB), dat bepaalt dat de raad voor maatschappelijk welzijn beschikt over de volheid van bevoegdheid voor de aangelegenheden die aan het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn zijn toevertrouwd.
Grond:

Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek

Wet van 28 april 2022 houdende boek 5 "Verbintenissen" van het Burgerlijk Wetboek

Besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 23 september 2024 houdende de principiële beslissing en opstart van de openbare verkoop van het voormalig OCMW-gebouw via Biddit

Besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 1 juli 2026 houdende goedkeuring van het ontwerp van wijzigende basisakte van residentie 't Lemmens

Omzendbrief BB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten

Adviezen en inspraak

Over dit punt werd geen advies gevraagd, noch vond er inspraak plaats.

Plaats in het meerjarenplan en financiële gevolgen

Voor de verkoop:

De uitvoering van dit besluit kadert binnen het meerjarenplan:

- beleidsdoelstelling : S8B1
- beleidsdoelstelling omschrijving : We waarborgen een gezonde financiële balans en een voorspelbaar fiscaal klimaat,
- actieplan nummer : S8B1P1
- actieplan omschrijving : We waarborgen een gezonde financiële balans en een voorspelbaar fiscaal klimaat.
- actie nummer : S8B1P1A04

- actie omschrijving : We verkopen voor 1 mei 2026 het voormalige OCMW-gebouw in de Rozenstraat.

De geraamde ontvangsten voor het uitvoeren van dit besluit werd opgenomen in de kredieten:

- algemene rekening nummer : 2600000
- algemene rekening omschrijving : Terreinen en gebouwen - andere materiële vaste activa
- beleidsitem nummer : 019010
- beleidsitem omschrijving : OCMW gebouw Opglabbeek (Overig algemeen bestuur)
- investeringsproject : Patrimonium - Patrimonium (aankoop - verkoop)
- investeringsproject omschrijving : Ocmwgebouw - Verkoop OCMW Gebouw
- bedrag of raming van het krediet : € 485.000,00

Voor de administratieve kosten:

De uitvoering van dit besluit kadert binnen het meerjarenplan:

- beleidsdoelstelling : S1B3
- beleidsdoelstelling omschrijving: Personeelsbeleid
- actieplan nummer : S1B3P1
- actieplan omschrijving : Personeelsontwikkeling bevorderen.
- actie nummer : S1B3P1A05
- actie omschrijving : We huren externe partijen en consultants in wanneer nodig of laten specifieke taken uitvoeren door externe partners.

De geraamde uitgaven voor het uitvoeren van dit besluit werd opgenomen in de kredieten:

- algemene rekening nummer : 6160000
- algemene rekening omschrijving : Erelonen (accountant, geneesheer, notaris,...)
- beleidsitem nummer : 011099
- beleidsitem omschrijving : Algemeen (Secretariaat)
- investeringsproject : Patrimonium - Patrimonium (aankoop - verkoop)
- investeringsproject omschrijving : Ocmwgebouw - Verkoop OCMW Gebouw
- bedrag of raming van het krediet : € 485.000,00

Visum

De financieel directeur geeft visum 2026-075 op donderdag 17 september 2026.

Stemming, na beraadslaging

Met unanimiteit van stemmen.

Besluit

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de verkoopsvoorwaarden voor de openbare verkoop van het voormalig OCMW-gebouw aan de Rozenstraat 5 in Oudsbergen goed overeenkomstig artikel 2.

Artikel 2

De verkoopsvoorwaarden, opgesteld door geassocieerd notarissen Coemans en Colaers, worden als volgt goedgekeurd:

Eenvormige verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be
Op, heden, $ oktober tweeduizend zesentwintig, ga ik, Meester Martine COEMANS, notaris met standplaats te Oudsbergen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,
OP VERZOEK EN IN TEGENWOORDIGHEID VAN:
Het "**OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN OUDSBERGEN**", met zetel te 3670 Oudsbergen, Dorpsstraat 44 en ondernemingsnummer 0697.664.382.
Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 279, samen gelezen met artikel 281 van het decreet over het Lokaal Bestuur, door:
- de Burgemeester, zijnde: mevrouw WEVERS Ilse, geboren te xxx op xxx, wonende te 3660 Oudsbergen, xxx, handelend op basis van de handtekeningdelegatie namens de Voorzitter van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn de dato 24 december 2024, en
- haar Algemeen Directeur, zijnde: de heer NEYENS Joris, geboren te xxx op xxx, wonende te 3660 Oudsbergen, xxx,
handelend in hun voormelde hoedanigheid voor het "OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN OUDSBERGEN", voornoemd, ingevolge het besluit, genomen door de raad voor Maatschappelijk Welzijn van $, waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift aan onderhavige akte wordt gehecht, om er samen mee te worden geregistreerd, doch niet mee te worden overgeschreven.
Hierna genoemd "**de verkoper**".
UITEENZETTING
Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:
A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
A. *Bijzondere verkoopsvoorwaarden*
Contactgegevens van het notariskantoor
Coemans en Colaers, geassocieerde notarissen BV met zetel te Oudsbergen, Hoogstraat 62B.
Ondernemingsnummer 0505.871.628
Tel.: 011/79.40.40
sabine@notarisvnc.be

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom
GEMEENTE OUDSBERGEN, zevende (7de) afdeling (Opglabbeek, tweede (2de) afdeling (Kadastrale divisie: 71562)
In een gebouwencomplex, genaamd "Residentie 't Lemmens", met alle aanhorigheden, op en met grond, gelegen **"Rozenstraat 3-5"**, ten kadaster gekend volgens titel als sectie B, nummers 452/K en 457/H, voor een gezamenlijke oppervlakte van twintig are éénennegentig centiare (20a 91ca), en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger als **sectie B, nummer 0452MP0000**, voor een zelfde oppervlakte van twintig are éénennegentig centiare **(20a 91ca)**:
De kantoorruimte KC gelegen in de kelderverdieping, op het gelijkvloers, op de eerste verdieping en op de tweede verdieping in BLOK C, met perceelsidentificatienummer: $, bevattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de vier (4) kelders in de kelderverdieping, de kantoorruimtes, vergaderzalen en sanitair, gelegen op het gelijkvloers, op de eerste en op de tweede verdieping, evenals het aanpalende terras en de balkons;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tachtig/duizendsten (180/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond."
Hierna genaamd **"het goed".**

BASISAKTE

Zoals dit goed beschreven staat in de basisakte, verleden voor notaris Remi Fagard, destijds te Genk, op 01 februari 1996, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Tongeren op 23 februari 1996, boek 5246, nummer 4.
De basisakte werd gewijzigd bij akte, verleden voor notaris Herbert Houben, met standplaats te Genk, op 17 augustus 2007, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Tongeren op 11 september 2007 onder formaliteit nummer 75-T11/09/2007-9679.
Voormelde basisakte werd vervolgens gewijzigd bij akte, verleden voor notaris Inge Colaers, met standplaats te Houthalen-Helchteren, op $ september 2026, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 op $ onder formaliteit nummer $.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De goederen behoorden voor het geheel in volle eigendom toe aan het "OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN DE GEMEENTE OPGLABBEEK", afgekort "O.C.M.W. VAN DE GEMEENTE OPGLABBEEK", om deze te hebben aangekocht vanwege de naamloze vennootschap "I DOTTORI", ingevolge de akte, verleden voor notaris Remi Fagard, destijds te Genk, en notaris Philip Goossens, destijds te Opglabbeek, op 15 april 1997, overgeschreven op het toenmalige Tweede Hypotheekkantoor te Tongeren op 16 april 1997, boek 5529, nummer 5.
Het goed behoorde oorspronkelijk en sedert meer dan dertig (30) jaar vóór heden voor het geheel in volle eigendom toe aan de naamloze vennootschap "I DOTTORI", als volgt:

- wat betreft de constructies: om deze zelf te hebben opgericht en/of te hebben laten oprichten, en
- wat betreft de grond: om deze te hebben aangekocht vanwege: 1/ de heer xxx, 2/ mevrouw xxx, 3/ mevrouw xxx, 4/ mevrouw xxx, 5/ de heer xxx, 6/ mevrouw xxx en 7/ de heer xxx, ingevolge de akte, verleden voor notaris Remi Fagard, destijds te Genk, op 04 februari 1993, overgeschreven op het toenmalige Tweede Hypotheekkantoor te Tongeren op 15 februari 1993, boek 4508, nummer 11.

Bij besluit van de gemeenteraden van de gemeentes Opglabbeek en Meeuwen-Gruitrode van 26 juni 2017 en bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 4 mei 2018, zijn de gemeentes Opglabbeek en Meeuwen-Gruitrode met ingang van 1 januari 2019 gefusioneerd om samen de gemeente Oudsbergen te vormen, waardoor de goederen van het "OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN DE GEMEENTE OPGLABBEEK" van rechtswege zijn overgegaan naar het "OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN OUDSBERGEN".
Aldus behoort het goed thans voor het geheel in volle eigendom toe aan het "OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN OUDSBERGEN".
Alle partijen bij deze akte geven door ondertekening ervan de toestemming dat hun gegevens (naam, voornaam, geboorteplaats en -datum en woonplaats) in latere akten wordt herhaald in functie van de eigendomsgeschiedenis.
Zij wensen van dit later gebruik niet telkens op de hoogte te worden gebracht.
De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.
Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.
De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **VIERHONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 485.000,00).**

Minimumbod
Het minimumbod bedraagt **duizend euro (€ 1.000,00)**. Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.
Aanvang en sluiting van de biedingen
De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag, 01 december 2026 om 15.00 uur**
De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op **woensdag, 09 december 2026 om 15.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.
Dag en uur ondertekening PV van toewijzing
Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden te Oudsbergen, in het kantoor (antenne) van ondergetekende notaris, Martine Coemans, met standplaats te Oudsbergen, op **dinsdag, 15 december 2026 om 16.00 uur.**
Bezoeken
Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op de volgende zaterdagen**: 21 november 2026, 28 november 2026 en 05 december 2026**, **telkens van 10.00 tot 11.00 uur.**
Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekuren te wijzigen in het belang van de verkoop.
Publiciteit
De biedingsperiode zal worden aangekondigd door middel van een advertentie op de vier (4) achtereenvolgende zaterdagen vóór het einde van de biedingen in “Het Belang Van Limburg”, alsook door melding op www.zimmo.be, www.biddit.be en op de eigen website van het notariskantoor Coemans & Colaers.
Ondergetekende notaris behoudt zich het recht voor om bijkomende publiciteit te voeren of om de publiciteitsplanning te wijzigen in het belang van de verkoop, op voorwaarde dat het totaal aantal aankondigingen gelijk blijft, evenals om publiciteit te voeren via de door haar het meest geschikt geachte kanalen, alsook om zowel de tekoopstelling als het resultaat van de verkoop op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.
Eigendomsoverdracht
De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.
Genot - Gebruik
Het onroerend goed is niet verhuurd.
De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen door de werkelijke inbezitname nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.
Zolang de koopprijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten niet volledig betaald zijn, is het niet toegelaten dat de koper, op straffe van onmiddellijke opeisbaarheid van het nog verschuldigd bedrag en van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de verkoop, enige verandering aan het verkochte goed toebrengt tenzij instandhoudingswerken, zonder de schriftelijke toelating van de verkoper.
GEEN opschortende voorwaarde financiering
Deze verkoop geschiedt NIET onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan zich dus niet beroepen op enige opschortende voorwaarde.
Voorkooprecht - Voorkeurrecht
De verkoper verklaart dat het onroerend goed met géén enkel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop bezwaard is, uit hoofde van (handels)huur, ruilverkaveling, natuurbehoud, wooncode of anderszins, en dat het onroerend goed bovendien met geen enkel vervreemdingsverbod bezwaard is.

Uit de raadpleging door de notaris van het e-voorkooploket op 06 juli 2026 is gebleken dat er géén decretaal voorkooprecht van toepassing is voor dit onroerend goed.

Staat van het goed - Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Grenzen - Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het zou belast of bevoordeeld kunnen zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van op het goed rustende erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden, evenwel met uitzondering van deze opgenomen en/of voortvloeiend uit de hoger vermelde basisakte en met uitzondering van hetgeen hierna wordt vermeld.

De verkoper verklaart dat in de akte, verleden voor notaris Remi Fagard, destijds te Genk, op 01 februari 1996, letterlijk het volgende wordt vermeld:

*"1. Partij anderzijds verklaart bij deze ten kosteloze en eeuwigdurende titel **EEN ZAKELIJKE ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG** te vestigen lastens het perceel sectie B nummer 457/H en ten voordele van het naastgelegen perceel sectie B nummer 453/C/2, hetgeen door partij enerzijds wordt aanvaard, over een breedte van twee meter (2m) te nemen langs de volledige noordzijde van de gevel AB zoals aangeduid op een metingsplan van landmeter Jos Houben te Genk de dato twee juni negentienhonderd vijfennegentig dat aan onderhavige akte zal gehecht blijven om samen ermee overgeschreven te worden. Daarenboven verleent partij anderzijds aan partij enerzijds het recht om in de gevel AB van hun eigendom tussen de punten CB op een nader te bepalen plaats een ingangsdeur aan te brengen waarbij maximaal twee uitstekende treden buiten de muurdikte mogen worden aangebracht op perceel sectie B nummer 457/H, op kosten van partij enerzijds en de stijl van de in oprichting zijnde constructies van partij anderzijds.*

2. In tegenruil verleent partij enerzijds aan partij anderzijds de toelating om de fundering van de achtergevel van het gebouw op perceel sectie B nummer 453/C/2 zoals afgebeeld tussen de punten BD op genoemd plan van landmeter Houben te onderstorten met beton alsook het perceeltje grond zoals afgebeeld tussen de punten BDE van voormeld plan te onderstorten met betrekking tot het dieper gelegen gedeelte van de aangrenzende parkeergarages die partij anderzijds zal oprichten op haar eigendom.

3. Ten titel van dading komen partijen overeen dat de muur AB op genoemd plan niet mandelig zal gemaakt worden. Partij anderzijds zal een volwaardige muur oprichten op haar perceel zonder dat deze muur grenst aan voormelde muur AB doch hiervan gescheiden zal blijven door een isolatielaag van drie centimeter dik.

Bijgevolg staan de muren van iedere partij op hun eigendom en zal geen van beide partijen van de andere enige vergoeding kunnen eisen.
4. Partij anderzijds verleent aan partij enerzijds het recht om in de achtergevel van haar gebouw, op voormeld plan BDF genaamd, op het niveau van de kelderverdieping verluchtingsopeningen aan te brengen alsmede op het niveau gelijkvloers twee vensters in deze gevel aan te brengen ten titel van verlichting en verluchting.
5. Partij anderzijds verbindt er zich toe om aan partij anderzijds een voorkeurrecht te verlenen betreffende de ondergrondse garages die zij zal oprichten en dat kan uitgeoefend worden na het voorkeurrecht dat wordt verleend aan de kopers van de appartementen, studio's of handelspanden.
6.Partij enerzijds verleent aan partij anderzijds de toelating om het gedeelte van de zijgevel van hun gebouw zoals afgebeeld tussen de punten ACB op voormeld plan, waartegen niet zal gebouwd worden door partij anderzijds en zoals afgebeeld onder het gearceerd gedeelte van het hieraangehechte plan voorstellende gevel 5 op kosten van partij anderzijds te bekleden alsmede op kosten van deze laatste alle onderhoud en herstellingen uit te voeren.
7. Tenslotte bevestigt partij enerzijds dat de staat van bevinding opgesteld tussen partijen voor afbraak van de oude gebouwen dewelke zich bevonden op parceel sectie B nummers 457/H en 452/K, thans na afbraak ongewijzigd is gebleven.
Het zal de aannemer toegestaan zijn de desbetreffende staat van bevinding te verifiëren".
De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande.
Schade aan de grond of ondergrond
Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.
Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.
Vorderingen tot vrijwaring
De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien.
Mede-eigendom
1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde
Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, eerste lid, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.
De verkoper heeft, voorafgaand aan de ondertekening van deze akte, aan de koper, die dit erkent, een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek ter beschikking gesteld.
2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus
* De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 18 maart 2025 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

* De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde: de besloten vennootschap “Immoké”, met zetel te 3680 Maaseik, Maaseikerlaan 100/3, geantwoord heeft per e-mailbericht de dato 10 juli 2026. De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng.

De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de ondertekening van het Proces-Verbaal van Definitieve Toewijzing ingevolge een procedure die vóór deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

5. Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

6. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Administratieve bepalingen

<u>Stedenbouwkundige voorschriften</u>

Ondergetekende notaris verklaart met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op zicht van het door hem ontvangen stedenbouwkundig uittreksel:
a) dat voor het onroerend geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor een stedenbouwkundige handeling is uitgereikt, evenwel met uitzondering van:

- de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Opglabbeek (thans: de Gemeente Oudsbergen), op 16 mei 1995 voor "het bouwen van twee handelsruimten en zeventien wooneenheden" (gemeentelijk dossiernummer: B/1995/033/OPG);
- de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Opglabbeek (thans: de Gemeente Oudsbergen), op 15 juli 2005 voor "de wijziging van bestemming van handel naar woning" (gemeentelijk dossiernummer: B/2005/084/OPG);
- de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Opglabbeek (thans: de Gemeente Oudsbergen), op 24 mei 1996 voor "Wijziging appartement naar kantoorruimte" (gemeentelijk dossiernummer: B/1996/053/OPG);

b) 1. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed, volgens het gewestplan Hasselt-Genk, goedgekeurd bij Besluit van 03 april 1979, is: "woongebied";
b) 2. dat het goed gelegen is binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "RUP Centrum Opglabbeek",
c) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister en/of de verklaringen van de verkoper het bij deze verkochte onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
d) dat er op voormeld goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van voornoemd decreet of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
e) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een verkavelingsvergunning /omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;
f) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
g) dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;
h) dat het goed gelegen is in een zoneringsplan met als bestemming "Centraal gebied".
Bij deze akte is een stedenbouwkundig uittreksel gevoegd, afgeleverd door de gemeente Oudsbergen op 21 mei 2026, hetgeen echter niet fysiek aan deze akte wordt gehecht.
De koper verklaart een kopie van dit uittreksel te hebben ontvangen.
De koper zal het hierboven vermeld stedenbouwkundig uittreksel de dato 21 mei 2026 ontvangen bij de ondertekening van het Proces-Verbaal van Definitieve Toewijzing.
Verder worden partijen gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat voor een hele reeks werken aan een onroerend goed een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist.
De koper verklaart te weten dat hij de nietigheid kan vorderen van zijn titel van eigendomsverkrijging indien een inbreuk werd begaan op de informatieplicht zoals door voormelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgelegd. De koper verklaart echter dat in

onderhavige akte aan de informatieplicht werd voldaan, en dat hij de inbreuken die dienaangaande eventueel zouden begaan zijn in de onderhandse overeenkomst en in de publiciteit voor tekoopstelling rechtgezet acht. Hij verzaakt dan ook zuiver en eenvoudig aan iedere vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.
De koper verklaart van deze stedenbouwkundige informatie voldoende kennis te hebben gekregen en ontslaat de verkoper en de instrumenterende notaris van verdere verantwoordelijkheid hieromtrent.

Vergunde toestand

a) Ondergetekende notaris informeert de koper dat, bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of attest dat laat uitschijnen dat dergelijke vergunning kan worden bekomen, er geen enkele garantie kan worden gegeven betreffende de mogelijkheid om op de goederen handelingen of werken uit te voeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet worden bekomen.

b) Geen waarborg wordt gegeven door ondergetekende notaris betreffende de thans bestaande constructies en of deze al dan niet overeenkomstig de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning(en) zijn opgericht.
Ondergetekende notaris geeft de koper geen enkele zekerheid wat betreft de juiste inplanting van de gebouwen, de afstand tot de perceelgrenzen enzovoorts.
Alle overtredingen die begaan werden bij de oprichting van de gebouwen zijn op risico en last van de koper, de koper zal desbetreffende geen enkel verhaal hebben tegenover de verkoper of ondergetekende notaris.

c) De koper zal zich moeten schikken naar alle stedenbouwkundige voorschriften, uitgevaardigd of nog uit te vaardigen door de bevoegde besturen, alsook de eventuele rooilijnen moeten eerbiedigen zonder enig verhaal tegenover de verkoper.

d) De verkoper verklaart alle noodzakelijke vergunningen verkregen te hebben voor de door hem opgerichte constructies en dat alle door hemzelf uitgevoerde interne en/of externe verbouwings-, herstellings- en/of onderhoudswerken en bestemmingswijzigingen met betrekking tot de goederen, die desgevallend vergunningsplichtig waren, uitgevoerd werden na het bekomen van de eventueel daartoe vereiste vergunningen.
De verkoper verklaart er verder geen kennis van te hebben dat dit niet het geval zou zijn voor de andere bestaande gebouwen of dat hieromtrent enige betwisting of rechtsgeschil zou bestaan, noch een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) werd uitgebracht, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

e) De verkoper verklaart dat de door hem opgerichte constructies volledig overeenstemmen met de door de bevoegde overheid opgelegde stedenbouwkundige en andere voorschriften.
De verkoper verklaart er verder geen kennis van te hebben dat dit niet het geval zou zijn voor de andere bestaande gebouwen of dat hieromtrent enige betwisting of rechtsgeschil zou bestaan, noch een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) werd uitgebracht, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

f) De koper erkent op de hoogte te zijn van de inhoud van artikel 4.2.14. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin letterlijk het volgende wordt bepaald:
"§ 1. Bestaande constructies waarvan een door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.
§ 2. Bestaande constructies waarvan een door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.
§ 3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van § 1 en § 2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.
§ 4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken."
g) Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de bekomen wettelijk voorgeschreven stedenbouwkundige inlichtingen, wijst ondergetekende notaris de belangstellenden en de koper op de mogelijkheid om persoonlijk alle inlichtingen (aangaande stedenbouwkundige overtredingen, voorschriften, vergunningen, enzovoort) te hebben kunnen inwinnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van de hoger beschreven goederen bij de dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de Gemeente Oudsbergen.

Milieu

Op voormeld onroerend goed is geen milieuvergunning van toepassing volgens verklaringen van de verkopers.

Onteigening - Rooilijnen

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van het feit dat het goed opgenomen is in een onteigeningsplan of getroffen is door een besluit inzake rooilijnen, dat hij geen kennis heeft van enige ondergrondse innemingen en dat hem dienaangaande met betrekking tot het verkochte goed tot op heden geen enkele betekening werd gedaan, evenwel met uitzondering van hetgeen hierna wordt vermeld.
De verkoper verklaart dat het goed, volgens de hoger vermelde stedenbouwkundige inlichtingen, afgeleverd door de Gemeente Oudsbergen op 21 mei 2026, gelegen is binnen het Gemeentelijk rooilijnplan, met als beschrijving "Rooiplan – Ontwerp voor verbetering van gemeentewegen nrs 2 en 8 (Kapelstraat)", goedgekeurd bij Besluit van 05 december 1960.

Verklaringen inzake de bodem

a) De verkoper verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrond 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.
De verkoper verklaart verder, met verwijzing naar artikel 30 van het Bodemdecreet, dat er in de bij deze verkochte privatieve delen die het voorwerp zijn van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet en dat er in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting is of was gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor deze privatieve delen.
b) De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het te koop gestelde goed en dat afgeleverd werd door de OVAM op 07 oktober 2024 (kenmerk: 20240826774) voorgelegd.
De inhoud van voormeld bodemattest luidt letterlijk als volgt:
"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST
Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
2.0 EXTRA INFORMATIE:
Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.
2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.
2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
3 OPMERKINGEN
1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.
3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."
De koper verzaakt door het ondertekenen van het Proces-Verbaal van toewijzing uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116, §1 van het Bodemdecreet.
c) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.
d) Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.
e) De instrumenterende notaris wijst de partijen erop dat voormeld bodemattest niet de bevestiging impliceert dat de grond niet vervuild is, en dat dit bodemattest aldus geen garantie inhoudt dat voor de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zullen zijn.
f) De instrumenterende notaris heeft partijen gewezen op de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.
g) De instrumenterende notaris wijst de koper er op dat de regels van grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

PFAS-VERVUILING EN NO REGRET-MAATREGELEN

Uit een recente raadpleging door de instrumenterende notaris van de digitaal ter beschikking gestelde kaart https://www.vlaanderen.be/pfasvervuiling/maatregelen-per-gemeente blijkt dat voormeld goed **niet** gelegen is in een risicosite die verband houdt met PFAS-verontreiniging en ook **niet** gelegen is in een actuele no-regretzone.

De notaris vestigt uitdrukkelijk de aandacht van de partijen op de informatie die wat dit betreft ter beschikking wordt gesteld op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/hasselt-no-regret-maatregelen-pfas#no-regret-maatregelen.

Asbestinventarisattest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.
De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met attestnummer: 20230904-000088.000, uitgegeven op 04 september 2023.
De verkoper verklaart dat voormeld asbestinventarisattest aan de koper zal worden overhandigd.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt letterlijk als volgt:
"Eindconclusie volgens de wetgeving:
Asbestveilig
Tijdens de inspectie vastgesteld:
0 Asbestmaterialen
0 Beperkingen
0 Uitsluitingen"
De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.
Er is sprake van een gewijzigde toestand als:
1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.
De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er in of op voormeld goed geen ondergrondse of bovengrondse stookolietank aanwezig is. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buitengebruik stellen, en zal hij de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er sedert 1 mei 2001 geen werken meer uitgevoerd werden aan het bij deze verkochte goed door één of meer aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van Boek 1, hoofdstuk 6.4. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie.
De niet-huishoudelijke elektrische laagspanningsinstallatie van dit goed werd op $ gekeurd door de VZW OCB te Kontich, zoals blijkt uit het proces-verbaal, afgeleverd door voormeld erkend keuringsorganisme. De koper erkent een exemplaar van het voormelde proces-verbaal van het controleonderzoek van de verkoper ontvangen te hebben, waaruit blijkt dat de niet-huishoudelijke elektrische installatie **$ voldoet** aan de wettelijke voorschriften.
De koper aanvaardt de niet-huishoudelijke elektrische installatie in zijn huidige staat.
De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen **vijf jaar** na de keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig Boek 1, hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1. en 6.5.2. en Boek 3, hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1. en 6.5.2.van voornoemd koninklijk besluit.
De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd en dit organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.
De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.
De koper erkent een exemplaar van voormeld proces-verbaal met betrekking tot de niet-huishoudelijke installatie uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat het goed:

- geen residentiële hoofdbestemming heeft;
- geen alleenstaand gebouw is met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m²;
- geen (deel uitmaakt van een) tijdelijk gebouw dat in principe niet langer dan twee jaar wordt gebruikt;
- niet gebruikt wordt voor erediensten en religieuze activiteiten;
- geen industriële hoofdbestemming heeft;
- geen werkplaats is;
- geen opslagplaats is voor niet-industrieel gebruik;
- geen landbouwgebouw is;
- geen elektriciteitscabine is.

De verkoper verklaart aldus dat het goed een niet-residentiële hoofdbestemming heeft.
Een EPC (kleine) niet-residentiële gebouwen werd opgemaakt door energiedeskundige Pascal Koen Kurt Vannitsen (EP06996), gedateerd op 04 december 2023, met vermelding van de unieke code (UC): 3057132-KNR, certificaatnummer: 20231204-0003057132-KNR-2, en energielabel C.

Renovatieplicht

Renovatieverplichting niet-residentiële gebouwen – goed gelegen in het Vlaamse Gewest

Het goed is een niet-residentieel gebouw
De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m2K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m2K geplaatst
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m2K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden
4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Bovendien moeten de kleine niet-residentiële gebouwen bijkomend binnen zes jaar vanaf vandaag minimaal energieprestatielabel C behalen.
Die kleine niet-residentiële gebouwen kunnen er ook voor kiezen om vanaf 1 januari 2023 in plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label C een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% te behalen.
Binnen zes jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.
Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.
De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.
De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.
Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper wordt er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed.
De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.
Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).
Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.
Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.
De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

Rookmelders

De koper erkent te weten dat, indien het goed niet uitgerust zou zijn met een rookmelder, volgens de geldende regelgeving, hij hiervoor op zijn kosten zelf het nodige zal dienen te doen. De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en ontslaat de verkoper dienaangaande van elke verantwoordelijkheid.
De verkoper verklaart dat het goed **niet** werd uitgerust met rookmelders. De koper zal hiervan desgevallend zijn eigen zaak dienen te maken, ter volledige vrijwaring van de verkoper.

Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er zich op het goed **geen** zonnepanelen bevinden.

Publiciteitscontracten - reclameborden

De verkoper verklaart dat er geen publiciteitscontracten werden afgesloten, dat er zich op het goed thans **geen** publiciteitspanelen bevinden en dat er op het goed geen enkele verplichting rust inzake reclameborden.

Risicozone voor overstromingsgebied - De waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 06 juli 2026, verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.
2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:
- **wel** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag)**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone;**
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

De grond heeft P(erceel)-score: **C** (kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat).
De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **C** (kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat).
3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **nooit** is **overstroomd**.

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in één van de volgende vastgestelde inventarissen: “bouwkundig erfgoed”, “archeologische zones”, “landschapsatlas”, “houtige beplantingen met erfgoedwaarde” of “historische tuinen en parken”.
De verkoper verklaart bovendien dat het verkochte goed noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal ter beschikking werd gesteld (zie www.onroerenderfgoed.be).

Consultatie site "Federaal kabels en leidingen informatie meldpunt - KLIM-CICC

Uit een opzoeking door ondergetekende notaris op de website www.klim-cicc.be, is gebleken dat er bij de melding geen installatie-eigenaars betrokken zijn.
De aandacht van de koper wordt gevestigd op de noodzaak om, vooraleer werken uit te voeren aan het goed, op de internetwebsite van het KLIM (https://www.klim-cicc.be) na te gaan of er ondergrondse leidingen, kabels en kanalisaties in het goed aanwezig zijn.

Bosdecreet

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet van 13 juni 1990, gewijzigd bij decreet van 19 mei 1999, heeft de verkoper verklaard dat voorschreven goed niet valt onder de bepalingen van dit decreet.
Bosdecreet van 13 juni 1990:
"Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.
Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:
- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens 5 ha.
- met het oog op de gehelen of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besl.Vl.Reg. van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.
- de verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.
Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering."

Jachtterreinen

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een jachtterrein.
Uit de door de overheid ter beschikking gestelde GEO-kaarten blijkt eveneens dat voormeld goed niet gelegen is in jachtgebied.

Buurtwegen

Uit een opzoeking bij het geoloket "Atlas der buurtwegen", elektronisch raadpleegbaar via de website www.geopunt.be, en bij het geoloket "Atlas van de Buurtwegen" van de provincie Limburg, elektronisch raadpleegbaar via www.geo.limburg.be, verricht door de instrumenterende notaris blijkt dat er, volgens de Atlas der Buurtwegen, over het onroerend goed geen buurtweg en/of gemeenteweg loopt.

Natuurbehoud en natuurlijke milieu

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is binnen:
- een Vlaamse Ecologisch Netwerk (VEN);
- een erkend natuurreservaat en hun uitbreidingzone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijk ordening, of het Vlaams Ecologisch Netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Woningkwaliteitsbewaking – Consultatie register van herstelvorderingen

Overeenkomstig hetgeen wordt bepaald in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, 3de lid van de Vlaamse Codex Wonen.
Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Raadpleging Maatregelenregister

De instrumenterende notaris consulteerde op 16 juli 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving. Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

Ongeschiktheid – onbewoonbaarheid – leegstand - verwaarlozing

Leegstand en verkrotting

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed **niet** is opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen of de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Verwaarlozing – leegstand - ongeschiktheid – onbewoonbaarheid

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.
De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.
De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. ***Algemene verkoopsvoorwaarden***

Toepassingsgebied

Artikel 1.

Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2.

De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3.

De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4.

Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, …); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6.

De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8.

Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9.

De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór de initiële eindduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen.

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11.

Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

-door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

-instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

-zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

-instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

-bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12.

Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

-de 5 hoogste (en verschillende)bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

-de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, …) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- Ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00)** betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen:

* een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien procent (10%)** van zijn weerhouden bod, met als **minimum VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).

* een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00).**

Indien meerdere bieders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- Ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van dwangsom;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien procent (10%)** van het weerhouden bod, met als **minimum VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00).**

Instelprijs en premie

Artikel 15.

De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

Er wordt geen instelpremie uitgekeerd.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16.

De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17.

De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18.

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20.

De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21.

De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22.

Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.
Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23.

Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24.

De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt**. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen**. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26.

De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteresten

Artikel 27.

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28.

Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

-hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,

-hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

-hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

-Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

-Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

-Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

-Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

-De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29.

Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30.

Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt VIJFTIG EURO (€ 50,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld in mijn kantoor (antenne) te Oudsbergen, op de hoger vermelde datum, en na integrale voorlezing en toelichting bij deze akte, heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.

Artikel 3

Geassocieerd notarissen Coemans en Colaers worden belast met de verdere organisatie van de openbare verkoop van het voormalig OCMW-gebouw via het online verkoopplatform Biddit overeenkomstig de in artikel 2 goedgekeurde verkoopsvoorwaarden.

Artikel 4

Na het afsluiten van de biedingsperiode wordt het resultaat van de openbare verkoop voorgelegd aan het vast bureau. Het vast bureau beslist of het weerhouden bod wordt aanvaard.

Artikel 5

Iedereen kan tegen dit besluit een klacht indienen bij de toezichthoudende overheid.
Deze klacht moet ingediend worden binnen een periode van 30 dagen die volgt op de dag van de bekendmaking van dit besluit op de website van de gemeente Oudsbergen.

Dit kan door het klachtenformulier in te vullen op https://www.vlaanderen.be/lokaal-bestuur/dien-een-klacht-in, of door een aangetekende brief te schrijven naar:

Agentschap Binnenlands Bestuur
Koning Albert II laan 15, bus 215
1210 Brussel

Artikel 6

Dit besluit wordt overeenkomstig de bepalingen uit artikels 285 tot en met 287 van het decreet lokaal bestuur bekendgemaakt op de website van de gemeente Oudsbergen.

De raad voor maatschappelijk welzijn bezorgt een afschrift van dit besluit aan:

- Geassocieerd notarissen Coemans en Colaers

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn

Joris Neyens algemeen directeur	Michel Creemers voorzitter