

**INFORMATIEBUNDEL
BIEDEN ONDER GESLOTEN OMSLAG
VERKOOP WOONHUIS TE GENT,
MORIAANSTRAAT 35**

MET SLOOP- EN HEROPBOUWVERPLICHTING

Stad Gent, 23ste afdeling, sectie B, nummer 349/K2
met een perceeloppervlakte volgens kadaster van 70m²



sogent

Voldersstraat 1 – 9000 Gent

Tel: 09 269.69.00

Fax: 09 269.69.99

info@sogent.be

www.sogent.be

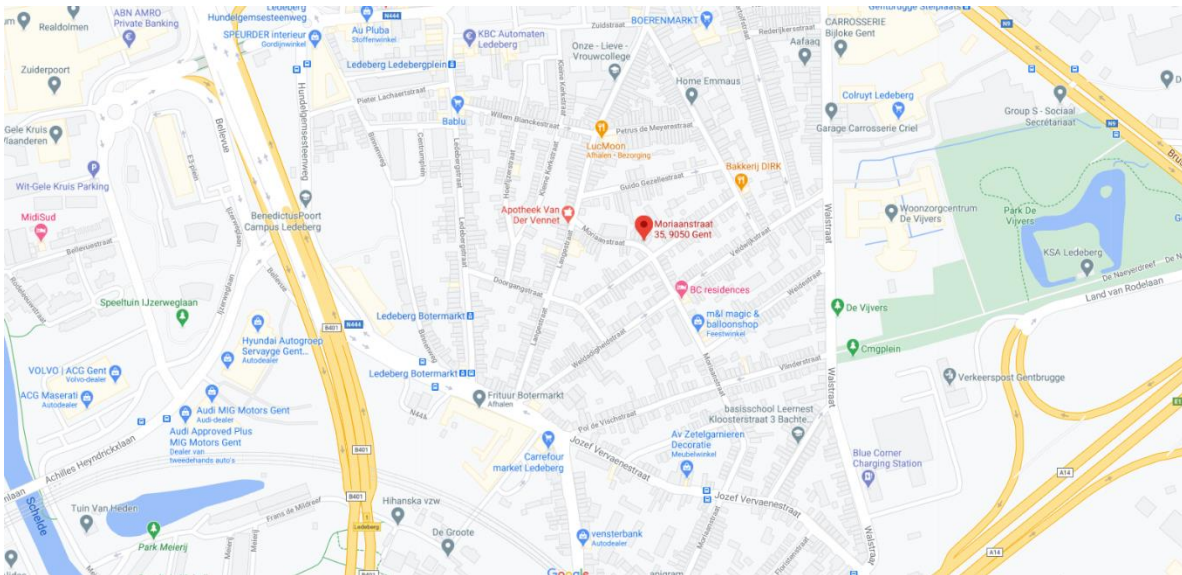
De gegevens in deze bundel zijn louter informatief. Om een bod uit te brengen dient bijhorend **verkoopdossier** te worden gedownload. Bij tegenstrijdigheden heeft de informatie in de onderhandse verkoopovereenkomst voorrang.

1. Inleiding

Ingevolge de beslissing van de Raad van Bestuur van sogent van 25 november 2020 gaat sogent over tot de verkoop van een woonhuis. Deze beslissing is terug te vinden als bijlage bij de informatiebundel. De verkoop zal gebeuren via de procedure 'bieden onder gesloten omslag'. Het goed bestaat uit één kadastrale perceel.

2. Ligging

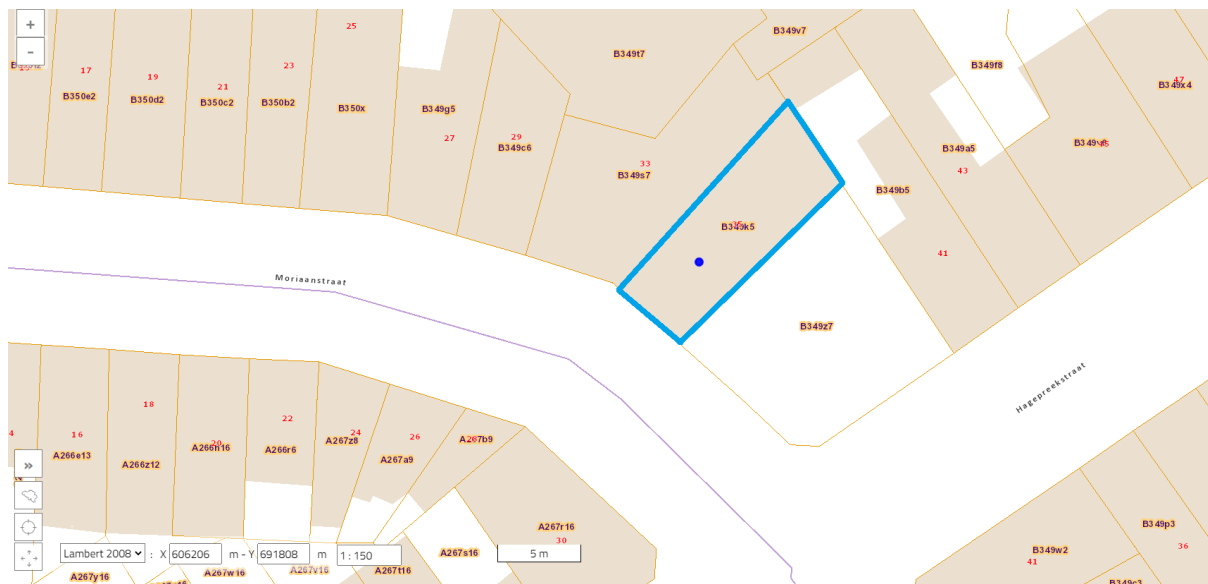
Het goed geniet een centrale ligging in nabijheid van openbaar vervoer, winkels, scholen en verbindingswegen.



3. Kadastrale gegevens

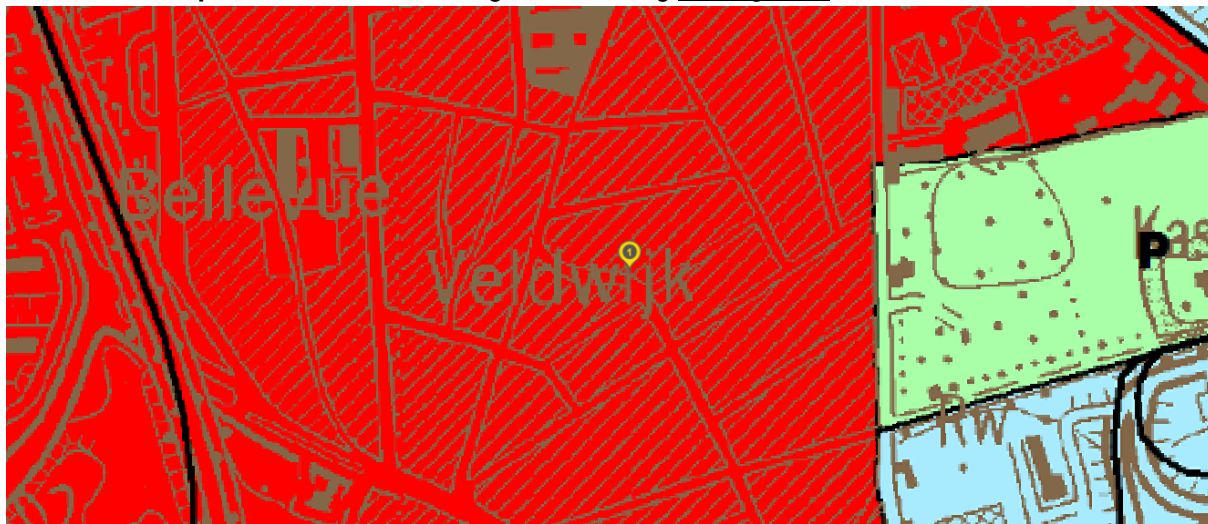
STAD GENT - drieëntwintigste afdeling / Gentbrugge - derde afdeling

Een woonhuis, met aanhorigheden op en met grond gelegen Moriaanstraat 35, volgens titel ten kadaster gekend onder sectie B nummer 349K5 en volgens huidig kadaster ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 349K5 P0000, met een oppervlakte van zeventig centiare (70ca).



4. Stedenbouwkundige gegevens

1. Gewestplan - Stedenbouwkundige bestemming: woongebied



De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaalculturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

2. Informatieplicht

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. Plannen- en vergunningenregister

Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd, met name **op 2 juli 1998 door de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen voor "het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning"**. Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.
De volgende informatie is in het register 'Gebouwen' opgenomen:
Dossiernummer: 44021_2010_154893
Functie van het gebouw: Wonen
Werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962? Ja
Werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd is na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, maar voor de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan? Neen
Datum van de opname van de beslissing van het schepencollege in het vergunningenregister: 15/01/2011
Gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied: Nee
Beslissing aangevallen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen: Nee.
2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed **woongebied**, volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit de dato 14 september 1977 vastgesteld gewestplan "Gentse en Kanaalzone".
Voorbeschreven goed valt onder de toepassing valt van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent" de dato 16 december 2005, maar **niet gelegen is in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd**.
3. Het verkochte goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
4. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkeurecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. Voorschreven goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
6. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van **25 november 2020** waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van het aanpalend kadastraal perceel 44363 B 349Z7 P0000, zodat voorafgaandelijk de authentieke akte verkoop, een splitsing dient te worden betekend (op de huidige kadastrale perceelsgrenzen) aan stad Gent overeenkomstig artikel 5.2.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2. Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De koper verklaart er van op de hoogte te zijn dat voor de opgerichte constructies **niet de vereiste vergunningen verkregen werden.**

De verkoper verwijst naar hoofdstuk B11 Bouwmisdrijven van de hoger beschreven stedenbouwkundige inlichtingen, welke letterlijk hetgeen volgt bepalen:

“Opmerkingen

Bouwdiepte van de 2de verdieping aanbouw reikt even ver als deze van de 1ste verdieping, kroonlijsthoogte van de aanbouw bevindt zich +/-60cm boven de dakgoot van het hoofdgebouw, dakterras langs straatzijde is niet uitgevoerd.

Hiervoor kan op heden niet meer strafrechtelijk worden opgetreden.

De verjaring heeft echter enkel betrekking op het vorderingsrecht, dit impliceert niet dat hierdoor legaal wordt of een bestaansrecht verkrijgt, met andere woorden de toestand is dus niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

Wij hielden eraan u dit mee te delen.”

De koper zal de verkoper in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht.

3. Waterbeleid

Het onroerend goed is geheel gelegen in:

- | | |
|---|--|
| ▪ Mogelijk overstromingsgevoelig gebied: | <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> neen |
| ▪ Effectief overstromingsgevoelig gebied: | <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> neen |
| ▪ Een afgebakend overstromingsgebied: | <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> neen |
| ▪ Een afgebakende oeverzone: | <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> neen |
| ▪ Een risicozone voor overstromingen: | <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> neen |

Het onroerend goed is gedeeltelijk gelegen in:

- | | |
|---|--|
| ▪ Mogelijk overstromingsgevoelig gebied: | <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> neen |
| ▪ Effectief overstromingsgevoelig gebied: | <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> neen |
| ▪ Een afgebakend overstromingsgebied: | <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> neen |
| ▪ Een afgebakende oeverzone: | <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> neen |
| ▪ Een risicozone voor overstromingen: | <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> neen |

4. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed:

- niet beschermd is.
- niet opgenomen is op één van de in artikel 4.1.11 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen.

5. Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, behoudens:

het recht van voorkoop Vlaamse Wooncode, Leegstand.

Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris aangeboden moet worden indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.

6. Energieprestatiecertificaat

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20201216-0002350994-RES-1, opgesteld op 16-12-2020 door Frederic Henry Penen.

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

7. Keuring elektrische installaties

Partijen zijn overeengekomen geen controleonderzoek in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties van 10 maart 1981 te laten uitvoeren omdat de koper het **gebouw gaat afbreken en heropbouwen.**

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

8. Bodemattest

De verkoper verklaart dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op **21 oktober 2020** waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 gebruiksadvisen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan.

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 gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

9. Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in/op het goed geen stookolietank bevindt, noch bevonden heeft, noch ondergronds, noch bovengronds.

10. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er voor voorschreven eigendom nog geen postinterventiedossier werd opgesteld en dat er aan het verkochte goed sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Dit conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen van vijftiengint januari tweeduizend en één, Belgisch Staatsblad van zeven februari tweeduizend en één.

5. Bijzondere voorwaarden

1. Gebruik

Het goed is vrij van gebruik vanaf de authentieke akte.

2. Belastingen

Vanaf de authentieke akte zijn alle eigenaarskosten en belastingen (zoals onroerende voorheffing) ten laste van de koper.

3. Sloop-en heropbouwverplichting

De koper wordt de verplichting opgelegd de panden te slopen en herop te bouwen conform volgende bepalingen;

- A) De koper dient de sloopwerken aan te vatten binnen de 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden der authentieke akte.
- B) Bovendien dienen de volledige heropbouwwerken binnen de 3 jaar te rekenen van het verlijden der authentieke akte voltooid te zijn.
- C) De koper zal sogent voor de aanvang van de werken de bekomen omgevingsvergunning overmaken alsook de start van de sloopwerken en de heropbouwwerken doorgeven via aangetekende zending.

De koper dient de panden te slopen en herop te bouwen in overeenstemming met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en zal hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen.

Dit betreft een kettingbeding, indien de koper op zijn beurt overgaat tot verkoop van de woning alvorens aan voormelde sloop- en heropbouwverplichting voldaan is, zal hij voormelde verplichting bij notariële akte opleggen aan de nieuwe koper.

6. Sancties

indien de koper één van bovenvermelde bijzondere voorwaarden (A,B of C) niet nakomt, betaalt de koper aan sogent een som gelijk aan 10% van de verkoopprijs per jaar vertraging.

Dit schadebeding zal van rechtswege van toepassing zijn zonder dat enige ingebrekestelling door sogent vereist is.

7. Bijlagen

1. EPC – volgt nog
2. stedenbouwkundige uittreksel
3. Kadastrale legger en plan
4. bodemattest
5. Eensluitend afschrift Raad van Bestuur sogent d.d. 25 november 2020