

Verkoopdossier Budgetwoningen STAPELPLEIN TE GENT



1 Inhoud

1	Inhoud	2
2	Inleiding	3
3	Budgetwoningen te Stapelplein, Gent	3
	Beschrijving van de budgetwoning/appartement.....	3
	Prijs budgetwoning/appartement	3
	Bijkomende kosten	4
	De grondeigenaar en de projectontwikkelaar	4
	Notarissen	4
	De architecten	4
	Verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningen	4
	Uitvoeringstermijn	5
	Wet Breyne - Woningbouwwet.....	5
	Stedenbouwkundige info en bodem	5
4	Toewijsvoorwaarden	5
	Enige woning	5
	Maximaal en minimaal belastbaar inkomen	5
	Verloop verkoopprocedure	6
	Uitvoeringstermijn	6
	Wijze van inschrijving	6
5	Toewijzing van de budgetwoningen.....	7
	Nazicht inschrijvingsdossiers.....	7
6	Bijlagen	8

2 Inleiding

De Stad Gent stuurt via zijn grond- en pandenbeleid en zijn stadsontwikkelingsbeleid aan op een stevig aanbod aan nieuwbouwwoningen en dit zowel op het vlak van private, budget- als sociale woningen. Gent heeft de ambitie om, in uitvoering door sogent, in verschillende projecten betaalbare kwaliteitsvolle woningen, zogenaamde budgetkoopwoningen te realiseren. De bedoeling is het betaalbaar wonen in Gent te ondersteunen.

Het woonproject Stapelplein is een publiek private samenwerking tussen sogent en de private partner Adelaar Properties (opgericht door ACASA Projects en Urban Link) waarbij deze twee grondeigenaars een samenwerkingsovereenkomst hebben afgesloten om dit woonproject dat deel uit maakt van de gebiedsontwikkeling Oude Dokken te realiseren.

3 Budgetwoningen te Stapelplein, Gent

Beschrijving van de budgetwoning/appartement

In een nieuwbouwproject in oprichting, genaamd “Residentie Stapelplein - Toren”, gelegen in Bouwveld 1 van Kavel 1 of in “Residentie Stapelplein – Palazzo 1” gelegen in Bouwveld 2 van Kavel 1 in de aldaar gelegen verkaveling aan het Stapelplein, gekend onder sectie A deel van nummer 2756/02L2 en nummer 3677/A met een oppervlakte van drieduizend honderdzevenenveertig vierkante meter veertig vierkante decimeter (3.147,40 m²) worden volgende budgetwoningen/appartementen te koop aangeboden aan de hand van objectieve toewijzingsregels, vastgesteld door Sogent:

- 6 appartementen in de Toren:
apt. 1.2 – ~~apt. 1.4~~ – apt. 2.2 – apt. 2.9 – ~~apt. 3.3~~ – apt. 3.9
- 9 woningen in Palazzo 1:
~~W1 – W2 – W3 – W7 – W8 – W10 – W14 – W15 – W16~~
- 9 appartementen in Palazzo 1:
~~apt. 1.1 – apt. 1.2 – apt. 1.8~~ – apt. 2.1 – apt. 2.2 – ~~apt. 2.9~~ – apt. 2.10 – apt. 3.2 – ~~apt. 3.9~~

Prijs budgetwoning/appartement

De verkoopprijs van de budgetwoningen/appartementen is aangegeven in de verkooplijst, die bij de ontwikkelaar, Adelaar Projects bvba, kan worden opgevraagd.

De verkoopprijs van een **budgetwoning/appartement** is inclusief grondaandeel, de coördinatie- en architectenkosten, de aanhorigheden, de gemeenschappelijke delen en het terras, maar exclusief BTW, en overdrachtskosten (registratie- en aktekosten, opmetingskosten, aansluitingskosten nutsvoorzieningen en het aandeel in de verkavelings- en basisakte).

De verkoopprijs van de extra **berging/autostaanplaats** is inclusief grondaandeel, de coördinatie- en architectenkosten, de aanhorigheden maar exclusief BTW en overdrachtskosten (registratie- en aktekosten, opmetingskosten en het aandeel in de verkavelings- en basisakte).

Bijkomende kosten

Nutsvoorzieningen

De aansluitingskosten ten behoeve van de nutsmaatschappijen en de kosten van de nutsmaatschappijen zijn ten laste van de private kopers. De nettoprijs wordt doorgerekend.

Verkaveling- en basisakte

De kosten voor opmaak van de verkaveling- en basisakte zijn ten laste van de private kopers. De nettoprijs wordt doorgerekend.

Kosten authentieke akte

Alle kosten met inbegrip van leveringskosten (o.a. bodemattest, stedenbouwkundig uittreksel,..), de opmetingskosten, rechten en erelonen van de authentieke notariële akte voor de verkoop van het grondaandeel en opstal vallen uitsluitend ten laste van de koper.

De grondeigenaar en de projectontwikkelaar

De grondeigenaars zijn de bvba Adelaar Properties (met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Ferdinand Lousbergkaai 103, ondernemingsnummer BE839.102.656, RPR Gent) en het autonome gemeentebedrijf voor stadsontwikkeling sogent, kortweg "SOGENT" (met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, BTW BE 0367.300.5943).

De projectontwikkelaar is de bvba Adelaar Projects (met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Ferdinand Lousbergkaai 103, ondernemingsnummer BE656.546.379, RPR Gent).

Notarissen

De verkopers van het project hebben enerzijds notaris Christophe DELRIVE te Gentbrugge optredend voor Adelaar Properties en Adelaar Projects en anderzijds geassocieerd notaris Christophe BLINDEMAN te Gent optredend voor sogent.

De koper heeft het recht een eigen notaris aan te duiden ter behartiging van zijn belangen, zonder dat dit aanleiding geeft tot verhoging van de kosten.

De architecten

De plannen werden getekend door de architecten '360 ARCHITECTEN' uit Gent en 'BULK Architecten' uit Deurne.

Verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningen

De verkavelingsvergunning werd afgeleverd op 14 juli 2016, dossiernummer 2016 GE 158/00 - 201612/DDC-LDM-JC door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd ingediend op 10 oktober 2016 bij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Uitvoeringstermijn

De voorlopige oplevering is voorzien op 650 werkbare werkdagen na aanvang der werken. De werken zullen aanvangen ten laatste binnen de 250 werkdagen na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en het verlijden van de verkavelings- en basisakte.

Wet Breyne - Woningbouwwet

De budgetwoning/appartement zal verkocht worden onder de voorwaarden en garanties van de Wet Breyne. Zo zal er ook een 100% voltooiingswaarborg worden voorzien.

Stedenbouwkundige info en bodem

- Volgens het gemeentelijk uitvoeringsplan Oude Dokken de dato 23 juni 2011 is het project deels gelegen in een zone voor stedelijk wonen en deels in een zone voor kaaien. Het gewestelijk uitvoeringsplan "afbakening grootstedelijk gebied Gent" is van toepassing.
- Er werd geen dagvaarding uitgebracht.
- Het goed is niet gelegen in een zone met voorkooprecht.
- Het onroerend erfgoeddecreet is niet van toepassing.
- Het goed is niet gelegen in een zone voor onteigeningen.
- De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

4 Toewijsvoorwaarden

Om tot de inschrijving toegelaten te worden moeten de kandidaat-kopers van een budgetwoning/appartement aan bepaalde voorwaarden voldoen. Afhankelijk van het woningtype, bijvoorbeeld een gezinswoning met drie slaapkamers of een appartement met 1 slaapkamer, is er een inkomensgrens vastgelegd (zie tabel opgenomen in bijlage 2 verkoopsvoorwaarden). Per kind ten laste wordt deze grens verhoogd met 3.418,10 euro. Eens je in deze woning woont, is dit je enige eigendom en je blijft er 10 jaar wonen.

Enige woning

Voor alle budgetwoningen geldt dat het de enige woning betreft. De kandidaat-koper(s) mogen derhalve alleen of gezamenlijk geen zakelijk recht hebben (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) voor 100% op één of meer onroerende goederen, bestemd voor huisvesting, op het ogenblik dat hij/zij als eigenaar-bewoners 1 jaar in de budgetwoning zijn gedomicilieerd.

Maximaal en minimaal belastbaar inkomen

De toewijsvoorwaarden met betrekking tot de inkomstengrenzen worden bepaald door een gemiddeld maximaal belastbaar inkomen van de kandidaat-koper(s) volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting (2015-2014-2013).

Bij de berekening van het gemiddeld belastbaar inkomen wordt de som van de gezamenlijk belastbare inkomens van de in aanmerking genomen jaren gedeeld door het aantal in aanmerking genomen aanslagbiljetten.

Het gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen, omgerekend op jaarbasis, mag de hierna vermelde bovengrenzen niet overschrijden.

Type Woonst	maximum netto-belastbaar inkomen
Woning	€ 62.717,39
Appartement	
Appartement met 3 slaapkamers	€ 59.581,52
Appartement met 2 slaapkamers	€ 57.490,94
Appartement met 1 slaapkamer	€ 52.264,49

Het gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen wordt telkens verhoogd met € 3.418,10 per kind ten laste op datum van indiening.

Volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting dient het gezin tevens een gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen van minimum € 12.000,00 te kunnen aantonen voor dat dat jaar in aanmerking wordt genomen.

Verloop verkoopprocedure

Uitvoeringstermijn

De voorlopige oplevering is voorzien op 650 werkbare werkdagen na aanvang der werken. De werken zullen aanvangen ten laatste binnen de 250 werkdagen na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en het verlijden van de verkavelings- en basisakte.

Wijze van inschrijving

Kandidaat-kopers vullen het inschrijvingsformulier (bijlage 1) als volgt in:

- ✓ alle gevraagde gegevens (volledige naam, adres enz.)
- ✓ paraaf van elke kandidaat-koper op elk blad van het inschrijvingsformulier en datum, naam en handtekening op de laatste bladzijde

Volgende bijlagen dienen bij het inschrijvingsformulier gevoegd te worden:

1. **de bijzondere aankoopvoorwaarden** met een paraaf op elke bladzijde en de handtekening van elke kandidaat-koper op de laatste bladzijde (bijlage 2)
2. **Kopie van de geldige identiteitskaart** van elke meerderjarige natuurlijke persoon die deel uitmaakt van de kandidaat-koper.
3. **Aanslagbiljetten** van de personenbelasting

Kopie van de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting (van het gezin), zijnde:

- voor inkomstenjaar 2013 (aanslagjaar 2014)
- voor inkomstenjaar 2014 (aanslagjaar 2015)
- voor inkomstenjaar 2015 (aanslagjaar 2016)

Indien u niet (meer) beschikt over deze aanslagbiljetten, kan u hiervan een kopie aanvragen bij de dienst Administratie van de Belastingen of downloaden via Tax On Web.

4. Verklaring op eer geen eigendom (bijlage 3):

De kandidaat-koper verklaart op het formulier in bijlage dat, al naargelang het geval, hij alleen of gezamenlijk al dan niet een zakelijk recht heeft voor de volle 100% (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op één of meer onroerende goederen in België, bestemd voor huisvesting.

5. In voorkomend geval – **een verklaring op eer vervreemding eigendom** waarbij de kandidaat-koper de verbintenis aangaat om zijn/haar onroerende goederen bestemd voor huisvesting te vervreemden **uiterlijk 1 jaar na vestiging domicilie in de nieuwe woning** (bijlage 4). Indien de kandidaat-koper op het ogenblik van inschrijving, voor 100% een zakelijk recht heeft op één of meer onroerende goederen in België bestemd voor huisvesting, voegt de kandidaat-koper een verklaring op eer bij zijn inschrijvingsdossier waarin hij verklaart zijn onroerende goederen te vervreemden tegen marktconforme prijzen uiterlijk 1 jaar na vestiging domicilie in de nieuwe woning.

Checklist bijlagen toe te voegen aan inschrijving

- Bijlage 1: Inschrijvingsformulier budgetwoning
- Bijlage 2: Bijzondere aankoopvoorwaarden budgetwoning
- Bijlage 3: Verklaring huidige eigendomssituatie
- Bijlage 4: Verklaring vervreemding eigendom
- Andere bijlagen toe te voegen:
 - ✓ kopie van de geldige identiteitskaart,
 - ✓ attest van gezinssamenstelling en
 - ✓ kopie van de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting (van het gezin)

5 Toewijzing van de budgetwoningen

Nazicht inschrijvingsdossiers

Sogent ziet de volledigheid van de inschrijvingen na en onderzoekt de inschrijvingen volgens de gestelde toelatingsvoorwaarden.

Bij onvolledigheid en/of onduidelijkheid wordt de kandidaat-koper (aangetekend) aangeschreven en krijgt hij eenmaal de gelegenheid om zijn kandidatuur in orde te brengen. Sogent behoudt zich het recht voor om een kandidatuur te weren indien de kandidaat-koper, na aldus te zijn aangeschreven,

zijn inschrijvingsdossier niet of onvoldoende vervolledigt en/of de gevraagde verduidelijking niet of onvoldoende verstrekt binnen de daartoe door sogent verleende termijn.

6 Bijlagen

- Bijlage 1: Inschrijvingsformulier budgetwoning Stapelplein
- Bijlage 2: Bijzondere aankoopsvoorwaarden budgetwoning Stapelplein
- Bijlage 3: Verklaring geen eigendom
- Bijlage 4: Verklaring vervreemding eigendom
- Bijlage 5: Verkoopplannen budgetwoningen Stapelplein
- Bijlage 6: Verkoopsprijslijst budgetwoningen Stapelplein