
**AANVULLENDE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE
VERKOOPSVOORWAARDEN**

Heden, op **acht november tweeduizend vierentwintig, voor mij, Xavier De Boungne**, notaris met standplaats te Kalmthout, aandeelhouder van de besloten vennootschap Dejongh, De Boungne & De Smedt, geassocieerde notarissen, met zetel te Kalmthout, Dorpsstraat 41,

ZIJN VERSCHENEN

(...)

VOORAFGAANDE TOELICHTING

Voormelde consoorten (...) hebben bij akte verleden voor notaris Jan-Baptist De Smedt te Kalmthout op 6 november 2024 de verkoopvoorwaarden tot de online openbare verkoop op biddit.be van nagemeld onroerend goed vastgesteld:

GEMEENTE KALMTHOUT- tweede afdeling

Een huis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te **Kalmthout, Prelaat Deckerstraat 10**, gekadastraerd, volgens titel gekend als woonhuis en tuin, sectie C nummers 417/K en deel van nummer 471/N, voor een oppervlakte volgens meting van dertien aren zeven centiaren (13a 17ca), volgens recent kadastraal uittreksel gekend als hoeve met tuin, sectie C nummers 471K P0000 en 471N P0000, voor eenzelfde oppervlakte.

[Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 774,00]

AANVULLENDE INFORMATIE RUIMTELIJKE ORDENING

Voormeld onroerend goed betreft een (voormalige) landbouwbedrijfszetel. De woning is bijgevolg laatst bewoond door de oorspronkelijke landbouwers.

Het onroerend goed ligt in volgende stedenbouwkundige bestemming: **woonuitbreidingsgebied.**

Op 10 oktober 2024 heeft ondergetekende notaris aan de gemeente Kalmthout per e-mail gevraagd of er bij verkoop aan niet-landbouwers een functiewijziging dient te worden aangevraagd.

Op 6 november 2024 heeft de gemeente Kalmthout per e-mail op vraag van ondergetekende notaris volgende informatie meegedeeld:

"In bijlage het document FAQ i.v.m. het ondertussen in werking getreden Decreet woonreservegebieden.

Zie o.a. punt 4.5 voor wat de bestaande bebouwing betreft gelegen in niet geordend WUG-gebied.

*Bij de invulling van het achterliggend gebied (Roerdomp) werd deze bestaande bebouwing niet mee opgenomen. Zij is dus niet gelegen binnen een BPA of verkaveling. **Wat betreft de functie: deze valt m.i. nog steeds onder "landbouw". Een functiewijziging naar residentieel wonen werd immers tot op heden niet aangevraagd of bekomen.***

Voorafgaand aan het residentieel bewonen is er dan ook een vergunning nodig. Als de functiewijziging wordt toegestaan, valt de woning en het bijgebouw onder de toepassing van de zogenaamde "basisrechten" voor zonevreemde woningen en constructies."

In voormeld FAQ document onder 4.5 staat vermeld:

"4.5 WAT KAN ER VERGUND WORDEN M.B.T. BESTAANDE WONINGEN IN WOONRESERVEGEBIED WAARVOOR GEEN BPA, VERKAVELING OF VRIJGAVEBESLUIT GELDT EN DIE NIET BEGREPEN ZIJN IN EEN GROEPSWONINGBOUWPROJECT? Een bestaande woning die geen deel uitmaakt van een vergund groepswooningbouwproject is, in de mate dat ze niet binnen de perimeter van een BPA of verkaveling ligt (en het dus om "niet-geordend" WUG23 of WRG gaat), zonevreemd. Daarover is vaste rechtspraak van de Raad van State en van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Het argument dat de bebouwing gezorgd zou hebben voor "ordening in de feiten" waardoor de betrokken gronden het statuut van woongebied zouden hebben gekregen, wordt in de rechtspraak niet aanvaard. Artikel 5.6.10, §1, tweede lid VCRO stelt dat in de woonreservegebieden waarvoor geen BPA, verkaveling of vrijgavebesluit geldt en die niet begrepen zijn in een groepswooningbouwproject, vergunningen kunnen afgeleverd worden op grond van de afwijkingsmogelijkheden als vermeld in titel IV, hoofdstuk IV VCRO. De zonevreemde basisrechten vallen hier onder (en bijvoorbeeld ook de regelingen voor werken van algemeen belang of voor recreatief medegebruik). Een bestaande woning kan dus o.m. verbouwd of herbouwd worden, en uitgebreid tot 1000 m³. De door het Vlaams Parlement finaal goedgekeurde teksten bevatten geen regeling (meer) voor gronden waarop zich zonevreemde woningen bevinden (woningen op gronden die niet begrepen zijn in een BPA of een verkaveling of groepswooningbouwproject, dus woonuitbreidingsgebied dat niet geordend is). Het oorspronkelijke voorstel van decreet bevatte dergelijke regeling, maar die is bij amendement geschrapt o.m. op grond van het advies van de Raad van State. Is men van oordeel dat er andere of ruimere mogelijkheden moeten gelden voor de betrokken woningen (vb. extra uitbreidingsmogelijkheden boven 1.000m³ of functiewijzigingen), dan zal via een vrijgavebesluit of via een RUP moeten worden gewerkt. Het nieuwe artikel 5.6.14 VCRO is van toepassing voor gronden in niet-ervallen verkavelingen en groepswooningbouwprojecten, en niet voor gronden waarop zich zonevreemde woningen bevinden."

Bij verkoop aan niet-landbouwers die in voormeld onroerend goed de woonplaats willen vestigen, dient er dus een functiewijziging te gebeuren. De verkopers alsook ondergetekende notaris geven geen enkele zekerheid over de mogelijkheid tot het bekomen van voormelde functiewijziging. De koper dient hiervan zijn zaak te maken en dit ter volledige vrijwaring van de verkopers en ondergetekende notaris.

Voormelde woning en bijgebouwen vallen op basis van voormeld bericht van de gemeente Kalmthout bijgevolg NIET onder de zogenaamde “basisrechten” van zonevreemde constructies.

Onderzoeksplicht van de koper

Ondergetekende notaris wil de aandacht er op vestigen dat het van belang is voor de koper om **vóór het uitbrengen van een bod**:

- bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed en inzage te vragen in de vergunningen die werden afgeleverd;
- persoonlijk na te gaan of de feitelijke toestand van het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen;
- wanneer gewenst contact te nemen met het kantoor van ondergetekende notaris wanneer er over voorgaande vragen zouden zijn.

Voorbehoud juistheid bekomen informatie

Het onderzoek van de notaris beperkt zich tot een louter administratief nazicht. De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie bekomen vanwege de betrokken gemeente of stad.

De notaris wijst partijen erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het goed enkel kan nagaan aan de hand van de informatie ontvangen van de gemeente/stad, het Kantoor Rechtszekerheid en de verkoper. Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand. Dit laatste behoort ook niet tot zijn opdracht, maar tot de onderzoeksplicht van de koper en de informatieplicht van de verkoper.

Indien er voor het goed een vergunning is verleend, geeft dit namelijk niet de zekerheid dat:

- de constructies geheel vergund zijn;
- de constructies (geheel) werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning;
- de vergunning daadwerkelijk rechtsgeldig en niet vervallen is.

Bijgevolg wordt uitdrukkelijk de aandacht van iedere kandidaat-bieder of kandidaat-koper gevestigd op het feit dat zij zelf zullen moeten instaan voor het bekomen van de nodige vergunning zowel voor de bestaande of bijkomende constructie(s) als voor de functie.

SLOTBEPALINGEN

Woonstkeuze

Tot uitvoering van deze akte kiezen partijen woonst in hun respectieve woning.

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).

Meerwaardebelasting

De minuuthoudende notaris heeft toelichting gegeven aangaande de fiscale bepalingen inzake de meerwaardeheffing. Uit opzoeken blijkt de verkoper voor de eventuele meerwaardebelasting een rijksinwoner te zijn.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Kalmthout op datum als gemeld en na voorlezing en toelichting hebben de comparanten met mij notaris ondertekend.