



## Woning met privéterrass aan binnentuin

Op de hoek van de Gravinstraat en de Gijsselsstraat in Borgerhout bouwden we een woonproject met 10 wooneenheden met gemeenschappelijke binnentuin en ondergrondse parkeergarage naar een ontwerp van architecten Jo Broekx en Marcella Schiepers.

Momenteel is er nog 1 woning beschikbaar aan de Gijsselsstraat 168. De woning is nog verder af te werken naar eigen smaak.

Is de verkoopprijs momenteel een te hoge begininvestering, dan kan je de woning voor maximaal 15 jaar in erfpacht nemen. Je betaalt een eenmalige vergoeding voor de constructies en een jaarlijkse canon gedurende de looptijd van de erfpacht. Je krijgt een aankoopoptie op de grond. Zo moet je de grond vandaag nog niet aankopen, maar kan je dat doen op een moment dat financieel beter past.

Koop je een woning, dan moet je verplicht ook een autostaanplaats kopen.

### VERKOOP

Woning: € 280.900  
Autostaanplaats: € 21.900

### ERFPACHT

Constructies: € 181.300  
Indexeerbare canon: € 1.550/jaar  
*(alles excl. btw en aktekosten)*

**Gijsselsstraat 168  
2140 Antwerpen**





De woning bevindt zich in de Gijsselsstraat.



Alle privéterrassen kijken uit op de gemeenschappelijke binnentuin.



De woning kan nog volledig naar eigen smaak worden ingericht.



De speeltuin op het Krugerplein.

## Omgeving

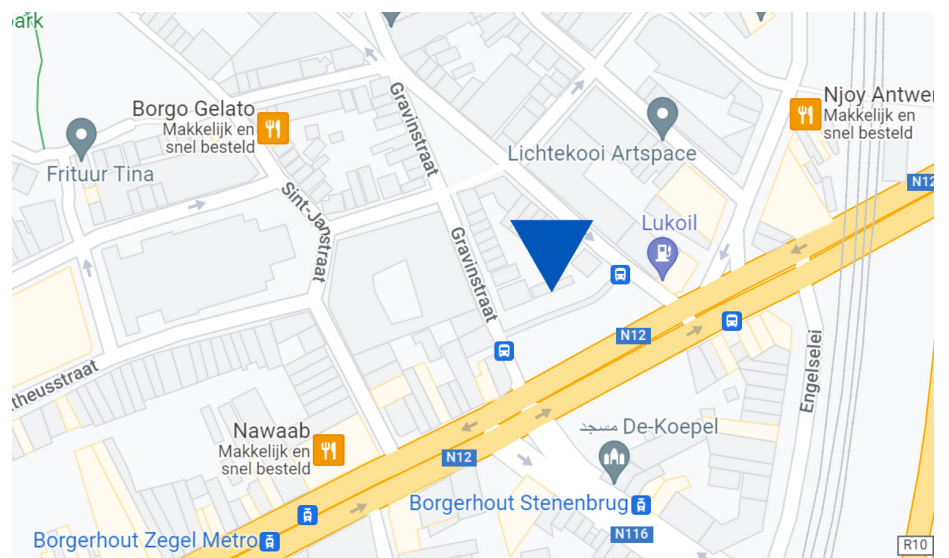
Je vindt project Tirantas in Borgerhout, in de wijk die in de volksmond ook wel 'den Bretel' wordt genoemd. Tirantas is Spaans voor 'bretellen'.

Hier, aan het einde van de Turnhoutsebaan, ligt een kleurrijke buurt met veel verschillende nationaliteiten en culturen. Er zijn ook steeds meer kwalitatieve en hedendaagse woningen.

Er is horeca in overvloed, zowel gevestigde waarden als hippe nieuwkomers. Je kan te voet naar buurtwinkels en bakkers. Het Krugerplein met z'n zalige speeltuin is om de hoek, net zoals een van de beste ijssalons van Antwerpen.

Sporten doe je vlakbij in Sportoase Veldstraat, op het mooiste basketbalveld van de stad in de Kerkstraat of in Park Spoor Noord. Met de Roma, Trix, Permeke-bibliotheek en Het Oude Badhuis zit je hier ook op cultuurvlak helemaal goed.

Het Antwerpse stadscentrum is snel te bereiken met de fiets of het openbaar vervoer. Voor langere afstanden heb je een snelle aansluiting op de Singel en de Ring. Je vindt deelfietsen en -wagens op wandelafstand. Verder liggen ook verschillende basisscholen op wandelafstand.





## Ruime gezinswoning met 3 slaapkamers, privéterrassen en autostaanplaats

Gijsselsstraat 168  
2140 Antwerpen

### Kenmerken

Deze woning is semicasco afgewerkt. De vloeren, keuken en het sanitair zijn nog te plaatsen. Op het gelijkvloers is er plaats voor de installatie van een keuken en een gastentoilet en vind je de eetruimte die uitkijkt op de gemeenschappelijke binnentuin. Op de eerste verdieping bevindt zich de leefruimte. Op de tweede verdieping ligt één slaapkamer en ook alle aansluitingen voor de installatie van de badkamer. Op de derde verdieping is er ruimte voor nog twee slaapkamers en een polyvalente ruimte/bureau.

### Extra's

- privéterrassen aan gemeenschappelijke tuin
- ondergrondse parkeerplaats nr. 8 (met rechtstreekse toegang tot de woning) verplicht aan te kopen

### Bruto-oppervlakte

152 m<sup>2</sup>

### Kelder

1 berging van circa 8 m<sup>2</sup> en 1 berging van 4 m<sup>2</sup>

### EPC

108 kWh/m<sup>2</sup>

### E-peil

E45



### Verkoop aan vaste prijs (autostaanplaats inbegrepen in de prijs)

€ 280.900 (excl. 21% btw en aktekosten)

### Erfpacht woning

Vaste vergoeding op constructies

€ 181.300 (excl. 21% btw en aktekosten)

Te indexeren grondwaarde bij aankoopoptie

€ 77.700

Jaarlijks indexeerbare canon

€ 1550 (excl. registratiebelasting)

### Parkeerplaats verplicht aan te kopen aan vaste prijs

€ 21.900 (excl. 21% btw en aktekosten)



# Verkoop of erfpacht

Zowel de verkoop als de erfpacht gebeurt aan de vermelde vaste prijs (excl. btw en aktekosten).

Het eigendom wordt toegewezen aan de eerste kandidaat-koper/erfpachter waarvan AG Vespa de ingevulde en ondertekende documenten\* EN een voorschot van 10%\*\* op zijn bankrekening heeft ontvangen.

## Bij verkoop

\* ingevulde en ondertekende documenten (verkoopovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden)

\*\* voorschot: 10% van de vaste verkoopprijs

## Bij erfpacht

\* ingevulde en ondertekende documenten (erfpachtovereenkomst)

\*\* voorschot: 10% van de vaste vergoeding op constructies (+10% van de vaste prijs van autostaanplaats)

De kandidaat-koper/erfpachter verklaart te weten dat AG Vespa steeds de mogelijkheid heeft om, bij uitzondering en op grond van een gemotiveerd advies, het eigendom niet toe te wijzen of de verkoop/erfpachtprocedure te hernemen.

# Verkoopvoorwaarden

Bij verkoop zijn de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zoals vastgesteld in de modelteksten, goedgekeurd door het directiecomité van AG Vespa in zitting van 28 augustus 2017.

In afwijking en/of in aanvulling op deze algemene verkoopvoorwaarden zijn de volgende bijzondere verkoopvoorwaarden van toepassing:

1. De koper verklaart te weten dat de verkoper alle nodige inspanningen heeft geleverd om een aanvaardbare akoestische norm te behalen maar dat die niet garandeert dat de akoestische norm werd geleverd. Ieder gebrek desaan gaande kan niet als een verborgen gebrek beschouwd worden.
2. De renovatie- en restauratieverplichting zoals voorzien in artikel 3.1 van de algemene voorwaarden en de integratieverplichting zoals voorzien in artikel 3.2 is op dit eigendom niet van toepassing.
3. De koper is verplicht binnen de zes maanden na het verlijden van de authentieke akte van aankoop het eigendom te gaan bewonen en er zijn domicilie te vestigen. Hij is verplicht er vervolgens voor een ononderbroken periode van minimaal 5 jaar, volgende op het jaar van de eerste ingebruikneming, te blijven wonen. Het is de koper verboden het eigendom tijdens die periode voort te verkopen of te verhuren. Ontheffing van die voorwaarde kan slechts bekomen worden in geval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het directiecomité van AG Vespa. Bij een herverkoop geldt, ongeacht de verleende toelating van het directiecomité van AG Vespa, een recht van voorkoop in hoofde van de verkoper.
4. Enkel natuurlijke personen kunnen aankopen.
5. Een andere bestemming dan 'eengezinswoning' wordt uitgesloten.

De bepalingen onder 1 tot en met 5 zijn essentiële voorwaarden zonder welke AG Vespa deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten. Ze worden opgelegd aan de kandidaat-koper en al zijn rechtsopvolgers. Bij niet-naleving van deze verplichtingen zijn de sancties zoals voorzien in artikel 6 van de algemene voorwaarden van toepassing.

# Erfpacht als alternatief

AG Vespa biedt een aantal nieuwe woonvormen en formules aan. Een erfpacht als alternatief voor verkoop is een voorbeeld. Het voordeel bij een erfpacht is dat de kandidaat-erfpachter de grond pas later kan aankopen waardoor de begininvestering aanzienlijk lager uitvalt dan bij een klassieke verkoop. **De erfpachter krijgt het erfpachtrecht van de grond voor een periode van maximaal 15 jaar.**

De kandidaat-erfpachter betaalt bij aanvang van het erfpachtrecht een eenmalige vergoeding voor de constructies en vervolgens een jaarlijkse indexeerbare canon voor het gebruik van de grond. Die jaarlijkse canon bedraagt 2% van de waarde van de grond.

Concreet betaalt de erfpachter jaarlijks een canon van 1550 euro. Die canon is indexeerbaar op basis van de gezondheidsindex. Vanaf het verlijden van de erfpachtakte kan de erfpachter op basis van de aankoopoptie de grond aankopen. De waarde van de grond bedraagt vandaag 77.700 euro. De grondwaarde wordt jaarlijks vermeerderd met 2,5%

## Erfpachtvoorwaarden

Het in erfpacht geven gebeurt onder volgende voorwaarden.

1. De erfpacht wordt aangegaan voor een periode van 15 jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte.
2. De erfpachtvergoeding bestaat uit:
  - een eenmalige vergoeding voor de constructies;
  - een jaarlijks te betalen canon van 2% op de waarde die voor de betreffende grond werd vastgesteld.
3. De erfpachter heeft de mogelijkheid om vanaf het verlijden van de erfpachtakte een verzoek te richten aan de erfverpachter om over te gaan tot de aankoop van de grond verbonden aan de constructie en aldus in onderling overleg een einde te maken aan de erfpacht. De aankoop gebeurt tegen de grondwaarde die voor de betreffende grond werd vastgesteld, jaarlijks vermeerderd met 2,5%. De aankoopoptie gaat samen met het erfpachtrecht teniet.
4. De erfpachter verklaart te weten dat de erfverpachter alle nodige inspanningen heeft geleverd om een aanvaardbare akoestische norm te behalen. Dat garandeert echter niet dat de akoestische norm effectief werd geleverd. Ieder gebrek desaan gaande kan niet als een verborgen gebrek beschouwd worden.
5. De erfpachter is verplicht binnen 6 maanden na het verlijden van de authentieke akte het eigendom te gaan bewonen en er zijn domicilie te vestigen. Hij is verplicht er vervolgens voor een ononderbroken periode van minimaal 5 jaar te blijven wonen. Het is de erfpachter verboden het erfpachtrecht tijdens die periode over te dragen of zich van het bezit- of genotsrecht te ontdoen in voordeel van derden bijvoorbeeld door verhuur. Ontheffing van die voorwaarde kan slechts bekomen worden in geval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het directiecomité van AG Vespa.
6. Enkel natuurlijke personen kunnen het eigendom in erfpacht nemen.
7. Een andere bestemming dan eengezinswoning wordt uitgesloten.
8. De erfpachter erkent dat hij gedurende de erfpachtperiode zijn erfpachtrecht enkel kan hypothekeren tot zekerheid van de betaling van de lening voor de vergoeding van de constructies. Bijgevolg is het de erfpachter verboden het eigendom zelf te verpanden, te belenen, tot waarborg te geven, te hypothekeren of hoe dan ook tot zekerheid te geven.
9. Als de erfpachter de aankoopoptie niet heeft gelicht, komen op het einde van de erfpachttermijn de constructies kosteloos terug naar AG Vespa.

# Driepartijenovereenkomst

Omdat erfpacht een nieuwe formule is, is AG Vespa zich bewust van de mogelijke terughoudendheid bij de financiële instellingen om een hypothecair krediet te verschaffen aan de kandidaat-erfpachter.

De kandidaat-erfpachter bezit namelijk niet de volle eigendom bij het aangaan van de overeenkomst.

Daarom maakt AG Vespa nu al bekend dat zij principiële akkoord gaat tot het mee ondertekenen van een driepartijenovereenkomst met de kandidaat-erfpachter en zijn financiële instelling.

De driepartijenovereenkomst is er in hoofdzaak op gericht de rechten van de financiële instelling te vrijwaren wanneer AG Vespa de erfpachtovereenkomst zou willen verbreken of ontbinden.

Omdat elke financiële instelling over haar eigen driepartijenovereenkomst beschikt, volstaat het om de belangrijkste principes waaraan die moet voldoen te vermelden:

- de maximale looptijd bedraagt 15 jaar (verlenging is niet mogelijk);
- de gevestigde hypotheek kan de aan AG Vespa toebehorende grond niet bezwaren;
- de financiële instelling zal de handlichting van de hypothecaire inschrijving ten laatste op datum van het verstrijken van het recht van erfpacht verlenen;
- alle kosten met betrekking tot het onderschrijven van een driepartijenovereenkomst en de kosten van handlichting vallen ten laste van de erfpachter;
- AG Vespa, de erfverpachter, verbindt zich ertoe de erfpachtovereenkomst niet te verbreken wegens het niet-naleven door de erfpachter van een of meerdere clausules van de erfpachtovereenkomst, zonder de financiële instelling daarvan op voorhand en binnen een redelijke termijn in te lichten;
- als de erfpachtovereenkomst toch wordt verbroken, wordt de financiële instelling in de plaats gesteld van de erfpachter krachtens de principes van zakelijke subrogatie. AG Vespa zal nooit enige betaling aan de erfpachter uitvoeren tot zolang de schulden van de erfpachter bij de financiële instelling niet zijn aangezuiverd.

# Stedenbouwkundige gegevens

- omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt
- stedenbouwkundige bestemming: zone voor wonen
- geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
- voorkeepsrecht ruimtelijke ordening
- geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitgereikt

# Overstromingsgevoeligheid

- Gebouwscore (G-score) = A
- Perceelscore (P-score) = A



# Overzicht verkoop - erfpacht

Eenheid	Bruto-oppervlakte	Verkoop vaste prijs*	Erfpacht		
			Vaste prijs op constructies *	Jaarlijkse indexeerbare canon**	Te indexeren grondwaarde bij aankoopoptie
Gijsselsstraat 168 + parkeerplaats 8***	152 m <sup>2</sup>	€ 280.900	€ 181.300	€ 1.550	€ 77.700

\* zowel bij verkoop als bij erfpacht is de vaste prijs/vergoeding excl. 21% btw en aktekosten

\*\* de jaarlijkse indexeerbare canon is excl. btw

\*\*\* Als er bij de woningen gekozen wordt voor erfpacht moet de bijhorende autostaanplaats verplicht aangekocht worden aan € 21.900 excl. btw en aktekosten. De autostaanplaats wordt niet in erfpacht gegeven. Bij verkoop van een woning zit de autostaanplaats al inbegrepen in de vermelde vaste prijs.

## Bezichtiging en informatie

Het project is tijdens de week te bezoeken op afspraak.

Een plaatsbezoek is ten zeerste aangeraden en gebeurt steeds op eigen risico en verantwoordelijkheid van de kandidaten.

## Contactpersoon

Bjorn Raekelboom

03 432 82 77

[bjorn.raekelboom@antwerpen.be](mailto:bjorn.raekelboom@antwerpen.be)

