

IGEAN dienstverlening

Maatschappelijke zetel : Doornaardstraat 60 - 2160 Wommelgem
Telefoon : 03/350.08.11
Telefax : 03/353.34.10

Bijzondere verkoopsvoorwaarden van toepassing op bouwgronden, gelegen te **Brecht** in de verkaveling "**J. Cardijnlaan**". waarvoor een verkavelingsvergunning door het Agentschap RO Antwerpen werd afgeleverd op 09.11.2009 met nummers 5.00/11009/1170011.2 en 5.00/11009/1170011.8 en goedgekeurd door de raad van bestuur van IGEAN dienstverlening in zitting van 07.10.2009 en gewijzigd in zitting van 18.11.2009.

Namens de raad van bestuur van IGEAN dienstverlening

J. Van Hoydonck
directeur-zaakvoerder

L. Vuylsteke de Laps
voorzitter

Voorafgaand artikel

Gedurende een termijn van tien jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de aankoopakte, zal de maatschappij-verkoopster mee in de akten van wederverkoop optreden, teneinde de naleving van de onderhavige bijzondere verkoopsvoorwaarden te waarborgen.

Artikel 1

De vermelde verkaveling wordt gerealiseerd om de woningbouw voor hoofdverblijven te bevorderen. Daarom wordt er uitdrukkelijk bepaald en dit ten titel van erfdienstbaarheid, dat ieder perceel grond van voormelde verkaveling zowel ten voordele als ten laste van de andere percelen deel uitmakende van dezelfde verkaveling, zal bevoorreed en bezwaard blijven met de volgende erfdienstbaarheden:

- a. Op bedoelde gronden zal geen inrichting mogen gebouwd, ingericht of opgericht worden, die hinderlijk is voor de omgeving.
Zo worden niet toegelaten inrichtingen met een hinderlijk karakter, alle inrichtingen die een abnormale toename van de verkeerslast veroorzaken en alle inrichtingen die qua uitzicht en functie afbreuk doen aan de opvatting en de geest van de verkaveling voor definitieve verblijven, zoals o.a. stapelhuizen, achterhuizen, tijdelijke bergplaatsen, weekendhuizen, kampeerinrichtingen, reclameborden, enz...

- b. Het is de bewoners niet toegelaten schroot, afbraak, autowrakken, of dergelijke, ook al is er wettelijk geen vergunning vereist, op hun perceel op te slaan. Voor zover de kopers in gebreke mochten blijven, zal de gemeente Brecht deze zaken laten verwijderen op kosten van de kopers.

De percelen dienen in afwachting van de oprichting van definitieve constructies zuiver gemaakt, onderhouden en gevrijwaard van onkruid en opgeschoten gras.

De eigenaars dienen zich eveneens te onthouden er tijdelijke, zelfs verplaatsbare verblijfsinrichtingen op te plaatsen of op te richten op straffe van een sanctie van 50 EUR per dag vanaf de overtreding tot op de dag van het ophouden, te betalen aan IGEAN dienstverlening, zonder ingebrekestelling en onverminderd alle rechten van koopverbreking lastens de overtredders-eigenaars.

- c. Het is de kopers verboden alle elektrische machines, die de elektriciteitsvoorziening van de verkaveling in het gedrang kunnen brengen, te installeren.

Artikel 2- Voorwaarden toewijzing

- A. Om in aanmerking te komen voor een perceel bouwgrond dienen de volgende voorwaarden vervuld:

1. Minstens 18 jaar oud zijn op 1 januari 2010.
2. Geen andere woning in volle eigendom of volledig vruchtgebruik hebben, tenzij het gaat om een woning die voorwerp is van de toepassing van artikel 19 van de Vlaamse Wooncode (ongeschikt verklaarde woning) of van een onteigeningsbesluit.
3. Het gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen van 2008, aanslagjaar 2009, mag niet meer bedragen dan¹:
 - 45.000 euro voor een alleenstaande;
 - 62.000 euro voor wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 2.990 euro per persoon ten laste;
 - 62.000 euro voor een alleenstaande met een persoon ten laste, te verhogen met 2.990 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste.
4. Minstens 5 jaar in Sint-Lenaarts wonen of er gedurende in totaal 10 jaar gewoond hebben of minstens 5 jaar in Sint-Lenaarts werken.²

Na uitputting van de lijst met deze kandidaat-kopers, geschiedt de toewijzing van de bouwpercelen aan personen die minstens 5 jaar in Brecht wonen of er gedurende minstens 10 jaar gewoond hebben of minstens 5 jaar in Brecht werken.

¹ De inkomensgrenzen werden bepaald op basis van het gezondheidsindexcijfer van september 2009 (110,46).

² Voor de definitie van de term "Sint-Lenaarts" wordt verwezen naar de gemeentegrenzen voor de fusie in 1976.

- B. Tussen de kandidaat-kopers die aan de onder artikel 2.A vermelde voorwaarden voldoen, zal een rangorde worden opgemaakt op basis van de totale tijd die zij in Sint-Lenaarts wonen/werken of gewoond hebben. Hierbij wordt de kandidaat die in totaal het langst in Sint-Lenaarts woont, gewoond heeft of werkt als 1^{ste} gerangschikt en kan deze als eerste een bouwperceel kiezen. Vervolgens kan de tweede hoogst gerangschikte kandidaat een bouwperceel kiezen, en zoverder tot alle bouwpercelen zijn toegewezen.

Deze toewijzingsprocedure wordt ook toegepast bij de kandidaat-kopers die in Brecht wonen, gewoond hebben of werken, nadat de lijst met kandidaat-kopers die in Sint-Lenaarts wonen, gewoond hebben of werken is uitgeput.

- C. Ieder echtpaar of alleenstaande kan slechts één bouwperceel bekomen.
- D. Indien er na uitputting van de lijst van geselecteerde kandidaten die aan de gestelde voorwaarden voldoen, nog percelen in de verkaveling overblijven, kan IGEAN dienstverlening mits voorafgaand akkoord van de gemeente Brecht beslissen die percelen vrij te verkopen mits behoud van de reglementering onder punt A. 1 t/m 3.
- E. De kandidatuurstelling voor toewijzing van een perceel impliceert de voorafgaandelijke en onvoorwaardelijke goedkeuring van de kandidaat met de bijzondere verkoopvoorwaarden voor toewijzing en verkoop van de percelen.

Artikel 3- Bouwverplichting

De kopers zijn gehouden binnen de **drie jaar** na het verlijden van de aankoopakte, op de aangekochte gronden een aanvang te maken met de bouw van een woning.

De bouwwerken moeten binnen de twee jaar te rekenen vanaf de aanvang der werken beëindigd zijn.

Afwijkingen van dit artikel kunnen alleen na het indienen van een met redenen voorzien verzoekschrift en na grondig onderzoek ten uitzonderlijke titel toegestaan worden door de raad van bestuur van IGEAN dienstverlening.

Artikel 4- Verplichting tot bewoning

De kopers zijn ertoe gehouden de woning binnen de vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden der aankoopakte, persoonlijk en werkelijk te betrekken.

Afwijkingen van dit artikel kunnen alleen na het indienen van een met redenen voorzien verzoekschrift en na grondig onderzoek ten uitzonderlijke titel toegestaan worden door de raad van bestuur van IGEAN dienstverlening.

Artikel 5 - Vervreemdingsverbod

Gedurende een termijn van tien jaar, ingaande op de datum van het verlijden van de aankoopakte van de grond, is het de kopers verboden de door hen opgerichte woning vrijwillig te verkopen, te vervreemden ten kosteloze titel, te verhuren, ter beschikking te stellen, zich van het bezit- of genotsrecht te ontdoen in het voordeel van derden, hoe dan ook, behalve in geval van overmacht of bijzondere omstandigheden, waarover de raad van bestuur van IGEAN dienstverlening uitspraak moet doen.

Artikel 6 - Verbod handelsverrichtingen

Onverminderd wat voorzien is in artikel 1a., en behoudens wat voorzien is op het verkavelingsplan, ontzeggen de kopers van bedoelde gronden zich het recht voor zichzelf en voor hun erfgenamen en rechtverkrijgenden ten welke titel ook, en dit gedurende een termijn van dertig jaar, ingaande op de datum van het verlijden van de aankoopakte, op de aangekochte grond, een handel uit te baten of te laten uitbaten, waarvoor een uitstalraam ingericht wordt.

Artikel 7 - Bouwvoorschriften

- Het verkavelingsplan met bijgaande stedenbouwkundige voorschriften, werd goedgekeurd door het agentschap RO Antwerpen. Deze stedenbouwkundige voorschriften dienen strikt nageleefd te worden. De kopers worden geacht er kennis van te hebben genomen, minstens door het onderschrijven van deze verkoopsvoorwaarden. Zij zullen geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkavelaars ingeval de bevoegde overheden de gezegde stedenbouwkundige voorschriften later nog zouden wijzigen.
- Elke ééngezinswoning moet voorzien zijn van een regenwaterput voor de opvang van regenwater, conform het gemeentelijk reglement.
- De verhardingen van de garageopritten en/of andere toegangswegen tot het perceel, gelegen tussen het rijvak van de weg en de rooilijn, dienen uitgevoerd te worden volgens de voorwaarden en op de manier zoals zal meegedeeld worden door het schepencollege van Brecht.

Artikel 8- Sancties

Ingeval van inbreuk of niet uitvoeren van één of andere clausule van voorgaande artikelen, zullen de kopers gehouden zijn onmiddellijk als schadevergoeding te betalen, aan de maatschappij-verkoopster, een som van 10 % van de in de koopakte bepaalde verkoopprijs per jaar, te rekenen vanaf de vaststelling van de overtreding tot de dag waarop de overtreding is hersteld, en dit onverminderd het recht voor de maatschappij-verkoopster en de andere eigenaars, de naleving van de bestaande erfdienstbaarheden te eisen en het goed in zijn oorspronkelijke staat te doen herstellen.

Onderhavig schadebeding heeft tot doel de potentiële schade te vergoeden die het redelijkerwijze te verwachten gevolg is van de wanprestatie van de kopers.

Artikel 9 – Hypotheekname

1. De kopers verbinden zich zo voor zichzelf als voor hun erfgenamen en rechtverkrijgenden ten welken titel ook, de grond welke zij aankopen, onbezwaard behoudens wat hierna onder 2 van dit artikel is vermeld, en in volle eigendom te behouden.

2. De kopers erkennen dat zij het door hen aangekochte eigendom, binnen de 10 jaar na de aankoop, enkel kunnen hypothekeren tot zekerheid van de betaling van de lening tot aankoop ervan of tot oprichting van de er op te richten gebouwen. Dienvolgens is het de kopers verboden het goed te verpanden, te belenen, tot waarborg te geven, te hypothekeren of hoe dan ook tot zekerheid te geven, behoudens tot afbetaling van het goed zelf of van de er op te richten gebouwen.
3. Niet-naleving van het in dit artikel bepaalde is in geen geval tegenstelbaar aan IGEAN dienstverlening, en geeft laatstgenoemde het recht de verbreking van de koop te vorderen.
4. Indien de koper een hypothecaire lening aangaat, dient in het leningscontract het beding te worden ingelast dat bij uitwinning geen openbare verkoop plaatsvindt, doch dat de verkoop uit de hand plaatsvindt, met toepassing van wat bepaald is in artikel 10.

Artikel 10 – Uitwinning

In elk geval kan IGEAN dienstverlening eisen dat het eigendom haar, in geval van uitwinning door de schuldeisers, bij vervreemding, bij een faillissement of om welke reden ook, wordt teruggegeven of overgedragen aan een door haar aangeduide kandidaat-koper, mits betaling van de objectieve waarde zoals bepaald in artikel 15. Wanneer het gaat om vervreemding of benaarding van een leningmaatschappij, die het eigendom tot zekerheid had, overeenkomstig wat in artikel 9 bepaald is, moet de koopsom in elk geval de volledige vordering van die maatschappij dekken.

Artikel 11 – Recht op terugkeer

De kopers aanvaarden en erkennen uitdrukkelijk het contractuele recht op terugkeer van het eigendom in het patrimonium van de maatschappij-verkoopster. Dit contractuele recht op terugkeer geldt in alle gevallen bij niet-naleving van het hoger bepaalde in artikel 9.

Artikel 12 – Recht van wederinkoop

Ingeval van niet-uitvoering van de verplichtingen aan de kopers opgelegd in artikel 3 en 9 van voorgaande voorwaarden, behoudt de maatschappij-verkoopster zich het recht van wederinkoop voor gelijkvormig de artikelen 1659 en volgende in het Burgerlijk Wetboek en dit ongeacht de toepassingen van de bepalingen van artikel 10 hierboven. Ware dit beding toepasselijk dan zou de huidige maatschappij-verkoopster slechts gehouden zijn de principale hoofdsom te betalen zonder gehouden te zijn te moeten tussenkomen in alle andere onkosten voortvloeiende zo uit de aankoop als uit de wederinkoop.

Artikel 13 – Recht van voorkoop en voorkeur

IGEAN dienstverlening heeft in alle gevallen van vervreemding van het eigendom, binnen de 10 jaar vanaf de aankoop ervan, een recht van voorkeur en voorkoop volgens de prijs zoals bepaald in artikel 15 hierna volgend.

Artikel 14 – Bestemming “meerwaarde”

Ingeval van ongedwongen vervreemding van het onbebouwde of bebouwde perceel, binnen de 10 jaar na de aankoop ervan, en bij niet uitoefenen door IGEAN dienstverlening van haar contractueel recht op terugkeer in haar patrimonium door uitoefening van haar recht van voorkeur en voorkoop, erkent de koper nu reeds onherroepelijk dat de gerealiseerde meerwaarde van die vervreemding toevalt aan IGEAN dienstverlening.

De verkoophoudende notaris wordt hierbij onherroepelijk door de kopers volmacht gegeven die gerealiseerde meerwaarde over te dragen aan IGEAN dienstverlening. De kopers erkennen hierbij uitdrukkelijk de voorrang van IGEAN dienstverlening op die meerwaarde.

Artikel 15 – Begrip “meerwaarde”

Onder meerwaarde, zoals omschreven in artikel 14, wordt verstaan: de gerealiseerde meerwaarde van de verkoop verminderd met de som van de aankoopsom, de wettig gemaakte kosten van de koop, de uitgevoerde noodzakelijke herstellingen, de kosten van herstelling die de waarde van het goed hebben vermeerderd, de kosten van de eventueel opgerichte gebouwen, de intresten en de kosten verbonden aan eventueel geleende kapitalen voor die investeringen van het goed en op de andere kosten voornoemd het inflatiepercentage, berekend op basis van de stijging van de index der kleinhandelsprijzen, zodra deze meegedeeld worden door het Ministerie van Economische zaken.

Artikel 16 – Sanctie

Ingeval van niet-naleving van de verplichtingen aan de koper opgelegd in de artikelen 3 en 9, zullen de bepalingen van artikel 12 voor niet geschreven gehouden worden, ten aanzien van elke kredietinstelling, die onder welke vorm ook, kredieten zouden hebben toegestaan of zal toestaan aan de kopers of aan hun erfgenamen en rechtverkrijgenden onder welke titel ook voor de aankoop van de grond, of van de erop te richten gebouwen, (en) ingeval zij zich ertoe genoopt zouden zien over te gaan tot het te gelde maken van het geheel of van een deel van de bij deze akte verkochte goederen, hetzij door middel van openbare, hetzij van onderhandse verkoop, tot invordering van de bedragen (in hoofdsom intresten en kosten) die haar volgens de tot stand gekomen kredietovereenkomsten verschuldigd zijn, op voorwaarde dat aan de kopers de verplichting wordt opgelegd, de bestemming van het goed te eerbiedigen en in de notariële akte van koop-verkoop de huidige bijzondere voorwaarden over te nemen. De maatschappij-verkoopster verklaart bovendien ten opzichte van de hierboven bedoelde kredietinstellingen te verzaken aan al haar gebeurlijke rechten om de ontbinding of de verbreking bij onderhavige akte vastgestelde verkoop te vorderen. Het verschil tussen de gerealiseerde verkoopprijs en de door de kredietinstelling ingevorderde bedragen valt toe aan IGEAN dienstverlening overeenkomstig de bepalingen van artikel 14 en rekening gehouden met de bepalingen van artikel 15.

Artikel 17 – Afsluitingen

De kopers zullen de maatschappij-verkoopster niet kunnen dwingen tot tussenkomst in de kosten van de afsluiting, die zij oprichten tussen de door hen aangekochte goederen en eigendommen, die aan de maatschappij-verkoopster nog toebehoren.

Zij zullen de waarde van de helft van de afsluiting langs de kant van de overblijvende eigendom van de maatschappij-verkoopster slechts van deze laatste mogen eisen ingeval deze daarvan gebruik maakt. Zij zullen deze waarde mogen verhalen tegen de toekomstige verkrijgers op het tijdstip en de wijze, zoals deze daartoe zullen gehouden zijn volgens de wetten en de plaatselijke gebruiken, doch door tussenkomst vanwege de verkoopster.

Artikel 18 – Verkavelingswijzigingen

De kopers gaan ermee akkoord gaan, dat de maatschappij-verkoopster te allen tijde mag overgaan tot het aanbrengen van een verkavelingswijziging voor de percelen, die op gelijk welk ogenblik aan de maatschappij-verkoopster zullen toebehoren.

Voor zover als het nodig verlenen zij hiertoe de nodige volmachten.

De kopers zullen zonder schriftelijke instemming van IGEAN dienstverlening het door hen aangekochte lot niet in kleinere delen mogen verkavelen of verkopen.

Artikel 19 - Voorschot

IGEAN dienstverlening bevestigt dat bij het verlijden van de aankoopakte de koper(s) een voorschot van **1.000 euro (duizend euro)** storten bij Dexia Bank te Brussel, op rekening nummer 091-0122625-46 van IGEAN dienstverlening, 2160 Wommelgem, Doornaardstraat 60. Dat voorschot komt in mindering van de koopsom.

Bij het niet-verlijden van de aankoopakte is deze som niet terugeisbaar.

Artikel 20 - Koopsaldo

Het saldo van de koopsom dient bij het verlijden van de verkoopakte betaald te worden aan de verkoophoudende notaris, die het nog dezelfde dag moet overschrijven op de rekening, die IGEAN dienstverlening bij Dexia Bank heeft, zoals vermeld in artikel 19 hierboven.

De kopers van de loten bouwgrond zullen als speciale kosten hun evenredig aandeel in de onkosten van de verkavelingsakte en mogelijke aanvullende verkavelingsakten moeten dragen.

Artikel 21 - Infrastructuur

IGEAN dienstverlening bevestigt dat in de verkaveling de volgende nutsvoorzieningen aanwezig zijn:

- Openbare verlichting (ondergronds gevoed), telefoon, elektriciteit (ondergronds), aardgasleiding, waterleiding en TV-distributie.
- De openbare ruimten, bestemd voor passieve recreatie, zoals deze door IGEAN dienstverlening werden gepland, zullen aangelegd en van groenbeplanting voorzien worden.

Artikel 22 - Verplichte aansluitingen

Aansluiting op het rioleringsnet, elektriciteit en waterleiding is verplicht.

Artikel 23 - Antennes

Het is de kopers verboden op de aangekochte grond en op de later op te richten gebouwen radio- en/of TV-antennes te plaatsen, bestemd voor de ontvangst en/of uitzending van radio- en/of TV-signalen.

Artikel 24 - Wijziging voorwaarden

De raad van bestuur van IGEAN dienstverlening kan op alle punten van deze voorwaarden en deze bepalingen en inzake rangorde afwijkingen toestaan mits voorafgaand advies van het bevoegde orgaan van de gemeente Brecht.