



WP VLIERBEEKVELD FASE F – KOOPVOORWAARDEN MEI 2014

1. INKOMENSVORWAARDE

Het gezamenlijk netto belastbaar inkomen* van de kandidaat-koper verhoogd met het inkomen van de persoon met wie hij/zij wettelijk of feitelijk samenwoont, mag voor het voorlaatste jaar dat datgene van de aankoopverbintenis voorafgaat, niet lager zijn 10.000 Euro en hoger zijn dan:

- € 64.000 voor een gezin of samenwonenden met min. 2 personen;
- € 44.000 voor een alleenstaande;
- € 64.000 voor een alleenstaande met één persoon ten laste.

Deze maximumbedragen mogen verhoogd worden met € 4.000 per persoon ten laste.

Bedraagt het inkomen minder dan 10.000 Euro, dan wordt het inkomen van het jaar nadien of eventueel van het lopende jaar in aanmerking genomen. Het inkomen kan dan met alle middelen worden aangetoond.(bedragen 2014)

* Voor het nazicht van de inkomensvoorwaarde wordt vertrokken van het gezamenlijk netto belastbaar inkomen van de koper zoals voorkomend op het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting.

2. EIGENDOMSVORWAARDE

De koper, noch de persoon met wie hij/zij wettelijk of feitelijk samenwoont, mogen eigenaar zijn van een bebouwd of bebouwbaar onroerend goed, in volle eigendom noch volledig in vruchtgebruik, noch enig ander zakelijk recht hebben op een ander bouwterrein dat hem/haar de mogelijkheid biedt erop te bouwen of erin te wonen, op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte.

De eigendomsvoorwaarde is niet van toepassing als de kandidaat-koper op de datum van het verlijden van de notariële akte minstens 55 jaar oud is. De koper dient dan zijn woning binnen een termijn van 1 jaar vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte te verkopen.

3. BOUWVERPLICHTING EN AANVANG VAN BEWONING

De koper verbindt zich ertoe te bouwen binnen een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de datum van de notariële akte. De woning zal door hem betrokken worden binnen een periode van 5 jaar te rekenen vanaf dezelfde datum.

4. BEWONINGSPLICHT EN VERVREEMDINGSVERBOD

Tenzij mits uitdrukkelijke schriftelijke toelating van Interleuven en bovendien enkel indien de omstandigheden die een verkoop zouden kunnen verantwoorden te wijten zijn aan overmacht, mag de koper of zijn rechthebbenden of rechtverkrijgenden, zijn perceel of het zich daarop bevindende gebouw niet verder verkopen noch verhuren, noch op gelijk welke wijze zakelijke rechten overdragen aan een derde, binnen een periode van 20 jaar. Hij/zij verbindt er zich toe de woning zelf te bewonen.

De periode van 20 jaar neemt aanvang op het ogenblik dat de koper in zijn/haar nieuwe woning is gedomicilieerd.

5. VERBOD HANDELSVERRICHTINGEN

Het is de koper niet toegestaan in de (opgerichte) woning enige handel uit te baten, die door zijn aard, de rust of de goede faam van de wijk zou kunnen schaden.

6. BOUWVOORSCHRIFTEN

Wat de wijze van bouwen betreft, dient de koper zich te schikken naar de voorschriften opgelegd door de geldende verkavelingsvergunning.

7. NUTSVOORZIENINGEN

De aansluitingen op alle mogelijke nutsvoorzieningen zullen worden gedragen en betaald door de koper zonder de minste tussenkomst van Interleuven.

8. REGELING BIJ TOEGESTANE VERKOOP OF TOEGESTANE VERHUUR

Bij toegestane verkoop of toegestane verhuur zal het onroerend goed slechts mogen worden verkocht of verhuurd aan een koper of een huurder die voldoet aan de huidige geïndexeerde en equivalente voorwaarden.

Bij toegestane verkoop binnen de eerste 20 jaar na aankoop van het onroerend goed, heeft Interleuven het recht om een vergoeding te vragen om de meerwaarde van het onroerend goed (kavel) terug naar Interleuven te laten vloeien. De hoegrootheid van deze vergoeding is het verschil in waarde op het ogenblik van de verkoop, te bepalen door de diensten van Registratie en Domeinen, en de aanvankelijke aankoopwaarde. Dit bedrag dient verminderd met 5% per jaar dat de bewoningsplicht effectief werd vervuld.

Bij toegestane verhuur binnen de eerste 20 jaar na aankoop van het onroerend goed is de koper verplicht de geregistreerde huurovereenkomst over te maken aan Interleuven.

9. SANCTIES BIJ NIET-NALEVING VAN DE VERPLICHTINGEN

Indien de koper niet voldoet aan 1 of meer van de voorgaande bepalingen, heeft Interleuven gedurende de eerste 5 jaar na datum van verkoop van het verkochte goed (kavel) het recht op wederinkoop aan de oorspronkelijke verkoopprijs, tenzij een lagere venale waarde wordt bepaald door de diensten van Registratie en Domeinen. Van de aldus vastgestelde prijs van wederinkoop worden in mindering gebracht:

- de kosten van voormeld schattingsverslag opgesteld door de diensten van Registratie en Domeinen;
- vijf procent (5%) van de oorspronkelijke aankoopprijs als vergoeding voor de gemaakte administratieve kosten;
- de aktekosten die dienen te worden betaald omwille van de terugname van het onroerend goed.

Indien Interleuven zijn recht op wederinkoop niet laat gelden of in geval van niet-naleving om welke reden ook door de koper van 1 of meer van de voorgaande bepalingen na de eerste 5 jaar na datum van verkoop, is de koper aan Interleuven een schadevergoeding verschuldigd.

Deze schadevergoeding bedraagt:

- ofwel, zoals bepaald in '8. Regeling bij toegestane verkoop', de meerwaarde, verminderd met 5% per jaar dat de bewoningsplicht effectief werd vervuld;
- ofwel vijftientig procent (25%) van de actuele verkoopwaarde van de verkochte grond. Dit bedrag wordt verminderd met 5% per jaar dat de bewoningsplicht effectief werd vervuld.

Het hoogste bedrag van beide bovenstaande bedragen wordt als schadevergoeding aangerekend.

Interleuven kan hiervoor een schatting aan de diensten van Registratie en Domeinen vragen. Indien de door de diensten van Registratie en Domeinen vastgestelde venale waarde hoger ligt dan de tussen de partijen overeengekomen verkoopswaarde, zal de schadevergoeding verschuldigd zijn op de door de diensten van Registratie en Domeinen bepaalde waarde. De kosten van voormeld schattingsverslag opgesteld door de diensten van Registratie en Domeinen vallen ten laste van de ingebreke blijvende koper.

Bij om welke reden ook niet-naleving van de bewoningsplicht en verhuur, is de koper aan Interleuven een schadevergoeding verschuldigd. Deze schadevergoeding per maand is gelijk aan vijftig procent (50%) van de actueel geraamde huurwaarde op basis van het verslag opgemaakt door de diensten van Registratie en Domeinen en is verschuldigd vanaf de aanvang van het huurcontract.

Alle hieraan verbonden kosten vallen tevens ten laste van de koper.

Redenen van overmacht welke door de koper worden aangevoerd, worden geval per geval beoordeeld door de directie van Interleuven.

10. HYPOTHEEKNAME

De kopers verbinden zich, voor zichzelf evenals voor hun erfgenamen en rechtverkrijgenden ten welken titel ook, het onroerend goed dat zij aankopen onbezwaard en in volle eigendom te behouden, behoudens wat volgt.

De kopers erkennen dat zij het door hen aangekochte eigendom, binnen de 20 jaar na de aankoop, enkel kunnen hypothekeren tot zekerheid van de betaling van de lening tot aankoop ervan. Bijgevolg 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.

Niet-naleving hiervan is in geen geval tegenstelbaar aan Interleuven en geeft Interleuven het recht de verbreking van de koop te vorderen.

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 volgt onder 'Uitwinning'.

11. UITWINNING

In elk geval kan Interleuven eisen dat het onroerend goed haar, ingeval 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 een bedrag overeenkomstig de regeling inzake recht op wederinkoop (zie 'Sancties bij niet-naleving van de verplichtingen').

12. TWEEDE, DERDE EN LATERE KOPERS

De tweede, derde en latere koper die aldus, met goedkeuring van Interleuven eigenaar wordt van het goed treedt in de plichten van de oorspronkelijke koper, met dien verstande dat het vervreemdingsverbod en de bewoningsplicht blijven doorlopen te rekenen vanaf de datum van de eerste oorspronkelijke aankoopakte tussen Interleuven en de eerste kandidaat-koper en de eerste domiciliëring, zij het eerste of volgende totdat de opgelegde termijn van 20 jaar is verstreken.

13. VOORKOOPRECHT

Interleuven beschikt over een voorkooprecht gedurende 30 jaar vanaf het verlijden van de eerste notariële akte. Daartoe zal de instrumenterende notaris, gelast met de verkoop van het onroerend goed het voorkooprecht aanbieden aan Interleuven of haar rechtsopvolgers, en dit bij aangetekend schrijven.

Interleuven of haar rechtsopvolgers zullen binnen een termijn van twee maanden na datum van aangetekend schrijven dienen mee te delen, eveneens door het verzenden van een aangetekend schrijven aan de instrumenterende notaris, dat zij haar voorkooprecht uitoefent. In voorkomend geval is zij gerechtigd het onroerend goed aan te kopen tegen de prijs en voorwaarden bepaald in de verkoopovereenkomst, welke gesloten werd tussen de oorspronkelijke koper en de eventuele nieuwe koper van het onroerend goed.