

Agendaformulier B&W-vergadering 6 november 2018

Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat (Agendaletter D)		
	()		
	()		
Onderwerp	Algemene verkoopvoorwaarden 2018		
Openbaar	Openbaar: ja		
Organisatieonderdeel	Domein Fysiek	Corsanummer:	1800093710
Opsteller	H. Wevers	Casenummer	
Urgentie	Normaal		
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Nee		

Mee geadviseerd door	Chantal Monnikhof- van der Haring, Lizzy Jansen (DF-ROB-GPO) Ludan Schmid (Technology Base)
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

Te besluiten tot het vaststellen van de Algemene verkoopvoorwaarden 2018

Publieksvriendelijke samenvatting

Alle verkopen van onroerende zaken binnen de Gemeente Enschede worden gedaan, gebeuren op basis van algemene verkoopvoorwaarden. De bestaande verkoopvoorwaarden dateren uit 2007 en zijn herzien. Deze herziening is een technische herziening en actualisatie van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2007. Er zijn enkele tekstuele aanpassingen en een paar kleine inhoudelijke aanpassingen gedaan. De Algemene Verkoopvoorwaarden 2018 kunnen alleen worden gebruikt bij verkoopovereenkomsten na het besluit van het College van B&W tot het vaststellen ervan.

B&W besluit dd. (In te vullen na de vergadering door gemeentesecretaris)

Inleiding

De Algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke overeenkomst waarbij iemand een onroerende zaak koopt die in het grondgebied van de Gemeente Enschede ligt en waarbij de gemeente de verkoper is. In de meeste gevallen zal het gaan om de verkoop van een perceel bouwterrein voor de bouw van een woning of een bedrijfspand. Maar het kan bijvoorbeeld ook gaan om een bouwterrein met een andere bestemming, een groenstrook of een bestaand pand.

Algemene verkoopvoorwaarden 2018

Hoofdstuk 1 van de Algemene verkoopvoorwaarden is bij iedere verkoop van toepassing. Dit hoofdstuk regelt algemene zaken rondom verkoop zoals de koopovereenkomst, de koopprijs en de levering via de notaris.

Hoofdstuk 2 van de Algemene verkoopvoorwaarden is alleen van toepassing op de verkoop van bouwterrein. Dit hoofdstuk gaat bijvoorbeeld over het bouwrijpmaken van de bouwkael en het milieukundig onderzoek van de bouwgrond.

Hoofdstuk 3 van de Algemene verkoopvoorwaarden is alleen van toepassing wanneer dit in de koopovereenkomst van toepassing is verklaard. In dit hoofdstuk staan onderwerpen als de bedenktijd voor de koper, de ontbindende voorwaarde financiering.

Herziening van de Algemene verkoopvoorwaarden 2007

De bestaande Algemene verkoopvoorwaarden dateren uit 2007 en zijn herzien. Deze herziening is een technische herziening en een actualisatie van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2007 geweest. Er zijn enkele tekstuele aanpassingen en kleine inhoudelijke aanpassingen gedaan, zoals:

- De termijn in Artikel 1.4 Algemene verkoopvoorwaarden is gewijzigd en is in overeenstemming gebracht met de geldende praktijk. De termijn is verlengd ten opzichte van de vorige versie: de notariële akte dient te worden verleden binnen een termijn van negen maanden na de datum, waarop de koopovereenkomst rechtskracht heeft verkregen, tenzij partijen blijktens nadrukkelijke vermelding in de overeenkomst een andere termijn zijn overeengekomen;
- De omschrijving van bouwrijpe staat van de kavel (artikel 2.4 Algemene verkoopvoorwaarden 2018) is geactualiseerd: de gemeente is in praktijk alleen verantwoordelijk voor de aanleg van hoofdstelsels van riolering – bij de aanleg van andere kabels en leidingen dan riolering is de gemeente niet betrokken;
- De regeling inzake boete 's is aangepast, er geldt nu één uniforme boeteregeling in de Algemene verkoopvoorwaarden van 10% van de koopprijs. Deze regeling sluit hiermee aan bij de bestaande praktijk zoals die ook door de NVM wordt gehanteerd;
- De gehanteerde terminologie binnen de Algemene verkoopvoorwaarden is nu meer consequent doorgevoerd in het gehele document. Bijvoorbeeld: alleen de term eigendomsoverdracht wordt nu waar in de vorige versie van de Algemene verkoopvoorwaarden op dit punt gesproken werd over levering, juridische levering, overdracht en eigendomsoverdracht.
- Enkele correcties zijn aangebracht in de Algemene verkoopvoorwaarden, zoals het gebruik van de term Rechtbank Overijssel.

De Algemene Verkoopvoorwaarden 2018 kunnen alleen worden gebruikt na het besluit van het College van B&W tot het vaststellen van deze algemene voorwaarden.

Beoogd effect

Vanaf het moment van het vaststellen van de Algemene verkoopvoorwaarden 2018 vervallen de Algemene verkoopvoorwaarden 2007. Voor verkoopovereenkomsten die gesloten zijn onder de Algemene verkoopvoorwaarden 2007 blijven deze voorwaarden tot en met het moment van eigendomsoverdracht van de verkochte onroerende zaak van kracht, tenzij de Algemene verkoopvoorwaarden 2018 gunstiger voor de koper zijn. In dat geval zijn de Algemene verkoopvoorwaarden 2018 in hun geheel van toepassing op deze al gesloten koopovereenkomst.

Argumenten

1.1 Algemene verkoopvoorwaarden 2007 zijn aangepast aan de geldende praktijk.

Algemene verkoopvoorwaarden 2007 zijn aangepast aan de geldende praktijk. Bijvoorbeeld waar het gaat om boete 's voor de koper is aansluiting gezocht bij de regeling zoals de NVM die hanteert.

1.2 Algemene verkoopvoorwaarden 2007 zijn op enkele plaatsen tekstueel herzien.

Omdat bepaalde terminologie en begrippen niet consequent werden doorgevoerd, is er voor gekozen deze in de herziene Algemene Verkoopvoorwaarden 2018 aan te passen.

1.3 Algemene verkoopvoorwaarden 2007 zijn op een paar plaatsen inhoudelijk herzien.

In praktijk bestaat soms onduidelijkheid over de uitleg van het artikel over bouwrijp maken. Door dit artikel aan te passen is die duidelijkheid er nu wel.

1.4 Algemene verkoopvoorwaarden 2018 worden vastgesteld door het College van B&W

De Algemene verkoopvoorwaarden 2018 worden vastgesteld en treden ook in werking na het besluit van het College van B&W daartoe. De raad van de gemeente hoeft daar geen besluit over te nemen, nu het privaatrechtelijk voorwaarden voor verkoopovereenkomsten betreft.

1.5. Voor de Algemene verkoopvoorwaarden 2018 geldt een overgangsregeling.

Voor verkoopovereenkomsten die gesloten zijn onder de Algemene verkoopvoorwaarden 2007 blijven deze voorwaarden tot en met het moment van eigendomsoverdracht van de verkochte onroerende zaak van kracht, tenzij de Algemene verkoopvoorwaarden 2018 gunstiger voor de koper zijn. In dat geval zijn de Algemene verkoopvoorwaarden 2018 in hun geheel van toepassing op deze al gesloten verkoopovereenkomst.

Risico's

Er zijn geen risico's aan dit bestuursvoorstel verbonden.

Financiële dekking van het voorstel

Het vraagstuk van financiële dekking is niet van toepassing op dit bestuursvoorstel.

Alternatieven

Als het College van B&W mocht besluiten de Algemene verkoopvoorwaarden 2018 niet vast te stellen, blijven de Algemene verkoopvoorwaarden 2007 van kracht.

Participatie

De Algemene verkoopvoorwaarden 2018 zijn opgesteld zonder de participatie van burgers. De Algemene verkoopvoorwaarden 2007 zijn aangepast aan de gangbare praktijk bij de verkoop van onroerende zaken in Enschede en de modelovereenkomsten van de NVM.

Communicatie met direct betrokkenen:

De Algemene verkoopvoorwaarden 2018 worden na vaststelling ervan in het College gedrukt en verspreid.

Interne communicatie

De Algemene verkoopvoorwaarden 2007 zijn gewijzigd in overleg met het Bureau Kaveluitgifte (BKU) van DF-ROB-GPO en het Bureau Kaveluitgifte 't Vaneker (Technology Base).

PR over besluit:

Geen.

Persbericht, ja of nee:

Nee.

Vervolg

Na het besluit tot de vaststelling ervan kunnen de Algemene verkoopvoorwaarden 2018 worden gebruikt in overeenkomsten met kopers van gronden van de gemeente.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Geheim
Bijlage 1	Algemene verkoopvoorwaarden 2018	Ja	Nee	Nee