

### TOELATINGSVOORWAARDEN

Om een bouwgrond te kunnen kopen dient voldaan aan elk van volgende voorwaarden :

1. De kandidaat-koper(s) mogen op het ogenblik van het lichten van de aankoopoptie geen woning of bouwgrond in volle eigendom hebben.  
Kandidaat-kopers die over een dergelijke eigendom beschikken kunnen evenwel worden toegelaten indien het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van het goed minder dan € 1.000 bedraagt en het voornoemde goed is verkocht tijdens de periode van maximaal 1 (één) jaar waarbinnen de aankoopbelofte geldt.  
Indien kandidaten op het ogenblik van het vervallen van de aankoopbelofte niet aan deze voorwaarde voldoen, wordt hun kandidatuur onontvankelijk en hun voorlopige toewijzing zonder voorwerp.  
Ten bewijze van het vervullen van deze voorwaarde wordt een verklaring van de ontvanger van de registratie en domeinen, bevoegd voor de woonplaats van betrokkene(n), voorgelegd zowel bij de inschrijving van de kandidaat-koper(s) als bij het verstrijken van de periode waarvoor de aankoopbelofte geldt.  
De kandidaat-kopers wordt er de aandacht op gevestigd dat de aankoopoptie niet zal worden gelicht door SOLVA zolang de voornoemde verklaring van het registratiekantoor niet wordt overgemaakt.
2. Er wordt een inkomensgrens van € 80.494 netto gezamenlijk belastbaar inkomen als bovengrens ingesteld. Deze inkomensgrens zal elk jaar worden geïndexeerd als volgt :  
$$\frac{\text{€ 80.494} \times \text{index november jaar toewijzing (basis 1996)}}{\text{index november 2014 (basis 1996)}}$$
  
Ter beoordeling of aan deze voorwaarde is voldaan leggen de kandidaat-kopers het aanslagbiljet van de personenbelasting betreffende de inkomsten van het tweede jaar voorafgaand aan het indienen van het inschrijvingsformulier (zie verder) voor. Ingeval twee of meerdere personen samen aankopen en er in hun hoofde afzonderlijke aanslagbiljetten zijn, zullen de inkomens worden samengevoegd.
3. Gesplitste aankoop is toegelaten tussen bloed- en aanverwanten van de eerste graad waarbij het levenslang vruchtgebruik en de blote eigendom van het goed wordt opgesplitst tussen deze partijen en op voorwaarde dat zowel de kandidaat-kopers in blote eigendom als de kopers in vruchtgebruik voldoen aan de bovenstaande toelatingsvoorwaarden.

### VERKOOPSVOORWAARDEN

1. De kandidaat-kopers die voldoen aan de toelatingsvoorwaarden en ingevolge toepassing van de toewijzingsprocedure een bouwgrond worden toegewezen, dienen een aankoopbelofte te ondertekenen. Deze aankoopbelofte geldt voor maximaal 1 (één) jaar en zal door SOLVA worden gelicht op voorlegging door de kandidaat-kopers van het bewijs dat de kandidaat-koper voldoet aan de voorwaarde van niet-eigendom (zie artikel I, 1 hierboven).  
  
Ingeval van toegelaten gesplitste aankoop in toepassing van artikel 3 van de bovenstaande toelatingsvoorwaarden worden onderhavige verkoopvoorwaarden hoofdelijk en ondeelbaar onderschreven door zowel de blote eigenaar(s) als de vruchtgebruiker(s).
2. Er geldt een verplichting om op de bouwgrond een woning op te richten. De bouwwerken dienen een aanvang te nemen ten laatste twee jaar na het verlijden van de authentieke verkoopsakte. Dit impliceert dat binnen voornoemde termijn de bouwvergunning moet zijn bekomen.

3. De bouwwerken moeten voltooid zijn en de woonstverplichting moet vervuld zijn binnen een termijn van vier jaar na het verlijden van de authentieke verkoopsakte.
4. De kandidaat-kopers of de vruchtgebruikers in geval van toegelaten gesplitste aankoop in toepassing van artikel 3 van de bovenstaande toelatingsvoorwaarden hebben een verplichting tot het persoonlijk bewonen van de op te richten woning gedurende een aaneensluitende periode van 10 jaar vanaf de registratie van de kandidaat-koper(s) of voornoemde vruchtgebruikers in het bevolkingsregister. De kandidaat-kopers of voornoemde vruchtgebruikers bezorgen onverwijld een uittreksel uit het bevolkingsregister aan SOLVA. Deze verplichting geldt voor beide kandidaat-kopers zo gezamenlijk wordt aangekocht of geldt voor beide voornoemde vruchtgebruikers zo in geval van toegelaten gesplitste aankoop het vruchtgebruik gezamenlijk wordt gevestigd.

Ingeval van echtscheiding, beëindiging van samenlevingscontract of feitelijk samenwonen dient deze verplichting overgenomen door de mede-kandidaat-koper of de voornoemde mede-vruchtgebruiker.

Deze woonstverplichting vervalt bij het overlijden van één der volle of blote eigenaars of vruchtgebruikers en/of in geval van fysieke onmogelijkheid om de woning nog verder te bewonen in hoofde van alle bewoners weze het als volle eigenaar of vruchtgebruiker.

5. Gehele en gedeeltelijke vervreemding onder levenden van de zakelijke rechten op de grond en de woning (zoals onder meer verkoop, verhuring, vestigen van erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, ruiling, inbreng in een vennootschap) zijn verboden tot zolang de bovenvermelde termijn van 10 jaar niet is verstreken. Het aanbieden tot vervreemding wordt hiermee gelijkgesteld.

Het vervreemdingsverbod vervalt bij het overlijden van één der volle of blote eigenaars of vruchtgebruikers en/of in geval van fysieke onmogelijkheid om de woning nog verder te bewonen in hoofde van alle bewoners weze het als volle eigenaar of vruchtgebruiker.

Het is de kopers verboden op of in de aangekochte eigendom een dranksluiterij uit te baten of een industriële, ambachtelijke of handelsactiviteit uit te oefenen.

Van de bovenstaande verbodsbepalingen kan enkel afgeweken worden mits een voorafgaandelijk en uitdrukkelijk akkoord van SOLVA desgevallend onder voorwaarden.

6. Naast hoger gestelde voorwaarden moeten de kopers zich uiteraard houden aan alle wettelijke verplichtingen terzake, en aan de voorwaarden van de betrokken verkavelingsvergunning.

Elke aanvraag tot afwijking of wijziging van de in deze verkavelingsvergunning opgenomen bepalingen dient vooraf aan SOLVA voor advies overgemaakt.

7. Indien aan één of meerdere van de hierboven vastgelegde voorwaarden niet wordt voldaan, beschikt SOLVA over een terugkooprecht waardoor het kwestieuze goed terug in haar patrimonium wordt opgenomen. Daartoe wordt in de authentieke verkoopsakte een recht van terugkoop opgenomen welk zal gelden voor 5 jaar. De uitoefening van het terugkooprecht door SOLVA wordt middels aangetekend schrijven tegen ontvangstmelding bekendgemaakt. De datum van ontvangstmelding zal gelden als de datum waarop de terugkoop is geschied. Beide partijen verbinden zich ertoe binnen de kortst mogelijke termijnen een notaris aan te stellen ter realisering van de terugkoop. Alle kosten verbonden aan de terugkoop - inclusief deze in het kader van het bodemsaneringsdecreet - zijn ten laste van de koper. Betaling, eigendoms- en risico-overdracht in het kader van de terugkoop zullen geschieden bij het verlijden van de authentieke akte van terugkoop.

De terugkoop zal gebeuren tegen volgende prijs:

- voor de grond wordt enkel de verkoopprijs zoals vermeld in de oorspronkelijke authentieke akte terugbetaald;
- de waarde van het gebouw, al dan niet volledig afgewerkt, wordt bepaald op voorlegging van de facturen voor de bouw en de afwerking ervan verminderd met een jaarlijks afschrijvingspercentage van 3%.

De gebeurlijk bij betwisting gedane kosten voor de terugkoop (aanmaningen, gerechtsdeurwaardersexploiten, kosten gerechtelijke procedure en advocatenkosten...) zullen van de terugkoopprijs in mindering worden gebracht, met een maximum van 10% van de oorspronkelijke verkoopprijs.

Indien aan één of meerdere van de hierboven vastgelegde voorwaarden niet wordt voldaan en SOLVA afziet van het uitoefenen van het terugkooprecht of de termijn van 5 jaar voornoemd is verstreken, dient door de kopers een vergoeding betaald die per project als een percentage van de aankoopprijs wordt vastgelegd. Deze schadevergoeding is gekoppeld aan het indexcijfer der consumptieprijzen overeenkomstig volgende formule :

$$\frac{\text{vergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{oorspronkelijk indexcijfer}}$$

waarbij het oorspronkelijk indexcijfer het indexcijfer der consumptieprijzen is van de maand voorafgaand aan het ondertekenen van de aankoopbelofte en het nieuw indexcijfer het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan de vaststelling van de tekortkoming voorafgaat.

8. Onverminderd het voorgaande heeft SOLVA ten allen tijde het recht de ontbinding van de verkoop in rechte te vorderen bij niet-naleving van hoger genoemde voorwaarden. Ingeval van ontbinding zal zij tot niets anders verplicht zijn dan tot terugbetaling van de oorspronkelijke verkoopprijs. Alle andere kosten blijven voor rekening van de in gebreke zijnde koper.
9. In geval van overmacht of bijzondere omstandigheden, die de kopers beletten te voldoen aan hun verplichtingen, kunnen de kopers een gemotiveerd verzoek indienen tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van bovengenoemde sancties. Hierover oordeelt SOLVA autonoom.
10. Het goed wordt verkocht met alle zichtbare en onzichtbare gebreken zonder dat SOLVA tot enige vrijwaring of waarborg zal gehouden zijn onder meer wegens de toestand van de bodem. SOLVA geeft daarnaast geen enkele garantie inzake stabiliteit van de bodem noch is hij enige vrijwaring verschuldigd op dit vlak. De koper wordt desgevallend geïnformeerd dat op het betrokken goed opgravingen in het kader van archeologisch onderzoek hebben plaatsgevonden.
11. Deze algemene verkoopvoorwaarden zullen in de authentieke verkoopakte worden opgenomen.