



GEMEENTE BOEKEL

MEMO

Aan : de raads- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Wijziging algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken
Datum : 19 maart 2024

Geachte raads- en burgerleden,

In deze memo praten wij u bij over het onderzoek dat is gedaan naar het actualiseren van de algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Boekel” (hierna te noemen: algemene verkoopvoorwaarden) en het genomen besluit door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel (hierna: college).

Aanleiding

Waarom worden deze algemene verkoopvoorwaarden vernieuwd?

De gemeente Boekel wil blijven ontwikkelen en sluit daarom met diverse partijen overeenkomsten waarbij er onroerend goed wordt aan- of verkocht. Er zijn standaard bepalingen die in iedere overeenkomst worden opgenomen. Hiervoor zijn in het verleden algemene verkoopvoorwaarden opgesteld. Inmiddels dateert de laatste wijziging van deze voorwaarden uit het jaar 2013. Vanwege diverse ontwikkelingen bij de aan- en verkoop sinds 2013 is het daarom tijd om deze algemene verkoopvoorwaarden te gaan vernieuwen.

Besluitvorming

Het college is bevoegd om algemene verkoopvoorwaarden vast te stellen en te laten vervallen. In het verleden heeft uw raad de algemene verkoopvoorwaarden vastgesteld. Daarom achten wij het gepast om u te informeren over het besluit dat door het college is genomen. Het college is bevoegd om te besluiten over het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Daarom is deze bevoegdheid gebruikt tot het nemen van een besluit over de algemene verkoopvoorwaarden.

Uitwerking

Sinds jaar en dag wordt er gewerkt met algemene voorwaarden die van toepassing worden verklaard op een koopovereenkomst voor de (ver)koop van een onroerende zaak. Het uitgangspunt bij een koopovereenkomst is dat de koper en de verkoper op de hoogte zijn van elkaars rechten en plichten. Het college is van mening dat het vernieuwen van de algemene verkoopvoorwaarden niet de gewenste resultaten zal geven. Dit komt doordat de koopovereenkomst kort is gehouden en de standaard bepalingen in de algemene verkoopvoorwaarden zijn opgenomen. Hierdoor ontstaat er ruimte voor onduidelijkheid of discussie. Meestal worden algemene verkoopvoorwaarden namelijk niet of nauwelijks gelezen door de koper.

Er zijn een aantal redenen waarom er afgestapt wordt van het gebruiken van algemene verkoopvoorwaarden en voortaan alle bepalingen in de koopovereenkomst zelf opgenomen worden:

- Algemene verkoopvoorwaarden worden amper gelezen terwijl er belangrijke bepalingen in de algemene verkoopvoorwaarden staan;
- Wanneer er vergeten wordt de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing te verklaren, zijn de bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden niet van toepassing;
- Wanneer er een koopovereenkomst gesloten wordt met een projectontwikkelaar, staan al veel bepalingen in de overeenkomst en zijn er weinig bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden die nog van toegevoegde waarde zijn;
- Het is eenvoudiger om de koper op bepaalde verplichtingen te wijzen als deze bepalingen in de overeenkomst zijn opgenomen dan dat deze bepalingen zijn "weggestopt" in de algemene verkoopvoorwaarden;
- Indien er een bepaling in de algemene verkoopvoorwaarden staat die op grond van wetgeving niet geldig, kan de gemeente zich niet beroepen op deze bepaling.

Er is daarom besloten om te gaan werken met modelovereenkomsten waarbij alle standaard bepalingen in de koopovereenkomst staan. Hierbij wordt er rekening mee gehouden worden dat de koopovereenkomst niet onnodig lang zal worden. De algemene verkoopvoorwaarden komen op grond van het door het college genomen besluit te vervallen.

In de modelovereenkomsten zijn standaard bepalingen opgenomen die in iedere overeenkomst zijn opgenomen. Deze bepalingen stonden nog niet in de algemene verkoopvoorwaarden en zijn in het verleden in de koopovereenkomst aanvullend opgenomen.

Het betreft de volgende onderwerpen:

- Zelfbewoningsplicht;
- Hemelwater infiltratie op eigen terrein;
- Mogelijkheid voor asbest- of bodemonderzoek (indien van toepassing);
- Publiceren in het kader van het Didam arrest (indien van toepassing);
- Eventuele ruimtelijke verplichtingen die voortkomen uit een al eerder gesloten anterieure overeenkomst.

Met deze modelovereenkomsten hopen wij aan te sluiten bij de huidige ontwikkelingen. Daarnaast kunnen we de koper (of verkoper) duidelijk inlichten over de rechten en plichten die komen kijken bij een aan- of verkoop.