

INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN
VOOR DE VERKOOP VAN DE WONING OLTHOFLAAN 27, 7418 HE DEVENTER

BEGRIPPEN:

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

1. Makelaar:
De heer A.J.M. Smits van Waesberghe, makelaar van Smits van Waesberghe Makelaars, gevestigd te (7213 CP) Gorssel, aan de Hoofstraat 39b.
2. Verkoop bij inschrijving:
De verkoop van het registergoed -anders dan bij veiling- ten overstaan van de makelaar, waarbij het bod uitsluitend schriftelijk, door middel van een inschrijfformulier wordt uitgebracht.
3. De inschrijving:
Het uitbrengen van een bod door middel van het inleveren of insturen van een inschrijfformulier.
4. Algemene inschrijvingsvoorwaarden:
Deze algemene voorwaarden.
5. Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden:
De koopovereenkomst waarin de verkoper de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden en de overige voor de verkoop bij inschrijving relevante gegevens vaststelt en -voor zover daarvan blijktens die akte niet wordt afgeweken- deze algemene voorwaarden van toepassing verklaart.
6. Registergoed:
De onroerende zaak die bij inschrijving wordt verkocht of het bij inschrijving te verkopen zelfstandig voor overdracht vatbare beperkte recht op een onroerende zaak.
7. Verkoper:
De eigena(a)r(en) van- of de gerechtigde(n) tot het registergoed in wiens (wier) opdracht de verkoop bij inschrijving wordt gehouden.
8. Bod:
Het bedrag in hele euro's dat een gegadigde door middel van zijn inschrijving biedt.
9. Bieder:
Degene die door middel van de inschrijving een bod heeft uitgebracht.
10. Koper:
Degene aan wie krachtens verkoop bij inschrijving wordt gegund.
11. Koopsom:
Het bod waarvoor wordt gegund.
12. Levering:
De rechtshandeling die nodig is om de koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het registergoed.
13. Aflevering:
Het stellen van het registergoed in het bezit van de koper.
14. Wet Bibob:
Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen Openbaar Bestuur.

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Artikel 1

De verkoper is verplicht het registergoed in de akte van bijzondere inschrijvingsvoorwaarden, op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze, te omschrijven met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden die mede de inhoud van de eigendom respectievelijk het recht, zoals voor verkoop bij inschrijving aangeboden, bepalen.

ORGANISATIE VAN DE VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en volledige ten uitvoer legging van de verkoop bij inschrijving berusten bij de makelaar.
2. De makelaar maakt de voorgenomen verkoop bij inschrijving bekend. De makelaar stelt gegadigden en andere belanghebbenden in de gelegenheid tijdig vóór einde inschrijftermijn van de inhoud van de inschrijvingsvoorwaarden kennis te nemen, verstrekt inschrijfformulieren en geeft, desgevraagd, nadere informatie omtrent de gang van zaken en de door de koper verschuldigde belasting en kosten.
3. Zowel de makelaar als de gemeente is bevoegd om vóór en tijdens de inschrijfprocedure al die maatregelen te nemen die, naar zijn oordeel, noodzakelijk zijn voor een ordelijk verloop van de verkoop bij inschrijving. Dit omvat de bevoegdheid, ook zonder opgave van redenen:
 - een bod niet als zodanig te erkennen;
 - een of meer gegadigden van de verkoop bij inschrijving uit te sluiten;
 - de verkoop bij inschrijving te schorsen, uit te stellen of af te gelasten.
4. De makelaar stelt vast of er bij het uitbrengen van het bod een zodanige vergissing is gemaakt dat, naar het oordeel van hem, de bieder niet aan het uitbrengen van zijn bod gehouden kan worden.
5. Voor alles wat de verkoop bij inschrijving betreft, kiezen de daarbij betrokken partijen woonplaats ten kantore van de makelaar.
6. Het object zal worden verkocht en geleverd volgens het "as-is-where-is" principe. Dit principe houdt onder meer in dat de koper het object zal aanvaarden in de feitelijke-, juridische-, technische-, fiscale- en milieutechnische staat waarin het gebouw zich op de transportdatum bevindt, zonder dat de verkoper ter zake enige garanties kan verstrekken. Een potentiële koper dient zich bij het uitbrengen van een bieding uitdrukkelijk en uitsluitend te baseren op de bevindingen van zijn eigen onderzoek en op de inhoud van de concept koopovereenkomst.

HET INSCHRIJFFORMULIER

Artikel 3

1. Een bieder brengt zijn bod uit op een door de makelaar vooraf ter beschikbaar gesteld inschrijfformulier. Er kan geboden worden met een voorbehoud van financiering, met een maximaal bedrag van € 525.000,- en een maximale termijn van 6 weken. Bieder dient specifiek op het biedformulier aan te geven of het financieringsvoorbehoud van toepassing is en voor welk bedrag. Een bieder kan er voor kiezen geen financieringsvoorbehoud op te nemen. Hieraan en aan het opnemen van een financieringsvoorbehoud korter dan 6 weken wordt door de gemeente geen meerwaarde toegekend. In het geval een koper het verzoek doet de termijn voor het financieringsvoorbehoud te verlengen zal de gemeente het verzoek naar redelijkheid beoordelen. De gemeente behoudt zich het recht toe de termijn te verlengen of het verzoek af te wijzen.
2. Het inschrijfformulier moet op uiterlijk vrijdag 29 september om 12:00 uur ingeleverd zijn op het kantoor van Smits van Waesberghe Makelaars. Let op: alleen onvoorwaardelijke biedingen worden in behandeling genomen. Tevens zal de bieder zorgdragen voor het feit dat hij tegelijk met het inleveren van het inschrijfformulier een verklaring overhandigt waaruit zijn financiële gegoedheid blijkt, alsmede een kopie van een geldig legitimatiebewijs/legitimatiebewijzen van de bieder respectievelijk bidders. De bieder kan zich hierbij laten vertegenwoordigen door een ander. Laatstgenoemde wordt hierna genoemd "de aanbieder", onverschillig de vraag of hij ook bieder is. Indien de aanbieder bij de aanbidding verklaart de envelop aan te bieden in opdracht van een ander en van die opdracht een schriftelijk bewijs overlegt, vermeldt de makelaar ook de naam van de opdrachtgever op de envelop. Deze opdrachtgever kan ten aanzien van de aangeboden envelop dezelfde rechten

uitoefenen als in deze voorwaarden toegekend aan de aanbieder, waaronder na te melden recht om de envelop terug te vragen. Bij het vorenstaande mag de aanbieder of diens opdrachtgever zich laten vertegenwoordigen doch alleen tegen overlegging van een schriftelijke volmacht.

3. Op het inschrijfformulier dient te worden ingevuld:
zijn naam, voorna(a)m(en), beroep, geboorteplaats en -datum, zijn huwelijkse staat en zijn volledig adres.
4. Het inschrijfformulier dient te zijn voorzien van de eigenhandig geplaatste handtekening van de in lid 4 onder a bedoelde bieder.
5. Indien meer personen gezamenlijk het bod uitbrengen, geldt het in lid 3 en het in lid 4 bepaalde voor ieder van hen.

DE INSCHRIJVING

Artikel 4

1. De inschrijving vindt besloten plaats. Over de uitslag wordt alleen met de koper en de verkoper gecommuniceerd.
2. De makelaar stelt gegadigden in de gelegenheid de inschrijfformulieren bij hem in te leveren, gevouwen in gesloten enveloppen, voor zover deze nog niet bij hem zijn ingeleverd.
3. Vrijdag 29 september zal de makelaar de gesloten enveloppen met de inschrijfformulieren samen met de medewerker van de gemeente openen, De medewerker van de gemeente zal de biedingen daarna meenemen en deze voorleggen aan het bevoegde bestuursorgaan. De ingediende inschrijfformulieren die niet voldoen aan het bepaalde in de inschrijvingsvoorwaarden zijn ongeldig/niet ontvankelijk en worden uitgesloten van verdere deelname aan de bestuurlijke besluitvorming.
4. De inschrijver verklaart door middel van het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier en de Bibob-formulieren dat de in de inschrijvingsvoorwaarden genoemde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden ingediend, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de verkoopprocedure. Gemeente Deventer verklaart daarnaast een negatief advies van Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC) op basis van de ingevulde Bibob formulieren als uitsluitingsgrond.
5. Alleen het inschrijfformulier van degene aan wie de onroerende zaak daadwerkelijk gegund is zal aan de koopovereenkomst worden gehecht.

HET BOD

Artikel 5

1. Het bod moet worden uitgedrukt in één bedrag in gehele euro's. Een niet in gehele euro's uitgedrukt bod wordt steeds naar beneden op euro's afgerond.
Een bod dat is uitgedrukt in relatie tot een ander bod, zodanig dat het bod gelijk is aan het andere bod vermeerderd met een bedrag, is ongeldig.
3. Een op het inschrijfformulier uitgebracht bod kan na de inlevering niet worden verhoogd.
De daadwerkelijke gunning is aan verkoper voorbehouden.
4. Indien meer personen gezamenlijk het bod uitbrengen, dan zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de verkoop bij inschrijving rustende verplichtingen en voor de daaruit eventueel voortvloeiende koop.
5. Elke bieder blijft aan zijn bod, ook al is dit niet het hoogste, gebonden, totdat:
 - de verkoper gunt aan een ander; of
 - vaststaat dat niet wordt gegund; of
 - de termijn waarbinnen de verkoper tot gunning kan overgaan is verstreken zonder dat is gegund; of
 - de verkoop bij inschrijving wordt afgelast.
6. De bieder verklaart ermee bekend te zijn dat er een zelfbewoningsplicht geldt en een verbod op doorverkoop gedurende een periode van 5 jaar.

GUNNING, BERAAD, NIET GUNNING EN AFGELASTING

Artikel 6

1. De bieder dient er rekening mee te houden dat het bevoegd bestuursorgaan van de gemeente Deventer een beslissing neemt over de ingediende en ontvankelijke inschrijfformulieren en over de voorlopige en definitieve gunning. Tevens dient de bieder er rekening mee te houden dat een Bibob screening deel uit maakt van de procedure. Het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer gaat pas na afronding van de Bibob screening over tot besluitvorming over de verkoop en definitieve gunning.
2. De koopovereenkomst(en) ingevolge de verkoop bij inschrijving komt niet eerder tot stand dan nadat en nadien het bevoegd bestuursorgaan een besluit tot verkoop/ definitieve gunning heeft genomen. De hieruit volgende koopovereenkomst bevat de opschortende voorwaarde dat de koper(s) aan al zijn/hun betalingsverplichtingen heeft/hebben voldaan.
3. De verkoper heeft het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden.
4. De verkoper selecteert de hoogste bieder.
5. Van een aanbod en aanvaarding/verkoop door het bevoegde bestuursorgaan is dan pas sprake nadat het bevoegde bestuursorgaan een besluit tot definitieve gunning (verkoopbesluit) heeft genomen en de koopovereenkomst mede door het bevoegde bestuursorgaan is ondertekend.
6. Andere bidders worden zo spoedig mogelijk na de bekendmaking per mail of telefonisch op de hoogte gebracht van hun bieding.
7. Bijzondere omstandigheden kunnen er toe leiden dat onderhavige verkoop bij inschrijving wordt afgelast. Gedurende de gehele procedure dient de ingeschreven partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden en hetgeen is vermeld in het inschrijfformulier en de ingediende Bibob-formulieren. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de inschrijver dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze inschrijver wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om de betreffende inschrijver uit te sluiten van deelname.

TIJDSTIP VAN BETALING

Artikel 7

1. Het door de koper verschuldigde bedrag dient te worden betaald op de dag van het passeren van de notariële akte van levering, welke zal passeren op uiterlijk 4 weken na definitieve gunning of zoveel eerder als partijen overeen zullen komen.
2. Zodra de koper of verkoper nalatig is in enige betalingsverplichting geldt dit als verzuim en dient hij zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente te vergoeden.

INFORMATIE- EN IDENTIFICATIEPLICHT

Artikel 8

1. De bieder en koper zijn verplicht zich tegenover de makelaar te identificeren middels een kopie van een geldig legitimatiebewijs en al die informatie te verstrekken die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen ingevolge de verkoop bij inschrijving kan worden voldaan. Zij geven door het uitbrengen van het bod volmacht aan de makelaar waar nodig, die informatie in te winnen.

NIET NAKOMING

Artikel 9

1. Bij niet- of niet tijdige nakoming van het in deze algemene voorwaarden gestelde, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 10

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, welke in de inschrijvingsvoorwaarden zijn vermeld.
2. Van eventuele aanvullingen op- of afwijkingen van deze algemene inschrijvingsvoorwaarden dient uit de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden gelden deze laatste.