

Reglement op de toewijzingsmodaliteiten voor de verkoop van bouwkwavels in gemeentelijke verkavelingen

Goedgekeurd op gemeenteraad Laakdal dd. 24/11/2015
(wijziging van aanwezige reglement dd. 24/09/2013)

Gelet op de desbetreffende artikelen van het gemeentedecreet van 15 juli 2005;
Gelet op het feit dat de gemeente Laakdal door het verkavelen en bouwrijp maken van gronden in de gemeente prijsgunstige bouwpercelen wil aanbieden aan de inwoners;
Overwegende dat het noodzakelijk en opportuun is de verkoop van gemeentelijke bouwgronden in gemeentelijke verkavelingen te onderwerpen aan transparante en sociale regels;
Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 24/9/2013 houdende goedkeuring van het reglement op de toewijzingsmodaliteiten voor de verkoop van bouw kavels in gemeentelijke verkavelingen;
Overwegende dat is gebleken dat een aantal technisch – juridische wijzigingen zich opdringen om het reglement transparanter en meer sluitend te maken, maar ook aan te passen aan de wijzigende maatschappelijke tendensen;
Gelet op het voorliggende ontwerp van reglement;

BESLUIT: met 16 stemmen voor (*Broeckx Gerda, Callens Ludo, Catry Jan, Deroy Ellen, Geeraerts Johan, Gielis Tine, Janssens Octaaf, Mensch Jurgen, Moons Raf, Nysmans Bob, Sels Frank, Smets Benny, Van de Weyer Theo, Van Hove Ils, Wouters Liesbeth, Vanbel Felix*), 3 tegen (*Helsen Jeroen, Janssens Caroline, Mondelaers Robert*) en 5 onthoudingen (*Jans Freddy, Laermans Richard, Vankrunkelsven Patrik, Verdonck Alfons, Vermeulen Niels*)

Artikel 1

Met ingang van heden wordt het gemeentelijk reglement voor de verkoop van bouw kavels in gemeentelijke verkavelingen vastgesteld als volgt:

Hoofdstuk 1 – Doelgroep

Artikel 1

De inschrijvingen gebeuren ten individuele titel en op persoonlijke naam. Alle inschrijvers dienen individueel te voldoen aan de voorwaarden waaraan moet voldaan zijn om voor aankoop in aanmerking te komen en/of beroep te kunnen doen op de voorrangregels.

Ook partners die gehuwd zijn, wettelijk samenwonen volgens artikel 1476 §1 Burgerlijk Wetboek (verder: wettelijke samenwoning) of feitelijk samenwonen (verder: feitelijke samenwoning) dienen afzonderlijk in te schrijven. Als feitelijk samenwonend worden onder andere beschouwd: partners die op hetzelfde adres ingeschreven zijn in het bevolkingsregister.

Artikel 2

De inschrijver moet op de dag van de ondertekening van de koopbelofte, zijnde de dag van de loting minimum 18 jaar zijn.

Op datum van de ondertekening van de koopbelofte moet de kandidaat-koper in België ingeschreven zijn in het bevolkingsregister.

Artikel 3

Enkel natuurlijke personen worden tot de inschrijving toegelaten (geen rechtspersonen).

Artikel 4

Een koper kan hoogstens één perceel aankopen. Indien partners die gehuwd zijn, wettelijk of feitelijk samenwonen beiden uit de loting komen, krijgen zij slechts één perceel naar keuze toegewezen, tenzij wordt aangetoond dat de echtscheidingsprocedure is gestart (bv. via voor te leggen dagvaarding, ondertekening EOT-akte) of dat de wettelijke samenwoning is beëindigd volgens artikel 1476 §2, 2^{de} lid Burgerlijk Wetboek (bv. via voorleggen bewijs bevolkingsregister van de beëindiging van wettelijke samenwoning) of de feitelijke samenwoning werd beëindigd (bv. via voorleggen bewijs bevolkingsregister van verschillend adres) voor de loting.

Het niet gekozen perceel wordt opnieuw opgenomen in de te verkopen kavels.

Hoofdstuk 2 – Inschrijving

Artikel 5

Het college van burgemeester en schepenen organiseert de inschrijving en legt de inschrijvingsperiode vast. Inschrijvingen na de vastgelegde inschrijvingsperiode kunnen niet meer in aanmerking worden genomen.

Artikel 6

De inschrijvingen worden geregistreerd in een daartoe aangelegd register. Er wordt een register aangelegd per gemeentelijke verkaveling die wordt verkocht.

Artikel 7

Kandidaat-kopers kunnen zich enkel schriftelijk inschrijven. Dit kan enkel gebeuren met aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs ter plaatse in het gemeentehuis. Alle andere mogelijke vormen van inschrijving worden niet aanvaard.

Het intrekken van de kandidatuur dient schriftelijk te gebeuren. Ingetrokken kandidaturen voor de eigenlijke trekking worden uit de loting geweerd.

Hoofdstuk 3 – Loting, toewijzing en toewijzingsmodaliteiten

Artikel 8

De toewijzing van de kavels uit de gemeentelijke verkaveling zal gebeuren bij loting onder de kandidaat-kopers.

Buiten de loting van de effectieven, zal er een reservelijst van kandidaat-kopers worden aangelegd. Er worden drie keer zoveel reserven geloot als er beschikbare te verloten bouwkavels zijn. De reserven zullen, indien van toepassing, worden aangesproken in chronologische volgorde van loting.

De aangelegde reservelijst blijft twee jaar na verkoop geldig.

Artikel 9

Indien de koopbelofte niet wordt aanvaard door het college van burgemeester en schepenen of indien de notariële akte van aankoop niet wordt verleden/kan worden verleden of indien een reeds verkochte bouwgrond, om welke reden dan ook, opnieuw in het bezit van de gemeente komt, dan zal deze aangeboden worden aan de reserven van die verkaveling in chronologische volgorde van de reservelijst tot uitputting van de lijst. De kandidaat-koper uit de reserve dient op het moment van de ondertekening van de koopbelofte te voldoen aan de voorwaarden van dit reglement.

Artikel 10

Het college van burgemeester en schepenen organiseert de ganse loting en bepaalt dus ook het tijdstip en de plaats van de loting.

Artikel 11

De kandidaat-koper of een vertegenwoordiger die bij volmacht daartoe schriftelijk gemachtigd is, moet bij aanvang van de loting aanwezig zijn. Kandidaten die uit de loting komen maar niet aanwezig zijn (persoonlijk of via gevolmachtigde) verliezen hun recht op aankoop van de bouwgrond.

Artikel 12

De kandidaten hebben het recht te kiezen uit de dan nog niet toegewezen loten in de chronologische volgorde van de loting.

Artikel 13

De koop is slechts definitief na aanvaarding van de koopbelofte door het college van burgemeester en schepenen. Deze aanvaarding door het college van burgemeester en schepenen zal gebeuren binnen de twee maanden na ondertekening van de koopbelofte.

De aanvaarding zal slechts gebeuren na ontvangst van het voorschot op de verkoopprijs zoals gestipuleerd in artikel 18.

Bij niet tijdige ontvangst van het voorschot verliest de kandidaat-koper alle rechten op aankoop van de bouwgrond.

Artikel 14

De kandidaat-koper mag op het ogenblik van ondertekening van de koopbelofte geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn van een woning, een appartement of een perceel waarvoor een stedenbouwkundige vergunning voor een woning of appartement kan worden bekomen.

De kandidaat-koper dient dit te staven door een verklaring op eer, voor de loting. Voor de aanvaarding van de koopbelofte door het college van burgemeester en schepenen dient de koper een attest van het kantoor der registratie voor te leggen.

In situaties waar het gaat over een gedeeltelijke eigendom of vruchtgebruik oordeelt de gemeenteraad of betrokkene al dan niet in aanmerking komt.

Een constructie die ingevolge de regelgeving ruimtelijke ordening niet voor permanente bewoning kan worden bestemd, wordt niet beschouwd als een woning, een appartement of een perceel waarvoor een stedenbouwkundige vergunning voor een woning of appartement kan worden bekomen als bedoeld in de eerste alinea van dit artikel.

Artikel 15

Als uitzondering op artikel 14 komen kandidaat-kopers wel in aanmerking die slechts één woning, appartement, of een perceel waarvoor een stedenbouwkundige vergunning voor een woning of appartement kan worden bekomen minder dan vijf jaar in enige eigendom bezitten of in vruchtgebruik hebben. Dit dient te worden gestaafd door een verklaring op eer, voor de loting. Voor de aanvaarding van de koopbelofte door het college van burgemeester en schepenen dient de koper een attest van het kantoor der registratie voor te leggen.

Expliciete voorwaarde is wel dat deze woning, appartement, of perceel waarvoor een stedenbouwkundige vergunning voor een woning of appartement kan worden bekomen binnen het jaar na de ingebruikname van de nieuwe woonst die wordt gebouwd op de van de gemeente gekochte kavel, wordt vervreemd ten bewijze waarvan een kopie van de verkoopakte wordt overgemaakt aan de gemeente. Met vervreemden wordt effectief verkopen bedoeld: verhuren, schenken, verlenen van erfpacht of opstalrecht, inbrengen in een vennootschap of ter beschikking stellen van derden zijn niet voldoende om aan de voorwaarde te voldoen.

Deze kandidaat kopers komen automatisch in de tweede pool terecht.

Deze voorwaarde, inclusief de boeteformule bepaald in artikel 23, zal in de verkoopakte tussen de gemeente en de koper worden opgenomen.

Hoofdstuk 4 – Voorrangregels

Artikel 16

De loting gebeurt bij beurten. De kandidaat kopers die inwoner zijn van de gemeente Laakdal of diegenen die er de laatste twintig jaar gedurende ten minste tien jaar hebben gewoond en geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn van een woning, een appartement of een perceel waarvoor een

stedenbouwkundige vergunning voor een woning of appartement kan worden bekomen, komen in de eerste pool terecht waaruit zal geloot worden.

Alle andere inschrijvers worden samengebracht in een tweede pool.

Bij de loting wordt er geloot uit de kandidaten van de eerste pool tot de kandidaat- kopers zijn uitgeput. Pas daarna wordt er geloot uit de tweede pool kandidaat-kopers indien er nog beschikbare bouwkavels kunnen worden aangeboden, of de reserve lijst nog niet volledig is.

Artikel 17

Voor de beide pools wordt de volgende procedure gebruikt.

Er wordt een 'gewicht' toegekend aan elke inschrijver, afhankelijk van een aantal factoren.

a) Elke inschrijver krijgt persoonlijk op zijn naam 2 loten als vertrekbasis.

b) Indien twee inschrijvers kunnen aantonen dat er sprake is van een duurzame partnerrelatie, wordt er één extra lot toegekend met vermelding van de naam van de beide partners. Er is sprake van een duurzame partnerrelatie, indien men gehuwd is, wettelijk samenwonend is of feitelijk samenwonend is, officieel op hetzelfde adres of als feitelijk samenwonende beschikt over een samenlevingscontract. Alle andere vormen van samen gedomicilieerd zijn of wettelijk samenwonen door niet-partners (vb. broer en zus, ouder en kind, tante en neef, enz.) op één adres wordt niet beschouwd als duurzame partnerrelatie in deze context.

c) Indien een inschrijver of een koppel één of meer kinderen heeft die op hetzelfde adres zijn gedomicilieerd en voor zover kinderbijslag of wezentoeslag uitbetaald wordt voor dit kind wordt er één extra lot toegekend. Dit betekent dat er één extra lot wordt toegekend met de naam van de beide inschrijvers. Bij ontstentenis van een partner, wordt een extra lot toegevoegd op naam van de betrokken inschrijver.

d) Indien een inschrijver of inschrijvers een inwonende persoon heeft die erkend is als een gehandicapt persoon met minstens 66% invaliditeit (te staven door attest), wordt er één extra lot toegekend. Dit betekent dat er één extra lot wordt toegekend met de naam van de beide inschrijvers. Bij ontstentenis van een partner, wordt een extra lot toegevoegd op naam van de betrokken inschrijver.

e) Als de inschrijver een gehandicapt persoon met minstens 66% invaliditeit (te staven door attest) is, dan wordt tevens een extra lot toegekend.

Hoofdstuk 5 – Verplichtingen en verbintenissen

Afdeling I – Financiële en notariële verplichtingen

Artikel 18

De koper is verplicht te betalen:

- Een voorschot van 10% op de koopsom, binnen 2 maanden na ondertekening van de koopbelofte. De koopbelofte wordt ondertekend op de dag van de loting.
- Het saldo van de verkoopprijs dient vereffend te worden voor het verlijden van de notariële akte. Deze akte dient op initiatief van de gemeente Laakdal te worden verleden uiterlijk drie maanden na aanvaarding van de belofte tot aankoop door het college van burgemeester en schepenen.

Hoofdstuk 5, afdeling II en III, hoofdstuk 6 en 7 van dit reglement worden integraal opgenomen in de notariële akte van aankoop als bijzondere voorwaarden.

Afdeling II – Bouwverplichting

Artikel 19

De koper gaat de verbintenis aan op het aangekochte perceel een woning op te richten waarvan de ruwbouw moet voltooid zijn binnen de vier jaar na de datum van het verlijden van de aankoopakte.

De afwerking van de ruwbouw wordt gestaafd door een attest van een architect.

Een eventuele afwijking van maximaal 1 jaar hierop kan enkel door een uitdrukkelijke beslissing van de gemeenteraad en op basis van een schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de koper waarbij elementen buiten zijn/haar wil om en/of een geval van overmacht worden aangehaald.

Afdeling III – Woonverplichting

Artikel 20

De koper gaat de verbintenis aan om de woning effectief te bewonen binnen de zes jaar na het verlijden van de aankoopakte. De bewoning wordt geverifieerd door de datum van inschrijving in het bevolkingsregister.

Een eventuele afwijking van maximaal 1 jaar hierop kan enkel door een uitdrukkelijke beslissing van de gemeenteraad en op basis van een schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de koper waarbij elementen buiten zijn/haar wil om en/of een geval van overmacht worden aangehaald.

Artikel 21

De koper gaat de verbintenis aan de woning zelf te bewonen gedurende een ononderbroken termijn van minimaal vijf jaar vanaf de datum van inschrijving in de bevolkingsregisters van de gemeente Laakdal op het betrokken adres.

Een eventuele afwijking hierop kan enkel door een uitdrukkelijke beslissing van de gemeenteraad en op basis van een schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de koper waarbij elementen buiten zijn/haar wil om en/of een geval van overmacht worden aangehaald.

Artikel 22

De koper gaat de verbintenis aan het aangekochte perceel en/of het opstaande gebouw gedurende een termijn van minimaal vijf jaar vanaf de datum van ondertekening van de akte niet te vervreemden, te verkopen, een erfpacht of opstalrecht te verlenen, te verhuren, te schenken, in een vennootschap in te brengen of ter beschikking te stellen van derden.

De inbreng bij middel van een huwelijkscontract of een samenlevingsovereenkomst in geval van wettelijke samenwoning is wel toegelaten.

Een eventuele afwijking hierop kan enkel door een uitdrukkelijke beslissing van de gemeenteraad en op basis van een schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de koper waarbij elementen buiten zijn/haar wil om en/of een geval van overmacht worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 – Sancties en boeten

Artikel 23

Ingeval de koper niet voldoet aan de in artikel 15, tweede alinea opgelegde voorwaarde is een boete van 100% van de oorspronkelijke verkoopprijs verschuldigd door de koper aan de gemeente Laakdal.

Artikel 24

Ingeval de koper niet voldoet aan de in artikel 19 opgelegde voorwaarde binnen de gestelde termijn is een boete van 10% van de oorspronkelijke verkoopprijs verschuldigd door de koper aan de gemeente Laakdal.

Bij elke nieuwe overschrijding van een volledig jaar plus één dag van de gestelde termijn is telkens opnieuw dezelfde boete als vermeld in de eerste alinea verschuldigd.

Artikel 25

Ingeval de koper niet voldoet aan de in artikel 20 opgelegde voorwaarde binnen de gestelde termijn is een boete van 10% van de oorspronkelijke verkoopprijs verschuldigd door de koper aan de gemeente Laakdal.

Bij elke nieuwe overschrijding van een volledig jaar plus één dag van de gestelde termijn is telkens opnieuw dezelfde boete als vermeld in de eerste alinea verschuldigd.

Ingeval van overschrijding van de termijn omwille van echtscheiding of beëindiging van wettelijke of feitelijke samenwoning, is een boete verschuldigd van 10% van de oorspronkelijke verkoopprijs. Indien één van de beide oorspronkelijke kopers onmiddellijk na de echtscheiding of beëindiging van wettelijke of feitelijke samenwoning de woning effectief bewoont, is er geen boete verschuldigd.

Artikel 26

Ingeval de koper niet voldoet aan de in artikel 21 opgelegde voorwaarde is een boete van 50% van de oorspronkelijke verkoopprijs verschuldigd door de koper aan de gemeente Laakdal.

Ingeval van niet bewoning conform de termijn zoals gestipuleerd in artikel 21 omwille van echtscheiding of beëindiging van wettelijke of feitelijke samenwoning, is een boete verschuldigd van 50% van de oorspronkelijke verkoopprijs. Indien één van de beide oorspronkelijke kopers de bewoning voltrekt conform artikel 21, is er geen boete verschuldigd.

Artikel 27

Ingeval de koper overgaat tot vervreemding, verkoop, verlenen van erfpacht of opstalrecht, verhuur, schenking, inbreng in vennootschap of ter beschikking stelling aan een derde van het nog onbebouwd perceel binnen de in artikel 22 gestelde termijn, komt aan de gemeente Laakdal een recht van wederinkoop toe en dit aan de oorspronkelijk vastgestelde verkoopprijs van het perceel, verminderd met alle door het gemeentebestuur gedane kosten. Dit recht van wederinkoop zal in de akte worden opgenomen.

Wanneer de gemeente Laakdal geen beroep wenst te doen op haar recht van wederinkoop, is een boete verschuldigd door de koper van 25% van de oorspronkelijke verkoopprijs.

Ingeval van vervreemding, verkoop, verlenen van erfpacht of opstalrecht, verhuur, schenking, inbreng in vennootschap, ter beschikking stelling aan een derde of gedwongen verkoop omwille van echtscheiding of beëindiging van wettelijke of feitelijke samenwoning, is een boete verschuldigd van 25% van de oorspronkelijke verkoopprijs. Indien één van de beide oorspronkelijke kopers het perceel in volle eigendom of door middel van vruchtgebruik in gebruik neemt, is er geen boete verschuldigd.

Artikel 28

Ingeval de koper overgaat tot vervreemding, verkoop, verlenen van erfpacht of opstalrecht, verhuur, schenking, inbreng in vennootschap of ter beschikking stelling aan een derde van het reeds bebouwde perceel binnen de in artikel 22 gestelde termijn, is een boete verschuldigd van 50% op de oorspronkelijke verkoopprijs.

Ingeval van vervreemding, verkoop, verlenen van erfpacht of opstalrecht, verhuur, schenking, inbreng in vennootschap, ter beschikking stelling aan een derde of gedwongen verkoop omwille van echtscheiding of beëindiging van wettelijke of feitelijke samenwoning, is een boete verschuldigd van 50% van de oorspronkelijke verkoopprijs. Indien één van de beide oorspronkelijke kopers het perceel met de opgerichte woning in volle eigendom of door middel van vruchtgebruik in gebruik neemt, is er geen boete verschuldigd.

Artikel 29

Indien na ondertekening van de koopbelofte en voor aanvaarding van de koopbelofte door het college van burgemeester en schepenen de kandidaat koper de koopbelofte niet nakomt (vb. door het niet betalen van het voorschot of het niet aanleveren van de nodige attesten/bewijsstukken), is een boete van 500 euro verschuldigd en zal de koop niet worden aanvaard door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 30

Alle sancties en boetes vermeld onder hoofdstuk 6 worden in voorkomend geval cumulatief toegepast. In geval van inbreng in de huwelijksgemeenschap of in het gemeenschappelijk vermogen van wettelijk samenwonenden overeenkomstig artikel 22, zullen de beide partners hoofdelijk gehouden zijn tot betaling van de boetes voorzien in artikel 24, 25, 26, 27 en 28.

De koper zorgt ervoor dat hieromtrent een bepaling wordt opgenomen in het huwelijkscontract of de samenlevingsovereenkomst.

Hoofdstuk 7 – Ontbinding en controle

Artikel 31

De gemeente Laakdal houdt zich het recht voor te allen tijde de ontbinding van de verkoop in rechte te vorderen indien één of meerdere van hoger bepaalde voorwaarden niet worden nageleefd.

Ingeval van ontbinding zal de gemeente Laakdal tot niets anders kunnen worden verplicht dan tot terugbetaling van de aanvankelijke koopsom van de grond.

Artikel 32

De controle op het naleven van hoger genoemde voorwaarden, wordt uitgeoefend door het college van burgemeester en schepenen.

Hoofdstuk 8 – Slotbepalingen

Artikel 33

Alle gevallen niet voorzien bij onderhavig reglement zullen worden geregeld en beslecht door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 2

Het reglement zoals goedgekeurd bij raadsbeslissing van 24/09/2013 wordt opgeheven.

Artikel 3

Het college van burgemeester en schepenen wordt gemachtigd tot uitvoering van deze beslissing binnen het kader van de vastgestelde voorwaarden.