

# **Reglement verkoop bouwgronden door de gemeente Beveren**

## **1. Verkoop gemeentelijke bouwgronden - voorwaarden**

### A. Voorwaarden voor de kandidaat-kopers: aanvraagdossier

De voorwaarden voor de kandidaat-kopers zijn de volgende:

1. Uitsluitend natuurlijke personen kunnen zich kandidaat stellen. Elk vorm van vennootschap wordt uitgesloten van de mogelijkheid tot aankoop.
2. Elke kandidaat-koper kan hoogstens één bouwgrond aankopen.
3. Twee natuurlijke personen, zonder familiale band tot en met de 4<sup>de</sup> graad, kunnen gezamenlijk hun kandidatuur stellen voor de aankoop van één bouwgrond.
4. Elke kandidaat-koper moet de meerderjarigheid bereikt hebben ten laatste op de dag dat de kandidaturen moeten binnenzijn.
5. Geen van de kandidaat-kopers mag noch afzonderlijk, noch samen, op de datum van toewijzing een woning of een perceel dat in aanmerking komt voor de oprichting van een woning overeenkomstig de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, in volle eigendom hebben.

Uitzonderingen:

- 1) de kandidaat-koper die via erfenis in onverdeeldheid mede-eigenaar is, enkel naakte eigenaar of enkel vruchtgebruiker is van een woning of een perceel dat in aanmerking komt voor de oprichting van een woning overeenkomstig de regelgeving inzake ruimtelijke ordening;
  - 2) de kandidaat-kopers die op de inschrijvingsdatum een woning betreft
    - die het voorwerp uitmaakt van een besluit tot onteigening, of
    - die overbewoond verklaard is of als dusdanig geadviseerd is, of
    - die onbewoonbaar verklaard is of als dusdanig geadviseerd is;
  - 3) kandidaat-kopers die een woning of een perceel, dat in aanmerking komt voor de oprichting van een woning overeenkomstig de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, volledig in volle eigendom hebben, kunnen eveneens hun kandidatuur stellen maar komen pas in aanmerking indien het aantal kandidaten zonder eigendom, samengeteld met kandidaten vermeld onder uitzondering 1 en 2, lager is dan het te koop gestelde aantal bouwgronden én als ze hun eigendom binnen de 2 jaar na datum van toewijzing vervreemden. Indien het eigendom niet binnen deze 2 jaar vervreemd is, zal de kandidaat-koper, automatisch een boete aan de gemeente Beveren dienen te betalen van 50 euro per dag vertraging tot de dag van de effectieve vervreemding;
6. Elke kandidaat-koper dient Nederlands machtig te zijn of dient zijn bereidheid aan te tonen om Nederlands te leren.

7. Voor uw inkomen wordt rekening gehouden met het gezamenlijk belastbaar inkomen van 2 jaar geleden (inkomen 2 jaar voor dag toewijzing, aanslagjaar 1 jaar voor dag toewijzing) van u en eventueel van de persoon met wie u gehuwd bent of wettelijk of feitelijk samenwoont:
- minimum inkomen : - 9 675,11 euro;
  - maximum inkomen : - 47 439,22 euro voor alleenstaanden;
    - 68 662,02 euro voor gehuwden of wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 3 870,04 euro per persoon ten laste;
    - 68 662,02 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, te verhogen met 3 870,04 euro vanaf de tweede persoon ten laste.

De vermelde bedragen zijn maxima die gelden voor aanvragen in 2018. Ze worden elk jaar geïndexeerd.

Als persoon ten laste wordt beschouwd:

- kinderen jonger dan 18 jaar
- kinderen van 18 jaar of ouder voor wie u kinderbijslag of wezentoelage ontvangt
- een inwonende ernstig gehandicapte (66% of meer), voor wie een geldig attest kan worden voorgelegd.

## B. Bouw- en bewoningsverplichting

1. De koper of zijn rechtsopvolger is gebonden aan een bouwverplichting. De bouwwerken dienen een aanvang te kennen binnen een termijn van drie jaar na de dag van het verlijden van de authentieke akte. De woning in kwestie dient bewoond te zijn door de koper binnen een termijn van vijf jaar na de dag van het verlijden van de authentieke akte welk te staven is door inschrijving in het bevolkingsregister.
2. Ingeval de koper niet voldoet aan de bouwverplichting, zal de gemeente Beveren een recht van terugkoop op de bij deze verkochte grond uitoefenen. De terugkoop zal geschieden tegen de oorspronkelijke verkoopprijs van de grond, te verminderen met een som gelijk aan tien procent op de verkoopprijs ten titel van schadevergoeding.
3. Ingeval de koper niet voldoet aan de bewoningsverplichting, kan, na collegebeslissing, aan de koper een geldboete opgelegd worden:
  - de som gelijk aan vijf procent van de oorspronkelijke verkoopprijs van de grond indien het gebouw niet bewoond is binnen gestelde termijn;
  - een som gelijk aan tien procent van de oorspronkelijke verkoopprijs van de grond zal bovendien eisbaar worden voor elk begonnen jaar met vertraging.
4. Geheel of gedeeltelijk verhuren van de woning is uitgesloten. Dit verbod vervalt nadat de woning tien jaar bewoond werd na de ingebruikname. Uitzonderingen op dit verbod zijn kangoerewoningen of eigenaars die voor hun werk gedurende lange termijn in het buitenland zitten.

5. Het verkopen van de woning of iedere andere vorm van vervreemding is verboden. Dit verbod vervalt nadat de woning tien jaar bewoond werd na de ingebruikname. Indien de woning binnen deze termijn vervreemd wordt, kan na collegebeslissing, volgende boeteclausule van toepassing zijn:
- verkoop van de woning binnen het eerste jaar na bewoning: boete van 100% aankoopprijs grond;
  - verkoop van de woning binnen het tweede jaar na bewoning: boete van 95% aankoopprijs grond;
  - verkoop van de woning binnen het derde jaar na bewoning: boete van 90% aankoopprijs grond;
  - verkoop van de woning binnen het vierde jaar na bewoning: boete van 85% aankoopprijs grond;
  - verkoop van de woning binnen het vijfde jaar na bewoning: boete van 80% aankoopprijs grond;
  - verkoop van de woning binnen het zesde jaar na bewoning: boete van 75% aankoopprijs grond;
  - verkoop van de woning binnen het zevende jaar na bewoning: boete van 70% aankoopprijs grond;
  - verkoop van de woning binnen het achtste jaar na bewoning: boete van 65% aankoopprijs grond;
  - verkoop van de woning binnen het negende jaar na bewoning: boete van 60% aankoopprijs grond;
  - verkoop van de woning binnen het tiende jaar na bewoning: boete van 55% aankoopprijs grond;
6. Er is geen toestemming van het college vereist bij overdracht van het aandeel van één partner aan de andere in volgende gevallen: bij beëindiging van een huwelijk of wettelijk samenlevingscontract of bij een overdracht om niet bij overlijden. Dit geldt ook voor partners die noch getrouwd zijn noch een wettelijk samenlevingscontract hebben afgesloten en die samen een bouwgrond gekocht hebben. In deze gevallen is de boeteclausule onder B.5. niet van toepassing.

## **2. Informatie betreffende de kandidatuurstelling en de toewijzing**

### 1. Publiciteit en kandidaatstelling

Het gemeentebestuur van Beveren zal de bevolking inlichten over haar intentie om over te gaan tot de onderhandse verkoop van bouwgronden. De middelen die zullen worden aangewend om dit kenbaar te maken zijn o.a. advertenties in kranten en/of streekbladen, affiches ter plaatse en aan het gemeentehuis.

De aanvraag voor het verwerven van een bouwgrond moet worden gericht aan:

*Het college van burgemeester en schepenen*

*t.a.v. dienst aankopen-aanbestedingen*

*Stationsstraat 2*

*9120 Beveren*

Deze aanvraag moet ofwel worden verstuurd per beveiligde zending waarbij de postdatum geldt als indieningsdatum ofwel persoonlijk worden afgeleverd op bovenvermeld adres tegen ontvangstbewijs. De aanvraag dient vergezeld te worden van de nodige bewijsstukken. Enkel dossiers die volledig zijn de dag van het afsluiten van de kandidaturenlijst komen in aanmerking.

## 2. Voorlopig onderzoek kandidaturen en opstellen rangschikking kandidaat-kopers

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren zal overgaan tot een onderzoek van de geldigheid van de kandidaturen met betrekking tot de voorwaarden.

Voor de kandidaat-kopers die in aanmerking komen zal het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren een rangschikking opstellen aan de hand van een puntensysteem (zie 3. Puntensysteem). De kandidaat-kopers worden gerangschikt op basis van het hoogst aantal behaalde punten, d.w.z. aan diegene met de hoogste score, kan als eerste een bouwkaavel toegewezen krijgen.

## **3. Puntensysteem verkoop gemeentelijke bouwgronden**

### A. Beoordelings- en toewijzingscriteria

*Indien twee natuurlijke personen zich samen kandidaat stellen voor één perceel, geldt de beste score van één van beide personen als beslissend voor de toewijzing.*

#### 1. Band met de gemeente Beveren

##### Domiciliëring

Afhankelijk van het aantal jaren dat de kandidaat-koper in de gemeente gedomicilieerd is/was volgens het bevolkingsregister tot op datum kandidatuurstelling, krijgt hij/zij hiervoor:

1 punt	de kandidaat-koper woont op datum van kandidatuurstelling ononderbroken gedurende minstens 1 jaar in de gemeente
3 punten	de kandidaat-koper is/was reeds meer dan vijf jaar gedomicilieerd in de gemeente
5 punten	de kandidaat-koper is/was reeds meer dan tien jaar gedomicilieerd in de gemeente

#### 2. Kinderen ten laste

##### Eén of meerdere kinderen te laste:

- Wanneer de kandidaat-koper ouder of voogd is van één of meerdere kinderen die inwonend zijn en tevens gedomicilieerd op het adres van de kandidaat-koper én gerechtigd zijn op kinderbijslag, verkrijgt deze per kind één punt. Het bewijs is te leveren door de kandidaat-koper.

### 3. Leeftijd

#### Leeftijdsbepaling tussen 18 en 45 jaar:

- Wanneer de kandidaat-koper, op datum van afgifte van de kandidatuurstelling bij aangetekende zending, een leeftijd heeft tussen de achttien en de vijfenveertig jaar, verkrijgt deze twee punten.

### 4. Handicap

#### Inwonende persoon met een handicap:

- Wanneer er op datum van afgifte van de kandidatuurstelling bij aangetekende zending een persoon met een handicap inwonend is bij de kandidaat-koper, verkrijgt deze per inwonende persoon met een handicap (invaliditeit van minstens 66 procent cfr. Riziv) één punt. Het bewijs is te leveren door de kandidaat-koper.

### 5. Gelijke punten

Wanneer twee of meerdere kandidaat-kopers na rangschikking – aan de hand van het bovenstaande puntensysteem – eenzelfde puntenaantal zouden behalen, wordt er bij de uiteindelijke toewijzing voorrang verleend volgens onderstaande criteria:

- Wanneer de kandidaat-kopers gedomicilieerd zijn in de gemeente Beveren: de kandidaat die de langste tijd gedomicilieerd is in de gemeente Beveren krijgt voorrang.
- Wanneer de ene kandidaat-koper gedomicilieerd is in de gemeente Beveren en de andere kandidaat-koper niet: de kandidaat-koper die gedomicilieerd is in de gemeente Beveren krijgt voorrang.
- Wanneer de kandidaat-kopers niet gedomicilieerd zijn in de gemeente Beveren: de kandidaat die de jongste leeftijd heeft krijgt voorrang.

## **4. Toewijzing van de bouwpercelen**

Alle kandidaat-kopers zijn automatisch kandidaat voor alle bouwgronden die de gemeente te koop aanbiedt.

Bij de kandidaatstelling dienen kandidaat-kopers aan te duiden naar welke bouwgrond hun voorkeur uitgaat. Naargelang het aantal bouwgronden dat te koop wordt aangeboden, zal de kandidaat-koper zijn/haar voorkeur kunnen opgeven voor maximum 4 bouwgronden al volgt 1<sup>ste</sup> keuze: bouwgrond ..., 2<sup>de</sup> keuze: bouwgrond ..., 3<sup>de</sup> keuze: bouwgrond ... en 4<sup>de</sup> keuze: bouwgrond ... Indien er meer dan 4 bouwgronden worden aangeboden zal de gemeente Beveren, rekening houdend met de rangschikking, de

kandidaat-koper, waarvan de 4 voorkeurpercelen reeds zijn toegewezen, contacteren en hem/haar de mogelijkheid geven te kiezen tussen de resterende percelen.

## 5. Procedure na toewijzing

1. De bouwgronden zullen onderhands worden verkocht volgens onderstaande procedure en onder gewone waarborgen van daad en recht, om te worden afgeleverd voor vrij en zuiver van alle voorrechten, hypotheek- en andere lasten.
2. De eenheidsprijzen per vierkante meter worden door de gemeenteraad vastgesteld.
3. De kosten die voortvloeien uit deze verkoop, forfaitair begroot op 12,50 % van de verkoopprijs, zijn ten laste van de koper. De kosten voor aansluiting op de nutsvoorzieningen zijn eveneens ten laste van de koper. Indien de kandidaat-koper kan genieten van een vermindering van registratierechten, zal dit verrekend worden.
4. De gronden worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden, met alle mogelijke erfdienstbaarheden.
5. Het college van burgemeester en schepenen zendt een bericht van toewijzing aan de kandidaat-kopers. Daarbij wordt de kandidaat-koper verzocht om, binnen een termijn van veertien dagen een bedrag van vijfduizend euro (5 000,00 euro) + de kosten van de verkoop, forfaitair bepaald op 12,50 % van de verkoopprijs, over te maken op rekeningnummer 091-0002645-55 van de gemeente Beveren Stationsstraat 2 Beveren, met vermelding “*voorschot definitieve aankoop bouwgrond lot (nummer), gelegen (plaats)*”. Dit bedrag wordt aanzien als voorschot op de definitieve aankoop.
6. Indien het voormelde bedrag van 5 000,00 euro + kosten van de verkoop (12,50 % van de verkoopprijs) niet binnen gestelde termijn van veertien dagen wordt overgemaakt aan de gemeente Beveren, vervalt de toewijzing definitief. Op basis van de kandidatenlijst zal het perceel opnieuw toegewezen worden.
7. Na goedkeuring van de verkoop door de gemeenteraad én na het verstrijken van de termijn waarin de toezichthoudende overheid de verkoop zou kunnen schorsen, zal het college van burgemeester en schepenen de kandidaat-koper die het voorschotbedrag binnen de gestelde termijn heeft overgemaakt, door middel van een gewoon schrijven oproepen voor het verlijden van de administratieve akte.
8. Op het moment van het verlijden van de akte zal de koper door middel van een bankcheque het saldo van de verkoop dienen te betalen.

Het Belgisch recht is van toepassing op dit gehele reglement. De rechtbank van Dendermonde is exclusief bevoegd voor geschillen met betrekking tot dit reglement.