



Puurs-Sint-Amands, zitting van 08.06.2020

Els Goedgezelschap, Voorzitter gemeenteraad

Koen Van den Heuvel, Burgemeester

Yvo Van Damme, Hilde Van der Poorten, Els De Smedt, Alex Goethals, Ann-Marie Morel, Ronny Tourné, Raf De Blaiser, Peter Van Hoeymissen, Schepenen

Aanwezig:

Eddy Ceurstemont, Bart De Schutter, Peter Lemmens, Inge Faes, Jan Van Camp, Anne De Ron, Patrick Pauwels, Steven Prinsen, Lavinia De Maeyer, Sonja Van nimmén, Heiko Van Muylde, Willem Geeroms, Jef De Rop, Luk Ceurvelt, Sophie Van Praet, Els Knoops, Peggy Seeuws, Dany Saey, Raadsleden

Raoul Paridaens, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Guido Cools, Raadslid

Afwezig: /

REGLEMENT VOOR TOEWIJZING ONBEBOUWDE BOUWKAVELS IN GEMEENTELIJKE VERKAVELINGEN - VASTSTELLING

De gemeenteraad

Aanleiding

In de gemeenteraad van 6 maart 2017 van de gemeente Puurs werd het toewijzingsreglement voor bouwgronden van gemeentelijke verkavelingen vastgesteld. Sedert 1 januari 2019 is de gemeenteraad van Puurs-Sint-Amands bevoegd voor het vaststellen van gemeentelijke reglementen.

Juridische grond

Volgende bevoegdheidsgrond en regelgeving is van toepassing:

Bevoegdheidsgrond

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikelen 40 en 41;

Toepasselijke regelgeving

- Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten;

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Feiten, context en argumentatie

De gemeente Puurs had reeds een goedgekeurd toewijzingsreglement voor onbebouwde percelen bouwgrond op gemeentelijke verkavelingen. De gemeente Sint-Amands had dit niet. Het reglement van Puurs werd herwerkt naar de gemeente Puurs-Sint-Amands.

Voor het opstellen van een rangschikking van de kandidaat-koper gelden vanaf nu de criteria voor iedereen van de gemeente Puurs-Sint-Amands.

Eventuele toekomstige verkavelingen op het grondgebied Sint-Amands kunnen ook via dit reglement worden toegewezen.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd dit reglement goed te keuren.

Besluit

Met 26 stemmen voor (Els Goedgezelschap, Koen Van den Heuvel, Yvo Van Damme, Hilde Van der Poorten, Els De Smedt, Alex Goethals, Ann-Marie Morel, Ronny Tourné, Raf De Blaiser, Peter Van Hoeymissen, Eddy Ceurstemont, Bart De Schutter, Inge Faes, Jan Van Camp, Anne De Ron, Patrick Pauwels, Steven Prinsen, Lavinia De Maeyer, Sonja Van nimmén, Heiko Van Muylder, Willem Geeroms, Jef De Rop, Luk Ceurveit, Sophie Van Praet, Els Knoops, Peggy Seeuws), 2 onthoudingen (Peter Lemmens, Dany Saey)

Enig artikel: De gemeenteraad keurt onderstaand reglement voor toewijzing onbebouwde bouwkwavels in gemeentelijke verkavelingen goed:

Artikel 1. Doel

De gemeente Puurs-Sint-Amands wil aan de hand van dit reglement de toewijzing van onbebouwde bouwkwavels regelen in gemeentelijke verkavelingen.

Artikel 2. Definities

In dit reglement hebben de onderstaande begrippen de ernaast vermelde betekenis:

Kandidaat-koper: de natuurlijke perso(o)n(en) die zich kandidaat stelt voor de aankoop van een bouwkwavel, waarvan de naam effectief op het inschrijvingsformulier staat.

Bouwkwavel: een onbebouwd perceel bouwgrond gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Een bouwgrond wordt geacht onbebouwd te zijn indien er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het reliëf van het bestaande maaiveld en er geen enkele vaste constructie werd opgericht. Het afschrappen van teelaarde wordt niet beschouwd als een wijziging aan het reliëf van het bestaande maaiveld.

Meerwaarde op gronden: verkoopwaarde van de gronden op het moment van de overdracht zoals bepaald door een onafhankelijk extern beëdigd schatter aangesteld door de gemeente Puurs-Sint-Amands verminderd met de oorspronkelijke aankoopprijs van de grond.

Bewoonbaarheid van de nieuwe woning: de nieuwe woning is bewoond vanaf de datum van inschrijving in het bevolkingsregister van de gemeente Puurs-Sint-Amands.

Opstart van een verkaveling: datum van goedkeuring van de opstart door college van burgemeester en schepenen.

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Artikel 3. Doelgroep

Dit reglement is van toepassing op iedere natuurlijke persoon die een bouwka­vel wil kopen in een gemeentelijke verkaveling in Puurs-Sint-Am­ands. Ven­nootschappen komen niet in aanmerking.

Artikel 4. Voorwaarden

De kandidaat-koper die in aanmerking komt voor de aankoop van één bouwka­vel, moet aan volgende voorwaarden voldoen:

- Kandidaturen kunnen niet worden overgedragen.
- Twee natuurlijke personen kunnen gezamenlijk hun kandidatuur stellen voor de aankoop van één bouwka­vel.
- De kandidaat-koper moet meerderjarig zijn op het ogenblik van de aanvraag.
- Een kandidaat-koper mag op het moment van de aankoop van de bouwka­vel noch afzonderlijk, noch samen, een woning, een appartement of een perceel grond dat in aanmerking komt voor de oprichting van een woning overeenkomstig de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, volledig in volle eigendom of vruchtgebruik hebben.

Indien dit wel zo is, moet deze eigendom ten laatste binnen één jaar na de bewoonbaarheid van de nieuwe woning verkocht worden.

De volgende situaties worden niet beschouwd als het in eigendom hebben of vruchtgebruik hebben van een woning, een appartement of een perceel grond:

- a) de kandidaat-koper waarvan het woonhuis, appartement of enig bouwperceel, gelegen in Puurs-Sint-Am­ands, werd onteigend maximum vijf jaar geleden of waarvan de onteigening in het vooruitzicht is gesteld door een goedgekeurd onteigeningsplan.
- b) de kandidaat-koper die via de wettelijke regeling van het erfrecht of schenking enkel of gedeeltelijk naakte eigenaar is van een woning, een appartement of een perceel grond waarvoor een bouwvergunning kan worden bekomen. In dat geval komt het vruchtgebruik toe aan een andere persoon die niet optreedt als (mede-) koper van een gemeentelijke bouwka­vel.
- c) Het vruchtgebruik mag tevens niet in het bezit zijn van een vennootschap waar de kandidaat-koper deel van uitmaakt.
 - Het gezamenlijk belastbaar inkomen van de kandidaat-koper mag niet hoger zijn dan € 100.000. Als bewijs hiervoor geldt een kopie van de aanslagbiljet.
 - Na aankoop van een bouwka­vel op een gemeentelijke verkaveling wordt de kandidaat-koper automatisch van de wachtlijst geschrapt.

Artikel 5. Procedure

5.1. Indiening kandidaturen

De aanvragen moeten door de kandidaat-koper ingediend worden volgens het inschrijvingsformulier dat kan bekomen worden bij de gemeente Puurs-Sint-Am­ands. Deze aanvraag wordt ingeschreven bij het binnenkomen op het secretariaat van de gemeente Puurs-Sint-Am­ands. De datum van ontvangst op het secretariaat van de gemeente Puurs-Sint-Am­ands geldt als indieningsdatum.

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Door de gemeente Puurs-Sint-Amands wordt een bevestigingsbrief/bevestigingsmail met uitdrukkelijke datum van inschrijving opgestuurd naar de kandidaat-koper.

5.2. Inschrijving kandidatenlijst

De kandidaturen worden ingeschreven op de kandidatenlijst. Er bestaat één lijst voor alle toekomstige gemeentelijke verkavelingen in de gemeente Puurs-Sint-Amands.

De inschrijving is vrijblijvend. De kandidaat-koper kan bij toewijzing van een kavel, deze weigeren zonder dat hiervoor een reden dient opgegeven te worden. Hij behoudt wel zijn plaats op de kandidatenlijst.

Indien er een adreswijziging plaatsvindt bij de kandidaat-koper, moet dit uit eigen beweging aan de gemeente Puurs-Sint-Amands worden gemeld. Indien dit niet gebeurt, waardoor de briefwisseling niet aan het door de gemeente gekende adres kan worden bezorgd, wordt de kandidatuur automatisch geschrapt van de kandidatenlijst.

De kandidaat-koper kan slechts één keer ingeschreven worden op de kandidatenlijst.

5.3. Voorlopig onderzoek kandidaturen

Het college van burgemeester en schepenen gaat over tot een volledig onderzoek van de geldigheid van de ingediende kandidaturen. De kandidaturen die voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 4 van huidig reglement, worden geldig beschouwd.

5.4. Opstelling voorlopige rangschikking van kandidaat-koper

§1. Het college van burgemeester en schepenen gaat over tot het opstellen van een voorlopige rangschikking van de geldige kandidaturen aan de hand van een puntensysteem voor de respectievelijke verkaveling.

§2. Indien zich twee personen gezamenlijk kandidaat stellen, moet er door de kandidaat-koper worden aangegeven voor welke persoon de criteria en het puntensysteem gelden. Er kan onderling niet worden gewisseld tussen de twee kandidaten. De keuze is definitief voor alle criteria. De volgende punten worden per kandidatuur toegekend:

Bewoningsduur in Puurs-Sint-Amands: (de drie onderstaande criteria zijn niet cumuleerbaar)

- 10 punten voor de kandidaat-koper die minstens 15 jaar in de gemeente Puurs-Sint-Amands woont of heeft gewoond.
- 5 punten voor de kandidaat-koper die in een periode van 6 jaar voorafgaand aan de opstart van de respectievelijke verkaveling minimaal 3 jaar in de gemeente Puurs-Sint-Amands woont of heeft gewoond.
- 3 punten voor de kandidaat-koper die in de gemeente Puurs-Sint-Amands woont.

Werken in Puurs-Sint-Amands:

- 3 punten voor de kandidaat-koper die werkt in de gemeente Puurs-Sint-Amands of gedurende minstens drie jaar tijdens de laatste zes jaar voorafgaand aan de opstart van de respectievelijke verkaveling in Puurs-Sint-Amands gewerkt heeft, maar die niet in Puurs-Sint-Amands woont (max. 3 punten per aanvraagdossier).

Bij onteigening:

- 5 punten voor de kandidaat-koper waarvan de woning of het bouwperceel gelegen in de gemeente Puurs-Sint-Amands maximaal vijf jaar geleden werd onteigend, of waarvan de onteigening in het vooruitzicht wordt gesteld door een goedgekeurd onteigeningsplan.

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

§3. Bij een gelijk aantal punten wordt de rangorde als volgt bepaald:

- Datum van inschrijving is doorslaggevend.
- Indien er dan nog een ex aequo is, zal overgegaan worden tot lottrekking tussen de kandidaat-koper met een gelijk aantal punten voor het bepalen van hun onderlinge rangorde.

§4. Voorlopige rangschikking van de kandidaat-koper

De kandidaat-koper wordt voorlopig gerangschikt door het college van burgemeester en schepenen, rekening houdend met het totaal aantal punten waarop de kandidaat-koper aanspraak maakt. De voorlopig gunstig gerangschikte kandidaat-koper, hiertoe uitgenodigd door het college van burgemeester en schepenen, dient binnen de 30 dagen te rekenen vanaf de dag volgend op de uitnodiging hiertoe, volgende bewijsstukken te hebben bijgebracht, waaruit blijkt dat hij/zij voldoet aan de voorwaarden op basis waarvan de voorlopige puntentoekenning gebeurde:

1. een verklaring op eer, waarbij de kandidaat-koper verklaart noch afzonderlijk, noch samen, op de aanvraagdatum, 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 of volledig in vruchtgebruik (gehad) heeft. Wanneer de kandidaat-koper afzonderlijk of samen, op de aanvraagdatum, wel 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 of volledig in vruchtgebruik (gehad) heeft dient een eigendomsattest (opgemaakt door de FOD Financiën) voorgelegd te worden.

2. in voorkomend geval, met het oog op de toekenning van de punten:

- afschrift van het onteigeningsbesluit;
- een attest van het bevolkingsregister waaruit blijkt dat en hoelang de kandidaat-koper inwoner (geweest) is van de gemeente Puurs-Sint-Amands;
- werkgeversattesten waaruit blijkt dat de kandidaat-koper in de gemeente Puurs-Sint-Amands werkt of gedurende minstens drie jaar tijdens de laatste zes jaar voorafgaand aan de opstart van de respectievelijke verkaveling in Puurs-Sint-Amands gewerkt heeft.

Indien het gevraagde bewijsstuk afgeleverd dient te worden door de gemeente Puurs-Sint-Amands, zal dit ambtshalve aan de kandidatuur toegevoegd worden.

Indien er slechts één nieuwe kandidaat-koper ingeschreven is op de kandidatenlijst (met een tussentijd van minimum 3 maand ten opzichte van de vorige kandidaat-koper) kan deze kandidaat-koper alleen opgeroepen worden voor de toewijzing van een bouwkafeel. De kandidaat-koper wordt gevraagd alle bewijsstukken binnen te brengen zodat er rechtstreeks kan overgegaan worden tot definitieve rangschikking (de voorafgaande voorlopige rangschikking is dan niet van toepassing).

5.5. Definitieve rangschikking van de kandidaat-koper

Het college van burgemeester en schepenen stelt op basis van de ingediende bewijsstukken de definitieve lijst op van de gerangschikte kandidaat-koper.

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

5.6. Toewijzing van de kavels

§1. De gunstigst gerangschikte kandidaat-koper wordt uitgenodigd voor een toewijzingsvergadering, in functie van het aantal toe te wijzen percelen. De datum en uur van deze toewijzingsvergadering wordt schriftelijk meegedeeld aan alle geselecteerde gerangschikte kandidaten.

§2. De toewijzingsvergadering wordt als volgt georganiseerd :

- De kandidaat-koper wordt afzonderlijk, in volgorde van de rangschikking toegelaten tot het lokaal waar de toewijzingsvergadering wordt georganiseerd.
- De kandidaat-koper dient zijn/haar keuze aan te duiden op het verkavelingsplan of lijst met de te verkopen percelen, rekening houdend met de reeds gekozen bouwkavels door hoger geklasseerde kandidaten;
- Kandidaat-koper die niet aanwezig kan zijn op de toewijzingsvergadering, kan zijn/haar keuze (top drie) kenbaar maken tegen een afgiftebewijs, uiterlijk de laatste werkdag voorafgaand aan de toewijzingsvergadering. Er wordt in het schrijven melding gemaakt van respectievelijke voorkeur. Bij de toewijzing zal rekening gehouden worden met de gemelde voorkeur, rekening houdend met de reeds toegewezen bouwkavels aan de voorgaande kandidaat-koper, die hoger geklasseerd stonden.
- De kandidaat-koper die, hoewel behoorlijk opgeroepen, niet aanwezig is bij aanvang van de toewijzingsvergadering en de keuze voor een bouwkaavel niet vooraf tegen een afgiftebewijs kenbaar gemaakt heeft, wordt geacht definitief en onherroepelijk af te zien van de kandidaatstelling.

Van het verloop van de toewijzingsvergadering wordt een verslag opgemaakt.

Tijdens de toewijzingsvergadering wordt de koopbelofte door de kandidaat-koper ondertekend in drie exemplaren.

Indien niet alle loten zijn toegekend tijdens de eerste toewijzingsvergadering worden er mogelijks verdere toewijzingsvergaderingen georganiseerd, volgens dezelfde procedure.

5.7. Verkooprijzen kavels en overige kosten

De totaalrijzen per lot worden door de gemeenteraad vastgesteld, rekening houdende met de minimum verkooprijzen bepaald bij schatting door een onafhankelijk extern beëdigd schatter aangesteld door de gemeente Puurs-Sint-Amands.

De notariële kosten, de registratiekosten en alle eventuele overige erelonen en rechten die voortvloeien uit de verkoop zijn ten laste van de koper, uitgezonderd de leveringskosten. De kosten voor aansluiting op de nutsvoorzieningen zijn eveneens ten laste van de koper.

De gronden worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden, met alle mogelijke erfdiensbaarheden en mogelijke opstanden.

5.8. Verlijden akte

De akte zal worden opgemaakt door een notariskantoor aangesteld door de gemeente Puurs-Sint-Amands. De koper heeft wel de mogelijkheid een eigen notaris aan te stellen.

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Artikel 6. Bouw- en bewoningsverplichting en sancties

- 6.1 In geen geval mag de bouwka­vel worden doorver­kocht aan derden, uitge­zonderd in geval van gedwongen uitvoering.
- 6.2 De koper of zijn rechtsopvolger is gebonden aan een bouwverplichting. 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 (bewoonbaarheid van de nieuwe woning).
- 6.3 Ingeval de koper niet voldoet aan de bouw- en bewoningsverplichting, zoals vermeld in artikel 6.2., zal de gemeente Puurs-Sint-Am­ands een recht van wederaankoop op de bij deze verkochte onbebouwde grond uitoefenen. De wederaankoop zal geschieden tegen de oorspronkelijke verkoopprijs van de grond te verminderen met alle kosten dewelke deze wederaankoop met zich zal meebrengen. Bij een bebouwde of half-bebouwde bouwka­vel zal de gemeente Puurs-Sint-Am­ands een schadevergoeding kunnen eisen, die, gelijk is aan 50% van de aankoop­prijs van de grond.
- 6.4 Het recht tot vervreemding – ten bezwarende titel of niet – van de eigendom (bouwka­vel met huis, al dan niet in ruwbouw­fase of afgewerkt), onder welke vorm of juridische constructie dan ook, wordt gedurende de eerste vijftien jaar na het verlijden van de authentieke akte afhankelijk gemaakt van de toestemming van de gemeente Puurs-Sint-Am­ands. Bovendien is de oorspronkelijke koper gehouden tot het betalen van de meerwaarde op de bouwka­vel.
- 6.5 Geheel of gedeeltelijk verhuren van de woning is uitgesloten. Dit verbod vervalt vijftien jaar na het verlijden van de authentieke akte. Indien de woning toch volledig of gedeeltelijk verhuurd wordt, binnen de eerste 15 jaar, zal de gemeente Puurs-Sint-Am­ands een schadevergoeding kunnen eisen, die gelijk is aan 50% van de aankoop­prijs van de grond.
- 6.6 Er is geen toestemming van het college van burgemeester en schepenen vereist bij overdracht van het aandeel van één partner aan de andere in volgende gevallen: bij beëindiging van een huwelijk of wettelijk samenlevingscontract. Dit geldt ook voor partners die noch getrouwd zijn noch een wettelijk samenlevingscontract hebben afgesloten en die samen een bouwka­vel gekocht hebben. In deze gevallen is de boeteclausule onder artikel 6.3 niet van toepassing. Alle verplichtingen die opgelegd waren ten voordele van de gemeente Puurs-Sint-Am­ands blijven behouden en zonder dat er vernieuwing van termijnen kan uit voort­spuiten.

Artikel 7. Strafbepalingen

De verkoop wordt van rechtswege ontbonden indien de door de kandidaat-koper verstrekte gegevens en inlichtingen onjuist blijken te zijn en dit zonder dat er hiervoor een termijn in aanmerking komt.

Bij het niet naleven van de voorwaarden betreffende de verkoop van een eigendom, zijnde een woning, een appartement of een perceel grond waarvoor een bouwvergunning kan worden bekomen, kan de gemeente Puurs-Sint-Am­ands de wederinkoop van de bouwka­vel vorderen of indien reeds gedeeltelijk of geheel bebouwd een schadevergoeding eisen. Deze schadevergoeding is gelijk aan 50% van de aankoop­prijs van de grond.

Artikel 8. Opheffingsbepaling

Het toewijzingsreglement voor onbebouwde percelen bouwgrond op gemeentelijke verkavelingen zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van Puurs in vergadering van 6 maart 2017 wordt opgeheven met ingang van 15 juni 2020.

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Artikel 9. Inwerkingtreding

Het huidige reglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 8 juni 2020 en treedt in werking op 15 juni 2020.

Dit reglement wordt bekendgemaakt via de gemeentelijke website.

Vastgesteld te Puurs-Sint-Amands in zitting als vermeld.

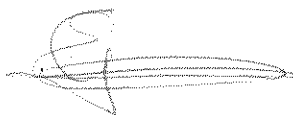
(get.) Raoul Paridaens
Algemeen directeur,

(get.) Els Goedgezelschap
Voorzitter gemeenteraad,

Voor éénsluitend afschrift,
Puurs-Sint-Amands, 9.06.2020



Raoul Paridaens,
Algemeen directeur



Els Goedgezelschap,
Voorzitter gemeenteraad