

Toewijzingsreglement gemeentelijke kavels – Wachtebeke.

Wie komt in aanmerking?

Om in aanmerking te komen voor een gemeentelijke bouwkaavel binnen BPA De Bergen gelden volgende voorwaarden:

- Enkel natuurlijke personen kunnen hun kandidatuur stellen. Vennootschappen worden uitgesloten van mogelijkheid tot aankoop.
- Twee natuurlijke personen kunnen gezamenlijk hun kandidatuur stellen voor de aankoop van één bouwkaavel.
- Minstens één van de kandidaat-kopers moet op de datum van de aanvraag minimaal vijf jaar in België wonen.
- De kandidaat-koper moet meerderjarig zijn op het ogenblik van de aanvraag.
- De kandidaat-koper mag maximum 40 jaar oud zijn op het ogenblik van de aanvraag.
- Aan een kandidaat-koper kan slechts één perceel toegewezen worden
- De kandidaat-kopers mogen noch afzonderlijk, noch samen eigenaar of vruchtgebruiker zijn:
 - van een woning of appartement in volle eigendom en voor de volle 100%
 - of van een perceel in volle eigendom en voor 100% dat in aanmerking komt voor de oprichting van een woning overeenkomstig het decreet op de ruimtelijke ordening en de huidige bestemmingsplannen.

Hoe stel je je kandidaat?

De aanvragen moeten ingediend worden volgens het model in bijlage. De kandidaat-kopers dienen hun kandidatuur te stellen bij aangetekend schrijven en onder gesloten omslag aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wachtebeke, Dorp 61 9185 Wachtebeke, vóór 1/06/2009. De datum van afgifte op de post geldt als indieningsdatum. Niet reglementair ingediende of onvolledige aanvragen komen niet in aanmerking. Het aanvraagdossier dient de nodige stukken te bevatten welke aangeduid zijn op het inschrijvingsformulier.

Wat gebeurt er met je inschrijving?

Na de sluiting van de termijn, rekening houdend met voormelde bepalingen, gaat het College van burgemeester en schepenen over tot een onderzoek van de kandidaturen, rekening houdend met de voorwaarden en het puntensysteem en stelt de rangorde vast. De kandidaat-kopers worden gerangschikt op basis van het hoogste aantal bekomen punten. Bij gelijk aantal punten wordt de rangorde als volgt bepaald:

- het aantal kinderen ten laste is doorslaggevend
- bij gelijk aantal kinderen, wordt de kavel toegewezen aan de kandidaat-koper met het laagste inkomen
- indien ook het inkomen gelijk is, zal de gerechtsdeurwaarder overgaan tot lottrekking tussen deze kandidaten voor het bepalen van hun onderlinge rangorde.

Je woon-, werk- en gezinssituatie bepaalt het aantal punten.

De volgende punten worden toegekend:

- Vijf punten voor de kandidaat of het gezin waarvan het woonhuis of enig bouwperceel, gelegen in Wachtebeke, werd onteigend maximum vijf jaar geleden, of waarvan de onteigening in het vooruitzicht is gesteld door een goedgekeurd onteigeningsplan.
- Vijf punten voor een gezin waarvan de vroegere woning, gelegen te Wachtebeke, getroffen werd door een besluit van onbewoonbaarheid of waarvan de vroegere woning ongeschikt verklaard werd. De huidige bewoner dient deze woning minstens zes maanden te hebben bewoond vóór de onbewoonbaarverklaring.
- Vijf punten voor de eigenaar van de enige woning getroffen door een ramp, waardoor de woning niet meer op dezelfde plaats opnieuw op te richten is.
- Eén punt per inwonend kind, voor zover kinderbijslag of wezentoeslag uitbetaald wordt voor dit kind met een maximum van vijf punten.
- Vijf punten aan gezinnen waarvan het gezamenlijk belastbare inkomen (volgens het aanslagbiljet van de personenbelasting aanslagjaar 2008-inkomsten 2007) ligt tussen:
 - 8.000,00 en 43.740,00 Euro voor gehuwden en samenwonenden
 - 8.000,00 en 29.160,00 Euro voor alleenstaanden.

Deze bedragen mogen met 2.910,00 Euro per kind/mindervalide ten laste verhoogd worden.

- Twee punten per inwonende gehandicapte persoon met minstens 66% invaliditeit (RIZIV).
- Twee punten per inwonende ouder van minstens 65 jaar op het ogenblik van toewijzing. Uit het attest van het bevolkingsregister moet blijken dat de kandidaat-koper gezinshoofd is en dat de ouder(s) gedurende minstens één jaar inwonend is (zijn). Bovendien moet een verklaring op eer bijgevoegd worden, dat de ouder samen met de aanvrager naar de nieuwe woning zal verhuizen en aldaar zijn woonplaats zal hebben.

- Vier punten voor de kandidaat-koper die in Wachtebeke woonachtig is en er gedurende minstens twee jaar is ingeschreven in het bevolkingsregister (max. 4 punten per aanvraagdossier).
- Eén punt aan kinderen van inwoners van Wachtebeke, niet woonachtig te Wachtebeke, die de leeftijd van 30 jaar niet hebben bereikt in het jaar van het indienen van de aanvraag en die kandidaat-koper zijn, om zo terug in Wachtebeke te kunnen wonen.
- Eén punt voor de kandidaat-koper die werkt in Wachtebeke (max. 1 punt per aanvraagdossier).

De toewijzing van de bouwpercelen.

De bouw kavels worden toegewezen aan kandidaat-kopers rekening houdend met het totale aantal bekomen punten. De gerangschikte kandidaat-kopers worden uitgenodigd op een toewijzingsvergadering, in functie van het aantal toe te wijzen percelen. De datum en uur van deze toewijzingsvergadering wordt schriftelijk meegedeeld aan alle gerangschikte kandidaten. Deze vergadering wordt georganiseerd in aanwezigheid van één of meerdere leden van het college van burgemeester en schepenen en van een gerechtsdeurwaarder.

Het verloop van de toewijzingsvergadering gaat als volgt:

- De kandidaat-kopers worden afzonderlijk, in volgorde van de rangschikking toegelaten tot het lokaal waar de toewijzingsvergadering wordt georganiseerd.
- De kandidaat-kopers dienen hun keuze aan te duiden op het verkavelingsplan of lijst met de te verkopen percelen, rekening houdend met de reeds gekozen bouw kavels door hoger geklasseerde kandidaten.
- Kandidaat-kopers die niet aanwezig kunnen zijn op de toewijzingsvergadering, kunnen hun keuze kenbaar maken tegen een afgiftebewijs, uiterlijk de laatste werkdag voorafgaand aan de toewijzingsvergadering. Zij maken melding in hun schrijven van hun voorkeur, bij de toewijzing zal rekening gehouden worden met de gemelde voorkeur, rekening houdend met de reeds toegewezen bouw kavels aan de voorgaande kandidaat kopers, die hoger geklasseerd staan.
- De aanwezige gerechtsdeurwaarder maakt een verslag op van het verloop van de toewijzingsvergadering.

Wat als één van de bouwpercelen aan je wordt toegewezen?

De toewijzingen, samen met het verslag van de gerechtsdeurwaarder, worden ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen zendt een bericht van toewijzing, waarin de kandidaat-koper verzocht wordt om binnen de acht dagen een bedrag van 500 Euro te storten in de gemeentekas tot dekking van de kosten voor administratie en opmeting. Bij niet betaling binnen de gestelde termijn vervalt de toewijzing. Dit bedrag blijft definitief verworven door de Gemeente Wachtebeke, zelfs indien de kandidaat-koper na toewijzing door het college van burgemeester en schepenen om één of andere reden zou afzien van de aankoop. De verkoop vindt plaats onder de uitdrukkelijke en ontbindende voorwaarde dat het verlijden van de akte, samen met de betaling van de koopsom, zal geschieden binnen een termijn van 4 maanden volgend op het definitief worden van de toewijzing door betaling van bovenvermeld bedrag.

De koper zal door een gewoon schrijven opgeroepen worden voor het verlijden van de akte op een door het college van burgemeester en schepenen vastgestelde datum en uur. Op dit tijdstip dient de koopsom vereffend te worden. De verkoop vervalt definitief indien de kandidaat-koper op de vastgestelde datum van het verlijden van de akte de koopsom niet kan vereffenen. De toewijzing vervalt eveneens wanneer de door de kandidaat-koper de verstrekte inlichtingen blijken onjuist te zijn en dit zonder dat hiervoor een termijn in aanmerking komt.

Het niet verschijnen van de kandidaat-kopers ten overstaan van de bevoegde ambtenaar geeft aanleiding tot definitief verval van de koop.

Alle kosten voortvloeiend uit de verkoop zijn ten laste van de koper.

Indien na deze eerste termijn een perceel onverkocht zou blijven, zullen de lager gerangschikte kandidaten, waarvoor geen perceel ter beschikking was, opgeroepen worden, en kan het perceel toegewezen worden aan de eerst geklasseerde van deze lijst, op voorwaarde dat zij nog steeds voldoen aan de gestelde toewijzingsvoorwaarden.

De rangorde blijft geldig voor een periode van 2 jaar.

Aan deze bouwpercelen zijn bepaalde voorwaarden verbonden

De kopers zijn gebonden tot de **bouwverplichting**. De bouwwerken dienen voltooid te zijn en het gebouw dient bewoond te zijn door de koper binnen een termijn van zes jaar na het verlijden van de authentieke akte. Ingeval na aankoop aan deze opgelegde voorwaarde niet voldaan wordt, is de koper verplicht als boete te betalen:

- Een som gelijk aan vijf procent (5 %) van de verkoopprijs indien het gebouw niet bewoond is binnen de gestelde termijn.
- Een som gelijk aan tien procent (10 %) van de verkoopprijs zal bovendien eisbaar worden voor elk jaar vertraging.

Onverminderd het voorgaande kan de verkoop van rechtswege ontbonden worden door het verkopend

bestuur na ingebrekestelling bij deurwaardersexploot en dit voor zover nog niet begonnen is met bouwen. De in de akte bepaalde verkoopprijs zal dan terugbetaald worden mits afhouding van alle door het bestuur gedane kosten terzake. Deze terugkoop wordt eveneens gekoppeld aan het inhouden door het Bestuur ten titel van schadevergoeding van een som gelijk aan tien procent (10 %) op de aankoopprijs voor door het Bestuur gedane kosten terzake. Ingeval van uitvoerend beslag of gerechtelijke verkoop vervallen alle voorwaarden en sancties

Het **niet bebouwd perceel** mag in geen enkel geval aan derden verkocht worden of in een vennootschap ingebracht, uitgezonderd in geval van gedwongen uitvoering. In bijzondere omstandigheden kan de gemeente Wachtebeke overgaan tot de wederaankoop van het perceel mits machtiging van de gemeenteraad en kennisgeving aan de toezichthoudende overheid. De gemeente Wachtebeke zal in dit geval enkel gehouden zijn tot de terugbetaling van de oorspronkelijke verkoopprijs van de grond, te verminderen met een som gelijk aan 10% op de verkoopprijs ten titel van schadevergoeding, en te verminderen met alle onkosten welk deze wederaankoop door de gemeente Wachtebeke zal meebrengen. (administratiekosten, registratierechten, zegels).

Het **bebouwd perceel** mag binnen een termijn van vijftien (15) jaar noch geheel noch gedeeltelijk vervreemd worden, zonder toestemming van de gemeenteraad en kennisgeving aan de toezichthoudende overheid. Geheel of gedeeltelijke verhuring van de woning is uitgesloten. Dit verbod vervalt na 15 jaar vanaf de ingebruikneming van de woning.

Er is geen toestemming van de gemeenteraad vereist bij overdracht van het aandeel van één partner aan de andere bij beëindiging van hun huwelijk of samenlevingscontract of bij een overdracht om overlijden. **De gemeenteraad is bevoegd om toestemming tot doorverkoop te verlenen** in bijzondere omstandigheden, zoals een echtscheiding, gezondheidsredenen en een ernstige wijziging in de werksituatie.

De nieuwe koper dient te voldoen aan de volgende selectiecriteria en sociale criteria:

- De nieuwe koper(s) mag enkel een natuurlijk persoon zijn.
- De nieuwe koper(s) dient minstens 5 jaar in België te wonen.
- De nieuwe koper(s) moet meerderjarig zijn op het ogenblik van het verlijden van de akte, maar de leeftijd van 40 niet hebben overschreden.
- De nieuwe koper(s) mogen noch afzonderlijk, noch samen eigenaar of vruchtgebruiker zijn:
 - in volle eigendom en voor de volle 100% van een woning of appartement
 - in volle eigendom en voor de volle 100% van een perceel dat in aanmerking komt voor de oprichting van een woning overeenkomstig het decreet op de ruimtelijke ordening en de huidige bestemmingsplannen.

De oorspronkelijke koper, huidige verkoper, is gehouden aan de nieuwe koper of zijn rechtsopvolger ten bate van de gemeente in de akte alle verplichtingen op te leggen die aan hem waren opgelegd en zonder dat er vernieuwing van termijnen kan uit voortspuiten.

Bij de aanvraag voor toelating dient de verkoper de verkoopsovereenkomst onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de gemeenteraad, of de ontwerpakte van verkoop met de nieuwe koper, toe te voegen. De toegelaten voortverkoop moet effectief gerealiseerd worden binnen maximaal zes maanden na de toelating van de gemeenteraad en na het verstrijken van de termijn waarover de toezichthoudende overheid beschikt om het dossier op te vragen, en uitsluitend aan de koper waarmee de verkoopsovereenkomst werd afgesloten. Bij niet naleven van deze termijn, zijn de voorwaarden terug op de oorspronkelijke eigenaar van toepassing. Al de opgelegde voorwaarden en boetes dienen in de nieuwe akte van doorverkoop opgenomen te worden. Achteraf dient de nieuwe koper een kopie van de akte van aankoop over te maken aan het gemeentebestuur.

Als aan deze voorwaarden niet voldaan is gelden de volgende boetes:

- Een som gelijk aan vijftig procent (50 %) van de verkoopprijs van de grond, indien geen toestemming tot voortverkoop wordt gevraagd gedurende de gestelde termijn.
- Een som gelijk aan 20% van de verkoopprijs van de grond indien achteraf blijkt dat de nieuwe koper niet voldoet aan de vooropgestelde selectiecriteria en sociale correctiecriteria.

Deze boeten zijn niet cumulatief.

Via een toewijzingsprocedure met puntensysteem zou ervoor gezorgd kunnen worden dat de Wachtebeekse jongeren en jonge gezinnen een voetje voor krijgen bij het verwerven van een betaalbaar perceel binnen BPA De Bergen.

Het ziet er echter naar uit dat dit voorstel dode letter blijft. De meerderheidspartijen (CD&V en Open-VLD) kozen ervoor alle gemeentelijke gronden in De Bergen met de bouwpromotor te ruilen voor 2 voetbalvelden. Deze zullen worden aangelegd aan de rand van de nieuwe verkaveling. Dankzij de meerderheid kan de jonge Wachtebekenaar zijn droom om een betaalbare kavel te verwerven alweer opbergen.