

TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR DE VERKOOP VAN GEMEENTELIJKE BOUWKAVELS IN VERKAVELING 'DE LOCHT'

VOORWAARDEN ONDERHANDSE VERKOOP GEMEENTELIJKE BOUWKAVELS

A. PUBLICITEIT / INFORMATIE

Artikel 1. §1. De gemeenteraad stelt een lijst vast van de bouwkavels die in toepassing van deze procedure onderhands verkocht worden, incl. de verkoopprijzen.

§2. Deze lijst wordt ten minste kenbaar gemaakt aan de bevolking d.m.v. een publicatie op de gemeentelijke website, en dit minimaal 14 dagen voor de start van de inschrijvingstermijn.

§3. Volgende stukken zijn raadpleegbaar op de gemeentelijke website en aan de balie van het gemeentehuis:

- a) De start van de inschrijvingstermijn voor de betreffende gemeentelijke bouwkavels;
- b) Het eindtermijn;
- c) Dit toewijzingsreglement;
- d) De verkoopprijs, exclusief kosten (registratierechten, notariskosten,...) worden per kavel weergegeven;
- e) De (verkavelings)plannen van de betreffende bouwkavels, evenals de ermee samenhangende stedenbouwkundige voorschriften en de geldende bodemattesten;
- f) Een voorbeeld van de aankoopbelofte;
- g) Uittreksel plannen- en vergunningenregister;
- h) Een link waarmee de kandidaat-kopers zich via webformulier kunnen inschrijven;
- i) Het inschrijvingsformulier (aangetekend te worden verzonden aan het college van burgemeester en schepenen of tegen ontvangstbewijs, te worden ingediend op het gemeentehuis).

B. VERKOOPPRIJZEN

Artikel 2. De verkoop van een bouwkaafel geschiedt tegen een vooraf bepaalde verkoopprijs bepaald door de landmeter-expert aangesteld door het Lokaal Bestuur.

C. TOEWIJZINGSVOORWAARDEN

Artikel 3. Om een bouwplaats toegewezen te krijgen moet de kandidaat-koper op 1 januari van het jaar van de toewijzing aan volgende voorwaarden voldoen:

- a. Meerderjarige natuurlijke persoon. Twee meerderjarige natuurlijke personen kunnen zich gezamenlijk kandidaat stellen voor de aankoop van één bouwkvavel.
- b. Voorheen geen sociale bouwkvavel of woning hebben gekocht van een gemeentebestuur of een sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij.
- c. Geen andere woning of bouwgrond in volle eigendom voor 100%, vruchtgebruik of recht van opstal hebben.

D. TOEWIJZING

Artikel 4. §1. De kandidaat-kopers kunnen enkel aan de verkoop deelnemen indien zij zich op één van volgende wijzen vooraf hebben aangemeld:

- Via het door het Lokaal Bestuur ter beschikking gesteld inschrijvingsformulier dat ofwel aangetekend verzonden dient te worden aan het college van burgemeester en schepenen, Don Boscostraat 5, 3940 Hechtel-Eksel, ofwel tegen ontvangstbewijs dient ingeleverd te worden op het gemeentehuis;
- Via het door het Lokaal Bestuur ter beschikking gestelde webformulier dat via de gemeentelijke website dient ingezonden te worden.

Niet-reglementair ingediende of onvolledige aanvragen worden als onontvankelijk beschouwd en komen niet in aanmerking en stopt de procedure.

§2. De kandidaten worden vooraf, d.w.z. na het afsluiten van de openbare oproep geselecteerd als kandidaat-koper voor een gemeentelijke bouwkvavel, indien zij voldoen aan de in artikel 3 gestelde voorwaarden en akkoord gaan met de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Onder 'kandidaat-kopers' wordt verder in dit reglement verstaan: de weerhouden kandidaat-kopers.

§3. Aan de weerhouden kandidaat-koper(s) kan slechts één perceel toegewezen worden.

Ingeval van een gezamenlijke aankoop, zal dit individueel beoordeeld worden. Er zal slechts rekening gehouden worden met de persoon die de hoogste puntenscore behaald volgens het puntensysteem zoals vermeld in artikel 4, §4.

§4. De rangorde voor de toewijzing van de percelen zal gebeuren door de ambtenaar wonen en goedgekeurd worden door het college van burgemeester en schepenen volgens volgend puntensysteem:

- 1° Vijf punten voor de kandidaat-koper die minimaal 10 jaar woonachtig is of was in Hechtel-Eksel;
- 2° Vijf punten voor de kandidaat-koper die minder of gelijk aan de leeftijd van 40 jaar is op 1 januari van het jaar van de toewijzing;
- 3° Vier punten bij een inwonende gehandicapte persoon met minstens 66% invaliditeit of een erkenning van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap;
- 4° Drie punten voor de kandidaat-koper die verblijft in een woon- of verblijfsconstructie gelegen in Hechtel-Eksel, dewelke conform artikel 5.4.1. VCRO niet tot permanente bewoning kunnen worden bestemd, niet cumuleerbaar met punt 1°.

- 5° Twee punten aan de kandidaat-koper die zelf niet woonachtig is in Hechtel-Eksel maar waarvan een of beide ouders minimaal 10 jaar in Hechtel-Eksel wonen;
- 6° Eén punt indien de kandidaat-koper op het moment van kandidatuurstelling minimaal 5 jaar ten minste halftijds tewerkgesteld is in de gemeente Hechtel-Eksel.

§5. De kandidaat-koper(s) dient(dienen) samen met hun kandidatuurstelling de nodige bewijsstukken bij te brengen, waaruit blijkt dat zij voldoen aan de voorwaarde van artikel 3 en in voorkomend geval aan de criteria van artikel 4, §4 op basis waarvan de puntentoekenning zal gebeuren.

§6. De toewijzing gebeurt afzonderlijk per lot. De kandidaat-koper met het hoogste puntenaantal krijgt het eerste kiesrecht uit de aangeboden loten, gevolgd door de volgende op de lijst. Deze toewijzingsprocedure wordt doorlopen tot alle loten zijn verkocht of wanneer er geen kandidaat-kopers resteren.

§7. Minstens 12 van de 16 bouwkavels zullen worden toegewezen aan min of gelijk aan 40-jarigen.

§8. Ingeval van meerdere kandidaten met hetzelfde aantal punten voor eenzelfde perceel, wordt het perceel toegewezen aan de jongste kandidaat-koper(s) die het langst woont of gewoond heeft in Hechtel-Eksel. In geval er meer kandidaten zijn dan gronden, die dezelfde aantal punten hebben en onder dezelfde voorwaarden vallen m.b.t. leeftijd en verblijfplaats in Hechtel-Eksel, zal dit doormiddel van lottrekking bepaald worden.

§9. De kandidaat-kopers worden uitgenodigd voor het persoonlijk toewijzingsmoment volgens het puntensysteem, en dit ten minste 7 dagen voorafgaand aan het toewijzingsmoment. De uitnodiging wordt aan de kandidaat-kopers per e-mail (indien opgegeven) en per aangetekend schrijven verstuurd en vermeldt de datum, het uur en de locatie van het toewijzingsmoment.

§10. Elk toewijzingsmoment vindt plaats ten overstaan van één of meerdere leden van het college van burgemeester en schepenen en/of haar gemachtigde(n).

§11. Elk toewijzingsmoment wordt als volgt georganiseerd:

- a) De kandidaat-kopers krijgen een overzicht van de beschikbare bouwkavels;
- b) De kandidaat-kopers dienen hun keuze van beschikbare bouwkavel aan te duiden;
- c) Aan de kandidaat-kopers wordt vervolgens gevraagd over te gaan tot de ondertekening van de aankoopbelofte voor het gekozen lot;
- d) Indien de kandidaat-kopers geen bouwkavel wensen aan te kopen, ondertekenen zij een afstand van kandidatuur.

§12. Niet-ondertekening van een aankoopbelofte of akte van afstand van kandidatuur geeft aanleiding tot verval van de kandidatuur.

§13. Kandidaat-kopers die niet aanwezig kunnen zijn op het toewijzingsmoment kunnen hun keuze(s) enkel schriftelijk per aangetekend schrijven of tegen afgiftebewijs bezorgen aan het Lokaal Bestuur Hechtel-Eksel t.a.v. College van Burgemeester en Schepenen, Don Boscostraat 5, 3940 Hechtel-Eksel en dit voor het plaatsvinden van het toewijzingsmoment. De kandidaat-kopers maken melding in hun schrijven van hun voorkeur (in afnemende orde). Bij de toewijzing van bouwkavels aan de

niet-aanwezige kandidaat-kopers wordt rekening gehouden met de gemelde voorkeur, voor zover dit mogelijk is, rekening houdend met de reeds toegewezen bouwkavels.

§14. Niet verschijnen op het toewijzingsmoment zonder voorafgaandelijke bezorging van keuze(s) zoals vermeld in §13 geeft aanleiding tot verval van de kandidatuur.

§15. De kandidaturen van de kandidaat-kopers waaraan geen bouwkwavel toegewezen kan worden ingevolge een ontoereikend aantal bouwkavels, vervallen.

§16. De aankoopbeloften, bedoeld in §11c, worden ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

§17. De verkoopovereenkomst dient getekend te worden door de kandidaat-koper(s) binnen de maand na de goedkeuring van de gemeenteraad zoals bepaald in §16.

§18. De kandidaat-koper is gehouden om binnen de 10 werkdagen na de ondertekening van de verkoopovereenkomst een voorschot van 10% van de koopsom te betalen aan het Lokaal Bestuur Hechtel-Eksel. De verkoop komt slechts tot stand door ondertekening van de verkoopovereenkomst en betaling van het voormelde voorschot binnen de gestelde termijnen. Zo niet vervalt de toewijzing definitief.

§19. Binnen een termijn van 4 maanden volgend op de goedkeuring door de gemeenteraad zoals vermeld in §16, dient te worden overgegaan tot het verlijden van de notariële akte.

§20. Indien de notariële akte, vanwege de kandidaat-koper(s), niet verleden is binnen de termijn zoals vermeld in §17, wordt de verkoopovereenkomst tussen de kandidaat-koper(s) en de gemeente ontbonden en stopt de procedure. In dit geval is (zijn) de kandidaat-koper(s) een schadevergoeding verschuldigd van tweeduizend euro (€ 2000,00) en notariskosten aan het Lokaal Bestuur. De schadevergoeding is eveneens verschuldigd bij intrekking van de kandidatuur na ondertekening van de aankoopbelofte.

§21. Indien de verkoop aan de eerste gerangschikte kandidaat niet doorgaat, hebben de overige kandidaat-koper(s) het recht om de beschikbare loten van hun oorspronkelijke ingediende kandidatuur in de toegewezen volgorde te bevestigen.

E. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Artikel 5. De kopers verkrijgen de volle eigendom van de aangekochte kavel bij het verlijden van de notariële akte. Vanaf deze datum gaat het risico en de burgerlijke aansprakelijkheid van derden over op de koper.

Artikel 6. De bouwgrond wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt; zonder waarborg van de maat of oppervlakte, met alle zichtbare en verborgen gebreken, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, ook indien zij niet gekend zijn, zonder waarborg wat betreft de hoedanigheid en/of gebreken van de grond en ondergrond.

Artikel 7. De koper dient alle belastingen, zoals o.a. de onroerende voorheffing en alle taksen te dragen en te betalen vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte.

F. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Artikel 8. §1. De koper of zijn rechtsopvolger is gehouden aan de bouwverplichting. De bouwwerken dienen beëindigd en de woning dient bewoond te zijn binnen een termijn van vijf jaar na de dag van het verlijden van de notariële akte van de aankoop van de grond. De berekening van de 5-jarige periode gebeurt op basis van een bewijs dat geleverd wordt d.m.v. inschrijving in het bevolkingsregister. Bij gebrek aan naleving van deze voorwaarde is de koper of zijn rechtsopvolger verplicht aan het Lokaal Bestuur, na in gebreke stelling bij deurwaardersexploot, volgende boete te betalen en onverminderd alle andere schadevergoedingen:

- Een som gelijk aan tien procent van de verkoopprijs, indien de gebouwen niet bewoond zijn binnen de gestelde termijn.
- Een som gelijk aan tien procent van de verkoopprijs zal eisbaar zijn voor elk jaar vertraging.

§2. Wanneer de koper wordt getroffen door overmacht kan de gemeenteraad uitstel verlenen van de bovengenoemde verplicht termijn.

Artikel 9. §1. Het onbebouwd perceel mag in geen enkel geval aan derden verkocht worden, uitgezonderd in geval van gedwongen uitvoering. Enkel het verkopend Lokaal Bestuur kan overgaan tot de wederinkoop van het perceel. Het Lokaal Bestuur zal in dit geval enkel gehouden zijn tot de terugbetaling van de oorspronkelijke verkoopprijs van de grond, te verminderen met een som gelijk aan tien procent op de verkoopprijs en te verminderen met alle onkosten welke deze wederinkoop door de gemeente zal meebrengen. Indien het lokaal bestuur afziet van de wederinkoop in geval van gedwongen uitvoering is de meerwaarde van de verkoop ten voordele van het Lokaal Bestuur.

§2. Wanneer de koper wordt getroffen door overmacht kan de gemeenteraad bovengenoemd verbod op verkoop opheffen. Bij verkoop dient in de notariële akte alle oorspronkelijke bijzondere verkoopsvoorwaarden opgenomen te worden die voor de oorspronkelijk koper gestipuleerd waren ten bate van het Lokaal Bestuur, met dien verstande dat er een nieuwe termijn van vijf jaar voor de bouwverplichting aan de derde-verkrijger wordt toegekend.

§3. Wanneer het onbebouwd perceel voortverkocht werd zonder voorafgaande toelating van de gemeenteraad, is de oorspronkelijke koper gehouden een boete te betalen aan het Lokaal Bestuur gelijk aan 50% van de aankoopprijs van de gemeentelijke bouwkaavel.

Artikel 10. §1. Het bebouwd perceel mag in de eerste tien jaar in geen enkel geval aan derden verkocht worden, uitgezonderd in geval van gedwongen uitvoering. Vanaf het elfde jaar na de ingebruikneming van de woning mag men het goed verkopen. De datum van ingebruikneming blijkt uit het bevolkingsregister. In geval van gedwongen uitvoering is de oorspronkelijke koper

gehouden een boete te betalen aan het Lokaal Bestuur gelijk aan 10% van de oorspronkelijke verkoopwaarde van de gemeentelijke bouw kavels.

§2. Wanneer de koper wordt getroffen door overmacht kan de gemeenteraad bovengenoemd verbod op verkoop opheffen. Bij verkoop dient in de notariële akte alle oorspronkelijke bijzondere verkoopvoorwaarden opgenomen te worden die voor de oorspronkelijk koper gestipuleerd waren ten bate van het Lokaal Bestuur.

§3. Indien de koper het bebouwd perceel binnen de hierboven vermelde termijn vervreemdt zonder daartoe de voorafgaandelijke machtiging bekomen te hebben van de gemeenteraad, zal onderhavige verkoop van rechtswege ontbonden kunnen worden verklaard, dit zonder voorafgaande ingebrekestelling.

Bovendien kunnen de oorspronkelijke kopers gehouden worden een boete te betalen aan het Lokaal Bestuur gelijk aan 50% van de oorspronkelijke verkoopwaarde van de gemeentelijke bouw kavels.

Artikel 11. §1. De gehele of gedeeltelijke verhuring van de woning is verboden. Dit verbod vervalt na tien jaar vanaf de ingebruikneming van de woning. Vanaf het elfde jaar na de ingebruikneming van de woning kan de woning geheel of gedeeltelijk verhuurd worden. De datum van ingebruikneming blijkt uit het bevolkingsregister. Indien het bovengenoemd verbod niet nageleefd wordt is/zijn de koper(s) een geldboete van €20.000 verschuldigd aan het Lokaal Bestuur.

§2. Wanneer de koper wordt getroffen door overmacht kan de gemeenteraad bovengenoemd verbod op verhuren opheffen.

Artikel 12. Onderhavige voorwaarden dienen naargelang het geval in extenso in de notariële akte opgenomen te worden. Deze voorwaarden zullen ook van toepassingen zijn op de rechtsopvolgers van de kopers.

G. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 13. De verkoper verklaart dat het goed deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling, waarvoor de vergunning afgeleverd werd door het college van burgemeester en schepenen die niet vervallen is en waaruit blijkt dat er een omgevingsvergunning zou kunnen verkregen worden.

Artikel 14. De gestelde verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing.

Artikel 15. §1. De vermelde verkaveling wordt gerealiseerd om de woningbouw voor hoofdverblijven te bevorderen. Daarom wordt er uitdrukkelijk bepaald en dit ten titel van erfdienstbaarheid, dat ieder perceel grond van voormelde verkaveling; zal bevoordeeld en bezwaard blijven met de volgende erfdienstbaarheden:

1° Op bedoelde gronden zal geen inrichting mogen gebouwd, ingericht of opgericht worden, die hinderlijk is voor de omgeving, hinder vormen voor de woningkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning.

Zo worden niet toegelaten: inrichtingen met een hinderlijk karakter, alle inrichtingen die een abnormale toename van de verkeerslast veroorzaken en alle inrichtingen die qua uitzicht en

functie afbreuk doen aan de opvatting en de geest van de verkaveling voor definitieve verblijven, zoals o.a. stapelhuizen, achterhuizen, tijdelijke bergplaatsen, weekendhuizen, kampeerinrichtingen, enz...

2° Het is de bewoners niet toegelaten schroot, afbraak, autowrakken, of dergelijke op hun perceel op te slaan, ook al is er wettelijk geen vergunning vereist, op straffe van een sanctie van 50 EUR per dag. Dit voor zover de koper in gebreke mocht blijven, vanaf de overtreding tot op de dag van het ophouden, te betalen aan de verkoper, zonder ingebrekestelling en onverminderd alle rechten van koopverbreking lastens de overtredders-eigenaars.

3° De percelen dienen in afwachting van de oprichting van definitieve constructies zuiver gemaakt, onderhouden en gevrijwaard van onkruid en opgeschoten gras.

4° De eigenaars dienen zich eveneens te onthouden er tijdelijke, zelfs verplaatsbare verblijfsinrichtingen op te plaatsen of op te richten (*m.u.v. tijdelijk en verplaatsbare zorgunits, zoals bepaald in het decreet van 18 juni 2021*).

5° Het is de kopers verboden alle elektrische machines, die de elektriciteitsvoorziening van de verkaveling in het gedrang kunnen brengen, te installeren.

6° De kopers zijn gehouden tot onderhoud van de onverharde berm gelegen tussen de perceelsgrens en de rand van de rijweg, over de volledige breedte van hun perceel.

H. BODEMSANERINGSDECREET

Artikel 16. De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM, overeenkomstig artikel 36 §1 van het bodemsaneringsdecreet. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. De verkoper verklaart verantwoordelijk te zijn voor de juistheid van voorgaande verklaring en hij verbindt zich ertoe de koper te vrijwaren voor alle schade die deze kan lijden ingevolge een eventuele bodemverontreiniging.

I. OVERIGEN

Artikel 17. De rechten, kosten en belastingen betreffende de notariële verkoopakte vallen ten laste van de koper.