

Provincie West-Vlaanderen

OCMW VEURNE

8630 VEURNE

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK
WELZIJN**

Vergadering van: 10 maart 2015

Aanwezig: Anja Pilet, Voorzitter;

Kurt Danneel, Noël Dennequin, Anneke Soenen, Herbert Clarebout, Eva Declerck, Jean-Pierre Vantielcke en Marijke Hauspie, raadsleden;
Marc Dekervel, Secretaris,

**12. VERKAVELING BURGWEG VEURNE: TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR DE PERCELEN
BOUWGROND - GOEDKEURING (Openbare vergadering)**

De Raad,

Gelet op de raadsbeslissingen dd. 10 september 2013, 08 oktober 2013 en 11 maart 2014 betreffende de verkaveling RUP Burgweg te Veurne van gronden op de percelen gelegen te Veurne 8^{ste} afdeling Sie B nrs. 188 en 189A, toebehorend aan het OCMW-Veurne, voor een totale oppervlakte van het terrein om 2ha 18a 58ca, en verdeeld in 55 bouwloten;

Gelet op de raadsbeslissing d.d. 13 mei 2014 houdende de definitieve goedkeuring van het verkavelingsdossier Burgweg Veurne, opgemaakt door het ontwerp bureau Plantec NV uit Oostende;

Overwegende dat het, ter voorbereiding van de vlotte verkoop van de percelen in deze verkaveling en in toekomstige verkavelingen in realisatie van het O.C.M.W.-Veurne, wenselijk is, een toewijzingsreglement voor de bouwpercelen vast te stellen;

Overwegende dat o.a. met het oog op het realiseren van mogelijkheden tot betaalbaar wonen voormelde beheersovereenkomst werd afgesloten tussen het Stadsbestuur Veurne en het O.C.M.W.-Veurne ;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 25 augustus 2008 houdende vaststelling van de beheersovereenkomst 2008-2013 tussen de stad Veurne en het O.C.M.W.-Veurne;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 17 december 2007 houdende vaststelling van het meerjarenplan 2007-2012, waarin als beleidsdoelstelling o.a. duidelijk werd ingezet op het tegengaan van de stadsvlucht en het aantrekken van nieuwe inwoners via het creëren van kansen op betaalbaar wonen;

Overwegende dat het in de bedoeling ligt, door het verhogen van het aanbod betaalbare en kwalitatieve huisvesting het stedelijk woonbeleid te versterken ;

Overwegende dat bij de ontwikkeling van het gebied Burgweg onder meer volgende doelstellingen worden nagestreefd :

1. Een aanbod van betaalbare bouwgronden creëren voor gezinnen die in de sociale koopsector niet terecht kunnen door een te hoog inkomen, maar anderzijds de hoge grondprijzen en prijzen van de koopwoningen op de private markt niet kunnen betalen.
2. Aantrekken van jonge gezinnen door het aanbieden van betaalbare kavels, o.a. voor zelfbouwers, een eigendom dat in Veurne ontbreekt en door de private markt zo goed als niet aangeboden wordt.
3. Creëren van een kwalitatief hoogstaand woongebied dat voldoet aan de eisen, opgelegd door het Stadsbestuur Veurne (kwalitatief openbaar domein, speel- en groenruimte,...);

Gelet op het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de O.C.M.W., inzonderheid artikel 51;

Na beraadslaging;

Op voorstel van de voorzitter;

BESLUIT:

Het toewijzingsreglement voor onbebouwde percelen bouwgrond op verkavelingen, gerealiseerd door het O.C.M.W.-Veurne, vast te stellen als volgt :

VOORWAARDEN waaraan de kandidaat-koper dient te voldoen op het ogenblik van de aanvraag-inschrijving:

- De kandidaat-koper is een natuurlijke personen en is op het ogenblik van zijn kandidaatsstelling meerderjarig.
- De kandidaat-koper moet minstens de laatste 5 jaar onafgebroken in België wonen. Bij een aankoop door meerdere personen dient minimum één van de kandidaat-koper(s) aan deze voorwaarde voldoen.
- De kandidaat-koper dient op het kandidaatstellingsformulier te verklaren dat hij het Nederlands machtig is of, indien hij dat niet is, dat hij bereid is een Nederlandse taal cursus te volgen. Op het ogenblik dat de kandidaat volgens onderhavig reglement de eerst gerangschikte wordt voor de aankoop van een eigendom van het O.C.M.W.-Veurne zal het O.C.M.W.-Veurne, in eerste plaats door toedoen van de behandelende ambtenaren, nagaan of de kandidaat die zulks heeft verklaard, effectief de Nederlandse taal machtig is. Indien er twijfel bestaat over de voldoende kennis van het Nederlands zal hij verzocht worden zich te onderwerpen aan een taaltest die een primaire kennis van het Nederlands dient vast te stellen voldoende om zich verstaanbaar te maken in de dagdagelijkse omgang. Deze test zal uitgevoerd worden door een onafhankelijk orgaan aan te stellen door de raad van het O.C.M.W.-Veurne. Een kandidaat die de Nederlandse taal niet voldoende machtig blijkt te zijn of bij de kandidaatstelling heeft verklaard een Nederlandse taal cursus te willen volgen, doet het nodige om volgens de modaliteiten vastgelegd door de raad van het O.C.M.W.-Veurne deel te nemen aan een taal cursus. Indien betrokkenen weigeren zich aan de test te onderwerpen of weigeren een taal cursus te volgen, wordt het bouwperceel hen niet toegewezen of wordt de gebeurlijk ondertussen voltrokken verkoop ontbonden zonder terugbetaling van kosten.
- Twee (of meerdere) niet-samenwonende of niet-gehuwde natuurlijke personen kunnen gezamenlijk hun kandidatuur stellen voor de aankoop van één bouwgrond. Er kan slechts één bouwgrond per kandidaat-koper(s) worden toegekend. De toewijzing kan slechts geschieden op naam van de ingeschreven kandidaat-koper(s).
- Een gedeelde aankoop met een andere (kandidaat) koper, indien men zich afzonderlijk kandidaat heeft gesteld, is niet mogelijk alsook een afzonderlijke aankoop indien men zich gezamenlijk kandidaat heeft gesteld.
- De kandidaat-koper mag geen bouwrijpe grond of woning in volle eigendom hebben. Indien de kandidaat-koper wel een bouwrijpe grond of woning in volle eigendom bezit, kan deze persoon toch een bouwgrond kopen, mits de kandidaat-koper akkoord geeft in de aankoopakte om binnen de 5 jaar na het verlijden van de aankoopakte deze eigendom volledig te vervreemden. Bij niet vervreemding binnen deze termijn is de kandidaat-koper van rechtswege een bedrag verschuldigd aan het O.C.M.W.-Veurne gelijk aan 100 % van de netto-aankoop prijs van de bouwgrond.

AANVRAAGDOSSIER en vereiste documenten

De aanvragen moeten ingediend worden volgens het model aanvraagformulier dat de kandidaat-kopers kunnen bekomen, hetzij via de website van het OCMW en de stad Veurne, hetzij via de onthaalbalie van het OCMW-Veurne, Kaaiplaats 2 te 8630 Veurne en dit tijdens de kantooruren. De kandidaat-kopers dienen hun kandidatuur te stellen uiterlijk op een door de raad bepaald tijdstip.

- hetzij bij aangetekend schrijven en onder gesloten omslag gericht aan het O.C.M.W.-Veurne, Kaaiplaats 2, 8630 Veurne. De poststempel geldt als indieningsdatum.
- hetzij tegen ontvangstbewijs via de onthaalbalie van het O.C.M.W.-Veurne, Kaaiplaats 2, 8630 Veurne en dit tijdens de kantooruren.

Niet reglementair ingediende of onvolledige aanvragen komen niet in aanmerking. Er wordt geen wachtregister aangelegd.

Het aanvraagdossier dient volgende documenten omvatten :

1. Het speciaal daartoe bestemde aanvraagformulier volledig ingevuld en ondertekend
2. Een verklaring dat de kandidaat-kopers gezamenlijk of elk afzonderlijk geen bouwrijpe grond of woning in volle eigendom hebben door middel van een attest afgeleverd door het Registratiekantoor.

Voor de kandidaat-kopers die beschikken over bouwrijpe grond of een woning in volle eigendom in binnen-of buitenland is tevens een ondertekende verklaring op eer vereist waarbij zij de verbintenis aangaan om in de aankoopakte van het perceel te bepalen het onroerend goed te vervreemden binnen de vijf jaar na het verlijden van de akte.

3. In voorkomend geval : bewijs van invaliditeit/mindervaliditeit (min. 66 %)

VERPLICHTINGEN EN SANCTIES

Verplichtingen inzake bouwen en persoonlijk bewonen

De koper is verplicht op de aangekochte bouwgrond een woonhuis te **bouwen** bestemd als hoofdverblijfplaats en :

- de bouw daarvan aan te vangen binnen de 2 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte. Zoniet heeft het O.C.M.W.-Veurne het recht om de niet bebouwde grond terug te kopen aan de oorspronkelijke aankoopprijs.

De koper verbindt zich tot het **persoonlijk bewonen** als volle eigenaar van het gekochte goed:

- binnen de 4 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte
- en dit gedurende een termijn van 20 jaar vanaf de datum van het verlijden van de akte. De aanvang van de bewoning van de nieuwbouwwoning wordt, behoudens ander bewijsmiddel, bepaald op de datum van de domiciliëring in de bevolkingsregisters van de gemeente.

Het is de koper dus verboden gedurende de termijn van 20 jaar vanaf de datum van het verlijden van de akte :

- het goed te vervreemden of op gelijk welke wijze zakelijke rechten over te dragen aan een derde
- het goed te verhuren zonder persoonlijke bewoning of op enige andere wijze niet-persoonlijk te bewonen

De koper verbindt er zich toe het O.C.M.W.-Veurne onmiddellijk en vooraf schriftelijk op de hoogte te brengen van elke voornemen tot vervreemding, overdracht van een zakelijk recht of niet persoonlijke bewoning van het goed en dit gedurende voormelde termijn van 20 jaar, te rekenen vanaf de datum van de eerste notariële aankoopakte.

Sancties bij niet naleving van de verplichtingen inzake bouwen en persoonlijk bewonen

Indien de koper, die de bouwwerken van het woonhuis op de aangekocht grond aanvatte maar het gebouw nog niet bewoont, het perceel wenst te verkopen, kan hij dit mits het betalen van een schadevergoeding van 50 % van de oorspronkelijke aankoopprijs aan het O.C.M.W.-Veurne ter gelegenheid van het verlijden van de verkoopakte. Deze schadevergoeding is niet verschuldigd wanneer één van de kopers overlijden.

Indien de koper binnen de 20 jaar vanaf de datum van het verlijden van de akte het huis gebouwd op de aangekocht grond verlaat, vervreemdt, verhuurt zonder persoonlijke bewoning of ter beschikking stelt aan derden zonder persoonlijke bewoning, zal deze koper een schadevergoeding moeten betalen aan het O.C.M.W.-Veurne van het verschil tussen de aankoopprijs van de bouwgrond en de venale waarde van de bouwgrond op het moment van de overtreding van de verplichting. Deze schadevergoeding is niet verschuldigd wanneer één van de kopers overlijdt.

Medekoper

De persoon die medekoper wordt, neemt solidair de verplichtingen over, opgelegd in de rubriek verplichtingen en sancties van dit reglement.

Wanneer na de aankoop één van de kopers zijn verplichtingen van bebouwing en persoonlijke bewoning niet meer kan of wenst na te komen, kan de andere koper al deze verplichtingen overnemen, zonder dat één van beide kopers enige vergoeding aan het O.C.M.W.-Veurne verschuldigd is. Wel dient het O.C.M.W.-Veurne, binnen de maand, aangetekend in kennis gesteld te worden van deze wijziging aan de koopverplichtingen.

PROCEDURE EN PRIJS voor toekenning van een bouwgrond

De OCMW-raad bepaalt de verkoopprijzen vanuit een visie op betaalbaar wonen en vanuit de doelstelling om marktregulerend op te treden. De raad wordt gelast met de praktische organisatie van de verkoop. Er dient voldoende publiciteit gevoerd en dit minimum op het perceel en in het gemeentelijk informatieblad.

De bouwgrond wordt toegewezen door de raad van het O.C.M.W.-Veurne aan de kandidaatkoper die aan de voorwaarden voldoet en indien er meerdere kandidaat-kopers zijn zal de toewijzing gebeuren op basis van de in onderhavig reglement vermelde toewijzingscriteria. De raad van het O.C.M.W.-Veurne wordt gelast met de praktische uitvoering van het dossier. De authentieke akte van verkoop wordt door een door het O.C.M.W.-Veurne aangeduide notaris verleden. Het staat de koper vrij een andere notaris te laten tussenkomen.

TOEWIJZINGSCRITERIA

Bij de toewijzing van een bouwgrondlot zal de raad van het O.C.M.W.-Veurne een onderzoek instellen naar de kandidaat-kopers. De onderstaande criteria zullen toegepast worden op de kandidaat-koper of indien de kandidaat-koper een echtpaar is of een feitelijk gezin vormt, zullen de criteria toegepast worden op de persoon die het beste aan de criteria voldoet. De toepassing van de criteria gebeurt op datum van de toewijzing van een lot bouwgrond.

1. Bewoningsduur in Veurne. De onderstaande criteria zijn niet cumuleerbaar.

- Altijd in Veurne gedomicilieerd geweest zijn : 4 punten
- Minimum tien jaar in Veurne gedomicilieerd geweest zijn of in een te Veurne gevestigd bedrijf werken: 3 punten
- Minimum vijf jaar in Veurne gedomicilieerd geweest zijn of in een te Veurne gevestigd bedrijf werken : 2 punten
- Laatste twee jaar in Veurne gedomicilieerd geweest zijn of de laatste twee jaar in een Veurne gevestigd bedrijf werken : 1 punt

2. Aantal personen ten laste van de kandidaat-koper of van het gezin dat de kandidaatkoper vormt

- Per kind ten laste : 2 punten
- Per erkend gehandicapt gezinslid van minstens 66 % ten laste : extra 1 punt

3. De leeftijd van de kandidaat-koper of van de jongste kandidaat-koper

- Jonger dan 35 jaar : 4 punten
- Vanaf 35 jaar tot 40 jaar : 3 punten
- Vanaf 40 jaar tot 45 jaar : 2 punten

4.4. Indien bovenstaande puntentabel voor twee of meerdere kandidaat-kopers voor een zelfde lot een gelijke uitslag geeft zal volgend criterium de uiteindelijke kandidaat aanduiden. Het lot wordt toegewezen, in dalende volgorde, aan de kandidaat-koper,

- die het hoogst aantal punten behaalt op het criterium bewonersduur in Veurne
- die het hoogst aantal punten behaalt op het criterium personen ten laste.
- met de jongste leeftijd

TOEWIJZING EN VERKOOP

De door het OCMW geselecteerde bouwgronden worden toegewezen aan de kandidaat-kopers rekening houdende met de toewijzingscriteria en de hierdoor bekomen rangschikking. De gerangschikte kandidaat-kopers worden uitgenodigd op een toewijzingsvergadering :

- de datum en uur van deze toewijzingsvergadering wordt aangetekend, of tegen ontvangstbewijs (cfr. Rdsl d.d. 14/06/2016), meegedeeld aan alle gerangschikte kandidaat-kopers.
- de aanwezigheid van de kandidaat-koper of zijn geldig vertegenwoordiger dient kenbaar gemaakt bij het begin van de vergadering. De kandidaat-koper die niet aanwezig of geldig vertegenwoordigd is bij de toewijzingsvergadering verzaakt aan zijn recht om aanspraak te maken op een lot bouwgrond.
- de vergadering wordt georganiseerd in aanwezigheid van de voorzitter en secretaris het OCMW en van de door het OCMW aangestelde notaris

- de kandidaat-koper wordt in volgorde van de rangschikking opgeroepen om hun keuze kenbaar te maken (lot nummer van de verkaveling). De kandidaat-koper dient zijn keuze kenbaar te maken rekening houdende met de reeds gekozen bouwgronden door hoger geklasseerde kandidaten.

De O.C.M.W.-Raad kan, indien het aantal ingeschreven kandidaat-kopers beperkt is, beslissen om geen toewijzingsvergadering te organiseren.

- na de toewijzing wordt de koopbelofte door de kandidaat-koper(s) ondertekend in drie exemplaren. Binnen de 30 dagen na het ondertekenen van de koopbelofte dient de kandidaatkoper een voorschot te betalen van 5.000 EUR.
 - bij niet-betaling binnen de gestelde termijn wordt de koop geacht nooit tot stand te zijn gekomen en vervalt de toewijzing.
 - indien de kandidaat-koper(s) na betaling van het voorschot zou afzien van de aankoop, blijft dit voorschot definitief verworven door het O.C.M.W.-Veurne.
 - na ontvangst van het voorschot wordt de aankoopbelofte ter goedkeuring aan de OCMW-Raad voorgelegd, waarna de verkoop definitief is geworden.

De verkoop vindt plaats onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het verlijden van de akte, samen met de betaling van de koopsom, zal geschieden binnen een termijn van vier maanden na voormelde definitieve datum.

De koper zal door een gewoon schrijven opgeroepen worden voor het verlijden van de akte op een door de aangestelde notaris vastgestelde datum en uur. Op dit tijdstip dient het saldo van de koopsom en de kosten vereffend te worden. Het niet-verschijnen van de kandidaat-koper(s) ten overstaan van de notaris geeft aanleiding tot definitief verval van de toewijzing.

Alle kosten voortvloeiend uit de verkoop van het lot bouwgrond zijn ten laste van de koper. Het betreft onder meer :

- akte- en dossierkosten
- registratierechten
- kosten verkavelingsakte
- kosten metingsplan

Dit reglement treedt in voege op 1 januari 2017.