

BILZEN – TABAART

GECONVENTIONEERDE WOONGELEGENHEDEN

TOEWIJZINGSREGLEMENT

Inleiding

Stad Bilzen wenst in de nabijheid van de stadskern betaalbare woonmogelijkheden te creëren, onder andere voor gezinnen met kinderen. Hiermee wordt gestreefd een alternatief aanbod te realiseren ten opzichte van de bestaande grondgebonden woningen met tuin in de omgeving. De locatie van het gebied aan de Spelverstraat leent zich hiertoe: nabijheid van het centrum, een goede ontsluiting naar het hinterland en voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Om te verzekeren dat de juiste doelgroep bereikt wordt, legde de stad bij het aanbesteden van de ontwikkelingsmogelijkheden het toepassen van een toewijzingsreglement op. Voorliggend document legt de krijtlijnen qua scoring en werking vast.

Omwille van het non-discriminatiebeginsel is het de ontwikkelaar niet toegestaan om op basis van de door de Stad vooropgestelde criteria al dan niet kortingen aan kopers toe te staan. In het kader van algemeen belang voert de Stad beleid, in dit geval middels het toekennen van kortingen, waarbij het gelijkheidsbeginsel geëerbiedigd wordt. Om binnen het kader van dit beginsel kortingen toe te kennen aan de beoogde doelgroep zijn objectieve en algemene onderscheidingscriteria opgesteld, gebaseerd op uitsluitende criteria en criteria die aanleiding kunnen geven tot het bekomen van een korting.

Hoofdstuk 1. Basisvoorwaarden

Art. 1. Natuurlijke personen

§1. Enkel natuurlijke personen kunnen zich kandidaat stellen. Dit kan alleen of met twee natuurlijke personen die gemeenschappelijk een aanvraag tot korting indienen. Indien de aanvraag tot korting door twee natuurlijke personen leidt tot de toewijzing van een korting, zullen beiden hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn tot de verplichtingen die aan de koper, zoals hierna vermeld, worden opgelegd.

§2. Gehuwde of wettelijk samenwonende partners dienen gemeenschappelijk kandidaat een aanvraag tot korting in te dienen. Hiertoe legt de kandidaat een attest van het bevolkingsregister voor waaruit blijkt of de kandidaat alleenstaand, wettelijk samenwonend of gehuwd is.

§3. De kandidaat moet meerderjarig zijn op het ogenblik van de aanvraag tot korting.

§4. Aan een kandidaat kan slechts éénmalig een korting toegewezen worden.

Art. 2. Geen andere eigendom

§1. De kandidaat die op het moment van de ondertekening van de authentieke akte voldoet aan minstens één van onderstaande punten komt niet in aanmerking voor de korting:

- hetzij volle eigenaar of vruchtgebruiker is, voor het geheel of in onverdeeldheid...;
- hetzij enkel naakte eigenaar is, voor het geheel of in onverdeeldheid...;

...van een woning, een appartement of een perceel bouwgrond waarvoor een omgevingsvergunning voor het oprichten van één of meerdere woongelegenheden kan verkregen worden.

Ter staving hiervan wordt een attest van het registratiekantoor bij de aanvraag tot korting toegevoegd.

§2. Van de voorwaarde gesteld in §1 kan afgeweken worden indien de kandidaat een verklaring op eer indient bij de aanvraag tot korting met de belofte de eigendom waarvan hij/zij (deels) eigenaar is op korte termijn te verkopen. Concreet betekent dit dat de huidige eigendom dient verkocht te zijn vòòr het einde van het kalenderjaar volgend op het jaar waarin de unit waarvoor korting aangevraagd wordt, is opgeleverd.

Het niet voldoen aan de eigen verklaring op eer betekent dat de aankoop van de woning bestendig blijft, maar zonder korting.

Hoofdstuk 2. Scoring

Kandidaten voor de korting bouwen een score op, gebaseerd op de volgende criteria: band met Bilzen, leeftijd van de partner(s) en de leeftijd van het jongste kind.

Om als koper kortinggerechtigd te zijn, moet de kandidaat een minimum van 4 punten behalen.

Art. 3. Band met Bilzen

Enkel de kandidaat die op de datum van het indienen van het inschrijvingsformulier betreffende de aanvraag tot korting voldoet aan één van onderstaande punten, komt in aanmerking voor de korting:

- 1 jaar gedomicilieerd in Bilzen: **2 punten**
Hiertoe wordt een attest van het bevolkingsregister aangeleverd waaruit blijkt dat de kandidaat minstens één jaar gedomicilieerd is in Bilzen;
- 10 jaar gewoond in Bilzen: **2 punten**
Hiertoe wordt een attest van het bevolkingsregister aangeleverd waaruit blijkt dat de kandidaat minstens minstens tien jaar heeft gewoond in Bilzen;
- 3 jaar gewerkt in de laatste 5 jaar: **2 punten**
Hiertoe wordt een werkgeversattest aangeleverd waaruit blijkt dat de kandidaat gedurende minstens drie jaar in Bilzen werkt. Ook de statuten van een vennootschap die aantonen dat betrokkene minstens 3 jaar zaakvoerder / bestuurder is van de vennootschap waarvan de operationele zetel gevestigd is in Bilzen, worden in acht genomen voor dit criterium.

Voor dit criterium geldt een maximum van 2 punten.

Aangezien Bilzen opgaat in de fusiestad Bilzen-Hoeselt geldt dit criterium vanaf 1 januari 2025 voor de fusiegemeente Bilzen-Hoeselt.

Art. 4. Leeftijd

De stad wenst de komst van jonge gezinnen te stimuleren. Daarom geldt de leeftijd van de partner(s) als criterium om in aanmerking te komen voor korting. In het geval van 2 partners wordt de gemiddelde leeftijd genomen. De scoring op dit criterium luidt als volgt, waarbij de leeftijd gerekend wordt op het moment van het indienen van het inschrijvingsformulier:

- van 18 tot en met 30 jaar: **4 punten**

- van 31 tot en met 40 jaar: **2 punten**
- boven de 40: **0 punten**

Art. 5. Aantal kinderen

Tenslotte leidt het aantal kinderen tot een bijkomende score op voorwaarde dat de kinderen jonger dan 18, kindergeldgerechtigd en hoofdzakelijk inwonend zijn:

- Jongste kind onder de 12 jaar: **4 punten**
- Jongste kind tussen 12 en 18 jaar: **2 punten**

Ook in dit geval wordt de leeftijd in acht genomen op het moment van het indienen van het inschrijvingsformulier.

Hoofdstuk 3. Toekenningsprocedure

Art. 6. Uitgangspunten

De units waarvoor een korting mogelijk is, zijn vastgelegd voor de opstart van de verkoopscamunicatie.

De verkoper hanteert een globale forfaitaire kortingsom. Eens deze globale forfaitaire kortingsom bereikt, eindigt het toekennen van kortingen.

Per kortinggerechtigde koper kent de verkoper een korting van 15% op het constructieaandeel toe. Op het moment dat de globale forfaitaire kortingsom overschreden wordt, heeft de kortinggerechtigde koper slechts recht op het saldo van dit forfait.

De stad Bilzen voert de regie over het toepassen van het toewijzingsreglement. Zij vormen hierin het enige aanspreekpunt.

Art. 7. Verloop

§1. De stad en de ontwikkelaar starten samen een communicatiecampagne op om de mogelijkheid op korting kenbaar te maken bij potentiële kopers. Aan de bevolking wordt via de website www.bilzen.be, het stadsmagazine "Dertien", de pers en via verkoopscamunicatie van de ontwikkelaar kennis gegeven van de intentie van het bestuur om over te gaan tot de verkoop van woonegelegenheden met korting. De communicatie maakt melding van de plaats en periode waar en waarin het toewijzingsreglement en een daartoe bestemd gestandaardiseerd inschrijvingsformulier kunnen worden bekomen.

De mogelijkheid tot korting wordt aangeboden voor een termijn van 12 maanden. Deze termijn vangt aan bij de lancering van de communicatiecampagne. Na de termijn kunnen geen aanvragen meer ingediend worden.

§2. Indien een kandidaat geïnteresseerd is in een woonelegenheden waarop korting van toepassing is, dient de kandidaat een aanvraag tot korting in bij de stad volgens het gestandaardiseerd model dat de kandidaat kan bekomen bij het stadsbestuur van Bilzen. De kandidaten dienen hun aanvraag te stellen bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen, Deken Paquayplein 1, 3740 Bilzen, vóór het verstrijken van de opgegeven termijn. De datum van afgifte op de post geldt als indieningsdatum.

Niet reglementair ingediende of onvolledige kandidaturen komen niet in aanmerking.

§3. De stad onderzoekt de volledigheid van de aanvraag en oordeelt of de kandidaat kortinggerechtigd is. De volgorde van ontvangst van de aanvragen is gelijk aan de volgorde van behandeling. Hierbij zijn 3 mogelijkheden:

- Indien de aanvraag niet volledig is, wordt de kandidaat hiervan op de hoogte gesteld.
- Indien de kandidaat niet in aanmerking komt voor korting, wordt hij/zij hiervan op de hoogte gebracht.
- Indien de kandidaat in aanmerking komt voor korting, wordt dit bekrachtigd door het college van burgemeester en schepenen waarna de stad de bevestiging overmaakt aan de vanaf dan kortinggerechtigde koper en aan de verkoper.

De stad hanteert geen rangschikking van potentiële kopers. Van zodra de minimale score van 4 punten gehaald is, hangt het recht op korting af van de volgorde waarin de aanvragen ontvangen zijn.

§4. De verkoper kent de korting toe als korting op de reguliere verkoopprijs exclusief registratierechten en btw, pro rata te verdelen over de betalingsschijven zoals overeengekomen tussen koper en verkoper.

Binnen de zes maanden na het bericht van de stad aan de kortinggerechtigde koper en de verkoper wordt een eerste gedeelte van de korting toegekend bij het aflossen van de eerste betalingsschijf. Zo niet vervalt het recht op korting. De kortinggerechtigde koper kan zich in dat geval niet opnieuw bij de stad aanmelden voor korting.

Hoofdstuk 4. Verplichtingen van de kortinggerechtigde koper en schadevergoedingen

Art. 8. Niet-naleving verklaring op eer

Voor de kandidaat die zich beroept op een verklaring op eer (art.2 §2) om te voldoen aan de voorwaarden van art.2 en die niet blijkt te voldoen aan de voorwaarden van deze verklaring, geldt dat de aankoop van de woning bestendig blijft, maar zonder korting. Het toch annuleren van de verkoop kan in dat geval leiden tot boeteclausules ten aanzien van de verkoper.

Art. 9. Verbod tot doorverkoop

§1. Een woongelegenheden mag in de periode tussen de ondertekening van de compromis en de voorlopige oplevering én gedurende de eerste tien jaar na de voorlopige oplevering niet vervreemd worden (verkopen, schenken, afstaan, in een vennootschap brengen, verhuren of op enige wijze ter beschikking stellen van derden) m.u.v. gedwongen uitvoering of mits uitdrukkelijke toestemming van de gemeenteraad.

In dit laatste geval kan de ontwikkelaar overgaan tot wederinkoop van de woongelegenheden, waarbij de ontwikkelaar gehouden is tot terugbetaling van de oorspronkelijke verkoopprijs van de woongelegenheden.

§2. Indien de koper zich niet houdt aan het verbod tot doorverkoop zoals bepaald in § 1 van onderhavig artikel, is de koper verplicht, onverminderd eventuele andere beperkingen, een schadevergoeding te betalen aan de stad. De schadevergoeding betreft een aandeel van de toegestane korting en wordt als volgt bepaald:

$$\text{Schadevergoeding} = \text{toegestane korting} \times (1 - (\# \text{ jaren na voorlopige oplevering} / 10))$$

§3. Zijn niet voorwerp van enige toelating door de gemeenteraad of betaling van enige schadevergoeding:

- het door de koper inbrengen van de woongelegenheid in de huwelijksgemeenschap;
- de overname van de woongelegenheid door één van de kandidaat-kopers in het kader van een echtscheidingsprocedure of relatiebeëindiging.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

§1. Het college van burgemeester en schepenen wordt gemachtigd om namens het gemeentebestuur de nodige uitvoeringsdaden te stellen.
