



TOEWIJZINGSREGLEMENT verkoop van gemeentelijke bouwkavels in RUP DE MEERE WEYEN

Hoofdstuk 1 : Basisvoorwaarden

Artikel 1

1. Enkel natuurlijke personen kunnen zich kandidaat stellen.
2. In dit reglement wordt onder 'kandidaat' verstaan een natuurlijk persoon die zich kandidaat stelt of twee natuurlijke personen die zich samen gemeenschappelijk kandidaat stellen. Indien de kandidatuurstelling door twee natuurlijke personen leidt tot de toewijzing van een kavel, zullen beiden hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn tot de verplichtingen die aan de koper, zoals hierna vermeld, worden opgelegd.
3. De kandidaat-koper moet meerderjarig zijn op het ogenblik van zijn kandidaatstelling.
4. Aan een kandidaat-koper kan slechts één perceel toegewezen worden.

Hoofdstuk II : Toewijzingsprocedures

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Artikel 2

§1. Er bestaan twee procedures voor de toewijzing van gemeentelijke bouwkavels :

1° een reguliere procedure na toepassing van een puntensysteem, waarin de kandidaat-kopers worden ingedeeld in een A-lijst en een B-lijst op basis van hierna bepaalde voorwaarden;

2° een bijzondere procedure volgens de datum van indiening van een kandidaatstelling. Deze procedure zal enkel toegepast worden indien de tekoopstelling volgens de reguliere procedure voor het betreffende perceel niet heeft geleid tot de verkoop. In dit geval kan het college van burgemeester en schepenen beslissen om de niet verkochte bouwka(v)el(s) onderhands te koop aan te bieden aan de minimale verkoopprijs zoals bepaald door de gemeenteraad.

§2. Aan de bevolking wordt via de website www.bilzen.be, het stadsmagazine "Dertien" en de pers kennis gegeven van de intentie van het bestuur om over te gaan tot de verkoop van bouwkavels.

De kennisgeving maakt melding van de plaats en tijdstippen waar en waarop een daartoe bestemd inschrijvingsformulier en het toewijzingsreglement kunnen worden bekomen en inzage kan worden genomen van de stedenbouwkundige en/of verkavelingsvoorschriften en de (opmetings-)plannen.

§3. De kandidaturen moeten ingediend worden volgens het model dat de kandidaat-kopers kunnen bekomen bij het stadsbestuur van Bilzen.

De kandidaat-kopers dienen hun kandidatuur te stellen bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs en onder gesloten omslag aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen, Deken Paquayplein 1, 3740 Bilzen, vóór de opgegeven termijn. De datum van afgifte op de post geldt als indieningsdatum.

Niet reglementair ingediende of onvolledige kandidaturen komen niet in aanmerking.

Afdeling 2. Reguliere procedure

Artikel 3 – A- en B-lijst

§1. De ingediende kandidaturen voor de aankoop van een bouwgrond worden opgenomen op een A-lijst hetzij een B-lijst overeenkomstig de hierna volgende voorwaarden:

Worden opgenomen op de A-lijst: de kandidaat-koper(s), die zowel wat zichzelf betreft als wat zijn/haar echtgeno(o)t(e) of de bij de kandidaat-koper gedomicilieerde partner betreft, op datum van de

aangetekende zending van de kandidatuur tot op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke akte van aankoop van de bouwkael:

- a) hetzij geen volle eigenaar of vruchtgebruiker is, voor het geheel of in onverdeeldheid;
 - b) hetzij enkel naakte eigenaar is, voor het geheel of in onverdeeldheid;
- van een woning, een appartement of een perceel bouwgrond waarvoor een stedenbouwkundige vergunning kan worden verkregen, en dit in België of in het buitenland.
- Alle andere kandidaat-kopers worden opgenomen op de B-lijst.

§2. Een attest van het registratiekantoor wordt vóór de toewijzing van de bouwkael aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd ter staving van de voorwaarden opgenomen in §1 van dit artikel.

Maximaal 4 weken voorafgaand aan de ondertekening van de notariële akte zal de notaris een actualisatie van het door het registratiekantoor afgeleverde attest aanvragen.

Artikel 4 – Puntensysteem en rangschikking

§1. Zowel binnen de A-lijst als de B-lijst worden de volgende punten toegekend aan de kandidaat-koper(s):

- **6 punten:** voor inwoners van Bilzen die aan één of meerdere van de volgende voorwaarden voldoen op het moment van de kandidaatstelling:
 - minstens één jaar gedomicilieerd zijn in Bilzen
 - minstens tien jaar gewoond hebben in Bilzen
 - minstens drie jaar werken in Bilzen
- **5 punten:** voor kandidaat-koper(s) wiens enige woning of bouwgrond, gelegen in Bilzen, maximaal vijf jaar vóór de aangetekende zending tot kandidaatstelling onteigend werd of waarvan een onteigening in het vooruitzicht is gesteld door een onteigeningsplan waarvoor de onteigeningsmachtiging werd verleend.
- **5 punten:** voor kandidaat-koper(s) wiens enige woning (als eigenaar of huurder), gelegen in Bilzen, maximaal twee jaar vóór de aangetekende zending tot kandidaatstelling onbewoonbaar werd verklaard. De kandidaat-koper(s) moet tenminste gedurende een termijn van 6 maanden vóór de aangetekende zending tot kandidaatstelling in de getroffen woning gewoond hebben.
- **2 punten:** voor een gehandicapte kandidaat-koper met minstens 66% invaliditeit (RIZIV) of 4 punten op de eerste pijler van de medisch-sociale schaal.
- **2 punten:** per inwonende gehandicapte persoon met minstens 66% invaliditeit (RIZIV) of 4 punten op de eerste pijler van de medisch-sociale schaal.
- **2 punten:** per inwonend kind dat gerechtigd is op kinderbeislag, en met een maximum van 6 punten.
- **2 punten:** indien het gezamenlijk belastbaar inkomen niet hoger ligt dan:
 - 44.498 euro als alleenstaande zonder persoon ten laste
 - 64.725 euro als alleenstaande met een persoon ten laste (te verhogen met 4.045 euro per bijkomende persoon ten laste)
 - 64.725 euro als u gehuwd bent of samenwoont (te verhogen met 4.045 euro per persoon ten laste)
- **1 punt:** per inwonende (groot)ouder van minstens 65 jaar.

§2. Bij kandidaatstellingen waarbij 2 natuurlijke personen zich gezamenlijk kandidaat stellen voor een bouwkael, wordt er voor het toekennen van de punten gekeken naar de persoon die van beiden het hoogst aantal punten kan verkrijgen.

§3. Bij een gelijk aantal punten tussen meerdere kandidaatstellingen is het aantal kinderen per dossier doorslaggevend.

Indien het aantal punten nadien nog steeds gelijk is, zal de gerechtsdeurwaarder overgaan tot lottrekking.

Artikel 5 – Toewijzing

§1. De kandidaat-kopers worden voorlopig gerangschikt door het college van burgemeester en schepenen, rekening houdend met de voorwaarden voor de A- en B-lijst en het totaal aantal punten waarop de kandidaat-kopers aanspraak maken, zoals bepaald in artikel 4.

§2. De voorlopig gunstig gerangschikte kandidaat-kopers, hiertoe uitgenodigd door het college van burgemeester en schepenen, dienen binnen de dertig dagen volgende bewijsstukken te hebben bijgebracht, waaruit blijkt dat zij voldoen aan de voorwaarden van artikel 1 en in voorkomend geval aan de criteria van artikel 4 op basis waarvan de voorlopige puntentoekeening gebeurde :

1. een uittreksel uit het register der registratie, zoals bedoeld in artikel 3 §2;
2. in voorkomend geval, met het oog op de toekenning van de punten :

- een attest van het bevolkingsregister waaruit blijkt dat de kandidaat-koper minstens één jaar gedomicilieerd is in Bilzen of er minstens tien jaar heeft gewoond;
- werkgeversattesten waaruit blijkt dat de kandidaat-koper gedurende minstens drie jaar in Bilzen werkt;
- een afschrift van het onteigeningsbesluit;
- een afschrift van het besluit van onbewoonbaarverklaring;
- een bewijs van gezinssamenstelling;
- een verklaring van de mutualiteit of een andere instantie waaruit een invaliditeit van minstens 66 % of 4 punten op de eerste pijler van de medisch-sociale schaal blijkt voor wat betreft de kandidaat-koper en/of de bij de kandidaat-koper inwonende gehandicapte perso(o)n(en);
- een attest waaruit blijkt dat de gehandicapte persoon en/of (groot)ouder van minstens 65 jaar op het ogenblik van de toewijzing gedurende minstens één jaar inwonend is bij de kandidaat-koper(s);
- een verklaring op eer, waaruit blijkt dat de gehandicapte persoon of de (groot)ouder van minstens 65 jaar samen met de kandidaat-koper(s) naar de nieuwe woning zal verhuizen en aldaar zijn woonplaats zal hebben;
- een bewijs van het gezamenlijk belastbaar inkomen.

Indien het gevraagde bewijsstuk afgeleverd dient te worden door het stadsbestuur van Bilzen, zal dit ambtshalve aan de kandidatuur toegevoegd worden.

§3. Het college van burgemeester en schepenen stelt op basis van de ingediende bewijsstukken de definitieve A- en B-lijst op van de gerangschikte kandidaat-kopers, dewelke worden uitgenodigd voor een toewijzingsvergadering, in functie van het aantal toe te wijzen bouwkvavels.

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 indien dit noodzakelijk blijkt in het kader van lottrekking zoals hierna bepaald.

§4. De kandidaat-koper met het hoogst aantal punten van de A-lijst krijgt de eerste keuze voor het toewijzen van een bouwkvavel. Nadat vervolgens alle kandidaat-kopers van de A-lijst uitgeput zijn, worden de resterende bouwkvavels aangeboden aan de kandidaat-kopers van de B-lijst. De kandidaat-koper met het hoogst aantal punten van de B-lijst krijgt wederom de eerste keuze voor het toewijzen van een bouwkvavel.

§5. De toewijzingsvergadering wordt als volgt georganiseerd :

- 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 op de lijst met de te verkopen bouwkvavels, rekening houdend met de reeds gekozen bouwkvavels 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 in hun schrijven melding van hun voorkeur. Bij de toewijzing zal rekening gehouden worden met de gemelde voorkeur, rekening houdend met de reeds toegewezen bouwkvavels aan de voorgaande kandidaat-kopers, die hoger geklasseerd stonden.
- Kandidaat-kopers die, hoewel behoorlijk opgeroepen, niet aanwezig zijn bij aanvang van de toewijzingsvergadering en hun keuze voor een bouwkvavel niet vooraf tegen een afgiftebewijs kenbaar gemaakt hebben, worden geacht definitief en onherroepelijk af te zien van hun kandidaatstelling.

Afdeling 3. Bijzondere procedure

Artikel 6

§1. Wanneer bouwkvavels onverkocht blijven na het doorlopen van de reguliere procedure zoals hiervoor beschreven, kan de toewijzing van deze bouwkvavels gebeuren in het kader van een bijzondere procedure tot verkoop, waarbij de bouwkvavels onderhands te koop aangeboden worden aan de minimale verkoopprijs zoals bepaald door de gemeenteraad.

§2. De toewijzingen worden in deze procedure in volgorde van indieningsdatum ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. Indien voor eenzelfde perceel meerdere kandidaturen met dezelfde indieningsdatum worden ingediend, zal de volgorde van toewijzing bepaald worden door lottrekking. De kandidaturen die aldus in een tweede of een volgende rangorde worden ingedeeld, mogen in deze volgorde een ander vrij bouwkvavel aanduiden met behoud van de oorspronkelijke indieningsdatum.

Hoofdstuk III : Procedure na toewijzing

Artikel 7 – Compromis en voorschot

Het college van burgemeester en schepenen zendt zowel in de reguliere als de bijzondere procedure een bericht van toewijzing waarin de kandidaat-koper verzocht wordt om binnen 10 dagen een compromis te ondertekenen waarbij vijf procent van de koopsom betaald moet worden aan de stad Bilzen.

De verkoop komt slechts tot stand door ondertekening van de compromis en betaling van het voormelde voorschot binnen de gestelde termijnen. Zo niet vervalt de toewijzing definitief.

Artikel 8 – Authentieke akte

De ondertekening van de notariële akte van verkoop met betaling van het saldo van de koopsom en de aktekosten dienen plaats te vinden binnen de vier maanden na ondertekening van de compromis.

In geval de aankoopakte niet verleden is binnen de vier maanden kan het college van burgemeester en schepenen de ontbinding van de verkoop vorderen na ingebrekestelling bij deurwaardersexploot en komt een bedrag van 500 euro toe aan de stad Bilzen tot dekking van de administratie- en eventuele opmetingskosten.

Dit bedrag zal worden afgehouden van het ontvangen voorschot. Het overige deel zal aan de kandidaat-koper worden terugbetaald.

Alle kosten voortvloeiend uit de verkoop, met uitzondering van de leveringskosten, zijn ten laste van de koper.

Indien de verkoop aan de eerst gerangschikte kandidaat niet doorgaat, hebben de overige kandidaten het recht om hun oorspronkelijk ingediende kandidatuur in de toegewezen volgorde te bevestigen.

Hoofdstuk IV : Verplichtingen van de koper en schadevergoedingen

Artikel 9 – Bouwverplichting

§1. Binnen een termijn van vijf jaren na het verlijden van de authentieke akte dient het goed bebouwd te zijn door een winddichte woning.

Indien de koper zich niet houdt aan deze bebouwingsverplichting, is de koper verplicht, onverminderd alle andere schadevergoedingen zoals in dit reglement bepaald, een forfaitaire schadevergoeding te betalen aan de stad Bilzen ten bedrage van vijf procent van de verkoopprijs van de grond voor ieder begonnen jaar vertraging indien de woning niet winddicht is binnen de gestelde termijn.

§2. In gevallen van overmacht of bijzondere omstandigheden die de koper beletten te voldoen aan zijn verplichtingen, kan deze bij het bestuur een gemotiveerd verzoek indienen en het college van burgemeester en schepenen kan beslissen tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de boetes, rekening houdend met de ernst van de aangehaalde motieven.

§3. Onverminderd het voorgaande kan het college van burgemeester en schepenen de ontbinding van de verkoop vorderen na ingebrekestelling bij deurwaardersexploot voor zover nog niet begonnen is met de bouw. De in de akte bepaalde verkoopprijs zal dan terugbetaald worden mits afhouding van alle door het bestuur gedane kosten en afhouding van een schadevergoeding van twintig procent van de verkoopprijs.

Artikel 10 – Verbod tot doorverkoop

§1. Een onbebouwd perceel mag 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 stad overgaan tot wederinkoop van de bouwgrond, waarbij de stad gehouden is tot terugbetaling van de oorspronkelijke verkoopprijs van de grond, te verminderen met een som gelijk aan twintig procent op de verkoopprijs (schadevergoeding) en te verminderen met alle onkosten.

§2. Een bebouwd perceel mag niet (geheel of gedeeltelijk) verkocht worden gedurende de eerste vijftien jaar na de aankoopakte, tenzij mits uitdrukkelijke toestemming van de gemeenteraad, bij gedwongen verkoop, beëindiging huwelijk of samenlevingscontract, overlijden.

§3. Indien de koper zich niet houdt aan het verbod tot doorverkoop zoals bepaald in § 1 en 2 van onderhavig artikel, is de koper verplicht, onverminderd alle andere schadevergoedingen zoals in dit reglement bepaald, een forfaitaire schadevergoeding te betalen aan de stad Bilzen ten bedrage van twintig procent van de verkoopprijs van de grond.

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

- het door de koper inbrengen van het perceel, al dan niet bebouwd, in de huwelijksgemeenschap;
- het toestaan door de koper van een onverdeeld aandeel opstalrecht of erfpacht op het perceel ten voordele van een samenlevingspartner, waarbij de opstallen eveneens in onverdeeldheid aan de koper blijven toebehoren;
- de overname van het perceel, al dan niet bebouwd, door één van de kandidaat-kopers in het kader van een echtscheidingsprocedure of relatie-beëindiging.

Hoofdstuk V : Slotbepalingen

§1. Het college van burgemeester en schepenen wordt gemachtigd om namens het gemeentebestuur de nodige uitvoeringsdaden te stellen, waaronder de vastlegging van de termijnen van kandidaatstelling, de mogelijke aanduiding van een gerechtsdeurwaarder, de organisatie van de toewijzingsvergaderingen, enz.

§2. Een model inschrijvingsformulier is als bijlage bij dit toewijzingsreglement gevoegd.