



Toewijzingsreglement voor de verkoop van percelen Hoogstraat

Artikel 1. Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle percelen die deel uitmaken van de verkaveling 'Hoogstraat', waarvoor omgevingsvergunning werd afgegeven op 8.03.2021 onder referentie OMV_2020159400 en die eigendom zijn van het OCMW van Alveringem.

Artikel 2. Doelgroep

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

- De kandidaat-koper is een natuurlijke persoon en is op het ogenblik van zijn kandidaatstelling 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 te 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 het reglement de eerste gerangschikte wordt voor de aankoop van een eigendom van het OCMW Alveringem zal het OCMW Alveringem, in eerste plaats door toedoen van de behandelende ambtenaren, nagaan of de kandidaat die dit heeft verklaard, effectief de Nederlandse taal machtig is. Bij twijfel of de kennis van het Nederlands voldoende is zal hij verzocht worden zich te onderwerpen aan een taaltest. Deze taaltest dient een primaire kennis van het Nederlands 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 OCMW Alveringem. 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 OCMW Alveringem 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 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 kandidatuur worden toegekend. De toewijzing kan slechts geschieden op naam van de ingeschreven kandidaat-koper(s).
- Een gedeelde aankoop met een andere (kandidaat-) koper als beide partijen zich afzonderlijk kandidaat hebben gesteld is niet mogelijk, net zoals een afzonderlijke aankoop niet mogelijk is wanneer de kandidaat-kopers zich gezamenlijk kandidaat stelden.
- De kandidaat-koper mag geen bouwrijpe grond of woning in volle eigendom hebben op het ogenblik van het verlijden van de akte.

Artikel 3. Aanvraagdossier en vereiste documenten

De aanvragen moeten ingediend worden volgens het modelaanvraagformulier dat de kandidaat-kopers kunnen bekomen via de website van het OCMW en gemeente Alveringem of via het onthaal van het lokaal bestuur Alveringem, Sint-Rijckersstraat 19 te 8690 Alveringem, tijdens de kantooruren.

De kandidaat-kopers kunnen hun kandidatuur stellen binnen de termijn vastgesteld door het vast bureau,

- via aangetekend schrijven en onder gesloten omslag gericht aan het OCMW Alveringem, Sint-Rijkersstraat 19 te 8690 Alveringem. De poststempel telt als indieningsdatum.
- tegen ontvangstbewijs via het onthaal van het lokaal bestuur Alveringem, Sint-Rijkersstraat 19 te 8690 Alveringem, tijdens de kantooruren.

Niet-reglementair ingediende of onvolledige aanvragen komen niet in aanmerking. Er is geen wachtregister.

Het aanvraagdossier bevat:

1. Het 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.

Artikel 4. Verplichtingen en sancties

4.1. Verplichtingen inzake bouwen en persoonlijk bewonen

De koper is verplicht op de aangekochte bouwgrond een woonhuis te bouwen bestemd als hoofdverblijfplaats. Dit moet gebeuren binnen de 5 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte.

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

- binnen de 5 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte,
- en dit gedurende een termijn van 10 jaar te rekenen vanaf de eerste dag van bewoning.

De aanvang van de bewoning van de nieuwbouwwoning wordt, behoudens ander bewijsmiddel, bepaald op datum van de domiciliëring in de bevolkingsregisters van de gemeente.

Gedurende een termijn van 10 jaar vanaf de datum van domiciliëring op het adres van het gekochte goed, is het de koper verboden om

- 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 een andere wijze niet-persoonlijk te bewonen.

De koper verbindt er zich ertoe het OCMW Alveringem onmiddellijk en vooraf schriftelijk op de hoogte te brengen van elk voornemen tot vervreemding, overdracht van een zakelijk recht of niet-persoonlijke bewoning van het goed en dit gedurende de voormelde termijn van 10 jaar, te rekenen vanaf de datum van de datum van domiciliëring op het adres van het gekochte goed.

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

Indien de koper de bouwwerken van het woonhuis op de aangekochte bouwgrond niet aanvat binnen de 5 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte, dan heeft het OCMW Alveringem het recht om de niet-bebouwde grond terug te kopen aan de oorspronkelijke aankoop prijs.

Indien de koper het woonhuis tijdig bouwt, de bedoeling heeft om het woonhuis zelf te bewonen, maar binnen de 5 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte nog niet ingeschreven staat op dat adres, dan zal deze koper een schadevergoeding moeten betalen aan het OCMW Alveringem gelijk aan het tarief leegstandsheffing.

Indien de koper, die de bouwwerken van het woonhuis op de aangekochte grond aanvatte maar het gebouw nog niet bewoont, het perceel wenst te verkopen, kan hij dit mits het betalen van een schadevergoeding van 10% van de oorspronkelijke aankoopprijs aan het OCMW Alveringem ter gelegenheid van het verlijden van de verkoopakte. Deze schadevergoeding is niet verschuldigd wanneer één van de kopers overlijdt.

Indien de koper binnen de 10 jaar vanaf de datum van domiciliëring op het adres van het gekochte goed, het huis gebouwd op de aangekochte 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 OCMW Alveringem van het verschil tussen de aankoopprijs van de bouwgrond en de normale verkoopwaarde van de bouwgrond op het moment van de overtreding van de verplichting. Deze schadevergoeding is niet verschuldigd wanneer één van de kopers overlijdt of bij een andere vorm van overmacht waarover het vast bureau oordeelt.

4.3. 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 OCMW Alveringem verschuldigd is. Wel dient het OCMW Alveringem, binnen de maand, aangetekend in kennis gesteld te worden van deze wijziging aan de koopverplichtingen.

Artikel 5. Procedure en prijs voor toekenning van een bouwgrond

De raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW Alveringem bepaalt de verkoopprijzen vanuit een visie op betaalbaar wonen en vanuit de doelstelling om marktregulerend op te treden. Het vast bureau wordt gelast met de praktische organisatie van de verkoop. Er moet voldoende publiciteit gevoerd worden betreffende de verkoop en dit minimum op het perceel en via de gemeentelijke informatiekanalen (website, infobord, Facebook, gemeentelijk informatieblad).

De bouwgrond wordt door het vast bureau van het OCMW Alveringem toegewezen aan de kandidaat-koper die aan de voorwaarden voldoet en indien er meerdere kandidaat-kopers zijn zal de toewijzing gebeuren op basis van het reglement. Het vast bureau voert het dossier uit.

De authentieke akte van verkoop wordt door de afdeling vastgoedtransacties verleden. Het staat de koper vrij een eigen notaris te laten tussenkomen op eigen kosten.

Bijkomende kosten van de koop zijn steeds ten laste van de koper.

Artikel 6. Toewijzingsvoorwaarden en bepaling van de volgorde

Bij de toewijzing van een perceel zal het vast bureau van het OCMW Alveringem 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 perceel.

1. Voorwaarde: bewoningsduur in Alveringem

- altijd in Alveringem gedomicilieerd geweest zijn;
- OF minimum 10 jaar in Alveringem gedomicilieerd geweest zijn of in een te Alveringem gevestigd bedrijf werken;

- OF minimum 5 jaar in Alveringem gedomicilieerd geweest zijn of in een te Alveringem gevestigd bedrijf werken;
 - OF de laatste 2 jaar in Alveringem gedomicilieerd geweest zijn of de laatste twee jaar in een in Alveringem gevestigd bedrijf werken;
 - OF familieleden in de eerste of tweede graad hebben die 5 jaar of langer in Alveringem gedomicilieerd zijn.
2. Volgordebepaling volgens leeftijd van de (jongste) kandidaat-koper
De leeftijdscategorie waartoe de (jongste) kandidaat-koper behoort is volgordebepalend, waarbij de personen in de jongste leeftijdscategorie voorrang krijgen op personen in een oudere leeftijdscategorie. De categorieën worden als volgt bepaald:
- jonger dan 35 jaar
 - vanaf 35 jaar tot 40 jaar
 - vanaf 40 jaar tot 45 jaar
3. Volgordebepaling volgens datum van kandidatuurstelling
Bij kandidaat-kopers die tot dezelfde leeftijdscategorie behoren en voldoen aan de voorwaarde van bewoningsduur in Alveringem, wordt de volgorde bepaald volgens de datum van indienen van de kandidatuur. Als kandidaturen op dezelfde datum vallen, dan wordt toegewezen aan de jongste kandidaat.

Artikel 7. Toewijzing en verkoop

De door het OCMW geselecteerde bouwgronden worden toegewezen aan de kandidaat-kopers, rekening houdende met de toewijzingscriteria en de hierdoor bekomen volgorde.

De kandidaat-kopers worden uitgenodigd op een toewijzingsvergadering:

- De datum en uur van deze toewijzingsvergadering wordt aangetekend, of tegen ontvangstbewijs, 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 perceel.
- De vergadering wordt georganiseerd in aanwezigheid van de voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst en de algemeen directeur van 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 (lotnummer van de verkaveling). De kandidaat-koper dient zijn keuze kenbaar te maken rekening houdende met de reeds gekozen bouwgronden door hoger geklasseerde kandidaten.

Indien het aantal ingeschreven kandidaat-kopers beperkt is, kan het vast bureau beslissen om geen toewijzingsvergadering te organiseren.

Na de toewijzing wordt de onderhandse koopovereenkomst door de kandidaat-koper(s) ondertekend in drie exemplaren. Na het ondertekenen van deze overeenkomst dient de kandidaat-koper een voorschot (registratierechten + beperkte dossierkost afdeling Vastgoedtransacties) te betalen.

- Indien de kandidaat-koper(s) ondertekening zou(den) afzien van de aankoop, blijft dit voorschot verworven door of verschuldigd aan OCMW Alveringem.
- Na ontvangst van het voorschot wordt de aankoopbelofte ter goedkeuring aan het vast bureau 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 4 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 overstaand van de notaris geeft aanleiding tot definitief verval van de toewijzing.

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

- akte- en dossierkosten bij tussenkomst eigen notaris;
- registratierechten;
- kosten stedenbouwkundige inlichtingen;
- kosten verkavelingsakte;
- kosten bodemattest;
- kosten metingsplan.

Dit reglement treedt in werking vanaf 22.12.2021.