

## **REGLEMENT VOOR DE VERKOOP VAN BOUWGRONDEN, EIGENDOM VAN HET GEMEENTEBESTUUR**

### **Artikel 1 - Bekendmaking aan de bevolking**

Aan de bevolking wordt via publicatie in onder meer de Lummenaar en via de gemeentelijke website kennis gegeven van de intentie van het gemeentebestuur om over te gaan tot de onderhandse verkoop van bouw kavels.

### **Artikel 2 – Voorwaarden om als kandidaat koper in aanmerking te komen**

- a. Enkel natuurlijke personen kunnen hun kandidatuur stellen. Iedere natuurlijke persoon kan slechts één kandidatuur indienen.
- b. Twee natuurlijke personen kunnen samen hun kandidatuur stellen voor de aankoop van één bouw kavel. De natuurlijke persoon die in totaal het hoogste aantal punten scoort, wordt weerhouden voor de kandidatuur. Indien echter één van beide kandidaten niet voldoet aan de gestelde voorwaarden, wordt de kandidatuur niet weerhouden.
- c. De namen van de kandidaten die op het inschrijfformulier staan, dienen als kopers op te treden. Wie alleen inschrijft, moet dus alleen kopen. Wie met twee inschrijft, moet dus samen kopen. In dit laatste geval kan één van de twee toch alleen kopen, op voorwaarde dat het gaat om de persoon met de hoogste puntenscore, zoals omschreven in artikel 2, b, tweede zin.
- d. De kandidaat koper moet meerderjarig zijn op het ogenblik van zijn kandidaatsstelling.
- e. Aan een kandidaat koper kan slechts één perceel toegewezen worden.
- f. De kandidaat kopers mogen in de periode van 6 maanden voorafgaand aan de kandidaatstelling geen eigenaar zijn in blote of volle eigendom noch een ander zakelijk recht hebben op een ander onroerend goed bestemd voor bewoning conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de huidige bestemmingsplannen. Er wordt geen rekening gehouden met onroerende goederen verkregen uit een nalatenschap, voor zover het niet gaat om een volle eigendom voor de geheelheid.

### **Artikel 3 – Indienen van het aanvraagdossier**

De aanvragen moeten ingediend worden volgens het model dat de kandidaat kopers kunnen bekomen bij het Gemeentebestuur Lummen, Gemeenteplein 13, 3560 Lummen.

De kandidaat-kopers dienen hun kandidatuur te stellen bij aangetekend schrijven en onder gesloten omslag aan het College van Burgemeester en Schepenen van Lummen, Kandidatuur bouwgrond, Gemeenteplein 13, 3560 Lummen, vóór de opgegeven termijn. De poststempel geldt als indiendatum. Kandidaturen mogen ook onder gesloten omslag en tegen ontvangstbewijs afgegeven worden. De datum op het ontvangstbewijs geldt als indiendatum.

Niet reglementair ingediende of onvolledige aanvragen komen niet in aanmerking.

Het aanvraagdossier dient volgende stukken te omvatten:

- het speciaal daartoe bestemd en volledig ingevuld inschrijvingsformulier.
- een attest van de gezinssamenstelling, afgeleverd door het gemeentebestuur.
- een verklaring dat de kopers voldoen aan de voorwaarde conform artikel 2f. Na de toewijzing van het bouwperceel dient een attest van de dienst registratie voorgelegd te worden, waaruit blijkt dat de kopers voldoen aan de voorwaarden van artikel f2.
- in voorkomend geval een bewijs van invaliditeit (66%-attest van FOD Sociale Zekerheid)
- het aanslagbiljet met de inkomsten van elk der kopers van het aanslagjaar één jaar voorafgaand aan de datum van de aanvraag;

### **Artikel 4 – Onderzoek van de ingediende kandidaturen**

Na de sluiting van de termijn, rekening houdend met voormelde bepalingen, gaat het College van Burgemeester en Schepenen over tot een onderzoek van de kandidaturen, rekening houdend met de voorwaarden en het puntensysteem en stelt de rangorde vast.

#### **4.1 Opstellen rangschikking kandidaat kopers**

Na onderzoek van de weerhouden kandidaat kopers, gaat het College van Burgemeester en Schepenen over tot de rangschikking van de kandidaat kopers, aan de hand van een puntensysteem.

De kandidaat kopers worden gerangschikt op basis van het hoogst aantal bekomen punten. Bij gelijk aantal punten zal de voorkeur gegeven worden aan de kandidaat die het langst in Lummen woont. Indien twee of meer kandidaten even lang in Lummen wonen, zal de toewijzing via lottrekking gebeuren. Indien twee of meer kandidaten die niet in Lummen wonen een gelijk aantal punten scoren zal de toewijzing eveneens via lottrekking gebeuren.

#### **4.2 De punten worden als volgt toegekend:**

- Punten voor het aantal jaar dat de kandidaat reeds in Lummen woont of in Lummen heeft gewoond tijdens de afgelopen 20 jaar. De onderstaande punten zijn niet cumuleerbaar:
  - o Tien punten voor de kandidaat die minstens 15 jaar woont in Lummen of er de laatste 20 jaar minstens 15 jaar heeft gewoond.
  - o Vijf punten voor de kandidaat die minstens 10 jaar woont in Lummen of er de laatste 20 jaar minstens 10 jaar heeft gewoond.
  - o Twee punten voor de kandidaat die minstens 5 jaar woont in Lummen of de laatste 20 jaar minstens 5 jaar heeft gewoond.
  - o Eén punt voor de kandidaat die op het moment van de aanvraag reeds in Lummen woont.
- Drie punten voor de kandidaat die jonger is dan 35 jaar op het ogenblik van de kandidatuurstelling.
- Eén punt voor de kandidaat die jonger is dan 50 jaar doch ouder dan 35 jaar op het ogenblik van de kandidatuurstelling.
- Twee punten per inwonende gehandicapte persoon met minstens 66 % invaliditeit op basis van een attest van FOD Sociale Zekerheid.
- Eén punt per inwonend kind, voor zover kinderbijslag of wezentoeslag uitbetaald wordt voor dit kind, met een maximum van vier punten.
- Twee punten voor de alleenstaande kandidaat zonder personen ten laste wiens bruto-belastbaar inkomen niet hoger is dan 36.980 EUR.
- Vier punten voor de kandidaat-inschrijvers wiens gezamenlijk belastbaar inkomen niet hoger is dan 55 464 EUR. Per persoon ten laste wordt het plafondbedrag eveneens met 3.693 EUR verhoogd.

#### **4.3 Toewijzing van de kavels**

- De bouwkavels worden toegewezen aan kandidaat kopers rekening houdend met het totaal aantal bekomen punten.
- De gerangschikte kandidaat kopers worden uitgenodigd op een toewijzingsvergadering, in functie van het aantal toe te wijzen percelen.
- 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 de gemeentesecretaris of diens plaatsvervanger.
- De toewijzingsvergadering wordt als volgt georganiseerd:
  - o 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 lijst met de te verkopen percelen, rekening houdend met de reeds gekozen bouwkavels door hoger geklasseerde kandidaten.
  - Kandidaat kopers die niet aanwezig kunnen zijn op de toewijzingsvergadering, kunnen zich via een geschreven volmacht laten vertegenwoordigen.
  - Wie niet komt opdagen op deze toewijzingsvergadering en zich ook niet laat vertegenwoordigen, wordt geacht niet langer kandidaat te zijn.
- De toewijzingen, samen met het verslag van de gemeentesecretaris of diens plaatsvervanger, worden ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.
  - De verkoop vindt plaats onder de uitdrukkelijke en ontbindende voorwaarde dat het verlijden van de akte, samen met de betaling van de koopsom, zal geschieden binnen een termijn van 6 maanden volgend op het definitief worden van de toewijzing.
  - De koper zal door een gewoon schrijven opgeroepen worden voor het verlijden van de akte op een door de gekozen notaris vastgestelde datum en uur. Op dit tijdstip dient de koopsom vereffend te worden. Het gemeentebestuur kiest Jan Lambrecht, Ringlaan 20 te 3560 Lummen als notaris.
  - De verkoop vervalt definitief indien de kandidaat koper op de vastgestelde datum van het verlijden van de akte de koopsom niet kan vereffenen.
  - De toewijzing vervalt eveneens wanneer de door de kandidaat koper de verstrekte inlichtingen blijken onjuist te zijn en dit zonder dat hiervoor een termijn in aanmerking komt;
  - Het niet verschijnen van de kandidaat kopers ten overstaan van de notaris geeft aanleiding tot definitief verval van de kandidatuur.
  - Alle kosten voortvloeiend uit de verkoop zijn ten laste van de koper.
  - Percelen die na de toewijzingsvergadering niet toegewezen werden, worden daarna via openbare verkoop verkocht.

## **Artikel 5 – Bijzondere verkoopvoorwaarden**

### **5.1 Bouwverplichting**

De kopers zijn gebonden tot de bouwverplichting. De bouwwerken dienen voltooid te zijn en het gebouw dient bewoond te zijn door de koper binnen een termijn van zes jaar na het verlijden van de authentieke akte. De eigenaar zal de voltooiing van de bouwwerken en het begin van de bewoning aan het gemeentebestuur melden.

Ingeval na aankoop aan deze opgelegde voorwaarde niet voldaan wordt, is de koper verplicht als boete te betalen:

- Een som gelijk aan vijf procent (5 %) van de aankoopprijs indien het gebouw niet bewoond is binnen de gestelde termijn.
- Een som gelijk aan tien procent (10 %) van de aankoopprijs zal bovendien eisbaar worden voor elk jaar vertraging, na de initiële periode van zes jaar.
- Onverminderd het voorgaande kan de verkoop na zes jaar van rechtswege ontbonden worden door het verkopend bestuur na ingebrekestelling bij deurwaardersexploot en dit voor zover nog niet begonnen is met bouwen. De in de akte bepaalde verkoopprijs zal dan terugbetaald worden mits afhouding van alle door het bestuur gedane kosten ter zake. Deze terugkoop wordt eveneens gekoppeld aan het inhouden door het bestuur ten titel van schadevergoeding van een som gelijk aan tien procent (10 %) op de aankoopprijs.
- Ingeval van uitvoerend beslag of gerechtelijke verkoop vervallen alle voorwaarden en sancties.

### **5.2. Verplichting tot bewoning**

De koper verbindt er zich toe de door hem op het perceel te bouwen woning gedurende 10 jaar persoonlijk te bewonen te rekenen vanaf de aangemelde voltooiing van de bouwwerken. Het persoonlijk bewonen gebeurt door minstens één van de personen die deel uitmaken van de contracterende partij die in de akte “de koper” wordt genoemd, of door één van de wettelijke erfgenamen, en omvat een domiciliëring op het betreffende adres.

Als de koper niet voldoet aan deze verplichtingen, moet hij aan de gemeente jaarlijks een boete betalen als volgt bepaald:

- 20 procent van de aankoopprijs van de betreffende kavel indien de inbreuk vastgesteld wordt tijdens het eerste jaar van de woonplicht
- jaarlijks zal het boetepercentage met 1 procent verminderen: in het tweede jaar na de voltooiing van de werken bedraagt de boete dus 19 procent van de aankoopprijs, in het derde jaar 18 procent, ...

### 5.3. Vervreemding

5.3.1 Het recht tot vervreemding (ten bezwarende titel of om niet) van de eigendom wordt gedurende de eerste 15 jaren na het verlijden van de authentieke akte, afhankelijk gemaakt van de toestemming van de gemeenteraad. Er is geen toestemming van de gemeenteraad vereist bij overdracht van het aandeel van één partner aan de andere bij beëindiging van hun huwelijk of bij overlijden van één van beide partners.

5.3.2 In voorgenoemd geval is de oorspronkelijke koper gehouden aan de nieuwe koper in de akte alle verplichtingen op te leggen die lastens hem gestipuleerd waren tot voordeel van de gemeente en zonder dat er vernieuwing van de termijn kan uit voortspruiten, tenzij de gemeenteraad er anders over beslist.

5.3.3 Bovendien is de eigenaar-doorverkoper gehouden de volledige meerwaarde op het goed aan het verkopend bestuur over te maken. Deze meerwaarde is het verschil tussen:

- Voor onbebouwde percelen:
  - De aankoopprijs betaald aan de gemeente Lummen, waardevast gemaakt (waardevast gemaakt is geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen). De indexen zijn die, die gelden op de data van de authentieke aktes van verkoop.en
  - Het hoogste bedrag van ofwel de werkelijke verkoopprijs ofwel de waarde die aanvaard wordt door de ontvanger van Registratie en Domeinen voor de heffing van registratiebelasting.
- In het geval het goed bebouwd is:
  - De aankoopprijs van de grond, betaald aan de gemeente Lummen verhoogd met het bedrag van het gebouw, dat door de administratie van de B.T.W. aanvaard werd en met de nadien bewezen verbeteringswerken (geen onderhoudswerken), deze waarden waardevast gemaakt (waardevast gemaakt is geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen). De indexen zijn die gelden op de data van de authentieke aktes van verkoop, de datum waarop de administratie van de B.T.W. de waarde van de bouwwerken definitief vastlegde en de factuurdatum van de verbeteringswerken.en
  - Het hoogste bedrag van ofwel de werkelijke verkoopprijs ofwel de waarde die aanvaard wordt door de ontvanger van Registratie en Domeinen voor de heffing van de registratiebelasting.

5.3.4 De toegelaten doorverkoop moet effectief gerealiseerd worden binnen maximaal één jaar na de toelating door de gemeenteraad, zoniet vervalt de toelating.

Achteraf dient de nieuwe koper een kopie van de akte van aankoop over te maken aan het gemeentebestuur.

Bij niet-naleving van de voorafgaande bepalingen wordt een boete opgelegd van 50 procent van de aankoopprijs van de grond.

