

REGLEMENT VERKOOP GEMEENTELIJKE BOUWGRONDEN

Hoofdstuk 1 – Definities, toepassingsgebied en bestemming

Artikel 1 – Definities

Gemeentelijke Bouwgrond

Een kadastraal perceel dat zich in volle eigendom van de gemeente Zemst of het OCMW van Zemst bevindt en volgens een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan gedeeltelijk of volledig onder een gebiedscategorie met hoofdzakelijk woonbestemming (50% of meer van het totale bouwvolume) ressorteert of, in zoverre geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing is, volgens het gewestplan gedeeltelijk of volledig onder de gebiedscategorie "woongebied" of "woongebied met landelijk karakter" ressorteert.

Inschrijvingsformulier

Het formulier, dat in Bijlage 1 aan het Reglement wordt gehecht, dat door een kandidaat-koper volledig ingevuld moet worden en bij het Kandidaatstellingsdossier gevoegd moet worden.

Kandidaatstellingsdossier

Het dossier waarmee een kandidaat-koper zich bij de gemeente Zemst kandidaat stelt om een Gemeentelijke Bouwgrond te kopen.

Reglement

Het onderhavig reglement "reglement verkoop gemeentelijke bouwgronden".

Artikel 2 – Toepassingsgebied

Het Reglement is enkel van toepassing bij verkoop van een Gemeentelijke Bouwgrond.

Artikel 3 – Bestemming

Een Gemeentelijke Bouwgrond dient hoofdzakelijk voor het bouwen en bewonen van een woning bestemd te worden, in overeenkomst met de stedenbouwkundige bestemming van de grond.

Hoofdstuk 2– Procedure en toewijzingscriteria

Artikel 4 – Algemeen

§1. De gemeenteraad of raad voor maatschappelijk welzijn beslissen om een Gemeentelijke Bouwgrond principieel te koop te stellen.

§2. Het college van burgemeester en schepenen of het vast bureau wordt gelast met de voorbereiding van de verkoop van een Gemeentelijke Bouwgrond. Dit impliceert dat het college of het vast bureau de gemeentelijke administratie zal verzoeken een verkoopprocedure voor te bereiden, op te starten en uit te voeren en het college of het vast bureau het verloop van deze verkoopprocedure zal opvolgen.

§3. Elke verkoopprocedure gebeurt conform artikel 293 van het Decreet Lokaal Bestuur en de Omzendbrief KB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten. Dit impliceert dat:

- (i) in functie van een objectieve waardebeoordeling van een Gemeentelijke Bouwgrond een geldig en recent schattingsverslag opgemaakt wordt;
- (ii) de verkoopprocedure met voldoende publiciteit, transparantie en mededinging plaatsvindt, zodat elke mogelijke geïnteresseerde kandidaat-koper een gelijke kans krijgt om de Gemeentelijke Bouwgrond te kopen.

§4. Het college van burgemeester en schepenen of het vast bureau is bevoegd voor de voorlopige toewijzing van de Gemeentelijke Bouwgrond. De gemeenteraad of de raad voor maatschappelijk welzijn is bevoegd voor de goedkeuring van de verkoopovereenkomst.

§5. Indien er omtrent een Gemeentelijke Bouwgrond meerdere kandidaat-kopers zouden zijn, zal de voorlopige toewijzing op basis van de objectieve en niet-discriminerende beoordelings- en toewijzingscriteria in de zin van artikel 7 van het Reglement gebeuren.

§6. De gemeentelijke administratie legt geen lijsten aan van kandidaat-kopers. Indien er zich een kandidaat-koper aanbiedt buiten een lopende verkoopprocedure, verkrijgt hij daardoor geen bijkomende rechten op een eventuele aankoop van een Gemeentelijke Bouwgrond.

§7. Een Gemeentelijke Bouwgrond is gelegen in het Vlaams Gewest, waardoor het Nederlands als enige voertaal geldt.

Artikel 5 – Procedure

§1. De principiële tekoopstelling van een Gemeentelijke Bouwgrond wordt uiterlijk 2 weken na de beslissing in zin van artikel 4, §1 van het Reglement publiekelijk bekendgemaakt door het publiceren van een aankondiging op de gemeentelijke website en het gemeentelijk informatieblad.

De aankondiging moet een verwijzing naar dit Reglement bevatten. De aankondiging maakt eveneens 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 voorschriften, verkavelingsvoorschriften en verkavelingsplannen.

§2. Vanaf de publicatie in zin van artikel 4, §1 van het Reglement geldt een minimale inschrijvingstermijn van 4 weken, waarbinnen kandidaat-kopers zich kandidaat kunnen stellen voor de aankoop van een Gemeentelijke Bouwgrond.

De publicatie vermeldt uitdrukkelijk de einddatum van de indieningstermijn.

§3. Een inschrijving van een kandidaat-koper is geldig indien:

(i) de kandidaat-koper voor de einddatum van de bij de publicatie aangekondigde inschrijvingstermijn een Kandidaatstellingsdossier per aangetekend schrijven en onder gesloten omslag naar het correspondentieadres heeft verzonden of tegen ontvangstbewijs op het correspondentieadres onder gesloten omslag heeft afgegeven.

Bij een aangetekend schrijven geldt de poststempel als indiendatum. Bij afgifte van ontvangstbewijs geldt de datum op het ontvangstbewijs als indiendatum.

Het correspondentieadres:

Gemeente Zemst
t.a.v. college van burgemeester en schepenen of het vast bureau
De Griet 1
1980 Zemst

(ii) de kandidaat-koper aan de selectievoorwaarden in de zin van artikel 6 van het Reglement voldoet;

(iii) het Kandidaatstellingsdossier omvat het volledig ingevuld Inschrijvingsformulier met de bijlages daaraan toegevoegd, zoals op het Inschrijvingsformulier gevraagd.

Niet reglementair ingediende of onvolledig ingediende inschrijvingen komen niet in aanmerking.

§4. Een inschrijving van een kandidaat-koper blijft maximaal 8 weken na de uiterste indieningsdatum geldig.

§5. Door een inschrijving verklaart de kandidaat-koper zich automatisch akkoord met de bepalingen van het Reglement.

§6. De namen van de kandidaten die op het inschrijvingsformulier staan, dienen samen als kopers op te treden. Wie alleen inschrijft moet alleen kopen, wie met twee inschrijft moet dus samen kopen.

§7. Het college of het vast bureau behoudt zich het recht voor om in de loop van de verkoopprocedure de verkoopprocedure stop te zetten en de Gemeentelijke Bouwgrond niet te verkopen hetzij een nieuwe verkoopprocedure op te starten. De kandidaat-kopers hebben in voorkomend geval geen recht op enige vorm van (schade)vergoeding.

§8. De geldige inschrijvingen van kandidaat-kopers worden gerangschikt volgens de punten zoals toebedeeld overeenkomstig de in artikel 7 van het Reglement vermelde criteria, waarna het college van burgemeester en schepenen of het vast bureau de Gemeentelijke Bouwgrond aan de kandidaat-koper(s) met de hoogste punten voorlopig zal toewijzen.

§9. Na de voorlopige toewijzing door het college van burgemeester en schepenen of het vast bureau wordt het dossier overgedragen aan de instrumenterend notaris.

§10. De verkoopovereenkomst wordt door de gemeenteraad of de raad voor maatschappelijk welzijn goedgekeurd onder opschortende voorwaarde van het door de kandidaat-koper betalen van een voorschot van 10% binnen één maand na ondertekening van de verkoopovereenkomst.

§11. De verkoopovereenkomst wordt, zo nodig op vraag van de kandidaat-koper, gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening/kredietopening door de kandidaat-koper tegen het gebruikelijke marktpercentage.

Indien deze opschortende voorwaarde niet kan worden vervuld, verbindt de koper er zich toe binnen een termijn van 30 dagen te rekenen vanaf de dagtekening van de overeenkomst per aangetekend schrijven (postdatum geldt als bewijs) melding te maken van het niet kunnen vervullen van de opschortende voorwaarde, zo niet wordt de verkoop als definitief beschouwd en zal de onderhavige overeenkomst overgemaakt worden aan de aangestelde notarissen, teneinde de notariële akte te verlijden. Indien de koper geen lening verkrijgt, zal hij in voormeld schrijven het bewijs moeten voorleggen van minstens twee financiële instellingen dat geen lening kan worden verkregen.

§12. Indien de opschortende voorwaarden niet tijdig werden vervuld, wordt de Gemeentelijke Bouwgrond toegewezen aan de tweede en zo mogelijk volgende kandidaten, tot zolang hun inschrijving in de zin van artikel 5, §4 geldig blijft.

Indien de opschortende voorwaarden niet tijdig vervuld zijn en de geldigheidstermijn van de andere inschrijvingen inmiddels verstreken zijn, is er de mogelijkheid om de tweede en zo mogelijk volgende kandidaten te verzoeken hun inschrijving voor een bepaalde termijn te herbevestigen zonder dat deze kandidaten tot deze herbevestiging verplicht zijn. Deze mogelijkheid om een herbevestiging van een inschrijving te verzoeken, kan slechts tot gevolg hebben dat de geldigheidstermijn van de inschrijving(en) uiterlijk verstrijkt 6 maanden na de uiterste indieningsdatum zoals bedoeld in artikel 5 §2.

§13. De notariële kosten, de registratierechten en alle eventuele overige erelonen en rechten die voortvloeien uit deze verkoop zijn ten laste van de koper.

§14. Bij ondertekening van de authentieke akte wordt het saldo betaald door de koper.

§15. De gemeente brengt de kandidaat-kopers per aangetekend schrijven op de hoogte aan wie de Gemeentelijke Bouwgrond werd toegewezen van zodra de authentieke akte ondertekend is.

Artikel 6 – Selectievoorwaarden

§1. Voor de toewijzing van een Gemeentelijke Bouwgrond stelt het college van burgemeester en schepenen of het vast bureau een onderzoek in naar de kandidaat-kopers volgens de selectievoorwaarden bepaald in paragraaf 3.

§2. De onderstaande selectievoorwaarden zullen toegepast worden op de kandidaat-koper(s) of indien de kandidaat-kopers gehuwd zijn of wettelijk al dan niet feitelijk samenwonen, op beide personen samen.

Het voormelde geldt bij feitelijke samenwoning slechts indien de kandidaat-koper(s) de intentie lijken te hebben om op de Gemeentelijke Bouwgrond verder samen te wonen (bv. in principe niet vader-zoon relatie).

§3. De selectievoorwaarden zijn de volgende:

- De kandidaat-koper mag in de periode van twee jaar die de kandidaatstelling voorafgaat geen bebouwd of onbebouwd doch bebouwbaar perceel in volle eigendom bezitten. Als bewijs hiervan voegt de kandidaat-koper bij het inschrijvingsformulier een recent afschrift van zijn/haar kadastraal uittreksel (kadastrale percelenplan en de databank met patrimoniale gegevens). Een kandidaat-koper mag niet gehuwd zijn of wettelijk samenwonen met iemand die niet aan deze voorwaarden voldoet. Als bewijs hiervan wordt ook een recent

afschrift van zijn/haar kadastraal uittreksel bezorgd. De kandidaat mag geen onroerende goederen bezitten gelegen in het buitenland.

- Er kan slechts één Gemeentelijke Bouwgrond worden toegekend per kandidaat-koper of kandidaat-kopers. Een kandidaat-koper mag niet gehuwd zijn of wettelijk samenwonen met een andere kandidaat-koper die zich afzonderlijk kandidaat stelt.
- De kandidaat-koper of kandidaat-kopers mogen nooit eerder van de gemeente Zemst een onroerend goed aangekocht hebben. Een kandidaat-koper mag niet gehuwd zijn of wettelijk samenwonen met een iemand die eerder een onroerend goed van de gemeente Zemst heeft aangekocht.
- De kandidaat-koper is meerderjarig op het ogenblik van de kandidaatstelling.
- Elke kandidaat-koper, alsook de eventuele huwelijkspartner of wettelijk samenwonende partner van een kandidaat-koper, dien(t)(en) voldaan te hebben aan de inburgeringsplicht in de zin van artikel 2, 11° van het Decreet betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid van 7 juni 2013 en latere wijzigingen betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid, in zoverre dit op hen van toepassing is. De kandidaat-koper of de kandidaat-kopers voegen desgevallend het attest van inburgering of het attest van vrijstelling toe bij het Kandidaatstellingsdossier. Elke kandidaat-koper dient de Nederlandse taal machtig te zijn of dient zijn bereidheid aan te tonen om de Nederlandse taal aan te leren.

§4. Indien overmacht of bijzondere omstandigheden die de kandidaat-koper en/of medekoper beletten te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden zich voordoen, kan de kandidaat-koper bij het bestuur een gemotiveerd verzoek indienen en kan het college van burgemeester en schepenen of vast bureau een afwijking toestaan.

§5. Uitsluitend natuurlijke personen kunnen zich kandidaat stellen voor het aankopen van een Gemeentelijke Bouwgrond. Elke vorm van vennootschap wordt uitgesloten van kandidaatstelling.

Artikel 7 – Beoordelings- en toewijzingscriteria

§1. Om tot een rangschikking te komen wordt gebruik gemaakt van onderstaande tabel. Indien een kandidaat-koper zich inschrijft met een mede kandidaat-koper zal enkel rekening worden gehouden met de persoon die de hoogste eindscore heeft.

Criteria	Puntenverdeling
A) Gedomicilieerd of gedomicilieerd geweest in	

<p>Zemst. De onderstaande twee criteria zijn niet cumuleerbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ten minste twintig jaar gedomicilieerd (geweest) in gemeente Zemst of - Ten minste vijftien jaar gedomicilieerd (geweest) in gemeente Zemst 	<ul style="list-style-type: none"> - Vijf punten - Drie punten
<p>B) Kinderen of personen ten laste</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per inwonend kind en/of persoon ten laste 	<ul style="list-style-type: none"> - Eén punt per inwonend kind of persoon ten laste. Met een maximum van vier punten.
<p>C) Bijzondere sociale omstandigheid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per inwonende mindervalide persoon met minstens 66% invaliditeit 	<ul style="list-style-type: none"> - Twee punten
<p>D) Leeftijd</p> <ul style="list-style-type: none"> - De kandidaat-koper of één van de kandidaat-kopers is jonger dan 35 jaar 	<ul style="list-style-type: none"> - Vijf punten

§2. De kandidaat met het hoogste puntenaantal krijgt het perceel toegewezen.

Wanneer twee of meerdere kandidaat-kopers na rangschikking – aan de hand van het bovenstaande puntensysteem – eenzelfde puntenaantal zouden behalen, wordt er bij de uiteindelijke toewijzing voorrang verleend volgens onderstaande criteria:

- Wanneer de kandidaat-kopers gedomicilieerd zijn in de gemeente Zemst: de kandidaat die de langste tijd gedomicilieerd is in de gemeente Zemst krijgt voorrang.
- Wanneer de ene kandidaat-koper gedomicilieerd is in de gemeente Zemst en de andere kandidaat-koper niet: de kandidaat-koper die gedomicilieerd is in de gemeente Zemst krijgt voorrang.
- Wanneer de kandidaat-kopers niet gedomicilieerd zijn in de gemeente Zemst: de kandidaat-koper of één van de kandidaat-kopers die de jongste leeftijd heeft krijgt voorrang.

Hoofdstuk 3 – Koopvoorwaarden en sancties

Artikel 8 – eigenlijke verkoop

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 4 maanden volgend op het definitief worden van de toewijzing (zijnde de ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst).

- 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.
- 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.

Artikel 9 – Koopvoorwaarden

§1. Het aangekochte perceel mag niet worden vervreemd gedurende een ononderbroken periode van vijftien jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de koopakte.

§2. De koper is verplicht op het aangekochte perceel een woonhuis te bouwen en de bouw aan te vangen binnen de vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de koopakte.

§3. De koper is verplicht de woning zelf te bewonen vanaf de eerste ingebruikneming gedurende een ononderbroken periode tot de termijn van artikel 9 §1 verstreken is.

§4. In uitzonderlijke gevallen van overmacht kan een afwijking op de toepassing van paragraaf 1 t.e.m. 3 worden gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Uitsluitend het college of het vast bureau beslist over het al dan niet toestaan van een afwijking.

§5. Het bestuur kan op elk moment nagaan of de kopers bovenstaande koopvoorwaarden naleven.

Artikel 10 – Sancties

§1. Bij niet naleving van de bepalingen van artikel 9, §1 is de volgende sanctie van toepassing:

a. de gemeente zal gedurende 5 jaar vanaf de datum van het verlijden van de verkoopakte een recht van voorkoop hebben, dat zij kan uitoefenen indien het perceel vroegtijdig vervreemd wordt.

Indien het recht van voorkoop in die termijn uitgeoefend wordt, is de partij die het perceel van de gemeente of het OCMW gekocht had of zijn rechtsopvolger daarnaast ook, hoofdelijk, een schadevergoeding aan de gemeente of het OCMW verschuldigd, dat in aftrek kan genomen worden op de door de gemeente of het OCMW te betalen koopprijs bij uitoefening van het recht van voorkoop.

Deze schadevergoeding bedraagt: indien het perceel wordt vervreemd binnen de 2 jaar 20% van de oorspronkelijk aan de gemeente of het OCMW betaalde koopprijs voor de Gemeentelijke Bouwgrond en indien het perceel wordt vervreemd na 2 jaar maar binnen de 5 jaar: 15% van de voormelde koopprijs.

b. Indien het perceel wordt vervreemd na 5 en binnen 15 jaar vanaf de datum van het verlijden van de verkoopakte betaalt de koper of zijn rechtsopvolger, hoofdelijk, verplicht aan het bestuur, de volgende forfaitaire schadevergoeding: 10% van de oorspronkelijk aan de gemeente of het OCMW betaalde koopprijs voor de Gemeentelijke Bouwgrond bij iedere vervreemding tijdens het zesde jaar. Per bijkomend jaar dat aan de voorwaarden voldaan werd, vermindert de voormelde schadevergoeding vervolgens met 1%.

§2. Bij niet naleving van de bepalingen van artikel 9, § 2 en § 3 is de koper of zijn rechtsopvolger verplicht aan het bestuur gedurende de tekortkoming een jaarlijkse forfaitaire schadevergoeding te betalen van 5 % van de oorspronkelijk aan de gemeente of het OCMW betaalde koopprijs voor de Gemeentelijke Bouwgrond . Bij aanvang van een nieuw jaar van de tekortkoming wordt de beoordeling voor het volledige jaar gemaakt.

Hoofdstuk 4 – Inwerkingtreding en overgangsbepaling

Artikel 11. Het reglement verkoop gemeentelijke bouwgronden treedt in werking overeenkomstig artikel 288 van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, onder voorbehoud echter van het niet optreden van de toezichthoudende overheid.

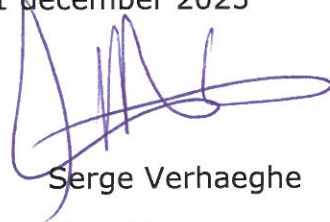
Artikel 12. Dit reglement vervangt het reglement verkoop gemeentelijke bouwgronden, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van Zemst in zitting van 23 mei 2013 evenals alle wijzigingen aan dit reglement.

Namens de raad,

Gezien en goedgekeurd op de zitting van 21 december 2023



Jocelyn Bruggeman
Algemeen Directeur



Serge Verhaeghe
Voorzitter