

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Aanwezig:

Stijn Raeymaekers, Burgemeester-voorzitter
Stefanie Vrans, Machteld Ledegen, Maurice Helsen, Willy Torfs, Schepenen
Jan Van Dyck, Freddy Kerkhofs, Hugo Cambré, Wim Van Thielen, Sander Ooms, Sophie Gabriëls, Kathleen Eykens, Chantal Helsen, Paul Verstrepen, Ann Willems, Hilde Heylen, Maarten Aerts, Steven Meurs, Raadsleden
Liesbeth Lambaerts, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Gert Van Dyck, Raadslid

Zitting van: 7 juni 2021

Agendapunt: Goedkeuring reglement op de toewijzing van bouwgronden in de verkaveling 'Cardijnlaan'

De gemeenteraad,

Aanleiding

Om een aantal gronden van het binnengebied van de verkaveling Cardijnlaan te koop aan te bieden, is het aangewezen een nieuw toewijzingsreglement goed te keuren.

Regelgeving

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;
Omzendbrief BB 2010/02 d.d. 1 februari 2010 betreffende de vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, OCMW's en besturen van de erkende erediensten – procedure;
Gemeenteraadsbesluit van 27 september 2010 houdende goedkeuring overeenkomst met Kleine Landeigendom Zuiderkempen cv betreffende de realisatie van een verkaveling aan Cardijnlaan – Vlakke Velden;
Verkavelingsvergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen aan Kleine Landeigendom Zuiderkempen d.d. 2 april 2012 onder referentie 045/263 voor de verkaveling van de gronden, gelegen aan Sportstraat-Cardijnlaan;
Verkavelingsakte, verleden voor het ambt van notaris S. D'Hollander te Herenthout d.d. 22 mei 2012 met Kleine Landeigendom Zuiderkempen cv betreffende de realisatie van een verkaveling aan Cardijnlaan – Vlakke Velden.

Feiten, context en argumentatie

De gemeente Herenthout is eigenaar van de percelen grond te Herenthout, ten kadaster gekend sectie A, nummers 860B, 862G2 en 865B, met een oppervlakte volgens kadaster van 4ha 00a 38ca, gelegen in de bouwzone volgens het gewestplan;
De verkavelingsvergunning spreekt van twee fasen waarbij een eerste fase 26 loten bevat en voor de ontwikkeling van de tweede fase wegeaanleg vereist is. De loten van de eerste fase zijn ondertussen allemaal verkocht en de wegeaanleg is afgerond. De verkoop van de tweede fase (het binnengebied) kan dus gestart worden;
Het bestuur heeft de bedoeling het aanbieden van bouwgronden aan inwoners die o.m. een bepaalde band met onze gemeente hebben te stimuleren en dit tegen een betaalbare prijs, deze doelstellingen kunnen vertaald worden in een toewijzingsreglement. Voorgesteld wordt de principes van het toewijzingsreglement van de eerste fase te behouden;
Dit toewijzingsreglement voorziet in een aantal criteria op basis waarvan aan de inschrijver punten worden toegekend; deze criteria nemen o.m. de band met Herenthout,

de leeftijd en de familiale toestand in rekening; het reglement stelt tevens een aantal aankoopvoorwaarden vast;

Er is een nieuw schattingsverslag aangevraagd bij de Afdeling Vastgoedtransacties, kantoor Antwerpen. Het verslag, ontvangen op 28 januari 2021, raamt de minimale verkoopwaarde van de bedoelde loten bouwgrond nrs. 27 t/m 56 op 235.00 euro/m².

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel. Een toewijzingsreglement voor de verkoop van bouwgronden in de verkaveling, genaamd 'Cardijnlaan', wordt vastgesteld als volgt:

"Artikel 1. Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle percelen die deel uitmaken van de verkaveling, genaamd 'Cardijnlaan-Sportstraat', waarvoor verkavelingsvergunning werd afgegeven door het college van burgemeester en schepenen d.d. 2 april 2012 onder referentie 045/263 aan Kleine Landeigendom Zuiderkempen en die eigendom zijn van de gemeente Herenthout, met uitzondering van:

- Het perceel, op het verkavelingsplan aangeduid met de letters 'MW' (oppervlakte: 1.474m²);
- De percelen, op het verkavelingsplan aangeduid met de letter 'S' (oppervlakte: 4.531m² en 3.261m²);
- Het perceel, op het verkavelingsplan aangeduid met de letter 'P' (oppervlakte: 976m²);
- Het perceel, op het verkavelingsplan aangeduid als lot 46 (oppervlakte: 378m²).

Artikel 2. Doelgroep

Partners (gehuwden, samenwonenden en/of op één adres gedomicilieerden) of alleenstaanden die de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt kunnen in aanmerking komen voor de aankoop van één kavel van de gemeente Herenthout.

Elke kandidaat kan slechts één bouwperceel bekomen.

Rechtspersonen (vennootschappen, verenigingen ...) zijn uitgesloten van de mogelijkheid tot aankoop.

Indien er discussies ontstaan of een inschrijver al dan niet binnen de doelgroep valt, worden deze beslecht door de gemeenteraad in besloten vergadering.

Artikel 3. Koopprijs

De gemeente stelt de bouwgrond principieel te koop tegen minimum de schattingsprijs, zoals vastgesteld door de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse overheid (kantoor Antwerpen), te verhogen met een aandeel in de kosten, verbonden aan de levering (o.a. opmeting, afpaling, aandeel kosten verkavelingsakte ...).

Het college wordt gemachtigd de prijs per perceel vast te stellen, rekening houdend met bovenstaande principes, de tendensen van de markt en de redelijkheid.

De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper, zoals de kosten van de verkavelingsakte, bodemattest en stedenbouwkundige inlichtingen.

Artikel 4. Procedure

§ 1. De kandidatuurstelling voor toewijzing van een perceel impliceert de voorafgaande en onvoorwaardelijke goedkeuring door de kandidaat met de bepalingen van dit reglement.

§ 2. Het college van burgemeester en schepenen bepaalt het aantal en de ligging van de bouwgronden die voor verkoop worden aangeboden. Per fase wordt een afzonderlijke inschrijvingsronde georganiseerd zoals hierna beschreven.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bepaalt de inschrijvingsperiode en één inschrijvingsplaats waar de personen, vermeld in artikel 1 zich kandidaat kunnen stellen door het invullen van het standaardformulier. Het tijdstip van inschrijving binnen deze periode is niet van belang. De inschrijving gebeurt tegen ontvangstbewijs na het betalen van € 25,00.

§ 4. Er wordt voldoende publiciteit gevoerd betreffende de verkoop en dit minimum op het perceel en via de gemeentelijke informatiekanalen (website, infobord,

gemeentenieuws).

§ 5. Na afloop van de inschrijvingsperiode stelt het college van burgemeester en schepenen bij besluit de volgorde vast waarin de kandidaten in aanmerking komen voor het verwerven van een kavel op basis van het puntenaantal, behaald overeenkomstig artikel 5. De eerst gerangschikte mag eerst kiezen uit de beschikbare kavels. Er kan eveneens een reservelijst aangelegd worden.

§ 6. Het tijdstip en de plaats van bekendmaking van de uitslag wordt bepaald door het college van burgemeester en schepenen en vervolgens aan de kandidaten meegedeeld bij aangetekend schrijven. Om in aanmerking te komen voor de toewijzing van een kavel, moet de kandidaat aanwezig zijn.

§ 7. Bij de toewijzing ondertekent de kandidaat een belofte tot aankoop.

§ 8. De koper is verplicht te betalen:

- Voorschot van € 5.000,00 binnen één maand na ondertekening van de belofte tot aankoop door de koper;
- Saldo vóór de ondertekening van de authentieke akte.

§ 9. De verkoop wordt slechts definitief na aanvaarding van de aankoopbelofte door de gemeenteraad, die slechts zal gebeuren na ontvangst van het voorschot. Indien aan bovenvermelde verplichtingen niet wordt voldaan, vervalt de aankoopbelofte en kan de kavel worden toegewezen aan de volgende op de lijst, die samengesteld is overeenkomstig §5.

§ 10. De authentieke akte, die zal verleden worden voor het ambt van notaris d' Hollander te Herenthout, zal verleden worden binnen de 2 maanden na aanvaarding van de aankoopbelofte door de gemeenteraad. Deze termijn kan éénmalig met 1 maand verlengd worden op gemotiveerde vraag van de koper en mits akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

§ 11. In iedere overdrachtsakte moet expliciet ingeschreven worden dat elke verdere overdracht van de woning of grond onderworpen blijft aan de bijzondere aankoopvoorwaarden, zoals bepaald in artikel 6.

Artikel 5: Toewijzingscriteria

§ 1. Aan de kandidaat-kopers worden punten toegekend overeenkomstig volgende criteria:

a) Domicilie in Herenthout

Minimum 18 jaar in Herenthout gedomicilieerd geweest zijn	10 punten
Minimum 10 jaar in Herenthout gedomicilieerd geweest zijn	5 punten
Laatste 2 jaar in Herenthout gedomicilieerd geweest zijn	3 punten
Niet in Herenthout gedomicilieerd of gedomicilieerd geweest	1 punt

b) Leeftijd van de kandidaat-koper of van de jongste kandidaat-koper

Jonger dan 30 jaar	5 punten
Van 30 tot en met 34 jaar	3 punten
Vanaf 35 jaar	1 punt

c) Gezinstoestand van de kandidaat-koper of van het gezin dat de kandidaat-koper vormt

1 kind ten laste	1 punt
Meerdere kinderen ten laste	3 punten
Per erkend gehandicapt kind van minstens 66 % ten laste	2 punten
Mindervalide koper die een officieel attest kan voorleggen, uitgereikt door het Ministerie van Sociale Zaken en een volledige of gedeeltelijke inkomensvervangende tegemoetkoming ontvangt.	3 punten

d) Maatschappelijke situatie van de kandidaat-koper

Familieleden van de eerste graad die reeds meer dan 5 jaar gedomicilieerd zijn in Herenthout	3 punten
Familieleden van de tweede graad die reeds meer dan 5 jaar gedomicilieerd zijn in Herenthout	1 punt

e) Eigenaarschap van de kandidaat-koper

Eigenaar van geen enkel eigendom	10 punten
Eigenaar van 1 eigendom	5 punten
Eigenaar van meer dan 1 eigendom	1 punt

Onder 'eigendom' wordt verstaan de beschikking hebben over een andere woning of bouwgrond in volle eigendom als vruchtgebruiker of op basis van enig ander zakelijk recht op een eigendom (bouwterrein of woongelegenheden) dat de inschrijver de mogelijkheid biedt om erop te bouwen of erin te wonen. Op het moment van de inschrijving dient een verklaring van de ontvanger van registratie van de in dit artikel genoemde rechten neergelegd te worden. Deze voorwaarde geldt ook voor de bij de koper gedomicilieerde partner.

Uitzondering wordt gemaakt voor de kandidaat-koper die via de wettelijke regeling van het erfrecht enkel naakte eigenaar is van een woongelegenheden of perceel waarvoor een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden. In dat geval moet het vruchtgebruik toegekend zijn aan een derde persoon die niet optreedt als (mede)koper van de gemeentelijke bouwgrond.

§ 2. De punten binnen één criterium zijn niet cumuleerbaar.

§ 3. De bovenstaande criteria zullen toegepast worden op de kandidaat-koper of – indien de kandidaat-koper een echtpaar is of een feitelijk gezin vormt – op de persoon die het beste aan de totaliteit van de criteria voldoet.

§ 4. Indien bovenstaande puntentabel voor twee of meerdere kandidaten een gelijke uitslag geeft, zal bij loting bepaald worden wie als eerste gerangschikt wordt, vervolgens wie als tweede gerangschikt wordt, enzovoort, totdat de plaats van alle kandidaten werd bepaald.

Artikel 6: Bijzondere aankoopvoorwaarden

§ 1. De koper koopt het perceel in de toestand waarin het zich bevindt.

§ 2. Het oorspronkelijke verkavelingsplan met bijgaande stedenbouwkundige voorschriften werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen d.d. 2 april 2012 onder referentie 045/263 en gewijzigd via een omgevingsvergunning voor het bijstellen van de verkaveling met referentie omgevingsloket 'OMV_2021024304'. Deze werden goedgekeurd op het college van burgemeester en schepenen op .././2021. Deze stedenbouwkundige voorschriften dienen strikt nageleefd te worden. De kopers worden geacht er kennis van te hebben genomen.

§ 3. De kopers gaan ermee akkoord dat de gemeente Herenthout te allen tijde mag overgaan tot het aanbrengen van een verkavelingswijziging voor de percelen die op gelijk welk ogenblik aan de gemeente Herenthout zullen toebehoren. Voor zover als nodig verlenen zij hiertoe de nodige volmachten.

§ 4. De kopers erkennen dat zij het door hen aangekochte eigendom binnen de 10 jaar na de aankoop enkel kunnen hypothekeren tot zekerheid van de betaling van de lening tot aankoop ervan of tot oprichting van de erop op te richten gebouwen. Dienvolgens is het de kopers verboden het goed te verpanden, te belenen, tot waarborg te geven, te hypothekeren of hoe dan ook tot zekerheid te geven, behoudens tot afbetaling van het goed zelf of van de erop op te richten gebouwen.

§ 5. De kopers zullen de gemeente Herenthout niet kunnen dwingen tot tussenkomst in de kosten van de afsluiting, die zij oprichten tussen de door hen aangekochte goederen en eigendommen, die aan de gemeente nog toebehoren.

Zij zullen de waarde van de helft van de afsluiting langs de kant van de overblijvende eigendom van de gemeente slechts mogen verhalen op de toekomstige verkrijgers op het tijdstip en de wijze, zoals deze daartoe zullen gehouden zijn volgens de wetten en de plaatselijke gebruiken, doch zonder tussenkomst vanwege de gemeente Herenthout.

§ 6. Het is de eigenaars niet toegelaten schroot, afbraak, autowrakken of dergelijke – ook al is er wettelijk geen vergunning vereist – op hun perceel op te slaan. Voor zover de eigenaar in gebreke mocht blijven, zal de gemeente Herenthout deze zaken laten verwijderen op kosten van de eigenaar.

De percelen dienen in afwachting van de oprichting van definitieve constructies zuiver gemaakt, onderhouden en gevrijwaard van onkruid en opgeschoten gras.

§ 7. Op de grond zal geen inrichting mogen gebouwd, ingericht of opgericht worden die hinderlijk is voor de omgeving.

Zo worden niet toegelaten inrichtingen met een hinderlijk karakter, alle inrichtingen die een abnormale toename van de verkeerslast veroorzaken en alle inrichtingen die qua uitzicht en functie afbreuk doen aan de opvatting en de geest van de verkaveling voor

definitieve verblijven, zoals o.a. stapelhuizen, achterhuizen, tijdelijke bergplaatsen, weekendhuizen, kampeerinrichtingen, reclameborden ...

Artikel 7: Bijzondere verplichtingen

§ 1. Bouwverplichting

De koper is verplicht op het aangekochte perceel een woning op te richten waarvan de ruwbouw moet voltooid zijn binnen de zeven jaar nadat de aankoopakte verleden is.

§ 2. Woonverplichting

De koper is verplicht de op het aangekochte perceel opgerichte woning te bewonen binnen de acht jaar nadat de aankoopakte verleden is.

De koper verbindt zich ertoe de woning gedurende een ononderbroken termijn van 10 jaar in eigendom te behouden. De koper verbindt zich er tevens toe de woning gedurende een ononderbroken termijn van 10 jaar, te rekenen van de datum van inschrijving op dit adres in het bevolkingsregister, zelf te bewonen.

De koper mag het aangekochte goed en het opstaande gebouw niet op enigerlei wijze vervreemden, tenzij na het verstrijken van de hoger vermelde termijn van tien jaar.

De aanvang van de bewoning wordt, behoudens ander bewijs, bepaald op de datum van de inschrijving op dat adres in de bevolkingsregisters van de gemeente.

Artikel 8: Sancties

§ 1. Indien de koper binnen de zes jaar na het verlijden van de akte geen aanvang heeft genomen met de bebouwing, zal de grond opnieuw voor vrij en onbelast eigendom worden van de gemeente tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, verhoogd met de indexering volgens de gezondheidsindex. De kosten van de aankoop en wederaankoop zijn ten laste van de oorspronkelijke koper.

§ 2. Behoudens hetgeen bepaald is in § 4, dient de koper, die de bouwwerken ingevolge een stedenbouwkundige vergunning heeft aangevat maar het gebouw nog niet bewoont, en die het perceel wenst te verkopen, het zelf te verkopen maar is hij verplicht 50 % van de oorspronkelijke aankoopprijs als schadevergoeding te betalen aan de gemeente bij het verlijden van de verkoopakte.

§ 3. Behoudens hetgeen bepaald is in § 4, zal de koper die binnen de eerste vijf, het zesde, het zevende, het achtste, het negende of het tiende jaar het gebouw dat hij/zij op de grond heeft gebouwd verlaat, vervreemdt, verhuurt of op enigerlei andere wijze ter beschikking stelt aan derden, een schadevergoeding moeten betalen aan de gemeente van respectievelijk 75 %, 50 %, 40 %, 30 %, 20 % of 10 % van de aankoopprijs van de bouwgrond.

§ 4. Ingeval van echtscheiding van de koper of bij verbreking van verklaring van wettelijke samenwoning overeenkomstig de wet van 23 november 1998 tot invoering van de wettelijke samenwoning, geregistreerd in het rijksregister, is geen vergoeding verschuldigd indien één van de kopers het goed in volle eigendom overneemt.

§ 5. De gemeente Herenthout behoudt zich het recht voor te allen tijde de ontbinding van de verkoop in rechte te vorderen indien één of meerdere van de in artikel 7 bepaalde voorwaarden niet worden nageleefd.

Artikel 9: Medekoper

§ 1. De persoon die medekoper wordt neemt solidair de verplichtingen over, opgelegd in dit reglement.

§ 2. Wanneer na 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 de gemeente verschuldigd is.

In voorkomend geval dient de gemeente, binnen de maand, aangetekend in kennis gesteld te worden van deze wijziging betreffende de naleving van de koopverplichtingen.

Artikel 10: Overmacht

In geval van overmacht of bijzondere omstandigheden, die de kopers beletten te voldoen aan hun verplichtingen, kunnen de kopers een gemotiveerd verzoek indienen tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van bovengenoemde sancties.

Hierover oordeelt de gemeenteraad autonoom.

Artikel 11: Controle

De controle op het naleven van hoger genoemde voorwaarden wordt uitgeoefend door de

gemeente Herenthout.

Artikel 12: Slotbepaling

Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van dit reglement.”

Aldus gedaan in zitting datum als boven.

Bij bevel:

(get.) Liesbeth Lambaerts

Algemeen directeur

(get.) Stijn Raeymaekers

Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:

Herenthout, 8 juni 2021

Liesbeth Lambaerts

Algemeen directeur

Stijn Raeymaekers

Burgemeester