

TOEWIJZINGSNORMEN EN VOORWAARDEN BIJ DE VERKOOP VAN BOUWGRONDEN EN VAN WONINGEN

Artikel 1. : aan de kandidaat koper kan slechts één perceel worden toegewezen, zowel bij de onderhandse als bij de publieke verkoopprocedure.

Artikel 2. : Bij de onderhandse verkoopprocedure worden navolgende toewijzingsnormen in acht genomen :

§1. Voor de toewijzing van de bouwpercelen wordt de voorkeur gegeven, in eerste instantie, aan de kandidaat koper die geen eigenaar is van een woning of bouwrijp terrein, hetgeen moet blijken uit een recent attest van de ontvanger der Registratie dat de koper moet bijbrengen vòòr het verlijden van de akte van verkoop, en in twee instantie, aan de kandidaat koper die reeds eigenaar is van een woning of bouwrijp terrein indien er voor een bepaald bouwperceel geen kandidaat is, en in beide gevallen in de orde als volgt bepaald:

a. Aan het gezin of aan samenwonenden die minstens 5 jaar een officieel geregistreerd samenlevingscontract hebben, waarvan het woonhuis of enig bouwperceel werd onteigend, of waarvan de onteigening in het vooruitzicht is gesteld door een goedgekeurd onteigeningsplan;

b. Aan het gezin of aan samenwonenden die minstens 5 jaar een officieel geregistreerd samenlevingscontract hebben, waarvan de woning getroffen werd door een besluit van onbewoonbaarheid;

c. Aan een gezin of aan samenwonenden die minstens 5 jaar een officieel geregistreerd samenlevingscontract hebben, met één of meerdere inwonende gehandicapte personen met minstens 66 % invaliditeit, waarbij er een wettelijke of natuurlijke band moet zijn tussen deze invalide en een lid van het gezin of de geregistreerde samenwonenden van minder dan de vierde graad.

d. Aan de gezinnen of samenwonenden die minstens 5 jaar een officieel geregistreerd samenlevingscontract hebben welke door hun sociale toestand bijzonder in aanmerking komen;

e. Aan de gezinnen of aan samenwonenden die minstens 5 jaar een officieel geregistreerd samenlevingscontract hebben, welke niet onder de normen a tot en met d ressorteren;

f. Aan meerderjarige zonder gezinslast;

g. Aan minderjarigen op voorwaarde dat de akte verleden wordt op de eigen naam van het kind.

Telkens wanneer er in dit reglement sprake is van gezin bedoelt men het samenwonen van wettelijke gehuwde personen, eventueel samen met hun wettelijke of geadopteerde, of anderszins aan hun hoede toevertrouwde kinderen, of een weduwnaar of weduwe of wettelijk of feitelijk gescheiden man of vrouw, of alleenstaande man of vrouw in welke vier laatste gevallen het enkel kan gaan om een gezin voor zover deze man of vrouw samenwoont met zijn wettelijke, adoptieve. of andere aan hun hoede toevertrouwde kinderen, ten minste voor zover deze door

de Wet of de Rechter onder hun gezag en toezicht geplaatst zijn en zij er dus de voogdij over hebben.

§ 2 Voor de toewijzing van woningen gelden dezelfde normen als onder § 1 mits inlassing van een voorkeurnorm A.1. als volgt bepaald:

a.1 : De huurder van de te koop gestelde woning voorzover zijn huurrecht rechtmatig bevonden is.

De regel a in artikel 2.§1.a. wordt artikel 2.§.1.a.2.

Artikel 3. : Navolgende voorwaarden zijn van toepassing zowel bij de onderhandse als de publieke verkoop door de stad, als een eventuele latere voortverkoop van de gronden of huizen (zowel bij verkoop van woningen als van bouwgronden) :

1. De koper is gehouden door de bouwverplichting en een woonstverplichting.

De bouwwerken dienen voleindigd en het gebouw dient bewoond te zijn door de eigenaar binnen een termijn van vijf (5) jaar na de dag van het verlijden van de authentieke akte. De eigenaar is gehouden de woning zowel in feite als in rechte (inschrijving in de bevolkingsregisters) het goed te bewonen voor een periode van ten minste vijf jaren, te rekenen vanaf het voleinden van de bouwwerken. Daarom, hetgeen trouwens een plicht is krachtens de regelgeving op de stedenbouw, zal de eigenaar de voltooiing van de bouwwerken en het begin van de bewoning aan de stad melden .

2. Het recht tot gehele of gedeeltelijke vervreemding (ten bezwarende titel of om niet) van de eigendom wordt gedurende de eerste tien jaar na de datum van de aankoop, afhankelijk gemaakt van de toestemming van de gemeenteraad.

A. In voornoemd geval is de oorspronkelijke koper gehouden aan de nieuwe koper in de akte alle verplichtingen op te leggen die lastens hem gestipuleerd waren ten bate van de gemeente en zonder dat er vernieuwing van termijnen kan uit voortspruiten, tenzij de gemeenteraad er anders over beslist : de nieuwe koper zet dus de termijnen, die aan de eerste koper opgelegd zijn, verder.

B. In dit geval is de eigenaar-voortverkoper eveneens gehouden een deel van de bereikte meerwaarde op het onbebouwde goed aan het verkopend bestuur over te maken. De meerwaarde is het verschil tussen de aankoopprijs betaald aan de stad en de werkelijke verkoopprijs, dan wel de waarde zoals die aanvaard wordt door de ontvanger van de Registratie en Domeinen voor het heffen van de registratierechten, waarbij het hoogste bedrag van deze twee in aanmerking genomen wordt.

In geval het goed bebouwd is wordt de meerwaarde als volgt berekend : het verschil tussen enerzijds de betaalde waarde aan de stad te verhogen met het bedrag dat de BTW aanvaarde voor de berekening van de aan de staat verschuldigde BTW en met de nadien bewezen verbeteringswerken (geen onderhoudswerken) enerzijds en de werkelijke verkoopprijs dan wel de waarde zoals die aanvaard wordt door de ontvanger van de Registratie en Domeinen voor het heffen van de registratierechten, waarbij het hoogste bedrag van deze twee in aanmerking genomen wordt.

De aankoopwaarde alsmede de eventuele kosten van oprichting van het gebouw (zoals hoger omschreven) en de kosten van verbeteringen worden waardevast gemaakt, door hier de index van de kleinhandelsprijzen op toe te passen.

Dit gebeurt als volgt :

op de waarde van de aankoop : als beginindex wordt genomen de index die geldt op datum van het verlijden van de notariële akte van aankoop
 op de kosten van de eventuele oprichting van het gebouw : de index die geldt op de datum waarop de administratie van de BTW de waarde definitief vastlegde
 op de eventuele verbeteringskosten : de index die geldt op de datum waarop de facturen voldaan werden, waarbij als eindindex de index genomen wordt die geldt op de datum van het verlijden van de notariële akte van voortverkoop.

Het gedeelte van de meerwaarde die afgestaan moet worden aan de Stad Maaseik wordt als volgt berekend :

1. De voortverkoopprijs zoals die hoger omschreven wordt, wordt omgeslagen, pons-pons gewijs op de waarde van de aankoop van het goed van de stad (dus ofwel het onbebouwde perceel, ofwel het bebouwde perceel), de eventuele kosten van oprichting van het gebouw zoals deze hoger omschreven zijn, en de eventuele verbeteringskosten.
2. de aankoopwaarde van de door de Stad Maaseik verkochte eigendom wordt waardevast gemaakt zoals hierboven omschreven.
3. de meerwaarde die aan de stad toekomt, is het verschil tussen de pons-pons verdeelde waarde van de goederen die de stad aan de voortverkoper verkocht, min het bedrag vastgeld onder 2. hierboven.
4. deze meerwaarde moet enkel aan de stad afgestaan worden indien deze gerealiseerd wordt binnen de periode waarin de koper gehouden is het goed zelf te bewonen (zoals vastgelegd in artikel 3.1 en artikel 4§1.1 plus 5 jaar.

C. De toegelaten voortverkoop moet effectief gerealiseerd worden binnen maximaal één jaar na de toelating door de gemeenteraad zoniet worden de voorwaarden terug op de oorspronkelijke eigenaar toepasselijk.

D. Bij voortverkoop, van een bouwgrond, of een woning, zowel bij onderhandse als bij publieke procedure, mag de koper geen eigenaar zijn van woning en/of bouwrijp terrein, dit op het ogenblik van de toewijzing bij openbare verkoop of het ondertekenen van de notariële akte bij de onderhandse verkoop. Dit wordt bewezen door het bijbrengen van een attest afgeleverd door de ontvanger van de registratie en domeinen, op het ogenblik van de definitieve toewijzing van de verkoop, op welke ogenblik het attest niet ouder mag zijn dan drie maanden.

3. Bij gebreke van naleving der opgelegde voorwaarden is de koper verplicht als boete aan de gemeente te betalen en onverminderd alle andere schadevergoedingen en onverminderd de meerwaarde waarvan hoger in dit artikel sprake – zie art 3.2 :

- een som gelijk aan vijf procent van de verkoopprijs indien de gebouwen niet bewoond zijn binnen de gestelde termijn;
- een som gelijk aan tien procent van de verkoopprijs zal bovendien eisbaar worden voor elk jaar vertraging;
- een som gelijk aan twintig procent van de verkoopprijs indien geen toestemming tot voortverkoop wordt gevraagd gedurende de gestelde termijn.

Onverminderd het voorgaande kan de verkoop van rechtswege ontbonden worden na ingebrekestelling bij deurwaardersexploot door het verkopend bestuur voorzover 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.

Onderhavige terugkoop wordt eveneens gekoppeld aan het inhouden door het bestuur van een som gelijk aan twintig procent op de verkoopprijs ten titel van schadevergoeding.

4. Ingeval van gedwongen verkoop of onroerend beslag ingevolge vonnis vervallen alle voorwaarden en sancties, behoudens de verplichting tot het zelf bewonen van het goed of het bebouwen en aansluitend bewonen ervan binnen de termijnen opgelegd bij artikel 3.1. en mits de koper geen titularis is van een bebouwbaar perceel of een woning zoals beschreven in artikel 3.2.d..

Artikel 4. : Navolgende voorwaarden zijn van toepassing voor de verkoop van bouwplaatsen en woningen aan minderjarigen, zowel bij de onderhandse als de publieke verkoopprocedure: (indien geen afwijkingen voorzien zijn, zijn de regels van toepassing die ook gelden voor de verkoop aan meerderjarigen zoals geregeld in artikel 3).

1. De koper of zijn rechtsopvolger, voorzover het een minderjarige betreft is gehouden door de bouwverplichting.

De bouwwerken dienen voleindigd en het gebouw dient bewoond te zijn binnen een termijn van vijf (5) jaar, ingaande op de dag van zijn meerderjarigheid. De verplichting tot bewoning geldt hier ook voor een periode van vijf jaren aansluitend op de termijn hierboven beschreven. Indien het gaat om de verkoop een woning dient de woonverplichting gerealiseerd te zijn en te blijven binnen een termijn van vijf (5) jaar, ingaande op de dag van zijn meerderjarigheid.

2. Het recht tot gehele of gedeeltelijke vervreemding (ten bezwarende titel of om niet) van de bouwgrond of de woning wordt vanaf de datum van de aankoop tot en met het tiende jaar na datum van de meerderjarigheid van de koper afhankelijk gemaakt van de toestemming van de gemeenteraad

In voornoemd geval is de oorspronkelijke koper gehouden aan de nieuwe koper en dit in de verkoopakte alle verplichtingen op te leggen ten bate van de gemeente die lastens hem gestipuleerd waren en zonder dat er vernieuwing van termijnen kan uit voortspuiten, tenzij de gemeenteraad anders over beslist.

Zo de nieuwe koper meerderjarig is wordt hem de bouwverplichting en bewoningsverplichting opgelegd zoals geregeld in artikel. 3.

Zo de nieuwe koper minderjarig is wordt hem de bouwverplichting en bewoningsverplichting opgelegd zoals geregeld in art. 4.1

In ieder geval is de eigenaar-voortverkoper eveneens gehouden de bereikte meerwaarde op het onbebouwde goed aan het verkopend bestuur over te maken zoals geregeld in artikel 3.2.

De toegelaten voortverkoop moet effectief gerealiseerd worden binnen maximaal één jaar na de toelating zoniet worden de voorwaarden terug op de oorspronkelijke eigenaar toepasselijk.

3. Bij gebreke van naleving der opgelegde voorwaarden is de aankoper verplicht als boete aan de gemeente te betalen en onverminderd alle andere schadevergoedingen hierinbegrepen de opgelegde meerwaarden die aan de stad toekomen :

- een som gelijk aan vijf procent van de verkoopprijs indien de gebouwen niet bewoond zijn binnen de gestelde termijn;
- een som gelijk aan tien procent van de verkoopprijs zal bovendien eisbaar worden voor elke jaar vertraging;
- een som gelijk aan twintig procent van de verkoopprijs indien geen toestemming tot voortverkoop wordt gevraagd gedurende de gestelde termijn.

Onverminderd het voorgaande kan de verkoop van rechtswege ontbonden worden na ingebrekestelling bij deurwaardersexploot door het verkopend bestuur voorzover 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.

Onderhavige terugkoop wordt eveneens gekoppeld aan het inhouden door het bestuur van een som gelijk aan twintig procent op de verkoopprijs ten titel van schadevergoeding.

4. Ingeval van gedwongen verkoop of onroerend beslag ingevolge vonnis vervallen alle voorwaarden en sancties behoudens de verplichting tot het zelf bewonen van het goed of het bebouwen en aansluitend bewonen ervan binnen de termijnen opgelegd bij artikel 3.1. en mits de koper geen titularis is van een bebouwbaar perceel of een woning zoals beschreven in artikel 3.2.d..

Artikel 5. : Onderhavige voorwaarden, vermeld onder de van toepassing zijnde artikelen, dienen naargelang het geval, in extenso in de authentieke akte opgenomen te worden.