

ONDERWERP : GGZ / patrimonium
Actualisatie verkoopvoorwaarden voor de verkoop bij publieke procedure van
bouwgronden - goedkeuring

DE GEMEENTERAAD :

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, art. 42 en 43;

Gelet op de omzendbrief van het provinciebestuur van Limburg van 18 oktober 1984 met kenmerk 204B/506.01/FB/VC/MG, houdende onderrichtingen inzake de daden van beschikking betreffende onroerende goederen;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 29 november 1984 tot vaststelling van de normen en de voorwaarden bij de verkoop van bouwplaatsen en woningen;

Gelet op omzendbrief BB 2010/02 van 12 februari 2010 van de heer Geert Bourgeois, viceminister-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van bestuurszaken, binnenlands bestuur, inburgering, toerisme en Vlaamse Rand, houdende de procedure tot vervreemding van onroerende goederen;

Gelet op het advies van de dienst secretariaat (juriste);

Gelet op het advies van de dienst financiën;

Overwegende dat zich voor wat de verkoop betreft bij publieke procedure van bouwgronden een opheffing van het gemeenteraadsbesluit van 29 november 1984 en een actualisatie van de verkoopvoorwaarden opdringt;

BESLUIT MET 28 STEMMEN VOOR, 0 STEMMEN TEGEN EN 0 ONTHOUDINGEN :

Artikel 1. Het gemeenteraadsbesluit van 29 november 1984 tot vaststelling van de normen en de voorwaarden voor de verkoop van bouwplaatsen en woningen, wordt voor wat de verkoop bij publieke procedure van bouwgronden betreft opgeheven en vervangen als volgt:

Artikel 1: De kandidaat-koper, die meerderjarig moet zijn, kan slechts één bouwplaats verwerven. Vennootschappen zijn uitgesloten. Onder bouwplaats wordt verstaan: een bouwgrond bestemd voor de bouw van een eengezinswoning.

Artikel 2: De kandidaat-koper moet op de datum van de toewijzing van het perceel minimum vijf jaar in België woonachtig zijn; deze voorwaarde dient bewezen aan de hand van een getuigschrift van woonst, af te leveren door de gemeentebesturen waar de kandidaat-koper de laatste vijf jaar gewoond heeft. Het getuigschrift van woonst dient voorgelegd aan de werkende notaris op het ogenblik dat de verkoop plaatsvindt. Bij een gemeenschappelijke aankoop is het voldoende dat één van de partners aan de verplichting voldoet wat betreft het woonachtig zijn in België.

Artikel 3: De koper of zijn rechtsopvolger is gehouden door de bouwverplichting.

Binnen de zeven jaar vanaf de datum van de verkoopakte dienen de bouwwerken voltooid te zijn en het gebouw bewoond te zijn door de koper.

De woning dient opgericht met stipte en algehele inachtneming van de stedenbouwkundige voorschriften ter zake.

De verkoper kan de koper omwille van redenen van overmacht in hoofde van de koper of andere oorzaken onafhankelijk van diens wil uitstel van bouwtermijn verlenen.

Artikel 4: De koper dient het gebouw zelf te bewonen en dit gedurende een ononderbroken periode van minimum 15 jaar.

Het bewonen van het gebouw dient o.m. te blijken uit het ingeschreven zijn op het adres van de opgerichte woning, vermeld in de bevolkings- of vreemdelingenregisters.

Een gedeeltelijke bestemmingswijziging van de woning is toegelaten voor de uitoefening door de koper van een vrij beroep of handelsactiviteit mits voldaan is aan de wettelijke voorwaarden, en mits voorafgaandelijke expliciete toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 5: Het is de koper verboden de grond en de erop te bouwen woning geheel of gedeeltelijk te verkopen, te vervreemden, te verhuren, ter beschikking te stellen van een derde of er zakelijke rechten aan toekennen, binnen een termijn van vijftien jaar, tenzij met voorafgaandelijke toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 6: In geval van verkoop van het onbebouwd perceel, binnen de termijn van zeven jaar na het verlijden van de koopakte, heeft de verkoper een recht van voorkoop aan de verkoopprijs vermeld in oorspronkelijke akte van verkoop door de verkoper aan de koper.

De kosten vallen ten lasten van de initiële koper.

Artikel 7: In ieder geval verplicht de koper zich om aan de hoger vermelde derde kennis te geven van de verkoopvoorwaarden, in ieder geval van artikel 1 tot en met artikel 6, en deze in de akte van verkoop, verhuur, ... in extenso in te lassen en die derde de verbintenis te doen aangaan alle verplichtingen die hierin vervat zijn, na te komen, zonder dat er vernieuwing van termijnen uit kan voortspuiten.

Artikel 8: sancties

§1. Indien de koper of zijn rechtsopvolger niet voldaan heeft aan de bouwverplichting zoals bepaald in artikel 3 voormeld, dient deze na ingebrekestelling door de deurwaarder in opdracht van het verkopend bestuur, voor elk jaar of een gedeelte van een jaar vertraging in de bouwwerken en het bewonen van de woning, een boete te betalen gelijk aan 10 % van de verkoopprijs van de grond.

§2. Indien blijkt dat de koper of zijn rechtsopvolger de door hem gebouwde woning niet zelf bewoont gedurende een termijn van ten minste vijftien jaar, zal deze laatste in gebreke worden gesteld door een gerechtsdeurwaarder in opdracht van het verkopend bestuur. De koper dient per jaar of een gedeelte van een jaar dat de woning niet zelf wordt bewoond, aan de verkoper een boete te betalen gelijk aan 20 % van de verkoopprijs, vermeld in de verkoopakte.

§3. Indien de koper of zijn rechtsopvolger het door hem of haar aangekocht perceel grond en de erop te bouwen woning verkoopt, vervreemdt, verhuurt, ter beschikking stelt van een derde of er zakelijke rechten aan toekent zonder toestemming van het college van burgemeester en schepenen, dient deze een boete te betalen die als volgt wordt bepaald:

- vervreemding binnen een termijn van 5 jaar na ondertekening van de akte: 100 % van de verkoopprijs;
- vervreemding tussen het 5^{de} en 10^{de} jaar na ondertekening van de akte: 75 % van de verkoopprijs;
- vervreemding tussen het 10^{de} en 15^{de} jaar na ondertekening van de akte: 50 % van de verkoopprijs.

§4. Onverminderd het bepaalde in §1 tot en met §3 van onderhavig artikel kan, voor zover niet begonnen is met de bouwwerken, de verkoop van rechtswege ontbonden worden na ingebrekestelling bij deurwaardersexploot door verkoper.

De in de akte bepaalde verkoopprijs zal dan terugbetaald worden mits afhouding van alle door de verkoper gedane kosten in casu.

§5. Ingeval van gedwongen verkoop of onroerend beslag ingevolge vonnis vervallen alle voorwaarden en sancties.

Artikel 9: Elk verschil in de opgegeven oppervlakte, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal als winst of verlies voor de koper beschouwd worden en geen invloed hebben op de verkoopprijs.

Artikel 10: De grond wordt verkocht in de staat en in de ligging waarin hij zich thans bevindt en die de koper verklaart te kennen, zonder waarborg van de toestand van de ondergrond, noch van de oppervlakte, met alle actieve en passieve, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, zichtbare en niet-zichtbare gebreken, vrij van lasten, hypotheek en andere rechten van derden.

De koper aanvaardt het goed in deze staat, en zonder de hierboven vermelde waarborgen.