



REGLEMENT VERKOOP GEMEENTELIJKE BOUWGRONDEN

1. VOORWAARDEN waaraan de kandidaat-koper dient te voldoen op het ogenblik van de aanvraag-inschrijving:

- 1.1. De laatste twee jaren in Zemst gedomicilieerd zijn of ten minste 10 jaar in Zemst gedomicilieerd geweest zijn of sedert minstens 2 volle jaren werkzaam zijn in een Zemsts bedrijf.
- 1.2. De kandidaat-koper mag geen bouwrijpe grond of woning in volle eigendom hebben. Indien iemand wel een volle eigendom bezit, kan deze persoon toch een gemeentelijke bouwgrond kopen, mits hij (zij) zijn (haar) akkoord geeft in de aankoopakte om binnen de 2 jaar na het verlijden van de aankoopakte deze eigendom volledig te vervreemden. Bij niet vervreemding zal deze persoon binnen het jaar na de vaststelling dat het eigendom niet vervreemd is, een boete in speciën aan de gemeente moeten betalen gelijk aan 100 % van de netto-aankoopprijs van de bouwgrond.
- 1.3. De persoon, die samenwoont met een kandidaat-koper en medekoper wordt, moet zelf niet voldoen aan de voorwaarden opgelegd aan de kandidaat-koper in punt 1.1 en 1.2.

2. VERPLICHTINGEN

2.1. Bouwen binnen de vijf jaar na datum van aankoop

Indien de koper binnen de 5 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 verkoopwaarde verhoogd met de indexering volgens de gezondheidsindex.

De kosten van de aankoop en wederaankoop zijn ten laste van de koper(s).

2.2. Persoonlijke bewoning

Indien de koper binnen het eerste, tweede, derde, vierde of vijfde jaar het huis dat hij (zij) op de grond heeft gebouwd verlaat, vervreemdt, verhuurt of ter beschikking stelt aan derden (om welke redenen dan ook) zal hij (zij) een schadevergoeding moeten betalen aan de gemeente van respectievelijk 50 %, 40 %, 30 %, 20 % of 10 % van de aankoopprijs van de bouwgrond. De aanvang van de bewoning van de nieuwbouwwoning wordt behoudens ander bewijsmiddel bepaald op de datum van de domiciliëring in de bevolkingsregisters van de gemeente.

2.3. Verkoop na aanvang bouwwerken

Indien de koper van het gemeentelijk lot, die de bouwwerken ingevolge een bouwvergunning heeft aangevat maar het gebouw nog niet bewoont, het perceel wenst te verkopen, dient hij het perceel zelf te verkopen, maar is hij verplicht 50 % van de oorspronkelijke aankoopprijs als schadevergoeding te betalen aan de gemeente ter gelegenheid van het verlijden van de verkoopakte.

GEMEENTE ZEMST

Provincie Vlaams-Brabant



2.4. Medekoper

2.4.1. De persoon die medekoper wordt, neemt solidair de verplichtingen over, opgelegd in punt 2 van dit reglement.

2.4.2. Wanneer na de 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.

Wel dient de gemeente, binnen de maand, aangetekend in kennis gesteld te worden van deze wijziging aan de koopverplichtingen.

3. **PROCEDURE EN PRIJS voor toekenning van een bouwgrond**

3.1. De gemeenteraad stelt de bouwgrond principieel te koop tegen de schattingsprijs van de officiële instantie.

3.2. Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de organisatie van de verkoop. Er dient voldoende publiciteit gevoerd en dit minimum op het perceel en in het gemeentelijk informatieblad.

3.3. De bouwgrond wordt toegewezen door de gemeenteraad aan de kandidaat-koper die aan de voorwaarden voldoet en indien er meerdere kandidaat-kopers zijn zal de toewijzing gebeuren op basis van de in onderhavig reglement vermelde toewijzingscriteria. Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de praktische uitvoering van het dossier.

3.4. De authentieke akte van verkoop wordt door de burgemeester van de gemeente verleden.

4. **TOEWIJZINGSCRITERIA**

Bij de toewijzing van een bouwgrondlot zal het college van burgemeester en schepenen een onderzoek instellen naar de kandidaat-kopers. De onderstaande criteria zullen toegepast worden op de kandidaat-koper of indien de kandidaat-koper een echtpaar is of een feitelijk gezin vormt, zullen de criteria toegepast worden op de persoon die het beste aan de criteria voldoet.

4.1. Bewoningsduur in Zemst. De onderstaande drie criteria zijn niet cumuleerbaar.

4.1.1. Altijd in Zemst gedomicilieerd geweest zijn 3 punten

4.1.2. Minimum tien jaar in Zemst gedomicilieerd geweest zijn 2 punten

4.1.3. Laatste twee jaar in Zemst gedomicilieerd geweest zijn 1 punt
of de laatste twee jaar in een Zemsts bedrijf werken

4.2. Aantal kinderen ten laste van de kandidaat-koper of van het gezin dat de kandidaat-koper vormt

4.2.1. Één kind ten laste 1 punt

4.2.2. Meer kinderen ten laste 2 punten

4.2.3. Per erkend gehandicapt gezinslid van minstens 66 % ten laste 1 punt

4.3. De leeftijd van de kandidaat-koper of van de jongste kandidaat-koper

4.3.1. Jonger dan 35 jaar 2 punten

4.3.2. Vanaf 35 jaar of ouder 1 punt

4.4. Indien bovenstaande puntentabel voor twee of meerdere kandidaat-kopers voor een zelfde lot een gelijke uitslag geeft zal volgend criterium de uiteindelijke kandidaat aanduiden. Het lot wordt toegewezen aan de kandidaat-koper die officieel het langst gedomicilieerd geweest is in Zemst. Meerdere domiciliëringen in Zemst, al of niet onderbroken mogen samengeteld worden.

GEMEENTE ZEMST

Provincie Vlaams-Brabant



4.5. De kandidaat-koper dient op het kandidaatstellingsformulier te verklaren dat hij het Nederlands machtig is of, indien hij dat niet is, dat hij bereid is een Nederlandse taal cursus te volgen. Op het ogenblik dat de kandidaat volgens onderhavig reglement de eerst gerangschikte wordt voor de aankoop van een gemeentelijk eigendom zal de gemeente, in eerste plaats door toedoen van de behandelende ambtenaren, nagaan of de kandidaat die zulks heeft verklaard, effectief de Nederlandse taal machtig is. Indien er twijfel bestaat over de voldoende kennis van het Nederlands zal hij verzocht worden zich te onderwerpen aan een taalttest die een primaire kennis van het Nederlands dient vast te stellen voldoende om zich verstaanbaar te maken in de dagdagelijkse omgang. Deze test zal uitgevoerd worden door een onafhankelijk orgaan aan te stellen door het college van burgemeester en schepenen. Een kandidaat die de Nederlandse taal niet voldoende machtig blijkt te zijn of bij de kandidaatstelling heeft verklaard een Nederlandse taal cursus te willen volgen, doet het nodige om volgens de modaliteiten vastgelegd door het college van burgemeester en schepenen deel te nemen aan een taal cursus. Indien betrokkenen weigeren zich aan de test te onderwerpen of weigeren een taal cursus te volgen, wordt het bouwperceel hen niet toegewezen of wordt de gebeurlijk ondertussen voltrokken verkoop ontbonden zonder terugbetaling van kosten.

5. BEBOUWD PERCEEL

Dit reglement is niet van toepassing op gemeentelijke percelen waar reeds een gebouw op staat.

6. KANDIDATEN

De gemeentelijke administratie legt geen lijsten aan van kandidaat-kopers. Indien er zich een kandidaat-koper aanbiedt buiten een lopende verkoopsprocedure, dient teruggeschreven te worden dat hij (zij) de Zemstse gemeenteberichten dient te volgen.