

Gemeenteraad

Uittreksel notulen

Zitting van 12 mei 2025

3 **2025_GR_00055** **Toewijzingsprocedure bij verkoop van bouw kavels
eigendom van het stadsbestuur: actualisatie -
Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

Jos Opdenakker, Voorzitter; Mathieu Schurgers, Raadslid; Lydia Peeters, Voorzitter; Jan Geuskens, Raadslid; Ingrid Erlingen, Raadslid; Sofie Vandeweerd, Raadslid; Chrétien Van De Beek, Raadslid; Koen Sleypen, Raadslid; Pieter Indemans, Raadslid; Magith Wahhabi, Raadslid; Noëlla Venken, Raadslid; Roberto Prata, Raadslid; Kelly Issaris, Raadslid; Theo Snijkers, Raadslid; Karel Stassen, Raadslid; Ronny Vankevelaer, Raadslid; Theo Leenders, Raadslid; Sven Hawinkel, Raadslid; Jackie Janssen, Raadslid; Sien Dreesen, Raadslid; Aidan Reinquin, Raadslid; Lizette Derkoningen, Raadslid; Julie Segnana, Raadslid; Ben Vanden Abbeele, Raadslid; Peter Kenzeler, Raadslid; Patrick Doumen, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Sandra Deckers, Raadslid; Danny Op 't Eijnde, Raadslid

Motivering

Juridische context

- Artikel 40 en 41 van het decreet over het lokaal bestuur bepalen de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Het bestuurlijk toezicht op besluiten van de gemeenteraad is geregeld in artikel 326 ev. van het decreet over het lokaal bestuur.
- Dit besluit wordt overeenkomstig artikel 285 ev. van het decreet over het lokaal bestuur bekendgemaakt.
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018, inzonderheid de bepalingen betreffende actieve en passieve openbaarheid.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Feitelijke context

- Het stadsbestuur wenst in te zetten op de realisatie van een betaalbaar woonaanbod in uitvoering van de doelstellingen rond het bescheiden woonaanbod zoals omschreven in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Het stadsbestuur wenst een nieuw aanbod aan gemeentelijke bouw kavels op de markt te brengen die in aanmerking komen voor toewijzing als betaalbare bouw kavel aan (jonge) burgers in functie van de realisatie van een betaalbaar woonaanbod.
- De gemeenteraad heeft in zitting van 8 april 2019 een procedure vastgesteld in functie van de toewijzing van betaalbare kavels in eigendom van het stadsbestuur, zodat kan gewaarborgd

worden dat de kavels worden toegewezen aan de juiste doelgroep, zijnde één of twee natuurlijke personen die nog géén eigendom (woning of bouwgrond) hebben.

- Aangezien de betaalbare bouwkavels onder de geldende marktprijs worden verkocht, zoals aangegeven in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, werden een aantal bijzondere verkoopvoorwaarden opgelegd die speculatie tegengaan.
- De toewijzingsprocedure werd door de dienst Ruimtelijke Ordening geëvalueerd, op basis van de toewijzingspraktijk vanaf 8 april 2019 tot heden. De dienst stelt voor om de procedure te actualiseren, waarbij enerzijds enkele verduidelijkingen worden aangebracht in het reglement en anderzijds het reglement op enkele punten wordt aangevuld.
- Er wordt verwezen naar de gemeenteraadscommissie van 24 april 2025.

Stemming

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

Besluit

Artikel 1

TOEPASSINGSGBIED / BEGRIPPEN

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan:

1° Lijst van bouwkavels: selectie van bouwkavels door het college van burgemeester en schepenen die te koop worden aangeboden overeenkomstig de bepalingen van onderhavig reglement.

2° Bouwkavel: een perceel dat in aanmerking komt voor bebouwing, al dan niet gelegen in de verkaveling;

3° Beschikbare bouwkavel: de bouwkavel die te koop wordt aangeboden én nog niet werd toegewezen aan kandidaat-kopers;

4° Kandidaat-koper: de natuurlijke persoon die zich kandidaat stelt voor de aankoop van een bouwkavel;

5° Compromis: de onderhandse verkoopovereenkomst tussen koper en verkoper;

6° De instrumenterende ambtenaar: de notaris of ambtenaar belast met het opstellen van de authentieke akte;

7° Attest van niet-eigendom: het "attest van niet-eigendom", zoals beschikbaar via de webtoepassing myminfin van de FOD Financiën of op te vragen bij de FOD Financiën;

8° Eigendomsattest: de "volledige lijst van goederen van de aanvrager zonder vermelding van het kadastraal inkomen" van de meest recente toestand in de documentatie, zoals beschikbaar via de webtoepassing myminfin van de FOD Financiën of op te vragen bij de FOD Financiën.

Artikel 2

LIJST VAN BOUWKAVELS EN INSCHRIJVINGSTERMIJN

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt een lijst vast van de bouwkavels die in toepassing van deze procedure onderhands verkocht worden en bepaalt de start van de inschrijvingstermijn (datum + uur) voor de betreffende kavel(s).

§2. Het college van burgemeester en schepenen kan de lijst van bouwkavels aanvullen met één of meerdere nieuwe bouwkavels en bepaalt de start van de inschrijvingstermijn (datum + uur) voor de betreffende kavel(s).

§3. Het college van burgemeester en schepenen kan één of meerdere bouwkavels schrappen van de lijst van bouwkavels en bepaalt het einde van de inschrijvingstermijn (datum + uur) voor de betreffende kavel(s).

§4. Een bouwkavel wordt geschrapt uit de lijst van bouwkavels wanneer het college van burgemeester en schepenen voor de betreffende kavel een compromis goedkeurt in toepassing van artikel 7 §10.

Artikel 3

PUBLICATIE EN ONLINE INSCHRIJVINGSMODULE

§1. Publicatie inzake de verkoop van bouw kavels gebeurt op de website www.dilsen-stokkem.be

§2. De publicatie maakt ten minste melding van:

- De start van de inschrijvingstermijn (datum en uur) van de betreffende bouw kavels (weergegeven per bouw kavel);
- Dit reglement, met een link waarmee het reglement online kan geraadpleegd worden;
- De verkoopprijs, exclusief kosten (notariskosten, registratierechten,...) en een overzicht van de opmetings- en afpalingskosten van de betreffende bouw kavels (weergegeven per bouw kavel);
- De (verkavelings)plannen van de betreffende bouw kavels, evenals de ermee samenhangende stedenbouwkundige voorschriften en de geldende bodemattesten;
- Een modelcompromis voor de betreffende bouw kavels;
- De wettelijke vermeldingen conform artikel 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Een link naar een online inschrijvingsmodule waarmee de kandidaat-kopers zich kunnen inschrijven.

§3. De publicatietermijnen, schrapping bouw kavel(s) en (de)activatie van de online inschrijvingsmodule worden als volgt vastgelegd:

Actie	Publicatie	Online inschrijvingsmodule
<i>Artikels 2§1 en 2§2:</i> Vaststellen en/of aanvullen van de lijst van bouw kavels	Publicatie minimaal 14 dagen voorafgaand aan de start van de inschrijvingstermijn	- Deactivatie module: 1 uur voorafgaand aan de start van de inschrijvingstermijn - Activatie module: bij de start van de inschrijvingstermijn
<i>Artikel 2§3:</i> Schrappen van één of meerdere kavels van de lijst van bouw kavels	Publicatie minimaal 7 dagen voorafgaand aan het einde van de inschrijvingstermijn	- Schrappen kavel(s): op het einde van de inschrijvingstermijn - Deactivatie module: wanneer er geen bouw kavels meer voorkomen op de lijst van de bouw kavels
<i>Artikel 2§4:</i> Een bouw kavel schrappen uit de lijst bouw kavels door goedkeuring van de compromis	Geen publicatie voorzien	- Schrappen kavel: datum goedkeuring compromis door het college van burgemeester en schepenen - Deactivatie module: wanneer er geen bouw kavels meer voorkomen op de lijst van de bouw kavels

Artikel 4

VOORWAARDEN KANDIDAAT-KOPERS

§1. Enkel natuurlijke personen kunnen hun kandidatuur stellen.

§2. Twee natuurlijke personen kunnen gezamenlijk hun kandidatuur stellen voor de aankoop van één bouw kavel.

§3. Elke kandidaat-koper kan slechts één kandidatuur (voor één of meerdere bouw kavels) indienen, ook in geval van een gezamenlijke kandidatuur. Wanneer de kandidaat-kopers hun kandidatuur intrekken, kan een nieuwe kandidatuur ingediend worden.

§4. De kandidaat-kopers mogen geen eigenaar zijn in volle eigendom en voor de volle 100% van een woning, of eigenaar in volle eigendom en voor de volle 100% van een perceel dat in aanmerking komt voor de oprichting van een woning overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de geldende bestemmingsplannen.

§5. In afwijking van § 4 mogen kandidaat-kopers op het moment van inschrijving eigenaar zijn van één woning of van één perceel dat in aanmerking komt voor de oprichting van een woning overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de geldende bestemmingsplannen. Bij inschrijving moet dan een ondertekende en gedateerde compromis voorgelegd worden van de betreffende woning of perceel dat in aanmerking komt voor de oprichting van een woning overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de geldende bestemmingsplannen.

Artikel 5 INSCHRIJVING

§1. De kandidaat-kopers dienen hun kandidatuur te stellen door middel van een inschrijving via de online inschrijvingsmodule die toegankelijk is via www.dilsen-stokkem.be.

§2. De kandidaat-kopers dienen hierbij volgende gegevens online in te vullen:

- De naam, adres, woonplaats, rijksregisternummer en telefoonnummer van de (beide) kandidaat-koper(s);
- Het emailadres van de kandidaat-kopers (optioneel);
- Een aanduiding van een indicatieve voorkeur voor minimaal 1 bouwkvavel;
- Een aanduiding waarbij de kandidaat-kopers aangeven of zij wel of geen eigendommen hebben in het buitenland;
- Een aanduiding waarbij de kandidaat-kopers aangeven of zij wel of niet gebruik willen maken van artikel 4 §5.

§3. De kandidaat-kopers dienen bij de online inschrijving volgend(e) document(en) te uploaden:

- Een attest van niet-eigendom of eigendomsattest van elke kandidaat-koper. Deze attesten mogen maximaal 1 maand voorafgaand aan het moment van inschrijving afgeleverd zijn;
- In voorkomend geval, de ondertekende en gedateerde compromis zoals vermeld in artikel 4 §5.

§4. De melding van de voorkeur zoals aangegeven in §2 gebeurt enkel ter indicatieve titel en opent geen recht t.a.v. de kandidaat-kopers.

§5. Kandidaat-kopers die niet in de mogelijkheid zijn om via de stedelijke website hun kandidatuur in te dienen, kunnen hun kandidatuur indienen via een computer op de dienst Ruimtelijke Ordening. Indien nodig kunnen zij geholpen worden door een medewerker van de dienst.

Artikel 6 ONTVANKELIJKHEID

§1. De kandidaat-kopers krijgen een automatische bevestiging van hun inschrijving per email. Deze bevestiging vermeldt hun inschrijvingsdatum en -tijd.

§2. Binnen een termijn van 14 kalenderdagen na deze bevestigingsmail wordt de inschrijving ontvankelijk of onontvankelijk verklaard door het college van burgemeester en schepenen of haar gemachtigde.

§3. Een inschrijving wordt ontvankelijk verklaard indien de kandidaat-kopers voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 4. De ontvankelijkheid van kandidatuur wordt per email verstuurd, of per gewone brief ingeval de kandidaat-kopers niet over een emailadres beschikken.

§4. Een inschrijving wordt onontvankelijk verklaard indien de kandidaat-kopers niet voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 4. De onontvankelijkheid van kandidatuur wordt per email en per aangetekend schrijven verstuurd. Voor kandidaat-kopers waarvan de inschrijving onontvankelijk is verklaard, wordt deze inschrijving definitief stopgezet.

§5. Kandidaat-kopers kunnen steeds op eigen verzoek een afstand van hun kandidatuur indienen bij de stad Dilsen-Stokkem op één van volgende wijzen:

- Per email naar ro@dilsen-stokkem.be;
- Per brief die wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen of haar gemachtigde, Europalaan 25 te 3650 Dilsen-Stokkem;
- Per aangetekend schrijven ter attentie van de stad Dilsen-Stokkem, Europalaan 25 te 3650 Dilsen-Stokkem.

De afstand van de kandidatuur wordt bevestigd door het college van burgemeester en schepenen of haar gemachtigde per email, of per gewone brief ingeval de kandidaat-kopers niet over een emailadres beschikken.

Artikel 7 TOEWIJZING VAN DE BOUWKAVELS

§1. De beschikbare bouw kavels worden aangeboden aan de kandidaat-kopers waarvan de kandidatuur ontvankelijk werd verklaard, tijdens een persoonlijk toewijzingsmoment, en dit rekening houdend met hun inschrijvingsdatum en -tijd: de volgorde van inschrijving is de volgorde van het plaatsvinden van het persoonlijk toewijzingsmoment.

§2. De kandidaat-kopers worden uitgenodigd voor het persoonlijk toewijzingsmoment, en dit ten minste 7 dagen voorafgaand aan het toewijzingsmoment. De uitnodiging wordt aan de kandidaat-kopers per email en per aangetekend schrijven verstuurd en vermeldt de datum, het uur en de locatie van het toewijzingsmoment.

§3. Elk toewijzingsmoment vindt plaats ten overstaan van één of meerdere leden van het college van burgemeester en schepenen en/of haar gemachtigde(n).

§4. Elk toewijzingsmoment wordt als volgt georganiseerd:

- De kandidaat-kopers krijgen een overzicht van de beschikbare bouw kavels;
- De kandidaat-kopers dienen hun keuze van beschikbare bouw kavel aan te duiden;
- Aan de kandidaat-kopers wordt vervolgens gevraagd over te gaan tot de ondertekening van de compromis voor de gekozen bouw kavel;
- Indien de kandidaat-kopers geen bouw kavel wensen aan te kopen, ondertekenen zij een afstand van kandidatuur.

§5. Niet-ondertekening van een compromis of akte van afstand van kandidatuur geeft aanleiding tot verval van de kandidatuur.

§6. Kandidaat-kopers die niet aanwezig kunnen zijn op het toewijzingsmoment kunnen hun keuze(s) vóór het plaatsvinden van het toewijzingsmoment kenbaar maken op één van volgende wijzen:

- Per mail naar ro@dilsen-stokkem.be;
- Per brief die wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs ten aanzien van het college van burgemeester en schepenen of haar gemachtigde, Europalaan 25 te 3650 Dilsen-Stokkem.

De kandidaat-kopers maken melding in hun schrijven van hun voorkeur (in afnemende orde). Bij de toewijzing van bouw kavels aan de niet-aanwezige kandidaat-kopers wordt rekening gehouden met de gemelde voorkeur, voor zover dit mogelijk is, rekening houdend met de reeds toegewezen bouw kavels.

§7. Niet verschijnen op het toewijzingsmoment zonder voorafgaandelijke bezorging van keuze(s) zoals vermeld in §6 geeft aanleiding tot verval van de kandidatuur.

§8. De kandidaturen van de kandidaat-kopers waaraan geen bouw kavel toegewezen kan worden ingevolge een op dat moment ontoereikend aantal bouw kavels, worden stopgezet. Het college van burgemeester en schepenen of haar gemachtigde bevestigt deze stopzetting per email en per aangetekend schrijven. Indien de stopzetting plaatsvindt voor het persoonlijk toewijzingsmoment, wordt tevens het toewijzingsmoment niet georganiseerd of geannuleerd.

§9. De ondertekende compromis, bedoeld in §4, wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

§10. De bouw kavels waarvoor een compromis werd goedgekeurd conform §9 worden verwijderd uit de lijst van bouw kavels.

Artikel 8

VERLIJDEN AKTE

§1. Binnen een termijn van 4 maanden volgend op de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen zoals vermeld in artikel 7 §9 dient te worden overgegaan tot het verlijden van de notariële akte.

§2. De kandidaat-kopers hebben het recht om een eigen notaris aan te duiden.

§3. Niet-verschijning van de kandidaat-kopers ten overstaan van de instrumenterende ambtenaar geeft aanleiding tot definitief verval van de kandidatuur.

§4. Indien de notariële akte niet verleden is binnen de termijn zoals vermeld in §1, wordt de compromis tussen de kandidaat-kopers en de stad ontbonden en stopt de procedure. In dit geval zijn de kandidaat-kopers een schadevergoeding verschuldigd van vijfhonderd euro (€500,00) aan de stad. De schadevergoeding is eveneens verschuldigd bij intrekking van de kandidatuur nadat de compromis werd ondertekend.

§5. Op gemotiveerd verzoek van de kandidaat-kopers kan het college van burgemeester en schepenen de termijn zoals vermeld in §1 éénmalig verlengen. Deze termijnverlenging betreft geen recht. Eventuele kosten die voortkomen uit het verlengen van de termijn, zijn ten laste van de kandidaat-kopers.

§6. Indien een termijnverlenging wordt toegekend, geldt §4 ten aanzien van de nieuwe vastgelegde termijn.

§7. De kandidaat-kopers die een compromis met de stad hebben afgesloten en die onder toepassing vallen van artikel 4 §5, dienen het goed waarvan sprake in artikel 4 §5 effectief verkocht te hebben alvorens de notariële akte inzake de toegewezen bouwkaavel kan verleden worden (conform §1). Een afschrift van de notariële akte waarbij het goed waarvan sprake in artikel 4 §5 werd verkocht, wordt als bewijs aan de stad bezorgd. De termijn waarbinnen de akte dient verleden te worden, kan conform §5 verlengd worden.

§ 8. Indien de voorwaarde uit §7 niet wordt nagekomen, wordt de compromis tussen de kandidaat-kopers en de stad ontbonden en stopt de procedure. In dit geval zijn de kandidaat-kopers een schadevergoeding verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,00) aan de stad.

Artikel 9

BIJZONDERE VOORWAARDEN

§1. De navolgende voorwaarden zijn van toepassing bij de verkoop van bouwkaavels:

1) (Enkel) de kandidaat-kopers die de compromis ondertekenden, dienen (beide) als de kopende partij vermeld te worden in de notariële akte, met uitsluiting van de vermelding van andere natuurlijke personen.

2) De kopers zijn gebonden tot de bouwverplichting. De bouwwerken dienen voltooid te zijn en de woning dient bewoond te zijn door de kandidaat-kopers binnen een termijn van 10 jaar na het verlijden van de authentieke akte.

3) Bij niet-naleving van de voorwaarden gesteld in punt 2 zal het college van burgemeester en schepenen overgaan tot een schriftelijke ingebrekestelling en:

a. Ingeval de bouwkaavel nog onbebouwd is, overgaan tot de terugkoop van de onbebouwde bouwkaavel conform punt 6;

b. Ingeval de bouwkaavel niet meer onbebouwd is maar niet voldaan is aan de voorwaarde van de voltooiing van de werken en/of de bewoning, overgaan tot vordering van een schadevergoeding van 10% van de oorspronkelijke verkoopprijs van de bouwkaavel exclusief registratie- en notariskosten,

c. Op gemotiveerd verzoek van de kopers kan het college van burgemeester en schepenen de termijn zoals vermeld in punt 2 éénmalig verlengen (bij overmacht of bijzondere omstandigheden). Deze termijnverlenging betreft geen recht.

4) De gehele of gedeeltelijke vervreemding, al dan niet onder bezwarende titel, van de onbebouwde bouwkaavel is verboden.

5) Het college van burgemeester en schepenen kan, op gemotiveerd verzoek van de kopers, in afwijking van punt 4) de vervreemding van de onbebouwde bouwkaavel toelaten in geval van echtscheiding van de kopers, beëindiging van hun samenlevingscontract of beëindiging van hun relatie, enkel en alleen wanneer één van beide kopers de (volledige) eigendom van de onbebouwde bouwkaavel overneemt. De voorwaarden zoals vermeld in punt 2), 3) en 4) gelden vanaf dat moment ten aanzien van de overnemer.

6) Onverminderd punt 5) kan enkel de stad Dilsen-Stokkem onbebouwde bouwkaavels terugkopen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, zonder rekening te houden met de registratiekosten, notariskosten, enzovoort. Alle kosten van terugkoop, zoals erelonen, registratie- en notariskosten,... vallen ten laste van de oorspronkelijke kopers.

7) Het stadsbestuur Dilsen-Stokkem is verplicht in te gaan op een vraag tot terugkoop van de onbebouwde bouwkaavel.

8) De terugkoopprijs kan niet meer bedragen dan de oorspronkelijke verkoopprijs, zonder rekening te houden met de registratie- en notariskosten.

9) De vervreemding van een bebouwde bouwkavel binnen een periode van 10 jaar volgend op de eerste bewoning van de woning, is niet toegelaten. De berekening van de 10-jarige periode gebeurt op basis van een bewijs dat geleverd wordt d.m.v. inschrijving in de bevolkingsregisters.

10) Niet-naleving van de voorwaarden gesteld in punt 9 geeft aanleiding tot de vordering van een schadevergoeding van 10% van de oorspronkelijke verkoopprijs van de bouwkavel, exclusief registratie- en notariskosten.

11) Het college van burgemeester en schepenen kan, op gemotiveerd verzoek van de kopers, in afwijking van punt 10) de schadevergoeding niet toepassen in geval van echtscheiding van de kopers, beëindiging van hun samenlevingscontract of beëindiging van hun relatie, enkel en alleen wanneer één van beide kopers de (volledige) eigendom van de bebouwde bouwkavel overneemt. De voorwaarden zoals vermeld in punt 9) en 10) gelden vanaf dat moment ten aanzien van de overnemer.

§ 2. De bijzondere voorwaarden, zoals vermeld in §1 worden in extenso overgenomen in de compromis. Bij kandidaat-kopers die onder toepassing vallen van artikel 4 §5, worden artikel 8 §§ 7 en 8 als ontbindende voorwaarde opgenomen in de compromis.

§ 3. De bijzondere voorwaarden, zoals vermeld in §1 dienen in extenso in de authentieke akte te worden opgenomen.

Artikel 10 INWERKINGTREDING

Dit reglement treedt in werking vanaf heden.

Artikel 11

Het besluit van de gemeenteraad van 8 april 2019 inzake de goedkeuring van de toewijzingsprocedure bij verkoop van bouwkavels eigendom van het stadsbestuur wordt opgeheven.

Voorzitter
Jos Opdenakker

Algemeen Directeur
Patrick Doumen

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad