

Wijze van verkoop zoals opgenomen in het gemeenteraadsbesluit in zitting van 25 september 2025 (de kandidatuur dient bijgevolg niet via het college van burgemeester en schepenen te verlopen zoals voorzien in het toewijzingsreglement)

De gronden worden tegen de schattingsprijs te koop aangeboden via het online vastgoedplatform Covast. Deze prijs staat vast, bieden is niet mogelijk. Er wordt een ruime publiciteit voorzien online en via makelaars.

Covast ontvangt de inschrijvingen van de kandidaat-kopers. In eerste instantie zullen de loten één maand te koop staan. Op het einde van deze maand bezorgt Covast de kandidaten per lot aan de dienst omgeving van de stad Hamont-Achel. Indien er geen kandidaten zijn, kan deze termijn telkens met twee weken verlengd worden op vraag van de stad.

De dienst omgeving controleert de inschrijvingen en weerhoudt de inschrijvingen van de kandidaatkopers die voldoen aan de toewijzingsvoorwaarden van het toewijzingsreglement voor de onderhandse verkoop van de stedelijke bouwkavels goedgekeurd in de gemeenteraad op 22/10/2020.

De verkoop volgt de bijzondere procedure volgens het toewijzingsreglement (art. 4-5). Dat betekent dat alleen het puntensysteem in werking treedt wanneer er voor dezelfde bouwkavel meerdere kandidaten op dezelfde dag inschrijven. Wanneer er twee kandidaten zijn die elk op een andere dag zich inschreven, zal de kandidaat die zich het eerste inschreef het lot toegewezen krijgen.

De dienst omgeving agendeert de weerhouden inschrijvingen ter kennisname op het college.

De dienst omgeving agendeert de toewijzingen van de bouwkavels ter goedkeuring op het college.

De kandidaten worden per brief op de hoogte gebracht van de (al dan niet) toewijzing.

Toewijzingsvoorwaarden van het toewijzingsreglement voor de onderhandse verkoop van de stedelijke bouwkavels goedgekeurd in de gemeenteraad op 22/10/2020



TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR DE ONDERHANDSE VERKOOP VAN STEDELIJKE BOUWKAVELS

A. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.

§1. Voor de toepassing van de voorwaarden onderhandse verkoop stedelijke bouwkavels worden de hierna vermelde begrippen gebruikt:

- 1° samenwonenden: gehuwden, geregistreerde partners of feitelijke partners die samen één woning in gebruik hebben, als partners een huishouden delen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;
- 2° gezin: meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenleven en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;
- 3° hoofdverblijfplaats: de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft;
- 4° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

§2. Er bestaan twee procedures voor de toewijzing van gemeentelijke bouwkavels:

- 1° een **reguliere procedure** na toepassing van het puntensysteem;
- 2° een **bijzondere procedure** volgens de datum van indiening van een kandidaatstelling. Deze procedure zal enkel toegepast worden indien de tekoopstelling volgens de reguliere procedure voor het betreffende perceel niet heeft geleid tot de verkoop. In dit geval kan het college van burgemeester en schepenen beslissen om de niet verkochte bouwka(v)el(s) onderhands te koop aan te bieden aan de verkoopprijs zoals bepaald door de gemeenteraad.

B. TOEWIJZINGSVOORWAARDEN

Artikel 2.

Om een bouwplaats toegewezen te krijgen moet de kandidaat-koper op datum van de kandidaatstelling voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° De kandidaat moet meerderjarig zijn op het ogenblik van de kandidaatstelling.
- 2° Ingevolge de woonstverplichting dient de kandidaat koper te beschikken over de Belgische nationaliteit OF over een permanent verblijfsrecht in België op het ogenblik van de kandidaatstelling.
- 3° Enkel natuurlijke personen kunnen zich kandidaat stellen. Iedere natuurlijke persoon kan slechts één kandidatuur indienen. 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 het college burgemeester en schepenen.
- 4° Twee natuurlijke personen kunnen zich gezamenlijk kandidaat stellen voor de aankoop van één bouwka(v)el. Indien twee personen die op hetzelfde adres samenwonen die wettelijk samenwonenden zijn, zich afzonderlijk inschrijven, zal hun inschrijving samengevoegd worden en behandeld worden als één gezamenlijke inschrijving.
- 5° Per kandidaatstelling kan slechts één perceel bouwgrond worden toegewezen.
- 6° De kandidatuur kan niet overgedragen worden. De naam/namen van de kandidaat/kandidaten die op het inschrijfformulier staat/staan, dient/dienen als koper(s) op te treden.

C. TOEWIJZING REGULIERE PROCEDURE

Artikel 3.

§1. Enkel de kandidaat-kopers die zich vooraf hebben aangemeld via een door het stadsbestuur ter beschikking gesteld inschrijvingsformulier, kunnen aan de verkoop deelnemen. Dit inschrijvingsformulier dient aangetekend te worden verzonden aan het college van burgemeester en schepenen van de stad of mag, tegen ontvangstbewijs, worden ingediend aan de balie van het stadhuis. Niet-reglementair ingediende of onvolledige aanvragen worden als onontvankelijk beschouwd en komen niet in aanmerking.

§2. De kandidaten worden vooraf, d.w.z. na het afsluiten van de openbare oproep, geselecteerd als kandidaat-koper voor een stedelijke bouwplaats, indien zij voldoen aan de in artikel 2. gestelde voorwaarden en akkoord gaan met de in artikel 10 gestelde verplichtingen. Onder "kandidaat-kopers" wordt verder in dit reglement verstaan: de weerhouden kandidaat-kopers.

§3. De rangorde voor toewijzing van de percelen waarop verschillende kandidaten ingeschreven hebben, zal gebeuren volgens het volgende **puntensysteem**:

- **5 punten** per aanvraagdossier, waarbij minstens één kandidaat-koper inwoner is van Hamont-Achel;

- **5 punten** voor de kandidaat-koper die geen woning en/of bouwgrond in eigendom heeft of had in de afgelopen 5 jaar voorafgaand aan de kandidaatstelling, geheel of gedeeltelijk, tenzij blote eigendom in onverdeeldheid ingevolge nalatenschap;
- **5 punten** voor de kandidaat-koper waarvan het woonhuis of enig bouwperceel, gelegen in Hamont-Achel, maximum vijf jaar geleden werd onteigend of waarvan de onteigening in het vooruitzicht is gesteld door een goedgekeurd onteigeningsplan;
- **5 punten** voor de kandidaat-koper waarvan de huidige koop- of huurwoning, gelegen te Hamont-Achel, getroffen werd door een besluit van onbewoonbaarverklaring tijdens de huidige bewoning. De huidige bewoner dient deze woning minstens zes maanden te hebben bewoond voor de onbewoonbaarverklaring;
- **5 punten** voor de kandidaat-koper waarvan de enige woning getroffen werd door een ramp, waardoor de woning niet meer op dezelfde plaats op te richten is;
- **4 punten** voor kandidaat-kopers die op basis van hun meest recent gezamenlijk
 - o belastbaar inkomen binnen de inkomensgrenzen van de VMSW vallen voor de aankoop van een sociaal bouwkwartel.
- **3 punten** per aanvraagdossier, waarbij de kandidaat-kopers geen inwoners zijn van Hamont-Achel maar waar minstens één kandidaat tewerkgesteld is in Hamont-Achel op het moment van kandidaatstelling of er in de afgelopen tien jaar minstens zes maanden gewerkt heeft;
- **2 punten** per inwonende ouder van minstens 65 jaar op het ogenblik van toewijzing.
 - o Uit het attest van het bevolkingsregister moet blijken dat de kandidaat-koper gezinshoofd is en dat de ouder(s) gedurende minstens één jaar inwonend is (zijn). Bovendien moet een verklaring bijgevoegd worden dat de ouder samen met de aanvrager naar de nieuwe woning zal verhuizen;
- **2 punten** per inwonende gehandicapte persoon met minstens 66% invaliditeit of een erkenning van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap;
- **1 punt** per jaar dat men op de wachtlijst staat voor de kandidaat-koper die reeds was ingeschreven op de wachtlijst voor stedelijke bouwkwartels van de stad Hamont-Achel;
- **1 punt** per aanvraagdossier, waarbij de kandidaat-kopers geen inwoners zijn van Hamont-Achel maar wel minstens één aanvrager gedurende minstens zes maanden gedomicilieerd is geweest in Hamont-Achel;
- **1 punt** aan de kandidaat-koper die zelf niet woonachtig is in Hamont-Achel maar waarvan een of beide ouders inwoner zijn van Hamont-Achel;
- **1 punt** aan de kandidaat-koper die zelf niet woonachtig is in Hamont-Achel maar waarvan een of meerdere kinderen inwoner zijn van Hamont-Achel;
- **1 punt** per inwonend kind, voor zover hier kinderbijslag of wezentoelag voor uitbetaald wordt.

§4. De kandidaat-kopers dienen samen met hun kandidatuurstelling de nodige bewijsstukken bij te brengen, waaruit blijkt dat zij voldoen aan de voorwaarden van artikel 2. en in voorkomend geval aan de criteria van artikel 3. §3 op basis waarvan de puntentoekenning zal gebeuren.

§5. De toewijzing gebeurt afzonderlijk per lot. De kandidaat met het hoogste puntenaantal krijgt het eerste kiesrecht uit de aangeboden loten, gevolgd door de volgende op de lijst. Bij gelijk aantal punten wordt de rangorde voor de keuze van een bouwkwartel als volgt bepaald:

- (één van) de kandidaat-koper(s) die in Hamont-Achel woont/wonen heeft de voorkeur op de andere(n);
- indien de kandidaat-kopers met gelijke punten niet in Hamont-Achel wonen, krijgt de kandidaat-koper(s) die ooit minstens 6 maanden in Hamont-Achel heeft/hebben gewoond de voorkeur op de andere(n) (bewijslast via dienst burgerzaken);
- de kandidaat-koper(s) met het laagst (gezamenlijk) netto-belastbaar inkomen, volgens het laatste verstuurde aanslagbiljet van de personenbelasting, zal/zullen de voorkeur krijgen op de anderen;
- Indien de volgorde van de rangorde door bovenstaande zaken nog steeds niet bepaald is, dan zal men overgaan tot lottrekking.

Deze toewijzingsprocedure wordt doorlopen tot alle loten zijn verkocht of wanneer er geen kandidaat-kopers resteren.

Indien er nog bouwkwartels overblijven, gaat men (na akkoord van het college van burgemeester en schepenen) over tot de bijzondere procedure.

D. TOEWIJZING BIJZONDERE PROCEDURE

Artikel 4.

De kandidaat-kopers dienen hun kandidatuur te stellen via het inschrijvingsformulier tegen ontvangstbewijs of bij aangetekend schrijven en onder gesloten omslag aan het college van burgemeester en schepenen van stad Hamont-Achel, Stad 40 te 3930 Hamont-Achel. De datum van afgifte op de post geldt in voorkomend geval als indieningsdatum. De kandidaat-kopers voegen de nodige bewijsstukken, waaruit blijkt dat zij voldoen aan de voorwaarden van artikel 2., toe aan de kandidaatstelling. Niet reglementair ingediende of onvolledige aanvragen komen niet in aanmerking.

Artikel 5.

De toewijzingen worden in volgorde van indieningsdatum ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. Indien voor dezelfde bouwkaavel meerdere kandidaturen met dezelfde indieningsdatum worden ingediend, zal de volgorde van toewijzing bepaald worden door het aantal punten van de kandidaat-koper, bepaald volgens artikel 3 §3. De kandidaat-koper dient, indien het stadsbestuur hierom vraagt, de nodige bewijsstukken aan te leveren waaruit blijkt dat zij voldoen in voorkomend geval aan de criteria van artikel 3. §3 op basis waarvan de puntentoekenning zal gebeuren. De kandidaat-koper met de meeste punten krijgt voorrang op de aankoop van de bouwkaavel.

De kandidaturen die aldus in tweede of een verdere volgende rangorde worden ingedeeld, mogen in deze volgorde een andere bouwkaavel aanduiden met behoud van de oorspronkelijke indieningsdatum. Indien de verkoop aan de eerst gerangschikte kandidaat niet zou doorgaan, hebben de oorspronkelijke kandidaten het recht om hun kandidatuur in de toegewezen volgorde te bevestigen.

E. VERKOOPSVOORWAARDEN

Artikel 6.

§1. De koper of zijn rechtsopvolger is gehouden door de bouwverplichting. De bouwwerken dienen beëindigd en de woning dient bewoond te zijn binnen een termijn van zes jaar na de dag van het verlijden van de authentieke akte van aankoop van de grond.

Bij gebrek aan naleving van deze voorwaarde is de koper of zijn rechtsopvolger verplicht aan het stadsbestuur als boete te betalen en onverminderd alle schadevergoedingen:

- een som gelijk aan vijf procent van de verkoopprijs, indien de gebouwen niet bewoond zijn binnen de gestelde termijn;
- een som gelijk aan vijf procent van de verkoopprijs zal eisbaar zijn voor elk jaar vertraging.

§2. Wanneer de koper getroffen wordt door overmacht waarvan de oorzaak buiten zijn wil is gelegen, kan het college van burgemeester en schepenen uitstel verlenen van de bovengenoemde verplichte bouwtermijn.

Artikel 7.

§1. Gedurende een termijn van veertien jaar ingaand bij de ondertekening van de authentieke akte, houdende de verkoop van de kavel, ontzeggen de kopers zich het recht de bouwgrond en de erop te bouwen woning of de gebouwde woning, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, ten bezwarende titel of om niet, zonder daartoe voorafgaandelijk schriftelijke machtiging bekomen te hebben van de verkoper. Indien die voorafgaandelijke schriftelijke machtiging bekomen wordt, is de oorspronkelijke koper of zijn rechtsopvolger gehouden aan de derde-verkrijger of zijn rechtsopvolger ten bate van het stadsbestuur in de akte alle verplichtingen op te leggen die voor hem gestipuleerd waren, met dien verstande dat er een nieuwe termijn van zes jaar voor de bouwverplichting van de derde-verkrijger wordt toegekend. Indien de koper het bij deze verkochte perceel binnen de hierboven vermelde termijn vervreemdt zonder daartoe de voorafgaandelijke schriftelijke machtiging bekomen te hebben van het stadsbestuur, zal onderhavige verkoop van rechtswege ontboden worden verklaard, dit zonder voorafgaande ingebrekestelling.

§2. Behoudens in het geval dat één van beide kopers de bouwgrond en de erop te bouwen woning of gebouwde woning overneemt ingevolge verdeling na echtscheiding of beëindiging van de relatie zal het schepencollege bij het verlenen van deze machtiging een boete opleggen als volgt:

- een som gelijk aan vijftig procent van de verkoopprijs bij iedere vervreemding van het perceel binnen een termijn van vijf jaar ingaande bij ondertekening van de authentieke akte, in geval het stadsbestuur geen gebruik maakt van haar recht om de ontbinding te vorderen;
- een som gelijk aan dertig procent van de verkoopprijs bij iedere vervreemding van het perceel tussen het 5de en 10de jaar na ondertekening van de authentieke akte, in het geval het stadsbestuur geen gebruik maakt van haar recht om de ontbinding te vorderen;

- een som gelijk aan tien procent van de verkoopprijs bij iedere vervreemding van het perceel tussen het 10de en 14de jaar na ondertekening van de authentieke akte, in het geval het stadsbestuur geen gebruik maakt van haar recht om de ontbinding te vorderen.
- §3. Wanneer de koper getroffen wordt door overmacht waarvan de oorzaak buiten zijn wil is gelegen, kan het college van burgemeester en schepenen een uitzondering toestaan op het boven vernoemde verbod op vervreemding.
- §4. Ingeval van gedwongen verkoop of onroerend beslag ingevolge een vonnis vervallen alle voorwaarden of sancties.

Artikel 8.

§1. Gedurende een termijn van zes jaar, vanaf de dag na het verlijden van de verkoopakte kan de verkoper het verkochte goed (bestaande uit de grond en de eventueel erop gebouwde woning) in zijn patrimonium opnemen op basis van het beding van wederinkoop.

De verkoop wordt ontbonden en het bedoelde goed wordt geacht nooit het patrimonium van de verkoper te hebben verlaten.

Aan de kopers wordt de oorspronkelijke betaalde verkoopprijs (exclusief kosten) terugbetaald. Rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypothecaire schuldeisers, die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in de akte vermelde verkoopprijs ofwel een lening toegestaan hebben tot financiering van de bouw van een woning op de bewuste kavel, gaat de verkoper de uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis aan slechts tot de wederinkoop over te gaan na integrale betaling, in hoofdsom, intresten en bijhorigheden:

- van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn;
- van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht van openbare machten, alsook om kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de wetgeving betreffende het aankopen of bouwen van volkswoningen, kleine land-eigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen.

Het batig saldo dat eventueel na die afnemingen zou verschuldigd blijven, zal uitbetaald worden aan de eventueel in verdere rang ingeschreven andere hypothecaire schuldeisers in mindering van hun schuldvordering.

De te betalen bedragen blijven alleszins beperkt tot het bedrag van de inschrijvingen. De kopers geven daartoe voor zover nodig, onherroepelijk mandaat aan de verkoper om bedoelde terugbetalingen uit te voeren en die bedragen aan te rekenen op de sommen hen verschuldigd ingevolge wederinkoop en zij verbinden zich ertoe, vanaf heden en voor de toekomst, die te alle tijde te aanvaarden.

§2. De verkoper verbindt zich er toe slechts gebruik te maken van zijn contractueel bedongen recht van wederinkoop indien zou blijken dat de kopers:

- de persoonlijk, hoofdelijk en ondeelbaar aangegane verbintenissen niet naleven;
- naar een toestand evolueren die het hen onmogelijk of quasi onmogelijk maakt het verworven goed samen verder te bewonen of in eigendom te behouden, tenzij een van beide echtgenoten zou overlijden.

De kopers verbinden zich er toe ingeval van wederinkoop de daaruit voortvloeiende kosten te betalen.

Artikel 9.

Ten einde het in de stedelijke verkavelingen beoogde residentieel karakter tot stand te brengen, wordt uitdrukkelijk bepaald en dit ten titel van erfdienstbaarheid dat ieder perceel zowel ten voordele als ten laste van de andere percelen deel uitmakend van de stedelijke verkavelingen, zal bevoordeligd en bezwaard blijven met volgende erfdienstbaarheid: op bedoelde percelen zal geen inrichting gebouwd, ingericht of opgericht worden, die hinderlijk is voor de omgeving.

Inrichtingen die wegens hun hinderlijk karakter aan een vergunning van de overheid onderworpen zijn, zullen slechts toegelaten worden indien ze geen hinder teweegbrengen door geluid, geur, rook of schadelijke uitwasemingen voor de overige bewoners van de verkaveling.

Indien de hier gevestigde erfdienstbaarheid niet wordt geëerbiedigd kunnen de verkoper of de eigenaars van de verkaveling de naleving eisen en desgevallend de wederrechtelijke opgerichte inrichtingen op kosten van de kopers doen ruimen.

Artikel 10. Stedenbouwkundige voorschriften.

De verkoper verklaart dat het goed deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling, waarvoor de vergunning afgeleverd werd door het college van burgemeester en schepenen die niet vervallen is en waaruit blijkt dat er een bouwvergunning zou kunnen verkregen worden.

Artikel 11. Bodemsaneringsdecreet.

De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM, overeenkomstig artikel 36 §1. van het bodemsaneringsdecreet.

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De verkoper verklaart verantwoordelijk te zijn voor de juistheid van voorgaande verklaring en hij verbindt zich ertoe de koper te vrijwaren voor alle schade die deze kan lijden ingevolge een eventuele bodemverontreiniging.

Artikel 12.

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper, alsook de hierna vermelde leveringskosten.

Komen ten laste van de verkoper: de kosten van levering van het goed, met uitzondering van navermelde kosten, die -in afwijking- eveneens ten laste zijn van de koper:

- aandeel in de kosten van de verkaveling en de verkavelingsakte;
- aandeel in de kosten van de plannen, afpalingen en metingen;
- aandeel in de schattingskosten;
- alle kosten die door de notaris gemaakt worden en als leveringskosten dienen aanschouwd te worden, zoals onder meer bodemattesten, stedenbouwkundig uittreksel, kadastrale stukken, handlichtingen, aanvraag kopieën eigendomstitel, basis-, verkavelings- en delingsakte.