

Zitting van 22 december 2021

Aanwezig: Dries Decorte, voorzitter OCMW-raad
Gerard Liefoghe, burgemeester
Jacques Blanckaert, Sylvie Thieren, Johan Albrecht, schepenen
Karolien Avonture, voorzitter BCSD
Jean-Pierre Mouton, Ignace Decroos, Bart Coppein, Emma Breyne,
Bart Niville, Charlotte Vereecke, Gerda Gheeraert, Martine Huyghe,
Ann Dewaele, OCMW-raadsleden
Wouter Accou, algemeen directeur

Verontschuldigd:
Afwezig: Philip Ameloot, Astrid Dewilde, OCMW-raadsleden

OPENBAAR

ALGEMENE ORGANISATIE

FINANCIËN

1. Wijziging begrip 'dagelijks bestuur' en verrichtingen die uitgesloten zijn van visumverplichting

Niet aanwezig tijdens de behandeling van dit punt: Jean-Pierre Mouton, OCMW-raadslid

Voorwerp en motivering

De raad voor maatschappelijk welzijn stelt vast wat onder het begrip 'dagelijks bestuur' wordt verstaan en welke verrichtingen vrijgesteld zijn van de visumplicht.

Het vast bureau is bevoegd voor de vaststelling van de plaatsingsprocedure en de voorwaarden van de opdrachten die passen binnen het begrip 'dagelijks bestuur'.

De Europese commissie heeft het drempelbedrag om de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking toe te passen verhoogd van € 139.000 naar € 140.000.

Aangezien de bedragen onder het dagelijks bestuur afgestemd zijn op de drempelbedragen van de wetgeving overheidsopdrachten, wordt voorgesteld om deze mee aan te passen met ingang van 1 januari 2022. Bovendien wordt de formulering in het besluit aangepast om voortaan automatisch het drempelbedrag van de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking over te nemen, zonder dit besluit te moeten aanpassen.

Regelgeving

Decreet lokaal bestuur, artikel 78, 84 §3, artikel 176, artikel 177 en artikel 266, aangelegenheden van dagelijks bestuur en visum.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

De raad voor maatschappelijk welzijn stelt volgende bepalingen vast met betrekking tot het begrip 'dagelijks bestuur' en de verrichtingen die uitgesloten zijn van visumverplichting:

Onder dagelijks bestuur in de zin van artikel 41 DLB, wordt verstaan:

- Alle exploitatie-uitgaven en alle investeringsuitgaven tot een bedrag dat zonder btw niet hoger is dan het drempelbedrag waaronder het lokaal bestuur gebruik kan maken van de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking, zoals bedoeld in de wet van 17 juni 2016 op de overheidsopdrachten en het koninklijk besluit van 18 april 2017 inzake de plaatsing van de overheidsopdrachten (nb: per 01.01.2022 = € 140.000).
- Alle opdrachten die de raming door de raad voor maatschappelijk welzijn niet overschrijden met meer dan 15 % voor zover de door de raad voor maatschappelijk welzijn goedgekeurde kredieten dit toelaten, behoudens de mogelijkheid van de raad voor maatschappelijk welzijn om een ander percentage te bepalen op basis van een dossiergebonden motivering, maar altijd binnen de grenzen van de wetgeving overheidsopdrachten.

Het vast bureau wordt gemachtigd om het dagelijks bestuur binnen de grenzen van dit besluit te delegeren.

De bevoegdheden om wijzigingen goed te keuren tijdens de uitvoering van de opdracht worden als volgt geregeld:

- Wijzigingen aan de administratieve en technische bepalingen die enkel slaan op de uitvoering van de opdracht worden steeds goedgekeurd door het vast bureau.
- Essentiële wijzigingen en voorwaarden worden goedgekeurd door de raad voor maatschappelijk welzijn indien de raad de voorwaarden van het bestek heeft vastgelegd en door het vast bureau indien het bestek door het vast bureau werd vastgesteld.
- Het overschrijden van het oorspronkelijk gunningsbedrag wordt in volgende gevallen door het vast bureau goedgekeurd op voorwaarde dat het door de raad voor maatschappelijk welzijn gebudgetteerd krediet toereikend is:
 - indien de overschrijding het gevolg is van herzieningen of van gewijzigde hoeveelheden of aantallen, noodzakelijk gebleken tijdens de uitvoering
 - of indien de overschrijding beperkt is tot 15 % van de oorspronkelijke gunning.

In verband met artikel 41 DLB, artikel 56, §3 van het DLB: daden van beheer en beschikking in verband met de inrichtingen, eigendommen, roerende en onroerende goederen van het OCMW, met uitzondering van het aangaan van dadingen:

Het vast bureau is bevoegd voor de daden van beschikking over verhuring, concessie, pacht, jacht- en visrechten van meer dan negen jaar, behalve het vaststellen van de contractvoorwaarden, waarvoor de raad voor maatschappelijk welzijn bevoegd blijft.

Het vast bureau is bevoegd voor de daden van beschikking met betrekking tot roerende goederen, met uitzondering van het aangaan van dadingen, waarvoor de raad voor maatschappelijk welzijn bevoegd blijft.

De daden van beheer aangaande de inrichtingen en eigendommen van het OCMW behoren tot de bevoegdheid van het vast bureau en moeten voldoen aan volgende algemene voorwaarden: alle toewijzingen gebeuren volgens de beginselen van behoorlijk bestuur, na schatting, plaatsbeschrijving en aan marktconforme prijzen.

Dadingen in verband met roerende of onroerende goederen behoren altijd tot de bevoegdheid van de raad voor maatschappelijk welzijn.

In verband met artikel 41 DLB, artikel 176, artikel 177 en artikel 266 van het DLB en de uitvoeringsbesluiten: voorafgaand visum van de voorgenomen financiële verbintenissen:

De exploitatie- en investeringsverrichtingen waarvan het bedrag niet hoger is dan € 30.000 (exclusief btw) en de exploitatie-uitgaven die een contractuele looptijd hebben van meer dan één jaar en waarvan het jaarlijkse bedrag niet hoger is dan € 20.000 (exclusief btw) worden uitgesloten van de visumverplichting.

Volgende verrichtingen zijn onderworpen aan de visumverplichting:

- De aanstelling van statutaire personeelsleden.
- De aanstelling van contractuele personeelsleden voor onbepaalde duur.
- De aanstelling van contractuele personeelsleden voor een periode van één jaar of meer. Bij opeenvolgende contracten moet de totale duur worden in aanmerking genomen.
- De verbintenissen waarvan het bedrag hoger is dan € 30.000 (exclusief btw) en de verbintenissen die een contractuele looptijd hebben van meer dan één jaar en waarvan het jaarlijkse bedrag hoger is dan € 20.000 (exclusief btw).
- De investeringssubsidies.

De financieel directeur kan bij elke verbintenis, zelfs als deze niet aan het visum onderworpen is, naast het eventueel verplichte visum een financieel advies afleveren. In voorkomend geval wordt er een onderscheid gemaakt tussen:

- Het voorafgaand visum dat bindend is binnen de grenzen van artikel 266 DLB en dat bij weigering gemotiveerd is.
- Het adviesgedeelte dat beheersmatig of beleidsadviserend is, maar niet bindend is.

Dit besluit treedt in werking vanaf 01.01.2022 en vervangt vanaf deze datum alle voorgaande besluiten over dagelijks bestuur en visum.

2. Meerjarenplan 2020-2025 - aanpassing 3 - vaststelling deel OCMW

Voorwerp en motivering

Gemeente en OCMW hebben een geïntegreerd meerjarenplan, maar stellen elk hun deel van het plan vast.

Deze meerjarenplanaanpassing is noodzakelijk omdat de kredieten van het lopende boekjaar (2021) moeten worden aangepast en voor het volgende boekjaar (2022) moeten worden vastgesteld. Er zijn aanpassingen op de exploitatiebudgetten, investeringsbudgetten en de financieringsbudgetten ten opzichte van de vorige meerjarenplanaanpassing. Ook de ramingen voor de jaren 2023 tot en met 2025 werden bijgestuurd.

Na deze aanpassing is het meerjarenplan nog steeds financieel in evenwicht:

- het geraamde beschikbaar budgettaire resultaat is in geen enkel jaar negatief
- de geraamde autofinancieringsmarge voor 2025 is minstens gelijk aan nul

De meerjarenplanaanpassing omvat de strategische nota, de financiële nota en de toelichting.

De bijkomende documentatie bij het meerjarenplan kan worden geraadpleegd op www.alveringem.be/bestuur/beleidsdocumenten.

Regelgeving

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale en provinciale besturen (BVR BBC).

Ministerieel besluit van 26 juni 2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningenstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale en provinciale besturen (MB BBC).

Omzendbrief KBBJ/ABB 2020/3 van 18 september 2020.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

De raad voor maatschappelijk welzijn stelt het deel van het OCMW van de aanpassing 3 van het meerjarenplan 2020-2025 en de kredieten voor de boekjaren 2021 en 2022 vast.

INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING

3. Westkustpolder - aanduiden vertegenwoordiger en plaatsvervanger voor de algemene vergaderingen - tot einde legislatuur

Voorwerp en motivering

Voorstel om een vertegenwoordiger en plaatsvervanger aan te duiden voor de algemene vergaderingen van de Westkustpolder, vanaf nu tot het einde van de legislatuur in 2024.

Over het aanwijzen van de vertegenwoordigers van het OCMW in de organen van andere rechtspersonen wordt geheim gestemd. Voor elke voordracht wordt tot een afzonderlijke stemming overgegaan.

Worden voorgedragen als kandidaat vertegenwoordiger:

- namens de fractie GemeentebelangenCD&V: Ignace Decroos
- namens de fractie PRO & N-VA: Jean-Pierre Mouton

Na geheime stemming behaalt Ignace Decroos 10 stemmen en Jean-Pierre Mouton 4 stemmen. Er was één ongeldige stem.

Worden voorgedragen als kandidaat plaatsvervangend vertegenwoordiger:

- namens de fractie GemeentebelangenCD&V: Martine Huyghe
- namens de fractie PRO & N-VA: Philip Ameloot

Na geheime stemming behaalt Martine Huyghe 10 stemmen en Philip Ameloot 5 stemmen.

Regelgeving

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen.

Het huishoudelijk reglement van de Westkustpolder.

Het huishoudelijk reglement van de raad voor maatschappelijk welzijn, goedgekeurd in zitting van 24 januari 2019.

Besluit

Ignace Decroos wordt aangeduid als vertegenwoordiger voor het OCMW Alveringem op de algemene vergaderingen van de Westkustpolder vanaf nu tot het einde van de legislatuur in 2024.

Martine Huyghe wordt aangeduid als plaatsvervangend vertegenwoordiger voor het OCMW Alveringem op de algemene vergaderingen van de Westkustpolder vanaf nu tot het einde van de legislatuur in 2024.

4. Zuidijzerpolder - aanduiden vertegenwoordiger en plaatsvervanger voor de algemene vergaderingen - tot einde legislatuur

Voorwerp en motivering

Voorstel om een vertegenwoordiger en plaatsvervanger aan te duiden voor de algemene vergaderingen van de Zuidijzerpolder, vanaf nu tot het einde van de legislatuur in 2024.

Over het aanwijzen van de vertegenwoordigers van het OCMW in de organen van andere rechtspersonen wordt geheim gestemd. Voor elke voordracht wordt tot een afzonderlijke stemming overgegaan.

Worden voorgedragen als kandidaat vertegenwoordiger:

- namens de fractie GemeentebelangenCD&V: Gerard Liefoghe
- namens de fractie PRO & N-VA: Bart Niville

Na geheime stemming behaalt Gerard Liefoghe 10 stemmen en Bart Niville 5 stemmen.

Worden voorgedragen als kandidaat plaatsvervangend vertegenwoordiger:

- namens de fractie GemeentebelangenCD&V: Jacques Blanckaert
- namens de fractie PRO & N-VA: Philip Ameloot

Na geheime stemming behaalt Jacques Blanckaert 10 stemmen en Philip Ameloot 5 stemmen.

Regelgeving

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen.

Het huishoudelijk reglement van de Zuidijzerpolder.

Het huishoudelijk reglement van de raad voor maatschappelijk welzijn, goedgekeurd in zitting van 24 januari 2019.

Besluit

Gerard Liefoghe wordt aangeduid als vertegenwoordiger voor het OCMW Alveringem op de algemene vergaderingen van de Zuidijzerpolder vanaf nu tot het einde van de legislatuur in 2024.

Jacques Blanckaert wordt aangeduid als plaatsvervangend vertegenwoordiger voor het OCMW Alveringem op de algemene vergaderingen van de Zuidijzerpolder vanaf nu tot het einde van de legislatuur in 2024.

5. Woonmaatschappij IJzer en Zee - aanduiden vertegenwoordiger en plaatsvervanger voor de algemene vergaderingen - tot einde legislatuur

Voorwerp en motivering

Voorstel om een vertegenwoordiger en plaatsvervanger aan te duiden voor de algemene vergaderingen van IJzer en Zee, vanaf nu tot het einde van de legislatuur.

Over het aanwijzen van de vertegenwoordigers van het OCMW in de organen van andere rechtspersonen wordt geheim gestemd. Voor elke voordracht wordt tot een afzonderlijke stemming overgegaan.

Worden voorgedragen als kandidaat vertegenwoordiger:

- namens de fractie GemeentebelangenCD&V: Dries Decorte
- namens de fractie PRO & N-VA: Jean-Pierre Mouton

Na geheime stemming behaalt Dries Decorte 10 stemmen en Jean-Pierre Mouton 5 stemmen.

Worden voorgedragen als kandidaat plaatsvervangend vertegenwoordiger:

- namens de fractie GemeentebelangenCD&V: Martine Huyghe
- namens de fractie PRO & N-VA: Emma Breyne

Na geheime stemming behaalt Martine Huyghe 10 stemmen en Emma Breyne 5 stemmen.

Regelgeving

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen.

De statuten van IJzer en Zee.

Het huishoudelijk reglement van de raad voor maatschappelijk welzijn, goedgekeurd in zitting van 24 januari 2019.

Besluit

Dries Decorte wordt aangeduid als vertegenwoordiger voor het OCMW Alveringem op de algemene vergaderingen van IJzer en Zee vanaf nu tot het einde van de legislatuur in 2024.

Martine Huyghe wordt aangeduid als plaatsvervangend vertegenwoordiger voor het OCMW Alveringem op de algemene vergaderingen van IJzer en Zee vanaf nu tot het einde van de legislatuur in 2024.

OCMW PATRIMONIUM

6. Reglement voor de verkoop van percelen Hoogstraat - aanpassing

Voorwerp en motivering

Het OCMW verkoopt percelen bouwgrond in de Hoogstraat. Er werd een toewijzingsreglement opgesteld, goedgekeurd door de RVMW op 28.05.2020.

4 van de 5 percelen werden verkocht. De aktes worden binnenkort verleden.

Om het vijfde perceel te verkopen, moet de procedure herhaald worden.

Voorstel tot aanpassing van het reglement om de procedure te kunnen herhalen:

- Art. 3: De termijnen, vermeld in het goedgekeurde reglement, zijn verlopen. Deze worden vastgesteld door het vast bureau, in uitvoering van dit besluit.
- Art. 7: Extra voorschot van € 5.000 weglaten, gezien voorschot wordt gevraagd door afdeling Vastgoedtransacties bij ondertekening aankoopbelofte. Dit voorschot bestaat uit de registratierechten en de beperkte dossierkost van afdeling Vastgoedtransacties.
- Art. 7: Schrapping 'Bij niet-betaling binnen gestelde termijn, wordt de koop geacht nooit tot stand te zijn gekomen en vervalt de toewijzing.' Teken en aankoopbelofte is niet vrijblijvend.
- Art. 7: Als kandidaat-koper(s) na ondertekening zouden afzien van de aankoop, blijft het voorschot definitief verworven door of verschuldigd aan OCMW Alveringem. Dit is een gevolg van de ondertekening van de aankoopbelofte.

Regelgeving

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen.

Het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 28 mei 2020 over de goedkeuring van het reglement voor de verkoop van percelen Hoogstraat.

Met 14 stemmen voor (Dries Decorte, Gerard Liefhooghe, Jacques Blanckaert, Sylvie Thieren, Johan Albrecht, Karolien Avonture, Ignace Decroos, Bart Coppein, Emma Breyne, Bart Niville, Charlotte Vereecke, Gerda Gheeraert, Martine Huyghe, Ann Dewaele), 1 niet gestemd (Jean-Pierre Mouton)

Besluit

Art. 1: Goedkeuring van het reglement voor de verkoop van de percelen in de Hoogstraat, zoals hieronder vermeld:

Toewijzingsreglement voor de verkoop van percelen Hoogstraat

Artikel 1. Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle percelen die deel uitmaken van de verkaveling 'Hoogstraat', waarvoor omgevingsvergunning werd afgegeven op 8.03.2021 onder referentie OMV_2020159400 en die eigendom zijn van het OCMW van Alveringem.

Artikel 2. Doelgroep

Voorwaarden waaraan de kandidaat-koper dient te voldoen op het ogenblik van de aanvraag-inschrijving:

- De kandidaat-koper is een natuurlijke persoon en is op het ogenblik van zijn kandidaatstelling meerderjarig.
- De kandidaat-koper moet minstens de laatste 5 jaar onafgebroken in België wonen. Bij een aankoop door meerdere personen dient minimum één van de kandidaat-koper(s) aan deze voorwaarde te voldoen.
- 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 taalcursus te volgen. Op het ogenblik dat de kandidaat volgens het reglement de eerste gerangschikte wordt voor de aankoop van een eigendom van het OCMW Alveringem zal het OCMW Alveringem, in eerste plaats door toedoen van de behandelende ambtenaren, nagaan of de kandidaat die dit heeft verklaard, effectief de Nederlandse taal machtig is. Bij twijfel of de kennis van het Nederlands voldoende is zal hij verzocht worden zich te onderwerpen aan een taaltest. Deze taaltest dient een primaire kennis van het Nederlands 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 de raad van het OCMW Alveringem. Een kandidaat die de Nederlandse taal niet voldoende machtig blijkt te zijn of bij de kandidaatstelling heeft verklaard een Nederlandse taalcursus te willen volgen, doet het nodige om volgens de modaliteiten vastgelegd door de raad van het OCMW Alveringem deel te nemen aan een taalcursus. Indien betrokkenen weigeren zich aan de test te onderwerpen of weigeren een taalcursus te volgen, wordt het bouwperceel hen niet toegewezen of wordt de verkoop ontbonden zonder terugbetaling van kosten.
- Twee (of meerdere) niet-samenwonende of niet-gehuwde natuurlijke personen kunnen gezamenlijk hun kandidatuur stellen voor de aankoop van één bouwgrond. Er kan slechts één bouwgrond per kandidatuur worden toegekend. De toewijzing kan slechts geschieden op naam van de ingeschreven kandidaat-koper(s).
- Een gedeelde aankoop met een andere (kandidaat-) koper als beide partijen zich afzonderlijk kandidaat hebben gesteld is niet mogelijk, net zoals een afzonderlijke

aankoop niet mogelijk is wanneer de kandidaat-kopers zich gezamenlijk kandidaat stelden.

- De kandidaat-koper mag geen bouwrijpe grond of woning in volle eigendom hebben op het ogenblik van het verlijden van de akte.

Artikel 3. Aanvraagdossier en vereiste documenten

De aanvragen moeten ingediend worden volgens het modelaanvraagformulier dat de kandidaat-kopers kunnen bekomen via de website van het OCMW en gemeente Alveringem of via het onthaal van het lokaal bestuur Alveringem, Sint-Rijkersstraat 19 te 8690 Alveringem, tijdens de kantooruren.

De kandidaat-kopers kunnen hun kandidatuur stellen binnen de termijn vastgesteld door het vast bureau,

- via aangetekend schrijven en onder gesloten omslag gericht aan het OCMW Alveringem, Sint-Rijkersstraat 19 te 8690 Alveringem. De poststempel telt als indieningsdatum.
- tegen ontvangstbewijs via het onthaal van het lokaal bestuur Alveringem, Sint-Rijkersstraat 19 te 8690 Alveringem, tijdens de kantooruren.

Niet-reglementair ingediende of onvolledige aanvragen komen niet in aanmerking. Er is geen wachtregister.

Het aanvraagdossier bevat:

1. Het aanvraagformulier, volledig ingevuld en ondertekend.
2. Een verklaring dat de kandidaat-kopers gezamenlijk of elk afzonderlijk geen bouwrijpe grond of woning in volle eigendom hebben door middel van een attest afgeleverd door het registratiekantoor.

Artikel 4. Verplichtingen en sancties

4.1. Verplichtingen inzake bouwen en persoonlijk bewonen

De koper is verplicht op de aangekochte bouwgrond een woonhuis te bouwen bestemd als hoofdverblijfplaats. Dit moet gebeuren binnen de 5 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte.

De koper verbindt zich eveneens tot het persoonlijk bewonen als volle eigenaar van het gekochte goed:

- binnen de 5 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte,
- en dit gedurende een termijn van 10 jaar te rekenen vanaf de eerste dag van bewoning.

De aanvang van de bewoning van de nieuwbouwwoning wordt, behoudens ander bewijsmiddel, bepaald op datum van de domiciliëring in de bevolkingsregisters van de gemeente.

Gedurende een termijn van 10 jaar vanaf de datum van domiciliëring op het adres van het gekochte goed, is het de koper verboden om

- het goed te vervreemden of op gelijk welke wijze zakelijke rechten over te dragen aan een derde;
- het goed te verhuren zonder persoonlijke bewoning of op een andere wijze niet-persoonlijk te bewonen.

De koper verbindt er zich ertoe het OCMW Alveringem onmiddellijk en vooraf schriftelijk op de hoogte te brengen van elk voornemen tot vervreemding, overdracht van een zakelijk recht

of niet-persoonlijke bewoning van het goed en dit gedurende de voormelde termijn van 10 jaar, te rekenen vanaf de datum van de datum van domiciliëring op het adres van het gekochte goed.

4.2. Sancties bij niet-naleving van de verplichtingen inzake bouwen en persoonlijk bewonen

Indien de koper de bouwwerken van het woonhuis op de aangekochte bouwgrond niet aanvat binnen de 5 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte, dan heeft het OCMW Alveringem het recht om de niet-bebouwde grond terug te kopen aan de oorspronkelijke aankoopprijs.

Indien de koper het woonhuis tijdig bouwt, de bedoeling heeft om het woonhuis zelf te bewonen, maar binnen de 5 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte nog niet ingeschreven staat op dat adres, dan zal deze koper een schadevergoeding moeten betalen aan het OCMW Alveringem gelijk aan het tarief leegstandsheffing.

Indien de koper, die de bouwwerken van het woonhuis op de aangekochte grond aanvatte maar het gebouw nog niet bewoont, het perceel wenst te verkopen, kan hij dit mits het betalen van een schadevergoeding van 10% van de oorspronkelijke aankoopprijs aan het OCMW Alveringem ter gelegenheid van het verlijden van de verkoopakte. Deze schadevergoeding is niet verschuldigd wanneer één van de kopers overlijdt.

Indien de koper binnen de 10 jaar vanaf de datum van domiciliëring op het adres van het gekochte goed, het huis gebouwd op de aangekochte grond verlaat, vervreemdt, verhuurt zonder persoonlijke bewoning of ter beschikking stelt aan derden zonder persoonlijke bewoning, zal deze koper een schadevergoeding moeten betalen aan het OCMW Alveringem van het verschil tussen de aankoopprijs van de bouwgrond en de normale verkoopwaarde van de bouwgrond op het moment van de overtreding van de verplichting. Deze schadevergoeding is niet verschuldigd wanneer één van de kopers overlijdt of bij een andere vorm van overmacht waarover het vast bureau oordeelt.

4.3. Medekoper

De persoon die medekoper wordt, neemt solidair de verplichtingen over, opgelegd in de rubriek verplichtingen en sancties van dit reglement. 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 het OCMW Alveringem verschuldigd is. Wel dient het OCMW Alveringem, binnen de maand, aangetekend in kennis gesteld te worden van deze wijziging aan de koopverplichtingen.

Artikel 5. Procedure en prijs voor toekenning van een bouwgrond

De raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW Alveringem bepaalt de verkoopprijzen vanuit een visie op betaalbaar wonen en vanuit de doelstelling om marktregulerend op te treden. Het vast bureau wordt gelast met de praktische organisatie van de verkoop. Er moet voldoende publiciteit gevoerd worden betreffende de verkoop en dit minimum op het perceel en via de gemeentelijke informatiekkanalen (website, infobord, Facebook, gemeentelijk informatieblad).

De bouwgrond wordt door het vast bureau van het OCMW Alveringem toegewezen aan de kandidaat-koper die aan de voorwaarden voldoet en indien er meerdere kandidaat-kopers zijn zal de toewijzing gebeuren op basis van het reglement. Het vast bureau voert het dossier uit.

De authentieke akte van verkoop wordt door de afdeling vastgoedtransacties verleden. Het staat de koper vrij een eigen notaris te laten tussenkomen op eigen kosten.

Bijkomende kosten van de koop zijn steeds ten laste van de koper.

Artikel 6. Toewijzingsvoorwaarden en bepaling van de volgorde

Bij de toewijzing van een perceel zal het vast bureau van het OCMW Alveringem 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. De toepassing van de criteria gebeurt op datum van de toewijzing van een perceel.

1. Voorwaarde: bewoningsduur in Alveringem

- altijd in Alveringem gedomicilieerd geweest zijn;
- OF minimum 10 jaar in Alveringem gedomicilieerd geweest zijn of in een te Alveringem gevestigd bedrijf werken;
- OF minimum 5 jaar in Alveringem gedomicilieerd geweest zijn of in een te Alveringem gevestigd bedrijf werken;
- OF de laatste 2 jaar in Alveringem gedomicilieerd geweest zijn of de laatste twee jaar in een in Alveringem gevestigd bedrijf werken;
- OF familieleden in de eerste of tweede graad hebben die 5 jaar of langer in Alveringem gedomicilieerd zijn.

2. Volgordebepaling volgens leeftijd van de (jongste) kandidaat-koper

De leeftijdscategorie waartoe de (jongste) kandidaat-koper behoort is volgordebepalend, waarbij de personen in de jongste leeftijdscategorie voorrang krijgen op personen in een oudere leeftijdscategorie. De categorieën worden als volgt bepaald:

- jonger dan 35 jaar
- vanaf 35 jaar tot 40 jaar
- vanaf 40 jaar tot 45 jaar

3. Volgordebepaling volgens datum van kandidatuurstelling

Bij kandidaat-kopers die tot dezelfde leeftijdscategorie behoren en voldoen aan de voorwaarde van bewoningsduur in Alveringem, wordt de volgorde bepaald volgens de datum van indienen van de kandidatuur. Als kandidaturen op dezelfde datum vallen, dan wordt toegewezen aan de jongste kandidaat.

Artikel 7. Toewijzing en verkoop

De door het OCMW geselecteerde bouwgronden worden toegewezen aan de kandidaat-kopers, rekening houdende met de toewijzingscriteria en de hierdoor bekomen volgorde.

De kandidaat-kopers worden uitgenodigd op een toewijzingsvergadering:

- De datum en uur van deze toewijzingsvergadering wordt aangetekend, of tegen ontvangstbewijs, meegedeeld aan alle gerangschikte kandidaat-kopers.
- De aanwezigheid van de kandidaat-koper of zijn geldig vertegenwoordiger dient kenbaar gemaakt bij het begin van de vergadering. De kandidaat-koper die niet aanwezig of geldig vertegenwoordigd is bij de toewijzingsvergadering verzaakt aan zijn recht om aanspraak te maken op een perceel.
- De vergadering wordt georganiseerd in aanwezigheid van de voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst en de algemeen directeur van het OCMW en van de door het OCMW aangestelde notaris.
- De kandidaat-koper wordt in volgorde van de rangschikking opgeroepen om hun keuze kenbaar te maken (lotnummer van de verkaveling). De kandidaat-koper dient zijn keuze kenbaar te maken rekening houdende met de reeds gekozen bouwgronden door hoger geklasseerde kandidaten.

Indien het aantal ingeschreven kandidaat-kopers beperkt is, kan het vast bureau beslissen om geen toewijzingsvergadering te organiseren.

Na de toewijzing wordt de onderhandse koopovereenkomst door de kandidaat-koper(s) ondertekend in drie exemplaren. Na het ondertekenen van deze overeenkomst dient de kandidaat-koper een voorschot (registratierechten + beperkte dossierkost afdeling Vastgoedtransacties) te betalen.

- Indien de kandidaat-koper(s) ondertekening zou(den) afzien van de aankoop, blijft dit voorschot verworven door of verschuldigd aan OCMW Alveringem.
- Na ontvangst van het voorschot wordt de aankoopbelofte ter goedkeuring aan het vast bureau voorgelegd, waarna de verkoop definitief is geworden.

De verkoop vindt plaats onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het verlijden van de akte, samen met de betaling van de koopsom, zal geschieden binnen een termijn van 4 maanden na voormelde definitieve datum.

De koper zal door een gewoon schrijven opgeroepen worden voor het verlijden van de akte op een door de aangestelde notaris vastgestelde datum en uur. Op dit tijdstip dient het saldo van de koopsom en de kosten vereffend te worden. Het niet-verschijnen van de kandidaat-koper(s) ten overstaand van de notaris geeft aanleiding tot definitief verval van de toewijzing.

Alle bijkomende kosten voortvloeiend uit de verkoop van het perceel zijn ten laste van de koper. Het betreft onder meer:

- akte- en dossierkosten bij tussenkomst eigen notaris;
- registratierechten;
- kosten stedenbouwkundige inlichtingen;
- kosten verkavelingsakte;
- kosten bodemattest;
- kosten metingsplan.

Dit reglement treedt in werking vanaf 22.12.2021.

Art. 2: Het vast bureau is belast met de uitvoering van dit besluit. Procedure wordt herhaald tot alle percelen verkocht zijn.

Wouter Accou
algemeen directeur

[SIG02]

Dries Decorte
voorzitter OCMW-raad

[SIG01]