

Aanwezig:

Kristof Chanterie: Voorzitter

Willy Benoit, Chantal Coussement, Koen Delie: leden directiecomité

Henri Dewitte, Mario Verhellen, Hilde Dewever, Delphine Cloet, Marc Vercruyse, Jan Balduck, Inge Vandeveldel: leden raad van bestuur

Bart Verschelde: Directeur

volmacht Rik Soens:

Verontschuldigd/Afwezig:

Rik Soens: Ondervoorzitter

Kurt Vanryckeghem: Burgemeester - waarnemer stadsbestuur met raadgevende stem

Guido De Langhe: Algemeen directeur - waarnemer stadsbestuur met raadgevende stem

3. Voorwerp: Stadsontwikkeling: Spoorweglaan - Voorwaarden verkoopprocedure - Goedkeuring

De raad van bestuur,

Gelet op de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het gemeentedecreet;

Gelet op de statuten van het WAGSO;

Gelet op de beslissing van de raad van bestuur van 4 december 2018 tot goedkeuring van het reglement betreffende het kandidatenregister;

Overwegende dat hiermee ook de bepalingen voor het specifiek register voor het project Spoorweglaan worden vastgelegd;

Overwegende dat volgende verkoopvoorwaarden en -procedure worden gehanteerd voor het project Spoorweglaan;

Overwegende dat de prijszetting pas in een later stadium zal kunnen worden bepaald, als een beter zicht wordt gecreëerd betreffende de effectieve totale kosten voor het project;

Gelet op de uitslag van de stemming:

voor: 11

tegen: 0

onthoudingen: 1

Besluit:

Art. 1: de raad van bestuur keurt volgende verkoopvoorwaarden en -procedure goed voor het project Spoorweglaan:

Bepalingen betreffende het kandidatenregister

- Vertrekpunt is het rangnummer op basis van het door de raad van bestuur bekrachtigd specifiek register
- Kandidaten met een specifieke affiniteit met de stad Waregem krijgen voorrang door een deling van hun rangnummer door 2 indien zij:
 - gedurende ten minste zes jaar onafgebroken woonachtig zijn geweest in de gemeente
 - op de datum van de definitieve bevestiging als kandidaat voor de aankoop van een lot bouwgrond in de verkaveling Spoorweglaan werkzaamheden verrichten in de gemeente en dit

voor minstens een onafgebroken periode van zes maanden, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen

- De kandidaten dienen de motivering en bewijzen voor de toepassing van de voorrangsregeling aan te leveren. Het directiecomité van WAGSO beslist soeverein over het al dan niet aanvaarden van de motivering van de kandidaat.
- Kandidaten die niet voldoen aan de voorrangsregeling bekomen een aangepast rangnummer, afhankelijk van de invloed die de voorrangsregeling heeft

Algemene voorwaarden

- de kandidaat-koper is minimum 18 jaar en verklaart (nog) geen volle eigenaar te zijn van een goed bestemd tot bewoning (bouwgrond of woning), dan wel verklaart hij de huidige eigendom(men) te zullen vervreemden vóór het verlijden van de akte tot aankoop van het lot;
- de kandidaat-koper verklaart minstens drie jaar in België te zijn gedomicilieerd;
- de kandidaat-koper verklaart een natuurlijk persoon te zijn en de aankoopbelofte in persoonlijke naam te doen; het is de kandidaat-koper evenwel toegestaan vóór het verlijden van de aankoopakte een levensgezel aan te wijzen als mede-koper voor zover deze laatste voldoet aan alle voorwaarden en verbintenissen uit deze belofte;

Voor aankoop van bouwgronden:

- op het lot dient minstens een omgevingsvergunning tot het bouwen van een woonhuis, conform de voorwaarden van het RUP en de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, te worden aangevraagd binnen de twee (2) jaar na de aankoop van de gronden en dient de woning bewoond te zijn binnen de vier (4) jaar na zelfde datum;
- de woning dient gedurende minstens tien (10) jaar te worden bewoond door de kandidaat-koper (domicilie geldt als bewijs);
- tussen aanpalende eigendommen dient geluidswerende isolatie te worden aangebracht, die minimaal dient te voldoen aan de norm NBN S 01-400-1, door de laatstbouwende eigenaar. Beide aanpalende eigenaars dragen elk de helft bij in deze kosten. Er wordt een forfaitair bedrag bij het verlijden van de aankoopakte betaald aan WAGSO, die tegen voorleggen van facturen de kosten voor isolatie uitbetaalt. De resterende som wordt aan de respectievelijke eigenaars teruggestort. **Het forfaitair bedrag voor de kandidaat-koper wordt bepaald op 1.000,00 euro.**
- boeteclausules:

Wanneer de koper niet voldoet aan de bouwverplichting:

- indien de woning niet is bewoond 4 jaar na aankoop van de gronden (domicilie geldt als bewijs) wordt een boete toegepast van 1 000,00 Euro. Het boetebedrag wordt verdubbeld per bijkomend jaar dat niet aan voornoemde verplichting is voldaan. Bijvoorbeeld: na 5 jaar wordt een boete toegepast van 2 000,00 Euro, na 6 jaar wordt dit 4 000,00 Euro, ...
- de boete zal niet worden toegepast indien de koper kan aantonen dat overmacht aan de basis ligt van het niet voldoen aan voormelde verplichting. Het directiecomité van WAGSO beslist soeverein over het al dan niet aanvaarden van de motivering van de kandidaat-koper betreffende de kwalificatie van overmacht.

Wanneer de koper niet voldoet aan de woonstverplichting:

- bij verkoop van het lot alvorens te bebouwen heeft WAGSO wederinkooprecht tegen dezelfde prijs als de aankoopwaarde van de grond (gekoppeld aan de index der consumptieprijzen);
- bij verkoop/verhuur/niet bewoning van een bebouwd lot zal volgende vergoeding forfaitair aan WAGSO verschuldigd zijn (te rekenen vanaf aanvang van de bewoning):

- 20.000,00 Euro bij verkoop tussen 0 en 4 jaar na aanvang van de woonstverplichting
- 15.000,00 Euro bij verkoop tussen het 4de en 6de jaar na aanvang van de woonstverplichting
- 10.000,00 Euro bij verkoop tussen het 6de en 8ste jaar na aanvang van de woonstverplichting
- 5.000,00 Euro bij verkoop tussen het 8ste en 10de jaar na aanvang van de woonstverplichting.

Voor de aankoop van bouwgronden binnen een projectzone (geschakelde bebouwing of parkwoningen):

- De kandidaat-koper stemt in met de plannen betreffende de woning die zal worden opgetrokken door de door WAGSO aangeduide projectontwikkelaar
- de woning dient gedurende minstens tien (10) jaar te worden bewoond door de kandidaat-koper (domicilie geldt als bewijs);
- boeteclausules:

Wanneer de koper niet voldoet aan de woonstverplichting:

- bij verkoop/verhuur/niet bewoning van een bebouwd lot zal volgende vergoeding forfaitair aan WAGSO verschuldigd zijn (te rekenen vanaf aanvang van de bewoning):
 - 20.000,00 euro bij verkoop tussen 0 en 4 jaar na aanvang van de woonstverplichting
 - 15.000,00 euro bij verkoop tussen het 4de en 6de jaar na aanvang van de woonstverplichting
 - 10.000,00 euro bij verkoop tussen het 6de en 8ste jaar na aanvang van de woonstverplichting
 - 5.000,00 euro bij verkoop tussen het 8ste en 10de jaar na aanvang van de woonstverplichting.

Gedaan in bovenvermelde zitting
Namens de raad van bestuur

(get) Bart Verschelde
Directeur

Bart Verschelde
Directeur

Voor eensluidend afschrift
Waregem, 24 januari 2019

(get) Kristof Chanterie
Voorzitter

Kristof Chanterie
Voorzitter

