

**UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD  
ZITTING VAN MAANDAG 25 OKTOBER 2010**

Aanwezig: Marnic De Meulemeester, Burgemeester,  
Richard Eeckhaut, Peter Simoens, Guy Hove, Peter Dossche, Pieter Orbie, Carine Portois,  
Schepenen,  
Christiane Maryns, Julien Verstraeten, Gilbert Van Hoecke, John Adam, Johan Blondeel,  
André Vansteenbrugge, Willy Portaels, Botteldoorn Kristof, Cindy Franssen, Lauweryns  
Danny, De Temmerman Katrien, Peter Browaeys, Marleen Derveeuw, Dirk De Bock,  
Sybille De Vos, Carine De Potter, Elisabeth Meuleman, Danny Torremans, Nathalie  
Dumont, Mathieu De Cock, Bart Verstraeten, Raadsleden,  
Luc Vanquickenborne,

Verontschuldigd: Marc Ottevaere, Raadslid

**3. Toewijzingsreglement betaalbaar wonen.**

De gemeenteraad,

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid dat een bindend sociaal objectief voorziet inzake betaalbaar wonen;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 21 december 2009 betreffende Ruimtelijke Ordening Woonbeleid – Bindend Sociaal Objectief;

Gelet op het gemeentelijk reglement sociaal wonen;

Overwegende dat het stadsbestuur – naast de beoogde doelgroep van de sociale huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen - zich actief wenst te engageren omtrent het aanbieden van betaalbare woongelegenheden voor kandidaat-kopers die moeilijk in aanmerking komen voor het aanschaffen van een sociale woning of voor de aankoop van een woning op de private markt;

Overwegende dat het stadsbestuur, naast voornoemd initiatief, ook op de private markt eigenaars wenst te sturen in het realiseren van betaalbare woningen, zoals het stadsvernieuwingsproject Scheldekop- en boorden, waarbij in het masterplan ruimte wordt gemaakt voor het creëren van ca 25% betaalbare woningen;

Overwegende dat het stadsbestuur deze doelstelling wenst te realiseren door in te spelen op leegstaande en/of verkrotte gebouwen op basis van het leegstandsregister en door verder overleg te plegen met de provincie, het OCMW en de kerkfabrieken;

Overwegende dat het hiervoor noodzakelijk is een reglement tot toewijzing ‘Betaalbaar wonen’ op te stellen;

Gelet op het advies van het lokaal woonbeleid in zitting van 13 september 2010;

Gelet op de nota van het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 04 oktober 2010;

Gelet op het Gemeentedecreet;

BESLUIT: met 20 stemmen voor en 8 onthoudingen

**Artikel 1:** Het toewijzingsreglement betaalbaar wonen zoals hieronder omschreven wordt goedgekeurd:

Hoofdstuk 1 – Definities.

Art. 1: In dit reglement wordt verstaan onder:

1° kind ten laste: het op de inschrijvingsdatum inwonende kind dat ofwel jonger is dan achttien jaar, ofwel voor de bewoner het recht op kinderbijslag of wezentoelage doet ontstaan, ofwel, na voorlegging van de bewijzen, door het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde wordt beschouwd als persoon ten laste;

2° gezin:

a. een gezin bestaat uit minimum twee natuurlijke personen van wie minimaal één natuurlijke persoon die op de inschrijvingsdatum tegelijk:

- meerderjarig is

- en jonger is dan 40 jaar

b. de leden van het gezin zijn op de inschrijvingsdatum:

- ofwel gehuwd, al dan niet met kind(eren) ten laste;

- ofwel wettelijk of feitelijk samenwonend met domicilie op hetzelfde adres, al dan niet met kind(eren) ten laste, maar er moet wel sprake zijn van een relatie (m.a.w. het moet gaan om een koppel dat voldoet aan de voorwaarden om te kunnen huwen zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek);

- ofwel alleenstaande met minstens één kind ten laste.

3° inkomen: de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten, alsook van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de kandidaat-koper en van alle andere personen die met hem dezelfde woning betrekken of zullen betrekken, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die bij de koper of kandidaat koper inwonen en die minder dan vijftieng jaar oud zijn op het ogenblik van de inschrijvingsdatum. Het inkomen van de inwonende ascendenten van de kandidaat-koper wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad die als ernstig gehandicapt erkend zijn of die ten minste 65 jaar oud zijn. Het inkomen is het inkomen drie jaar voor inschrijvingsdatum;

4° inschrijving: opname in een lijst met kandidaten die een woongegelegenheid willen kopen die de stad Oudenaarde te koop aanbiedt in het kader van de maatregel "Betaalbaar Wonen". Per project wordt een aparte inschrijving voorzien; indien de kandidaat-koper niet in aanmerking komt voor een bepaald project kan hij zich laten inschrijven voor een ander project.

## Hoofdstuk 2 – Toelatingsvoorwaarden.

Art. 2: Om ingeschreven te kunnen worden in de kandidatenlijst voor projecten betaalbaar wonen op het grondgebied van de stad Oudenaarde moeten de kandidaat-kopers op de inschrijvingsdatum aan alle hierna vermelde voorwaarden voldoen:

1° De kandidaat-koper is een alleenstaande jonger dan 40 jaar of vertegenwoordigt een gezin zoals gedefinieerd onder Hoofdstuk 1. Definities,

2° Het inkomen van een gezin bedraagt maximum € 60.000 (zestigduizend euro), verhoogd met € 3.000 per kind ten laste. Het inkomen van een alleenstaande bedraagt maximum € 50.000 (vijftigduizend euro). Het inkomen is het inkomen drie jaar voor inschrijvingsdatum.

Voor de berekening van het maximale inkomen wordt het aantal kinderen ten laste op datum van de start van de inschrijvingsperiode gehanteerd.

De bedragen in dit punt 2° worden gekoppeld aan de gezondheidsindex van december 2009, die 110,96 bedraagt (basis 2004). Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de gezondheidsindex van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat en ze worden afgerond naar het dichtstbijzijnde tiental.

3° De kandidaat-koper mag bij de inschrijving alleen of gezamenlijk geen zakelijk recht (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) hebben voor 100% op één of meer onroerende goederen, bestemd voor huisvesting.

Indien de kandidaat-koper niet aan deze voorwaarde voldoet bij de inschrijving, moet hij binnen een termijn van twee jaar alsnog voldoen aan de voorwaarde, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de aankoopakte. Als de koper binnen deze termijn niet heeft voldaan aan deze voorwaarde, is de verkoop van rechtswege ontbonden.

## Hoofdstuk 3 – Wijze van inschrijven.

Art. 3: Kandidaat-kopers vullen het inschrijvingsformulier (*nog nader te bepalen*) als volgt in:

1° alle gevraagde gegevens (volledige naam, adres enz.);

2° datum, naam en handtekening op elk blad van het inschrijvingsformulier

Art. 4: Kandidaat-kopers moeten volgende bijlagen bij het inschrijvingsformulier voegen:

- 1° De algemene en alle bijzondere verkoopvoorwaarden met een paraaf op elke bladzijde en de handtekening van de kandidaat-koper op de laatste bladzijde.
- 2° Kopie van de geldige identiteitskaart van elke natuurlijke persoon die deel uitmaakt van de kandidaat-koper.
- 3° Attest van gezinssamenstelling. Het attest van gezinssamenstelling bevestigt dat het gezin (= de kandidaat-koper), bestaat uit minimum twee natuurlijke personen, waarvan minimum één natuurlijke persoon meerderjarig én jonger dan 40 jaar is op het uiterlijke moment voor aanvang van de inschrijvingen.

Voor feitelijk samenwonende koppels geeft dit ook aan dat zij op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn.

Dit attest kan verkregen worden bij de Dienst Bevolking van de gemeente waarin men gedomicilieerd is. Er dient duidelijk op vermeld te worden sinds wanneer men reeds in Oudenaarde gedomicilieerd is (jaartal).

Is de kandidaat-koper een alleenstaande met minstens één kind ten laste waarbij deze laatste niet op hetzelfde adres gedomicilieerd is als de inschrijvende alleenstaande ouder, dan dient – naast dit attest van gezinssamenstelling – bij de inschrijving het bewijs bijgevoegd te worden dat het bedoelde kind minimum 50% van zijn tijd bij deze ouder verblijft (ingeval van echtscheiding, moet dus kunnen aangetoond worden dat er sprake is van bilocatie).

- 4° Een kopie van het aanslagbiljet van de personenbelasting (van het gezin) waaruit blijkt dat het gezinsinkomen onder de maximum toegestane grens ligt. Het betreft het aanslagbiljet over de inkomsten van het derde jaar voorafgaand aan het indienen van het inschrijvingsformulier.
- 5° In voorkomend geval: een bewijs dat de kandidaat-koper in Oudenaarde tewerkgesteld is of zelf werkgever of zelfstandige is.

Indien de kandidaat-koper werknemer is, voegt hij een attest van zijn werkgever bij zijn inschrijving welke de periode van tewerkstelling en plaats van tewerkstelling bevestigt.

Indien de kandidaat-koper zelf werkgever of zelfstandige is, voegt hij zijn bedrijfsgegevens (adres), ondernemingsnummer en de startdatum van zijn activiteiten toe aan het inschrijvingsdossier.

- 6° Verklaring op eer eigendomsituatie. De kandidaat-koper verklaart, al naargelang het geval, hij alleen of gezamenlijk al dan niet een zakelijk recht heeft voor de volle 100% (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op één of meer onroerende goederen in België, bestemd voor huisvesting.

Bij de toewijs zal, bij ondertekening van de akte, een definitief bewijs van het registratiekantoor overhandigd moeten worden aan het college van burgemeester en schepenen, waarin de eigendomsituatie bevestigd wordt door de bevoegde ontvanger van het registratiekantoor.

Voor onroerende goederen bestemd voor huisvesting in het buitenland wordt dit bewezen door een verklaring op eer. Als blijkt dat het om een frauduleuze verklaring op eer gaat, wordt de verkoop van rechtswege ontbonden. De verklaring op eer wordt aan de authentieke verkoopsakte gehecht.

- 7° In voorkomend geval: een bewijs van invaliditeit (66% - RIZIV).
- 8° In voorkomend geval: een verklaring op eer dat de inwonende ouder samen met de kandidaat-koper naar de nieuwe woning zal verhuizen en daar zijn woning zal hebben.
- 9° In voorkomend geval: een verklaring op eer waarbij de kandidaat-koper de verbintenis aangaat om zijn/haar onroerend goed bestemd voor huisvesting te vervreemden binnen de 2 jaar vanaf de datum van het verlijden van de akte.

Indien de kandidaat-koper op het ogenblik van inschrijving, voor 100% een zakelijk recht heeft op een onroerend goed in België bestemd voor huisvesting, voegt de kandidaat-koper een verklaring op eer bij zijn inschrijvingsdossier waarin hij verklaart het betreffende onroerende goed te vervreemden tegen marktconforme prijzen binnen de 2 jaar vanaf de datum van het verlijden van de akte én uiterlijk op datum van ingebruikname van de nieuwe woning. De vervreemding van het desbetreffende onroerende goed moet bewezen worden door een nieuw eigendomsattest, afgeleverd door de bevoegde ontvanger van het registratiekantoor. Bij de verkoop geldt dit als een ontbindende voorwaarde.

- 10° In voorkomend geval: een bewijs dat de huidige woning volledig in een goedgekeurd onteigeningsplan ligt. Indien de huidige en enige gezinswoning gelegen is in Oudenaarde, waarvan de kandidaat-koper eigenaar of huurder is en waar hij gedomicilieerd is, gelegen is in

een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan, volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemenen nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen, voegt hij daarvan een schriftelijk bewijs bij zijn inschrijving.

11° In voorkomend geval: een bewijs dat de enige woning getroffen is door een ramp, waardoor de woning niet meer op dezelfde plaats op te richten is.

Indien de huidige en enige gezinswoning waarvan de kandidaat-koper eigenaar is en waar hij gedomicilieerd is/was getroffen is door een ramp na 1 januari 2010, waardoor de woning niet meer op dezelfde plaats op te richten is, voegt hij daarvan een schriftelijk bewijs bij zijn inschrijving. Het stadsbestuur van Oudenaarde respecteert de privacy van alle inschrijvers. De persoonlijke gegevens die bij het inschrijvingsdossier dienen te worden gevoegd, zullen enkel gebruikt worden ter behandeling van dit verkoopdossier. Ze zullen onder geen beding worden doorgegeven aan instanties buiten het stadsbestuur Oudenaarde.

Art. 5: De kandidaat-kopers schrijven een brief aan het college van burgemeester en schepenen, ACM Maagdendale, Tussenmuren 17 te 9700 Oudenaarde, bij voorkeur aan de hand van het inschrijvingsformulier.

Hoofdstuk 4 – Puntentoekenning.

Art. 6: Het college van burgemeester en schepenen kijkt de volledigheid van de inschrijvingen na en controleert de toelatingsvoorwaarden van de inschrijvingen.

Bij onvolledigheid en/of onduidelijkheid wordt de kandidaat-koper (aangetekend) aangeschreven en krijgt hij eenmaal de gelegenheid om zijn kandidatuur in orde te brengen. Niet ondertekende inschrijvingsformulieren komen niet in aanmerking voor de verdere toewijzingsprocedure.

Indien er, na controle van de toelatingsvoorwaarden, minder kandidaten overblijven dan er woningen aangeboden worden, zal het college van burgemeester en schepenen een tweede inschrijvingsperiode houden om meer kandidaten te werven.

Art. 7: Na de controle van de toelatingsvoorwaarden worden aan de kandidaat-kopers die aan de toelatingsvoorwaarden voldoen punten toegekend op basis van inkomens-, eigendoms-, gezins-, woon-, en werksituatie op het ogenblik van de aanvangsdatum van de inschrijvingsperiode:

1° 10 PUNTEN – KINDEREN TEN LASTE.

Per inwonend kind worden 10 punten toegekend voor zover kinderbijslag of wezentoeslag uitbetaald wordt, met een maximum van 30 punten. Voor een inwonend kind dat niet op hetzelfde adres gedomicilieerd is als de kandidaat-koper dient voldoende bewezen te worden dat om reden van co-ouderschap of scheiding het kind 50% van zijn tijd bij de kandidaat-koper verblijft en dat de kandidaat-koper minstens voor 50% het hoederecht heeft over het kind.

2° 5 PUNTEN – TEWERKSTELLING.

Per meerderjarig gezinslid dat op datum van de start van de inschrijvingsperiode in Oudenaarde tewerkgesteld is of zelf werkgever of zelfstandige is in Oudenaarde.

3° 1 PUNT – DOMICILIE.

Per jaar dat de kandidaat-koper gedomicilieerd is in Oudenaarde wordt één punt toegekend, met een maximum van 10 punten. De punten worden berekend op basis van het gezinslid dat het langst in Oudenaarde gedomicilieerd is. Er wordt rekening gehouden met een periode van 10 jaar op datum van de start van de inschrijvingsperiode.

4° 5 PUNTEN – HANDICAP.

Per inwonende gehandicapte persoon met minstens 66% invaliditeit (RIZIV) worden 5 punten toegekend.

5° 5 PUNTEN – INWONENDE OUDER(S).

Per inwonende ouder van minstens 65 jaar worden 5 punten toegekend. 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 op eer bijgevoegd worden dat de ouder samen met de aanvrager naar de nieuwe woning zal verhuizen en daar zijn woning zal hebben.

6° 10 PUNTEN – ONTEIGENING (EIGENAAR).

Er worden 10 punten toegekend aan de kandidaat-koper die eigenaar-bewoner is van een enige gezinswoning, gelegen in Oudenaarde, volledig gelegen in een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan, volgens het besluit van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen.

#### 7° 5 PUNTEN – ONTEIGENING (HUURDER).

Er worden 5 punten toegekend aan de kandidaat-koper die als huurder gedomicilieerd is in een woning in Oudenaarde, volledig gelegen in een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan volgens het besluit van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen en reeds huurder was vóór de start van het eerste openbaar onderzoek georganiseerd in functie van de definitieve aanvaarding van het onteigeningsplan door de onteigenende instantie volgens bovenvermeld besluit.

#### 8° 10 PUNTEN – RAMP.

Er worden 10 punten toegekend aan de kandidaat-koper die eigenaar-bewoner is van een enige gezinswoning getroffen door een ramp, waardoor de woning niet meer op dezelfde plaats terug op te richten is, of aan de kandidaat-koper die eigenaar is van een enige woning, maar elders zijn domicilie heeft moeten vestigen doordat zijn woning getroffen is door een ramp, waardoor de woning niet meer op dezelfde plaats terug op te richten is.

#### 9° 5 PUNTEN – INKOMEN.

Volgende punten worden toegekend aan de kandidaat-koper worden:

##### a. voor een gezin:

- maximum grens SHVM - 50.000,00 EURO: 15 punten
- van 50.000,01 EURO – 55.000,00 EURO: 10 punten
- van 55.000,01 EURO – 60.000,00 EURO: 5 punten

##### b. voor een alleenstaande:

- maximum grens SHVM – 35.000,00 EURO: 15 punten
- van 35.000,01 EURO – 40.000,00 EURO: 10 punten
- van 40.000,01 EURO – 45.000,00 EURO: 5 punten
- van 45.000,01 EURO – 50.000,00 EURO: 0 punten

#### Hoofdstuk 5 – Toewijzing en voorrang.

Art. 8: De kandidaten worden gerangschikt op basis van het aantal punten dat ze toegekend krijgen volgens de puntentoekenning in art. 7. De kandidaat met het hoogste aantal punten komt als eerste aan bod, vervolgens de kandidaat met het tweede aantal punten enzoverder. Kandidaat-kopers met een gelijk aantal punten worden gelijk gerangschikt. Er wordt slechts één rangschikking opgesteld.

Art. 9: De kandidaat die getroffen is door een onteigening voor de realisatie van het project voorrang of door een ramp krijgt voorrang bij de toewijzing, ongeacht het aantal toegekende punten.

Indien er in de rangschikking een ex aequo is, krijgt de kandidaat met het hoogste aantal punten voor kinderen ten laste (art. 7, 1°) voorrang, vervolgens geldt de inschrijvingsdatum.

Art. 10: Het stadsbestuur stelt een selectieverslag op van de ontvangen inschrijvingen, van de controle van de toelatingsvoorwaarden en van de rangschikking. Dit selectieverslag wordt nadien ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

In de mate van het mogelijke wordt rekening gehouden met de door de kandidaten uitgedrukte voorkeur voor een bepaalde woning in het project.

#### Hoofdstuk 6 – Algemene verkoopvoorwaarde

Art. 11: De koper dient binnen de twee jaar na het verlijden van de akte de woning effectief te bewonen. Indien hieraan niet wordt voldaan dient de koper een dwangsom te betalen van 500€/maand vertraging gekoppeld aan de gezondheidsindex van december 2009, die 110,96 bedraagt (basis 2004). Ze worden

jaarlijks op 1 januari aangepast aan de gezondheidsindex van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat en ze worden afgerond naar het dichtstbijzijnde tiental.

De woning heeft enkel een woonfunctie. De eventueel erop aangebrachte gebouwen staan in functie van het woongebruik.

De koper ontzegt zich voor een periode van twintig jaar vanaf het verlijden van de verkoopsakte het recht om de woning en de intussen erop aangebrachte gebouwen geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te verhuren, of aan een derde, onder welke titel ook, toelating te verlenen om gebouwen of andere werken op het verkochte goed op te richten. Dit geldt ook de rechthebbenden en de rechtverkrijgenden van de koper.

Art. 12: Indien de koper de voorwaarde van art. 11 de eerste 5 jaar niet naleeft, heeft de stad Oudenaarde het recht, zonder enig uitdrukkelijk beding, om de woning terug te kopen. De woning kan worden teruggenomen van de eerste, en in voorkomend geval, van de tweede koper tegen de oorspronkelijk verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en van de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover deze niet zijn uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheek waarmee de koper de woning eventueel heeft bezwaard. De stad heeft 3 maanden tijd om te beslissen of zij de woning terugneemt of dat ze kiest voor een meerwaardeheffing zoals bepaald in art. 13.

Art. 13: Indien de koper de voorwaarde van art. 11 niet naleeft en de stad Oudenaarde maakt geen gebruik of kan geen gebruik maken van het recht om de woning terug te kopen, is de koper verplicht om een meerwaardeheffing te betalen aan de stad. Deze meerwaardeheffing wordt als volgt berekend: 1/3 van het verschil van 75% van de huidige marktwaarde en geïndexeerde aankoopprijs.

Artikel 2: Het College van Burgemeester en Schepen wordt gelast met de verdere toepassing van voornoemd toewijzingsreglement.

ALDUS GEDAAN TER ZITTING, OP DATUM ALS HIERBOVEN  
NAMENS DE RAAD

De Secretaris,  
Get. Luc Vanquickenborne

De Burgemeester-Voorzitter,  
Get. Marnic De Meulemeester

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL,

Op last,  
De Secretaris

De Burgemeester-Voorzitter,

