

### zitting van 31 augustus 2020

**Aanwezig:** Charlotte Castelein, voorzitter  
Marc Vanden Bussche, burgemeester  
Stéphanie Anseeuw, Guido Decorte, Lander Van Hove, Dorine Geersens, Dirk Dawyndt, Ivan Vancayseele, schepenen  
Luc Deltombe, Frédéric Devos, Benedicte Dalle, Elwin Van Herck, Greta Verhaeghe, Peter Hillewaere, Adelheid Hancke, Henk Ghyselen, Sander Loones, Patricia Vandenbroucke, Suze Bogaerts, Bart Pieters, Alain De Coster, Dominique Wolter Hofmans, Julie Paelinck, Dirk Decorte, Sam De Rechter, Koen Ringoot, raadsleden  
Joeri Stekelorum, algemeen directeur

#### **GOEDKEURING VAN HET TOEWIJZINGSREGLEMENT BETAALBAAR WONEN IN DE KERKSTRAAT-KAREL VANNECKESTRAAT**

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40, §3;

Gelet op het goedgekeurde meerjarenplan 2019-2024, actie 262;

Gelet het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 maart 2020 waarbij de omgevingsvergunning OMV\_2019095518 werd afgeleverd voor verkavelen van gronden gelegen in de Kerkstraat - Karel Vanneckestraat;

Overwegende dat het lokaal bestuur Koksijde wenst over te gaan tot het in erfpacht geven van bouwgronden aan de Kerkstraat-Karel Vanneckestraat te 8670 Koksijde;

Overwegende dat lokaal bestuur Koksijde jongeren en jonge gezinnen wil ondersteunen op de woonmarkt (koopsegment). Dat lokaal bestuur Koksijde onder jongeren en jonge gezinnen (specifiek op de koopmarkt) jonge kandidaat-erfpachters beoogt die hun eerste woning wensen te kopen en die jonger zijn dan 40 jaar;

Overwegende dat de bouwgronden te Kerkstraat-Karel Vanneckestraat, in eigendom van het lokaal bestuur Koksijde, rechtstreeks in erfpacht worden gegeven aan de erfpachters, die op de gronden zullen bouwen;

Overwegende dat op die manier een hoge aankoopprijs voor een koopwoning wordt vermeden;

Overwegende dat de erfpachters jaarlijks een erfpachtvergoeding van 1% van de geschatte waarde van de gronden betalen;

Overwegende dat de bouw van een energievriendelijke nieuwbouwwoning op deze manier financieel haalbaar wordt voor een brede groep jongeren en jonge gezinnen;

Overwegende dat de erfpacht loopt voor een periode van 99 jaar;

Overwegende dat elke erfpachter zal gebonden worden door een aantal voorwaarden. Dat het onder meer niet mogelijk zal zijn om de woningen over te dragen binnen de eerste 20 jaar van de erfpachtovereenkomst – behoudens enkele strikte uitzonderingen - en dat de woning als hoofdverblijfplaats dient te worden gebruikt.

Overwegende dat lokaal bestuur Koksijde twee instrumenten gebruikt om deze groep van jongeren en jonge gezinnen te stimuleren om in te tekenen op dit project, namelijk door te werken met een erfpacht met aankoopoptie na 20 jaar en door te werken met specifieke toewijzingsregels en een eigen toewijzingsreglement;

Overwegende dat lokaal bestuur Koksijde in plaats van de volle eigendom van de gronden over te dragen aan de erfpachters, dit project wil gebruiken om eigendom anders te bekijken en te gebruiken. Dat daarom de gronden in erfpacht worden gegeven tegen gunstige voorwaarden: de erfpachtvergoeding zal 1% bedragen van de waarde van de grond op het moment van het aangaan van de erfpacht, gedurende de hele looptijd van de erfpacht. Dat op deze manier de erfpachters goed weten wat de financiële implicatie op lange termijn is, aangezien de kost van de erfpachtvergoeding vast is en dus niet variabel is;

Overwegende dat de erfpachter bovendien de mogelijkheid krijgt om na 20 jaar het perceel bouwgrond aan te kopen. Dat deze verkoop geschiedt aan de marktconforme waarde van het perceel bouwgrond op het moment van het lichten van de optie. Dat de erfpachter deze mogelijkheid krijgt telkens 10 jaren zijn verstreken na de vorige mogelijkheid tot het lichten van de aankoopoptie. Dat het de eerste maal slechts mogelijk is om de optie te lichten na 20 jaar. Dat het de erfpachter is toegestaan de reeds betaalde erfpachtvergoeding in mindering te nemen van de te betalen aankoopprijs;

Overwegende dat lokaal bestuur Koksijde de gronden wenst toe te wijzen via een eigen toewijzingsreglement.

Overwegende dat dit reglement jongeren en jonge gezinnen zal bevoordelen ten opzichte van doorstromers. Dat hiervoor wordt gewerkt met een aantal inschrijvingsvoorwaarden en voorrangregels. Dat de inschrijvingsvoorwaarden exclusief werken, namelijk dat de kandidaat-erfpachters hieraan moeten voldoen om kans te maken om een bouwgrond toegewezen te krijgen. Dat het de bedoeling is om de doelgroep van startende kandidaat-erfpachters zo goed als mogelijk af te bakenen. Dat lokaal bestuur Koksijde daarom leeftijdsgrenzen, minimale en maximale inkomensgrens en lokale binding van minstens 10 jaar voorop stelt vooraleer kandidaat-erfpachters een bouwgrond kunnen worden toegewezen. Dat de voorrangregels op maat gemaakt zijn voor jongeren en jonge gezinnen en dat de voorrangregels beogen hen te bevoordelen bij de toewijzing omwille van hun steeds moeilijker wordende positie op de woonmarkt (koopsegment). Dat met name een jonge leeftijd, lokale binding en kinderen ten laste meespelen in het bepalen van de voorrangregels.



Overwegende dat eenmaal aan de inschrijvingsregels is voldaan, er wordt gewerkt met voorrangregels, namelijk binnen de groep weerhouden kandidaat-erfpachters wordt een volgorde van toewijzing bepaald op basis van de voorrangregels.

**BESLUIT:** *Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.*

Art. 1: De gemeenteraad gaat akkoord met het toewijzingsreglement betaalbaar wonen in de Kerkstraat-Karel Vanneckestraat inclusief de bijlagen.

Namens de leden van de gemeenteraad

(get.) Joeri Stekelorum,  
algemeen directeur

(get.) Charlotte Castelein,  
voorzitter

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

*Koksijde, 10 september 2020*

Joeri Stekelorum,  
algemeen directeur