



INTERLEUVEN
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND



Woonproject Opstreek Fase 2 Bertem

***Verkoopreglement
12 kavels***

Projectontwikkeling
Woonprojecten

oktober 2023
WP 802.000



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDEND	3
2. KOOPVOORWAARDEN	3
2.1. Inkomen	3
2.2. Eigendom	3
2.3. Bouwverplichting en aanvang van bewoning	3
2.4. Bewoningsplicht en vervreemdingsverbod	4
2.5. Verbod handelsverrichtingen	4
2.6. Bouwvoorschriften	4
2.7. Nutsvoorzieningen	4
2.8. Regeling bij toegestane verkoop of toegestane verhuur	4
2.9. Sancties bij niet-naleving van de verplichtingen	4
2.10. Hypotheekname	5
2.11. Uitwinning	6
2.12. Tweede, derde en latere kopers	6
2.13. Voorkooprecht	6
3. TOEWIJZINGSCRITERIA EN WERKWIJZE TOEWIJZING	7
3.1. Criteria vanuit de koopvoorwaarden	7
3.2. Bijkomende voorwaarde voor kandidatuurstelling	7
3.3. Toewijzingscriteria en bepaling volgorde	7
4. ORGANISATIE OPROEP EN BEHANDELING KANDIDATUREN	9
5. ONDERHANDELINGEN KANDIDAAT-KOPERS	9

1. INLEIDEND

Om speculatie tegen te gaan bij de verkoop van de binnen het woonproject WP Opstreek gecreëerde woongelegenheden, worden aan de kandidaat-kopers koopvoorwaarden opgelegd en toewijzingscriteria gehanteerd. Daarnaast worden de woongelegenheden verkocht aan een vastgestelde sociaal-gecorrigeerde prijs.

2. KOOPVOORWAARDEN

2.1. Inkomen

Het opleggen van een inkomensgrens wordt gekoppeld aan de grootte van de sociale correctie. Aldus wordt voor de bescheiden kavels een inkomensgrens opgelegd.

Het gezamenlijk netto belastbaar inkomen* van de kandidaat-koper verhoogd met het inkomen van de persoon met wie hij/zij wettelijk of feitelijk samenwoont, mag voor het voorlaatste jaar dat datgene van de aankoopverbintenis voorafgaat, niet lager zijn € 12.078 (bedrag 2023) en niet hoger zijn dan (bedragen 2023):

- € 77.301 + € 10.000 = € 87.301 voor een gezin of samenwonenden met min. 2 personen.
- € 53.145 + € 5.000 = € 58.145 voor een alleenstaande.
- € 77.301 + € 10.000 = € 87.301 voor een alleenstaande met één persoon ten laste.

Deze maximumbedragen mogen worden verhoogd met € 4.831 per persoon ten laste.

Bedraagt het inkomen van het laatst gekende aanslagbiljet minder dan € 12.078 (bedrag 2023), wordt het inkomen van het jaar nadien of eventueel van het lopende jaar in aanmerking genomen. Het inkomen kan dan met alle middelen worden aangetoond.

Voor het bewijs van samenwonend/alleenstaand wordt een uittreksel toegevoegd uit het bevolkingsregister met de samenstelling van het gezin.²

2.2. Eigendom

De kandidaat-koper of de persoon met wie hij/zij wettelijk of feitelijk samenwoont, die eigenaar is van een bebouwd of bebouwbaar onroerend goed, in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik, of enig ander zakelijk recht heeft op een bouwterrein dat hem/haar de mogelijkheid biedt erop te bouwen of erin te wonen, dient dit te verkopen binnen een termijn van 1 jaar vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte. Betreft het een bestaande woning, waarin hij/zij is gedomicilieerd, dient deze te worden verkocht binnen een termijn van 3 maanden nadat hij/zij in de door hem/haar gebouwde woning op de kavel is gedomicilieerd.

Elke kandidaat-koper kan, samen met de partner waarmee hij/zij aankoopt, hoogstens één bouwkegel aankopen.

2.3. Bouwverplichting en aanvang van bewoning

De koper verbindt zich ertoe te bouwen binnen een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de datum van de notariële akte. De woning zal door hem betrokken worden binnen een periode van 5 jaar te rekenen vanaf dezelfde datum.

* Voor het nazicht van de inkomensvoorwaarde wordt vertrokken van het gezamenlijk netto belastbaar inkomen van de koper zoals voorkomend op het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting + de meest recente loonfiche, aangevuld met het globaal loonoverzicht (afgeleverd door het sociaal secretariaat).

2.4. Bewoningsplicht en vervreemdingsverbod

Tenzij mits uitdrukkelijke schriftelijke toelating van Interleuven en bovendien enkel indien de omstandigheden die een verkoop zouden kunnen verantwoorden, te wijten zijn aan overmacht, mag de koper of zijn rechthebbenden of rechtverkrijgenden, zijn perceel of het zich daarop bevindende gebouw niet verder verkopen noch verhuren, noch op gelijk welke wijze zakelijke rechten overdragen aan een derde, binnen een periode van:

- 20 jaar voor de bescheiden kavels.

Hij/zij verbindt zich ertoe de woning zelf te bewonen. De periode van bewoningsplicht en vervreemdingsverbod neemt aanvang op het ogenblik dat de koper in zijn/haar nieuwe woning is gedomicilieerd.

2.5. Verbod handelsverrichtingen

Het is de koper niet toegestaan in de (opgerichte) woning enige andere functie dan wonen uit te baten, die door zijn aard de rust of de goede faam van de wijk zou kunnen schaden.

Het is verboden om enige vorm van handelsactiviteit te organiseren en uit te voeren in de (opgerichte) woning. Tevens is het verboden om een inschrijving in het ondernemingsregister te nemen op het vermelde adres waarop het onroerend goed gelegen is.

2.6. Bouwvoorschriften

Wat de wijze van bouwen betreft, dient de koper zich te schikken naar de voorschriften opgelegd door de geldende verkavelingsvergunning.

2.7. Nutsvoorzieningen

De aansluitingen op alle mogelijke nutsvoorzieningen zullen gedragen en betaald worden door de koper zonder de minste tussenkomst van Interleuven.

2.8. Regeling bij toegestane verkoop of toegestane verhuur

Bij toegestane verkoop of toegestane verhuur zal het onroerend goed slechts mogen worden verkocht of verhuurd aan een koper of een huurder die voldoet aan de huidige geïndexeerde en equivalente voorwaarden.

Bij toegestane verkoop binnen de eerste 20 jaar na aankoop van het onroerend goed, heeft Interleuven het recht om een vergoeding te vragen om de meerwaarde van het onroerend goed (kavel) terug naar Interleuven te laten vloeien. De hoegrootheid van deze vergoeding is het verschil in waarde op het ogenblik van de verkoop, te bepalen door een onafhankelijke beëdigde landmeter, MSOG, en de aanvankelijke aankoopwaarde. Dit bedrag dient verminderd met 5% per jaar dat de bewoningsplicht effectief werd vervuld.

Bij toegestane verhuur binnen de eerste 20 jaar na aankoop van het onroerend goed is de koper verplicht de geregistreerde huurovereenkomst over te maken aan Interleuven.

2.9. Sancties bij niet-naleving van de verplichtingen

Indien de koper niet voldoet aan 1 of meer van de voorgaande bepalingen, heeft Interleuven gedurende de eerste 5 jaar na datum van verkoop van het verkochte goed (kavel) het recht op wederinkoop aan de oorspronkelijke verkoopprijs, tenzij een lagere venale waarde wordt bepaald door een onafhankelijk beëdigd landmeter, MSOG. Van de aldus vastgestelde prijs van wederinkoop worden in mindering gebracht:

- de kosten van voormeld schattingsverslag opgesteld door een onafhankelijke beëdigde landmeter, MSOG;
- vijf procent (5%) van de oorspronkelijke aankoopprijs als vergoeding voor de gemaakte administratieve kosten;
- de aktekosten die dienen te worden betaald omwille van de terugname van het onroerend goed.

Indien Interleuven zijn recht op wederinkoop niet laat gelden of in geval van niet-naleving om welke reden ook door de koper van 1 of meer van de voorgaande bepalingen na de eerste 5 jaar na datum van verkoop, is de koper aan Interleuven een schadevergoeding verschuldigd.

Deze schadevergoeding bedraagt:

- ofwel, zoals bepaald in '2.8. Regeling bij toegestane verkoop', de meerwaarde, verminderd met 5% per jaar dat de bewoningsplicht effectief werd vervuld;
- ofwel vijftig procent (50%) van de actuele verkoopwaarde van de verkochte grond.

Dit bedrag wordt verminderd met 5% per jaar dat de bewoningsplicht effectief werd vervuld.

Het hoogste bedrag van beide bovenstaande bedragen wordt als schadevergoeding aangerekend.

Interleuven kan hiervoor een schatting aan een onafhankelijke beëdigde landmeter, MSOG, vragen. Indien de door de onafhankelijke beëdigde landmeter, MSOG, vastgestelde venale waarde hoger ligt dan de tussen de partijen overeengekomen verkoopwaarde, zal de schadevergoeding verschuldigd zijn op de door de onafhankelijke beëdigde landmeter, MSOG, bepaalde waarde. De kosten van voormeld schattingsverslag opgesteld door de onafhankelijke beëdigde landmeter, MSOG, vallen ten laste van de ingebreke blijvende koper.

Bij om welke reden ook niet-naleving van de bewoningsplicht en verhuur, is de koper aan Interleuven een schadevergoeding verschuldigd. Deze schadevergoeding per maand is gelijk aan vijftig procent (50%) van de actueel geraamde huurwaarde op basis van het verslag opgemaakt door een onafhankelijke beëdigde landmeter, MSOG, en is verschuldigd vanaf de aanvang van het huurcontract.

Alle hieraan verbonden kosten vallen tevens ten laste van de koper.

Redenen van overmacht welke door de koper worden aangevoerd, worden geval per geval beoordeeld door de directie van Interleuven.

2.10. Hypotheekname

De kopers verbinden zich, voor zichzelf evenals voor hun erfgenamen en rechtverkrijgenden ten welken titel ook, het onroerend goed dat zij aankopen onbezwaard en in volle eigendom te behouden, behoudens wat volgt.

De kopers erkennen dat zij het door hen aangekochte eigendom, binnen de 20 jaar na de aankoop, enkel kunnen hypothekeren tot zekerheid van de betaling van de lening tot aankoop van de grond zelf en de bouw van een woning op deze grond. Bijgevolg is het de kopers verboden het goed te verpanden, te belenen, tot waarborg te geven, te hypothekeren of hoe dan ook tot zekerheid te geven, behoudens tot afbetaling van het goed zelf en de woning erop. Niet-naleving hiervan is in geen geval tegenstelbaar aan Interleuven en geeft Interleuven het recht de verbreking van de koop te vorderen.

2.11. Uitwinning

Interleuven geeft de expliciete toelating om in geval van uitwinning het onroerend goed openbaar te laten verkopen.

In elk geval kan Interleuven eisen dat het onroerend goed haar, ingeval van uitwinning door de schuldeisers, bij vervreemding, bij een faillissement of om welke reden ook, wordt teruggegeven of overgedragen aan een door haar aangeduide kandidaat-koper, mits betaling van een bedrag overeenkomstig de regeling inzake recht op wederinkoop (zie artikel 2.9. Sancties bij niet-naleving van de verplichtingen’).

Indien de nieuwe kopers voldoen aan de koopvoorwaarden van Interleuven zoals weergegeven in artikel 2.1 en artikel 2.2 van de koopvoorwaarden (inkomensvoorwaarde/ eigendomsvoorwaarde) wordt er een vergoeding betaald aan Interleuven zoals bepaald in artikel 3.8 van de koopvoorwaarden.

Indien na de definitieve toewijzing blijkt dat de nieuwe kopers toch niet voldoen aan de gestelde koopvoorwaarden (artikel 2.1 en artikel 2.2) dient ofwel van de opbrengst van de verkoop een bedrag te worden ingehouden t.v.v. Interleuven, zoals bepaald in artikel 2.9 van de koopvoorwaarden, dit als vergoeding voor het niet-naleven door de verkopers van de hogergenoemde aangegane koopverbintenis, ofwel indien de hypothecaire schulden de opbrengst overtreffen, dient een kopij van de akte van rangregeling te worden overgemaakt.

2.12. Tweede, derde en latere kopers

De tweede, derde en latere koper die aldus, met goedkeuring van Interleuven eigenaar wordt van het goed treedt in de plichten van de oorspronkelijke koper, met dien verstande dat het vervreemdingsverbod en de bewoningsplicht blijven doorlopen te rekenen vanaf de datum van de eerste oorspronkelijke aankoopakte tussen Interleuven en de eerste kandidaat-koper en de eerste domiciliëring, zij het eerste of volgende totdat de opgelegde termijn van 20 jaar is verstreken.

2.13. Voorkooprecht

Interleuven beschikt over een voorkooprecht gedurende 30 jaar vanaf het verlijden van de eerste notariële akte. Daartoe zal de instrumenterende notaris, gelast met de verkoop van het onroerend goed het voorkooprecht aanbieden aan Interleuven of haar rechtsopvolgers, en dit bij aangetekend schrijven.

Interleuven of haar rechtsopvolgers zullen binnen een termijn van twee maanden na datum van aangetekend schrijven dienen mee te delen, eveneens door het verzenden van een aangetekend schrijven aan de instrumenterende notaris, dat zij haar voorkooprecht uitoefent. In voorkomend geval is zij gerechtigd het onroerend goed aan te kopen tegen de prijs en voorwaarden bepaald in de verkoopovereenkomst, welke gesloten werd tussen de oorspronkelijke koper en de eventuele nieuwe koper van het onroerend goed.

3. TOEWIJZINGSCRITERIA EN WERKWIJZE TOEWIJZING

Wat toewijzingscriteria betreft, kunnen deze worden ingedeeld in 2 soorten criteria, enerzijds de criteria vanuit de koopvoorwaarden en anderzijds de criteria om de volgorde van toewijzing te bepalen.

Alle aan de kandidaat-kopers gevraagde persoonsgegevens worden natuurlijk behandeld conform de GDPR-wetgeving (zie privacyverklaring).

3.1. Criteria vanuit de koopvoorwaarden

De criteria voortkomend uit de koopvoorwaarden betreffen voorwaarden waaraan de kandidaat-koper dient te voldoen om zijn kandidatuur te kunnen stellen. Hierbij gaat het naargelang het aangeboden type wooneenheid, om een inkomensvoorwaarde en/of een eigendomsvoorwaarde.

Voor de bescheiden kavels moeten de kandidaat-kopers voldoen aan 2 criteria om zich kandidaat te kunnen stellen, namelijk de koopvoorwaarden:

- inkomen (zie 2.1.).
- eigendom (zie 2.2.).

3.2. Bijkomende voorwaarde voor kandidatuurstelling

Om speculatie te voorkomen, suggereren wij aan de gemeente om een bijkomende voorwaarde voor kandidatuurstelling op te nemen, namelijk dat kandidaten die in de vorige fase van dit woonproject een wooneenheid aankochten, zich voor deze fase niet opnieuw kandidaat mogen stellen.

3.3. Toewijzingscriteria en bepaling volgorde

Voor de bepaling van de volgorde van toewijzing van de kavels (bepaling welke kandidaat-koper 'eerst' mag kiezen, 'voorrang geven aan') wordt rekening worden gehouden met een aantal toewijzingscriteria in functie van het woonbeleid van de gemeente.

De toewijzingscriteria zijn:

- leeftijd: min. 21 jaar – max 50 jaar op het moment van oproep (te bewijzen a.d.h.v. het identiteitsbewijs);
- band met de gemeente: gezien de beslissing van de gemeenteraad d.d. 24-09-1991, waarbij wordt gesteld dat de inwoners van de gemeente of kandidaten afkomstig van de gemeente absolute prioriteit hebben, worden de criteria van het lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen gehanteerd:
 - min. 10 jaar onafgebroken woonachtig geweest zijn in de gemeente Bertem (te bewijzen door een verklaring op eer of een uittreksel dienst bevolking),
 - min. 3 jaar wonen in de gemeente (te bewijzen door een verklaring op eer of een uittreksel dienst bevolking).

Deze criteria hebben gelijke waarde.

Kandidaten die beantwoorden aan zowel het leeftijdscriterium als het criterium 'band met de gemeente', worden opgenomen in een eerste groep.

Indien er onvoldoende kandidaten zijn die aan het criterium 'band met de gemeente' voldoen, kan toegewezen worden aan een tweede groep van kandidaten die niet in de gemeente Bertem wonen of hebben gewoond, maar wel voldoen aan het leeftijdscriterium en:

- werkzaam zijn in de gemeente (gemiddeld min. ½ werkweek) (te bewijzen door een verklaring op eer of een document van de werkgever),
- op grond van zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd (te bewijzen door een verklaring op eer).

Indien er alsnog onvoldoende kandidaten zijn, kan toegewezen worden aan een derde groep kandidaten. Naast het leeftijdscriterium dienen deze kandidaten te wonen of te hebben gewoond in een van de aanpalende gemeenten van Bertem:

- min. 10 jaar onafgebroken woonachtig geweest zijn in een aanpalende gemeente (Leuven, Herent, Tervuren, Kortenberg, Oud-Heverlee, Huldenberg), te bewijzen door een verklaring op eer of een uittreksel dienst bevolking,
- min. 3 jaar wonen in een aanpalende gemeente (Leuven, Herent, Tervuren, Kortenberg, Oud-Heverlee, Huldenberg), te bewijzen door een verklaring op eer of een uittreksel dienst bevolking.

Indien er alsnog onvoldoende kandidaten zijn, kan toegewezen worden aan een vierde groep van kandidaten. Naast het leeftijdscriterium dienen deze kandidaten te voldoen aan:

- werkzaam zijn in een aanpalende gemeente (Leuven, Herent, Tervuren, Kortenberg, Oud-Heverlee, Huldenberg) en dit (gemiddeld min. ½ werkweek, te bewijzen door een verklaring op eer of een document van de werkgever,
- op grond van zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met een aanpalende gemeente (Leuven, Herent, Tervuren, Kortenberg, Oud-Heverlee, Huldenberg) hebben opgebouwd (te bewijzen door een verklaring op eer).

Indien er alsnog onvoldoende kandidaten zijn, kan toegewezen worden aan een vijfde open groep van kandidaten die wel voldoen aan het leeftijdscriterium maar niet tot één van voorgaande groepen horen.

Op basis van deze toewijzingscriteria worden de kandidaat-kopers aldus in vijf groepen ingedeeld, waarbij:

- de kandidaten van de eerste groep voorrang hebben op kandidaten van de tweede groep;
- de kandidaten van de tweede groep voorrang hebben op de kandidaten van de derde groep;
- de kandidaten van de derde groep voorrang hebben op de kandidaten van de vierde groep;
- de kandidaten van de vierde groep voorrang hebben op de kandidaten van de vijfde groep.

Binnen elke groep wordt een volgorde bepaald volgens loting, waarbij de kandidaat of zijn gevolmachtigde bij de loting aanwezig moet zijn.

Eens de prioriteitsvolgorde is bepaald worden de kandidaten in die volgorde uitgenodigd en worden de kavels toegewezen.

Deze toewijzingscriteria werden goedgekeurd door de gemeenteraad.

4. ORGANISATIE OPROEP EN BEHANDELING KANDIDATUREN

De openbare bekendmaking van de 'open oproep' gebeurt via diverse kanalen, waaronder de website van Interleuven, de website van de gemeente, publieke bekendmaking aan de gemeentehuizen van de deelgemeenten, in het gemeentelijk infoblad, in de streekkranten en/of streekuitgaven van kranten, in de zondagskrant, ... Daarbij wordt de periode en wijze van inschrijving aangegeven, evenals verwezen naar verkoopprijzen, koopvoorwaarden, toewijzingscriteria en werkwijze van toewijzing.

Aanvragen voor de aankoop van een kavel worden per aangetekend schrijven gericht aan Interleuven. Dit kan vanaf de datum die wordt vermeld in de oproep tot en met de datum van sluiting die eveneens wordt vermeld in de oproep. Bij de aanvraag moeten alle vereiste bewijsstukken worden meegestuurd, die worden vermeld in de oproep. (zie inschrijvingsformulier)

Interleuven gaat na of de aanvragers voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarde. Voor de kandidaat-kopers die aldus worden weerhouden, wordt nagekeken in welke mate zij beantwoorden aan de toewijzingscriteria. Op basis daarvan maken wij een kandidatenlijst met volgorde van toewijzing op. Over deze kandidatenlijst(en) wordt(en) verslag uitgebracht bij het college van burgemeester en schepenen.

5. ONDERHANDELINGEN KANDIDAAT-KOPERS

De onderhandelingen met de kandidaat-kopers voor de toewijzing van de kavels gebeuren door Interleuven overeenkomstig de volgorde waarop zij op de kandidatenlijst(en) zijn opgenomen.

Wanneer alle kandidaat-kopers van de kandidatenlijst(en) aan bod zijn gekomen en er nog kavels resten, wordt in overleg met de gemeente de verkoop van de nog resterende kavels bekeken.

PRIVACYVERKLARING

In het kader van de procedure die hierboven wordt beschreven voor de kandidaatsstelling voor de kavels van de verkaveling Opstreek, worden er persoonsgegevens van u verwerkt, nl. naam, voornaam, geboorteplaats + datum, emailadres, adres, telefoonnummer, uittreksel bevolkingsregister of attest hoofdverblijfplaats en attest van gezinssamenstelling, eigendom, huidige werkgever, belastbaar inkomen en periode woonachtig in de gemeente.

De gegevens worden enkel en alleen gebruikt om uw kandidatuur voor een bouwkaavel te onderzoeken. Uw gegevens worden niet met derden gedeeld, tenzij dit absoluut noodzakelijk is voor deze doelstelling. Het kan zijn dat we een externe partij (onderaannemer) inschakelen. In die situaties zullen we met die derde(n) afspraken maken over het gebruik, de beveiliging en de geheimhouding van gegevens in een verwerkingsovereenkomst. Er wordt vastgelegd dat derde partijen uw gegevens nooit voor eigen doeleinden mogen gebruiken. Er wordt op toegezien dat uw gegevens de EU niet verlaten.

Na het verstrijken van de verkoopprocedure worden uw gegevens definitief gewist indien u geen kavel koopt.

"U kan uw persoonsgegevens opvragen, inkijken en zo nodig laten corrigeren. U kan ook uw toestemming intrekken en vragen om uw gegevens te laten wissen. Voor het toepassen van deze rechten kan u contact opnemen met Interleuven (info@interleuven.be of 016 28 42 00)."

Meer informatie over hoe Interleuven omgaat met uw persoonsgegevens vindt u op onze website: <https://www.interleuven.be/privacy.html>

Mocht u een klacht hebben over de verwerking van uw persoonsgegevens dan vragen wij u hierover direct contact met ons op te nemen (info@interleuven.be of 016 28 42 00). U hebt ook altijd het recht een klacht in te dienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA).

Verwerkingsverantwoordelijke:

Interleuven

Brouwersstraat 6

3000 Leuven

t 016 28 42 00

info@interleuven.be

Contactgegevens DPO: informatieveilgheid@interleuven.be
