



INTERLEUVEN
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND



Woonproject Bruul Fase 3 Bierbeek

Verkoopsreglement 11 kavels

Projectontwikkeling
Woonprojecten

juni 2019
HP BIK 8019 - WP Bruul Lovenjoel



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDEND	3
2. BEPALEN VERKOOPPRIJZEN	3
3. BEPALEN KOOPVOORWAARDEN	4
3.1. Inkomen	4
3.2. Eigendom	5
3.3. Bouwverplichting en aanvang van bewoning	5
3.4. Bewoningsplicht en vervreemdingsverbod	5
3.5. Verbod handelsverrichtingen	5
3.6. Bouwvoorschriften	5
3.7. Nutsvoorzieningen	5
3.8. Regeling bij toegestane verkoop of toegestane verhuur	5
3.9. Sancties bij niet-naleving van de verplichtingen	6
3.10. Hypotheekname	7
3.11. Uitwinning	7
3.12. Tweede, derde en latere kopers	7
3.13. Voorkooprecht	8
4. TOEWIJZING	8
4.1. Criteria vanuit de koopvoorwaarden	8
5. BEHANDELING KANDIDATUREN	8

1. INLEIDEND

De ontwikkeling van het binnengebied Bruul als woonproject kadert in het gemeentelijk woonbeleid van de gemeente Bierbeek, gericht op kwalitatieve sociale en betaalbare huisvesting. Naast het aanbieden van sociale huur- en koopwoningen, maakt het aanbieden van betaalbare kavels en woningen ook deel uit van dit woonbeleid. Aldus worden binnen dit woonproject een sociaal woonaanbod van 21 woningen en een betaalbaar woonaanbod van 5 middelgrote bouw kavels, 6 bescheiden bouw kavels en 15 bescheiden woningen gerealiseerd. In deze eerste fase worden de 11 kavels verkocht.

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

Voor het sociale woonaanbod dat binnen het woonproject wordt gerealiseerd, geldt specifieke Vlaamse regelgeving, ook inzake de wijze van prijszetting en de voorwaarden waaraan de huurders/kopers moeten voldoen, zowel voorafgaand om te mogen kandideren als achteraf als huurder/koper. Gezien de sociale wooneenheden worden ontwikkeld en beheerd door de sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal, wordt hierop niet verder ingegaan.

Voor de realisatie en verkoop van het betaalbare woonaanbod bestaat zo'n specifieke Vlaamse regelgeving niet. Interleuven kan zelf bepalen hoe zij haar prijszetting doet, welke koopvoorwaarden zij oplegt, welke toewijzingscriteria zij hanteert en hoe de toewijzing gebeurt, op welke manier geïnteresseerden zich kandidaat kunnen stellen, enz. Aangezien Interleuven dit binnengebied in samenwerking met en in uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid van de gemeente Bierbeek realiseert, stemt zij voor al deze elementen natuurlijk af met de gemeente.

In deze nota bespreken we de werkwijze die werd gebruikt voor:

- het bepalen van de verkoopprijzen;
- het bepalen van de koopvoorwaarden;
- het bepalen van toewijzing;
- behandeling van de kandidaturen;

2. BEPALEN VERKOOPPRIJZEN

Om enige 'houvast' te hebben bij het bepalen van de verkoopprijzen, werd voort gebouwd op de prijszetting die door VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) werd bepaald voor sociale kavels, middelgrote kavels en sociale koopwoningen.

Voor de verkoopprijs van de grond wordt aldus vertrokken van de lokale venale waarde van bouwgrond in vrije verkoop. Deze lokale venale waarde wordt bepaald op basis van de berekening door een onafhankelijk beëdigd landmeter, meetkundig schatter onroerende goederen (MSOG). Gezien het doel van dit woonproject wordt op deze marktprijs een sociale correctie toegepast en worden de bouw kavels verkocht aan een percentage van deze marktprijs. De grootte van het percentage hangt af van de mate van sociale correctie welke men wil bereiken en/of van de bijkomende randvoorwaarden die worden gesteld.

Volgende correcties worden gehanteerd:

Type	marges VMSW	Gebruikte sociale correctie
bescheiden kavel	50% - 85%	80%
middelgrote kavel	90% - 100%	90%

3. BEPALEN KOOPVOORWAARDEN

Net als bij de prijszetting, kunnen ook de koopvoorwaarden waaraan de (kandidaat-)kopers moeten voldoen, vrij worden bepaald. Voor het woonproject Bruul stellen wij, voor wat betreft de bescheiden en de middelgrote kavels volgende koopvoorwaarden voor.

3.1. Inkomen

Het opleggen van een inkomensgrens koppelen wij aan de grootte van de sociale correctie. Aldus wordt enkel voor de bescheiden kavels een inkomensgrens opgelegd. Om een referentie te hebben, wordt hierbij vertrokken van de inkomensvoorwaarden die worden gehanteerd door Vlabinvest. Deze zijn gebaseerd op objectief gegevensmateriaal, rekening houdend met de specifieke eigenheid van het werkingsgebied van Vlabinvest. De gemeente Bierbeek hoort weliswaar niet tot dit werkingsgebied, maar omwille van haar ligging nabij Leuven durven wij toch te veronderstellen dat dit ook voor Bierbeek een correcte basis vormt.

Om zo goed mogelijk de 'juiste' doelgroep te bereiken, passen wij hierop volgende correcties op toe:

- wij verhogen de inkomensgrens met € 10.000 voor gezinnen en/of samenwonenden met min. 2 personen en voor alleenstaanden met één persoon ten laste. Voor alleenstaanden verhogen wij de inkomensgrens met € 5.000.
- als bewijs van inkomen gaan we terug naar het inkomen zoals voorkomend op het laatst gekende aanslagbiljet voor personenbelasting en dus de facto het inkomen van 2 jaar.

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 10.508 Euro (bedrag 2018) en hoger zijn dan (bedragen 2018):

- 77.253 euro voor een gezin of samenwonenden met min. 2 personen
- 51.236 euro voor een alleenstaande
- 77.253 euro voor een alleenstaande met één persoon ten laste

Deze maximumbedragen mogen worden verhoogd met € 4.203 per persoon ten laste.

Bedraagt het inkomen van het laatst gekende aanslagbiljet minder dan 10.508 Euro, dan 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.

* 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).

3.2. 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 bij de verkoop van enkel grond en 3 maanden vanaf de eigendomsoverdracht voor een woning met grond. Dit laatste is pas van toepassing in de tweede fase.

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

3.3. 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.

3.4. 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:

- 10 jaar voor de middelgrote kavels.
- 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.

3.5. Verbod handelsverrichtingen

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

3.6. Bouwvoorschriften

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

3.7. Nutsvoorzieningen

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

3.8. 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 10 jaar/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 10%/5% per jaar dat de bewoningsplicht effectief werd vervuld.

Bij toegestane verhuur binnen de eerste 10 jaar/20 jaar na aankoop van het onroerend goed is de koper verplicht de geregistreerde huurovereenkomst over te maken aan Interleuven.

3.9. 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 '3.8. Regeling bij toegestane verkoop', de meerwaarde, verminderd met 10%/5% per jaar dat de bewoningsplicht effectief werd vervuld;
- ofwel vijfentwintig procent (25%) van de actuele verkoopwaarde van de verkochte grond. Dit bedrag wordt verminderd met 10%/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.

3.10. 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 10 jaar/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.

Indien de koper een hypothecaire lening aangaat, dient in het leningscontract het beding te worden ingelast dat bij uitwinning geen openbare verkoop plaatsvindt, doch dat de verkoop uit de hand plaatsvindt, met toepassing van wat volgt onder 'Uitwinning'.

3.11. Uitwinning

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 3.9. Sancties bij niet-naleving van de verplichtingen').

In afwijking van artikel 3.10 (hypotheekname) en artikel 3.11 (uitwinning) van de verkoopsvoorwaarden geeft Interleuven eveneens de toelating om in geval van uitwinning het onroerend goed openbaar te laten verkopen.

Indien de nieuwe kopers voldoen aan de bijzondere verkoopsvoorwaarden van INTERLEUVEN zoals weergegeven in artikel 3.1 en artikel 3.2 van de verkoopsvoorwaarden (inkomensvoorwaarde/ eigendomsvoorwaarde) wordt er een schadevergoeding betaald aan INTERLEUVEN zoals bepaald in artikel 3.8 van de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Indien na de definitieve toewijzing blijkt dat de nieuwe kopers toch niet voldoen aan de gestelde bijzondere verkoopsvoorwaarden (artikel 3.1 en artikel 3.2) dient ofwel van de opbrengst van de verkoop een bedrag te worden ingehouden t.v.v. INTERLEUVEN, zoals bepaald in artikel 3.9 van de bijzondere verkoopsvoorwaarden, dit als schadevergoeding voor het niet-naleven door de verkopers van de hogergenoemde aangegane verkoopsverbintenis, ofwel indien de hypothecaire schulden de opbrengst overtreffen, dient een kopij van de akte van rangregeling te worden overgemaakt.

3.12. 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 10 jaar/20 jaar is verstreken.

3.13. 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.

4. 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. Er zijn geen criteria meer voorzien voor de volgorde van toewijzing.

4.1. 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 3.1.).
- eigendom (zie 3.2.).

Voor de middelgrote kavels moeten de kandidaat-kopers enkel voldoen aan de koopvoorwaarde i.v.m. eigendom (zie 3.2.) om zich kandidaat te kunnen stellen.

5. BEHANDELING KANDIDATUREN

Aanvragen voor de aankoop van een kavel worden per aangetekend schrijven gericht aan Interleuven. Bij de aanvraag moeten alle vereiste bewijsstukken worden meegestuurd, die op nodig zijn om de aanvraag te beoordelen. (zie inschrijvingsformulier)

Interleuven gaat na of de aanvragers voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarde indien zij zich kandidaat stellen voor een bescheiden kavel, aan de eigendomsvoorwaarde indien zij zich kandidaat stellen voor een middelgrote kavel. Wanneer de aanvragers voldoen, worden deze uitgenodigd.

PRIVACYVERKLARING

In het kader van de procedure die hierboven wordt beschreven voor de kandidatuurstelling voor de kavels van de verkaveling Bruul 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 bouwka­vel 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: informatieveiligheid@interleuven.be
