

**PROVINCIE VLAAMS-BRABANT – ARRONDISSEMENT LEUVEN – GEMEENTE KORTENBERG**

UITTREKSEL UIT HET REGISTER der beraadslagingen van de GEMEENTERAAD

OPENBARE ZITTING VAN 24 JUNI 2024

AANWEZIG: Ann Van de Castele, voorzitter; Alexandra Thienpont, burgemeester; David Haelterman, Kristien Goeminne, Maarten Willems, Ann Outtier-Vannerem, René De Becker, Wim Moons, schepenen; Bart Nevens, Stef Ryckmans, Francis Peeters, Mia Vandervelde, ~~Sabine Ledens~~, Harold Vanheel, ~~Melody Debaetselier~~, Hans Vanhoof, ~~Jonas Piot~~, Gabriëla Langmans, Chris Wynants, Wim Vangoidsenhoven, Hendrik Trappeniers, Tine Vanneste, Thomas Malisart, Walter De Brouwer, ~~Carla Demaertelaere~~, Sofie Lapiere, Jelke Segers, raadsleden; Leen Ceuppens, algemeen directeur.

De raad,

---

11. Goedkeuring verkoopreglement woongelegenheden Ter Gessel fase 2

Gelet op de toepasselijke bepalingen van het decreet over het lokaal bestuur;  
Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 2 december 2019 houdende definiëring begrip dagelijks bestuur;  
Gelet op het Ministerieel Besluit van 17 augustus 2004 waarbij het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd goedgekeurd;  
Overwegende dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het woonuitbreidingsgebied Ter Gessel wordt aangeduid als een door overheidsinitiatief noodzakelijk te ontwikkelen gebied voor volkshuisvesting;  
Gelet op de goedkeuring door de gemeenteraad op 12 september 2022 van de woonbehoeftestudie;  
Overwegende dat uit de conclusies van de woonbehoeftestudie blijkt dat er o.a. nood is aan een kwalitatief en betaalbaar woonaanbod voor jonge gezinnen;  
Gelet op de goedkeuring van de meerjarenplanning 2020-2025 op de gemeenteraad van 2 december 2019;  
Gelet op ACT 2.1.12 'Realiseren van een aanbod aan betaalbare woningen' uit het meerjarenplan 2019-2025;  
Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen aan Interleuven gevraagd heeft om de volgende fase van het woonproject Ter Gessel uit te werken;  
Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 5 september 2011 met een gunstig advies betreffende de aanvraag tot aansnijding van het woonuitbreidingsgebied Ter Gessel;  
Gelet op de beslissing van de deputatie van 29 september 2011 inzake het verlenen van een principiële akkoord (PRIAK) voor de aanvraag tot aansnijding van het woonuitbreidingsgebied Ter Gessel, ingediend door Interleuven, Brouwersstraat 6, 3000 Leuven, gelegen tussen de Alfons Dewitstraat (en de Burgemeester Van Kelfstraat), de Schoonaardestraat, de Dorpsstraat en de Constant Cludtsstraat;  
Gelet op het decreet woonreservegebieden dat goedgekeurd werd op 24 mei 2023 en van kracht is sinds 7 juli 2023;  
Gelet op het uitvoeringsbesluit dat goedgekeurd werd op 15 september 2023 en in werking is getreden op 5 november 2023;  
Gelet op artikel 18 van het decreet woonreservegebieden, vormt een PRIAK een rechtsgrond voor de afgifte van een vergunning als de aanvraag voor die vergunning binnen het jaar na de inwerkingtreding van het decreet woonreservegebieden op volledige en ontvankelijke wijze is ingediend;  
Overwegende dat een verkoopreglement noodzakelijk is om tegemoet te komen aan de doelstelling om jonge gezinnen met een sterke link met de gemeente, voorrang te geven bij de aankoop van een betaalbare woongelegenheid;  
Overwegende dat een verkoopreglement opgesteld werd rekening houdend met o.a. het lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen zoals goedgekeurd op de gemeenteraad van 12 december 2011 en het verkoopreglement voor Ter Gessel fase 1;  
Gelet op de raadscommissie ruimtelijke ordening en leefmilieu van 11 juni 2024;

Overwegende dat het verkoopreglement woongelegenheden Ter Gessel fase 2 als bijlage wordt toegevoegd aan dit besluit;

Schepen Kristien Goeminne dient 1 amendement in:

Voorstel aanpassing besluit: "Goedkeuring verkoopreglement woongelegenheden Ter Gessel fase 2"

Artikel 1: In navolging van de raadscommissie ruimtelijke ordening, duurzaamheid en mobiliteit van 11 juni 2024 wordt het principe van toewijzing van het verkoopreglement woongelegenheden Ter Gessel fase 2 (versie 1) als volgt aangepast: tijdens de 1<sup>ste</sup> oproep komen kandidaat kopers in aanmerking die vanaf hun geboorte onafgebroken woonachtig zijn in de gemeente (groep 1) en kandidaat kopers die minimum 10 jaar onafgebroken woonachtig geweest zijn in de gemeente Kortenberg (groep 2). Tijdens de 2<sup>de</sup> oproep komen kandidaat kopers in aanmerking die minimaal 3 jaar inwoner van de gemeente Kortenberg geweest zijn gedurende een periode van 6 jaar voorafgaand aan de toewijzing (groep 1), kandidaat kopers die werkzaam zijn in de gemeente (gemiddeld minimaal ½ werkweek) (groep 2) en kandidaat kopers die op grond van zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd (groep 3). De duur van woonst in de gemeente dient bewezen te worden met een uittreksel van de dienst bevolking. Een verklaring op eer volstaat niet. Door deze aanpassing krijgen kandidaat kopers met de sterkste lokale binding, absolute voorrang bij het toewijzen van de woongelegenheden.

Artikel 2: De gemeenteraad keurt het verkoopreglement woongelegenheden Ter Gessel fase 2 (versie 2), goed en ondertekent het verkoopreglement in bijlage dat deel uitmaakt van dit besluit.

Fractie N-VA dient 1 amendement in:

Tijdens de raadscommissie RO van 11 juni werd door verschillende fracties aan Interleuven gevraagd te onderzoeken in welke mate taalvereisten, kennis van het Nederlands en/of socio-culturele binding kon toegevoegd worden aan de toewijzingsvoorwaarden van het verkoopreglement.

Tot dusver werd er na de raadscommissie geen enkele reactie ontvangen van Interleuven met betrekking tot deze vraag. Ook na het door de meerderheid ingediende amendement wordt de bezorgdheid rond kennis van het Nederlands en socioculturele binding niet (voldoende) gecapteerd in het ontwerp van verkoopreglement.

Overwegende dat Vlabinvest in haar toewijzingsreglement wel specifieke voorwaarden heeft voorzien om de socioculturele binding aan te tonen, met name dat de aanvrager of zijn/haar kinderen onderwijs volgen in een school erkend door de Vlaamse overheid, of dat de aanvrager lid is van een socioculturele instelling die erkend is door de Vlaamse overheid in Kortenberg of één van de buurgemeenten, wensen wij volgend amendement voor te stellen.

Voorstel tot toevoeging aan het besluit van de gemeenteraad.

#### **Amendement**

Artikel: De gemeenteraad erkent de noodzaak van kennis van het Nederlands als basis en belangrijke succesfactor voor integratie van nieuwe inwoners in onze gemeente. Daarom vraagt de gemeenteraad aan Interleuven om 1) de socioculturele voorwaarden zoals door Vlabinvest gebruikt zoveel als mogelijk te integreren in de toelatingsvoorwaarden van het woonreglement Ter Gessel fase 2 en 2) te onderzoeken welke wettelijke mogelijkheden er bestaan om een toetsing van de basiskennis Nederlands toe te voegen aan deze toelatingsvoorwaarden.

Fractie N-VA dient een aangepast amendement in:

De gemeenteraad gaat akkoord om de socioculturele voorwaarden zoals door Vlabinvest gebruikt te integreren in de toelatingsvoorwaarden van het woonreglement Ter Gessel fase 2 onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door het gepaste bestuursorgaan van Interleuven.

Gelet op de uitslag van de stemming bij handopsteking over het amendement van schepen Goeminne:  
- stemmen voor: Ann Van de Castele, Alexandra Thienpont, David Haelterman, Kristien Goeminne, Maarten Willems, Ann Outtier-Vannerem, René De Becker, Wim Moons, Bart Nevens, Stef Ryckmans, Francis Peeters, Mia Vandervelde, Harold Vanheel, Hans Vanhoof, Gabriëla Langmans,

Chris Wynants, Wim Vangoidsenhoven, Hendrik Trappeniers, Tine Vanneste, Thomas Malisart, Walter De Brouwer, Sofie Lapiere, Jelke Segers  
Het amendement wordt goedgekeurd.

Schepen Maarten Willems verlaat de zitting.

Gelet op de uitslag van de stemming bij handopsteking over het amendement van de N-VA fractie:  
- stemmen voor: Bart Nevens, Harold Vanheel, Chris Wynants, Wim Vangoidsenhoven, Sofie Lapiere  
- stemmen tegen: Ann Van de Castele, Alexandra Thienpont, David Haelterman, Kristien Goeminne, Ann Outtier-Vannerem, René De Becker, Wim Moons, Stef Ryckmans, Francis Peeters, Harold Vanheel, Gabriëla Langmans, Hendrik Trappeniers, Tine Vanneste, Thomas Malisart  
- onthouden zich: Mia Vandervelde, Walter De Brouwer, Jelke Segers  
Het amendement niet wordt goedgekeurd.

Schepen Maarten Willems sluit opnieuw aan bij de zitting.

Gelet op de uitslag van de stemming bij handopsteking over het aangepaste amendement van de N-VA fractie:  
- stemmen voor: Ann Van de Castele, Alexandra Thienpont, David Haelterman, Kristien Goeminne, Maarten Willems, Ann Outtier-Vannerem, René De Becker, Wim Moons, Bart Nevens, Stef Ryckmans, Francis Peeters, Mia Vandervelde, Harold Vanheel, Hans Vanhoof, Gabriëla Langmans, Chris Wynants, Wim Vangoidsenhoven, Hendrik Trappeniers, Tine Vanneste, Thomas Malisart, Walter De Brouwer, Sofie Lapiere, Jelke Segers  
Het amendement wordt goedgekeurd.

Gelet op de uitslag van de stemming bij handopsteking over het agendapunt met toevoeging van het amendement ingediend door schepen Goeminne en toevoeging van het aangepaste amendement van de N-VA fractie:  
- stemmen voor: Ann Van de Castele, Alexandra Thienpont, David Haelterman, Kristien Goeminne, Maarten Willems, Ann Outtier-Vannerem, René De Becker, Wim Moons, Bart Nevens, Stef Ryckmans, Francis Peeters, Mia Vandervelde, Harold Vanheel, Hans Vanhoof, Gabriëla Langmans, Chris Wynants, Wim Vangoidsenhoven, Hendrik Trappeniers, Tine Vanneste, Thomas Malisart, Walter De Brouwer, Sofie Lapiere, Jelke Segers

Besluit: met algemene stemmen

Artikel 1: In navolging van de raadscommissie ruimtelijke ordening, duurzaamheid en mobiliteit van 11 juni 2024 wordt het principe van toewijzing van het verkoopreglement woongelegenheden Ter Gessel fase 2 (versie 1) als volgt aangepast: tijdens de 1<sup>ste</sup> oproep komen kandidaat kopers in aanmerking die vanaf hun geboorte onafgebroken woonachtig zijn in de gemeente (groep 1) en kandidaat kopers die minimum 10 jaar onafgebroken woonachtig geweest zijn in de gemeente Kortenberg (groep 2). Tijdens de 2<sup>de</sup> oproep komen kandidaat kopers in aanmerking die minimaal 3 jaar inwoner van de gemeente Kortenberg geweest zijn gedurende een periode van 6 jaar voorafgaand aan de toewijzing (groep 1), kandidaat kopers die werkzaam zijn in de gemeente (gemiddeld minimaal ½ werkweek) (groep 2) en kandidaat kopers die op grond van zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd (groep 3). De duur van woonst in de gemeente dient bewezen te worden met een uittreksel van de dienst bevolking. Een verklaring op eer volstaat niet. Door deze aanpassing krijgen kandidaat kopers met de sterkste lokale binding, absolute voorrang bij het toewijzen van de woongelegenheden.

Artikel 2: De gemeenteraad keurt het verkoopreglement woongelegenheden Ter Gessel fase 2 (versie 2), goed en ondertekent het verkoopreglement in bijlage dat deel uitmaakt van dit besluit.

Artikel 3: De gemeenteraad gaat akkoord om de socioculturele voorwaarden zoals door Vlabinvest gebruikt te integreren in de toelatingsvoorwaarden van het woonreglement Ter Gessel fase 2 onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door het gepaste bestuursorgaan van Interleuven.

580.1

- 1 OMG
- 1 Interleuven


---

Namens de gemeenteraad

De algemeen directeur  
(g) L. CEUPPENS

De voorzitter  
(g) A. VAN DE CASTEELE

Voor eensluidend uittreksel afgeleverd op: 26 juni 2024

 Elektronisch ondertekend op  
26/06/2024 door Leen Ceuppens,  
algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op  
26/06/2024 door Ann Maria Van de  
Castele, voorzitter gemeenteraad





**INTERLEUVEN**  
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND



## **Woonproject Ter Gessel Fase 2 - Meerbeek, Kortenberg**

### ***Verkoopsreglement Woongelegenheden***



Projectontwikkeling  
Woonprojecten

Juni 2024  
WP 802.000

## INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDEND	3
2. KOOPVOORWAARDEN	3
2.1. Inkomen	3
2.2. Eigendom	3
2.4. Bewoningsplicht, bouwverplichting, aanvang van bewoning en vervreemdingsverbod	4
2.5. Verbod handelsverrichtingen	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	5
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. Toewijzingscriteria en bepaling volgorde	7
4. ORGANISATIE OPROEP EN BEHANDELING KANDIDATUREN	10
5. ONDERHANDELINGEN KANDIDAAT-KOPERS	10

## **INLEIDEND**

---

Om speculatie tegen te gaan bij de verkoop van de binnen het woonproject WP Ter Gessel gecreëerde woonegelegenheden worden aan de kandidaat-kopers koopvoorwaarden opgelegd en worden toewijzingscriteria gehanteerd. Daarnaast worden de woonegelegenheden verkocht aan een vastgestelde sociaal-gecorrigeerde prijs. In het project worden kavels met een parkeerplaats en kavels met woningen en een parkeerplaats aangeboden. Wanneer hieronder wordt gesproken over 'woonegelegenheden', wordt hiermee beide mogelijkheden bedoeld. In principe zijn de regels en voorwaarden hetzelfde tenzij het specifiek wordt aangeduid.

## **KOOPVOORWAARDEN**

---

### **1.1. Inkomen**

---

Het opleggen van een inkomensgrens wordt gekoppeld aan een sociale correctie. Aldus wordt voor de woonegelegenheden een inkomensgrens opgelegd.

Het gezamenlijk netto belastbaar inkomen<sup>1\*</sup> 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 € 12.684 (bedrag 2024) en niet hoger zijn dan (bedragen 2024):

- € 81.178 + € 10.000 = € 91.178 voor een gezin of samenwonenden met min. 2 personen.
- € 55.810 + € 5.000 = € 60.810 voor een alleenstaande.
- € 81.178 + € 10.000 = € 91.178 voor een alleenstaande met één persoon ten laste.

Deze maximumbedragen mogen worden verhoogd met € 5.074 per persoon ten laste.

Bedraagt het inkomen van het laatst gekende aanslagbiljet minder dan € 12.684 (bedrag 2024), 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.

### **1.2. 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 woning op de kavel is gedomicilieerd.

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

---

<sup>1\*</sup> 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). Ook andere zaken kunnen meegenomen worden.

### **1.3. Bewoningsplicht, bouwverplichting, aanvang van bewoning 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 woongelegenheid niet verder verkopen noch verhuren, noch op gelijk welke wijze zakelijke rechten overdragen aan een derde vanaf het verlijden van de notariële akte, binnen een periode van 20 jaar.

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.

Indien er geen woning wordt verkocht maar een kavel (met parkeerplaats) is de koper verplicht om binnen een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de datum van de notariële akte, te starten met de bouwwerken. De woning moet door hem betrokken worden binnen een periode van 5 jaar te rekenen vanaf dezelfde datum.

### **1.4. Verbod handelsverrichtingen**

Het is de koper niet toegestaan in de woongelegenheid enige andere functie dan wonen uit te baten. Het is verboden om enige vorm van handelsactiviteit te organiseren en uit te voeren in de woning. Tevens is het verboden om een inschrijving in het ondernemingsregister te nemen op het vermelde adres waarop de woongelegenheid gelegen is.

### **1.5. Nutsvoorzieningen**

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

### **1.6. Regeling bij toegestane verkoop of toegestane verhuur**

Bij toegestane verkoop of toegestane verhuur zal de woongelegenheid 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 de woongelegenheid, heeft Interleuven het recht om een vergoeding te vragen om de meerwaarde van de woongelegenheid 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 door Interleuven aangestelde onafhankelijke beëdigde landmeter-expert 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 de woongelegenheid is de koper verplicht de geregistreerde huurovereenkomst over te maken aan Interleuven.

### **1.7. 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 de verkochte woongelegenheid het recht op wederinkoop aan de oorspronkelijke verkoopprijs, tenzij een lagere venale waarde wordt bepaald door een door Interleuven aangestelde onafhankelijk beëdigd landmeter-expert 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 de woongelegenheid.

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 (25%) 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 zal hiervoor een schatting aan een onafhankelijke beëdigde landmeter-expert 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.

### **1.8. Hypotheekname**

De kopers verbinden zich, voor zichzelf evenals voor hun erfgenamen en rechtverkrijgenden ten welken titel ook, de woongelegenheid die 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 hypothekeken tot zekerheid van de betaling van de lening tot aankoop ervan. Bijgevolg is het de kopers verboden het goed te verpanden, te belenen, tot waarborg te geven, te hypothekeken 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.

### **1.9. Uitwinning**

Interleuven geeft de expliciete toelating om in geval van uitwinning de woongelegenheid openbaar te laten verkopen.

In elk geval kan Interleuven eisen dat de woongelegenheid 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.

#### **1.10. 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.

#### **1.11. 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 de woongelegenheid 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 de woongelegenheid 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 de woongelegenheid.

Wat de 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).

### **1.12. 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 om een inkomensvoorwaarde (zie 2.1.) en een eigendomsvoorwaarde (zie 2.2.).

### **1.13. Toewijzingscriteria en bepaling volgorde**

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

- Voor elke oproep geldt het toewijzingscriterium aangaande de leeftijd van de kandidaat-koper Leeftijd: min. 18 jaar – max 50 jaar op het moment van oproep (te bewijzen a.d.h.v. het identiteitsbewijs).

Bijkomend gelden, naargelang de hoeveelste oproep, ook onderstaande toewijzingscriteria.

#### Eerste oproep

- Band met de gemeente – wonen/gewoond hebben in: gezien de beslissing van de gemeenteraad d.d. 12 december 2011, 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:
  - Groep 1: vanaf de geboorte onafgebroken woonachtig zijn in de gemeente Kortenberg (te bewijzen door een uittreksel dienst bevolking).
  - Groep 2: min. 10 jaar onafgebroken woonachtig geweest zijn in de gemeente Kortenberg (te bewijzen door een uittreksel dienst bevolking).

De eerste voorkeur wordt gegeven aan kandidaat-kopers met kinderen. Tot deze categorie behoren zowel gehuwde echtparen als weduwen, weduwnaars, uit de echt gescheiden personen en samenwonenden die een bewijs van inschrijving als "huishouden" in het bevolkingsregister kunnen voorleggen.

Op basis van bovenvermelde criteria voor de band met de gemeente worden de kandidaat-kopers in 4 groepen onderverdeeld, waarbij de kandidaat – kopers met kinderen in de bovenvermelde volgorde voorrang hebben op kandidaat-kopers zonder kinderen.

Binnen elke groep wordt de 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 woongelegenheden toegewezen.

### Tweede oproep

Indien er onvoldoende kandidaten zijn die aan het criterium 'band met de gemeente – wonen/gewoond hebben in' voldoen, kan een tweede oproep volgen voor kandidaten die niet in de gemeente wonen of hebben gewoond, maar wel voldoen aan het leeftijds criterium en:

- Band met de gemeente – werken in/andere:
  - Groep 1: min. 3 jaar inwoner van de gemeente Kortenberg gedurende een periode van 6 jaar voorafgaand aan de toewijzing (te bewijzen door een uittreksel dienst bevolking).
  - Groep 2: werkzaam zijn in de gemeente (gemiddeld min. ½ werkweek) (te bewijzen door een verklaring op eer of een document van de werkgever).
  - Groep 3: 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).

De eerste voorkeur wordt gegeven aan kandidaat-kopers met kinderen. Tot deze categorie behoren zowel gehuwde echtparen als weduwen, weduwnaars, uit de echt gescheiden personen en samenwonenden die een bewijs van inschrijving als "huishouden" in het bevolkingsregister kunnen voorleggen.

Op basis van bovenvermelde criteria voor de band met de gemeente worden de kandidaat-kopers in 6 groepen onderverdeeld, waarbij de kandidaat – kopers met kinderen in de bovenvermelde volgorde voorrang hebben op kandidaat-kopers zonder kinderen.

Binnen elke groep wordt de 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 woongelegenheden toegewezen.

### Derde oproep

Indien er alsnog onvoldoende kandidaten zijn, kan een derde oproep volgen voor kandidaten die naast het leeftijds criterium voldoen aan:

- Band met de gemeente – wonen in een aanpalende gemeente:
  - Groep 1: min. 10 jaar onafgebroken woonachtig geweest zijn in een aanpalende gemeente (Herent, Tervuren, Kampenhout, Steenokkerzeel, Zaventem en Bertem) (te bewijzen door een uittreksel dienst bevolking).
  - Groep 2: min. 3 jaar wonen in een aanpalende gemeente (Herent, Tervuren, Kampenhout, Steenokkerzeel, Zaventem en Bertem) (te bewijzen door een uittreksel dienst bevolking).

De eerste voorkeur wordt gegeven aan kandidaat-kopers met kinderen. Tot deze categorie behoren zowel gehuwde echtparen als weduwen, weduwnaars, uit de echt gescheiden personen en samenwonenden die een bewijs van inschrijving als "huishouden" in het bevolkingsregister kunnen voorleggen.

Op basis van bovenvermelde criteria voor de band met de gemeente worden de kandidaat-kopers in 4 groepen onderverdeeld, waarbij de kandidaat – kopers met kinderen in de bovenvermelde volgorde voorrang hebben op kandidaat-kopers zonder kinderen.

Binnen elke groep wordt de 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 woongelegenheden toegewezen.

#### Vierde oproep

Indien er alsnog onvoldoende kandidaten zijn, kan een vierde oproep volgen voor kandidaten die naast het leeftijdscriterium voldoen aan:

- Band met de gemeente – werken in/andere:
  - Groep 1: werkzaam zijn in een aanpalende gemeente (Herent, Tervuren, Kampenhout, Steenokkerzeel, Zaventem en Bertem) (gemiddeld min. ½ werkweek) (te bewijzen door een verklaring op eer of een document van de werkgever).
  - Groep 2: op grond van zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met een aanpalend gemeente (Herent, Tervuren, Kampenhout, Steenokkerzeel, Zaventem en Bertem) hebben opgebouwd (te bewijzen door een verklaring op eer).

De eerste voorkeur wordt gegeven aan kandidaat-kopers met kinderen. Tot deze categorie behoren zowel gehuwde echtparen als weduwen, weduwnaars, uit de echt gescheiden personen en samenwonenden die een bewijs van inschrijving als "huishouden" in het bevolkingsregister kunnen voorleggen.

Op basis van bovenvermelde criteria voor de band met de gemeente worden de kandidaat-kopers in 4 groepen onderverdeeld, waarbij de kandidaat – kopers met kinderen in de bovenvermelde volgorde voorrang hebben op kandidaat-kopers zonder kinderen.

Binnen elke groep wordt de 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 woongelegenheden toegewezen.

#### Vijfde oproep

Indien er alsnog onvoldoende kandidaten zijn, kan een vijfde oproep volgen voor kandidaten die wel voldoen aan het leeftijdscriterium maar aan geen ander criterium.

De eerste voorkeur wordt gegeven aan kandidaat-kopers met kinderen. Tot deze categorie behoren zowel gehuwde echtparen als weduwen, weduwnaars, uit de echt gescheiden personen en samenwonenden die een bewijs van inschrijving als "huishouden" in het bevolkingsregister kunnen voorleggen.

De kandidaat-kopers worden in 2 groepen onderverdeeld, waarbij de kandidaat – kopers met kinderen in de bovenvermelde volgorde voorrang hebben op kandidaat-kopers zonder kinderen.

Binnen elke groep wordt de 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 woongelegenheden toegewezen.

Als er kandidaten aanmelden tijdens een 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup>, 4<sup>de</sup> of 5<sup>de</sup> oproep die voldoen aan de criteria van de vorige oproep hebben deze voorrang.

Deze toewijzingscriteria werden goedgekeurd door de gemeenteraad.

#### **ORGANISATIE OPROEP EN BEHANDELING KANDIDATUREN**

---

De openbare bekendmaking van de 'open oproep' gebeurt via diverse kanalen, waaronder de website van Interleuven, de website en sociale media van de gemeente, publieke bekendmaking in het gemeentelijk infoblad en/of in de streekkranten en/of streekuitgaven van kranten, ... 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 woongelegenheid worden per aangetekend schrijven gericht aan Interleuven, Brouwersstraat 6, 3000 Leuven. 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 wordt een kandidatenlijst met volgorde van toewijzing opgemaakt. Over deze kandidatenlijst(en) wordt(en) verslag uitgebracht bij het college van burgemeester en schepenen.

#### **ONDERHANDELINGEN KANDIDAAT-KOPERS**

---

De onderhandelingen met de kandidaat-kopers voor de toewijzing van de woongelegenheden 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 woongelegenheden resten, wordt in overleg met de gemeente de verkoop van de nog resterende woongelegenheden bekeken.

---

#### **PRIVACYVERKLARING**

*In het kader van de procedure die hierboven wordt beschreven voor de kandidatuurstelling voor de woongelegenheden van de verkaveling Ter Gessel, 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 woongelegenheid 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 woongelegenheid 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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@interleuven.be)

Contactgegevens DPO: [informatieveiligheid@interleuven.be](mailto:informatieveiligheid@interleuven.be)



Elektronisch ondertekend op  
26/06/2024 door Leen Ceuppens,  
algemeen directeur



Elektronisch ondertekend op  
26/06/2024 door Ann Maria Van de  
Castele, voorzitter gemeenteraad

