

---

**3**            **2022\_GR\_00168**            **Vaststelling van een algemeen kader houdende de verkoop van gemeentelijke onroerende goederen met lokale binding - Beslissing**

### **Samenstelling:**

---

#### **Aanwezig:**

de heer Siebe Ruykens; de heer Bart Keymolen; de heer Jan Desmeth; de heer Gunther Coppens; mevrouw An Speeckaert; de heer Herwig Smeets; mevrouw Marleen De Kegel; de heer Jean Cornand; mevrouw Annie Mathieu; de heer Wim Peeters; de heer Georgios Karamanis; de heer Eddy Longeval; de heer Michel Miedzinski; de heer Guy Jonville; mevrouw Nicole Billens; de heer Gust Crabbe; de heer Raimondo Palermo; de heer Godefroid Pirsoul; mevrouw Ann De Ridder; de heer Brahim Harfaoui; de heer Olivier Huygens; mevrouw Veerle Seré; de heer Jeroen Tiebout; mevrouw Betty Willems; de heer Jeroen Steeman; mevrouw Kim Paesmans; de heer Lucien Wauters; de heer Daniel De Maeght; mevrouw Ann Verheyen; de heer Walter Vastiau

#### **Verontschuldigd:**

mevrouw Kathleen D'Herde; mevrouw Lydie De Smet

### **Beschrijving**

---

#### **Aanleiding en motivering**

De juridische dienst van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw heeft de afgelopen maanden een algemeen kader uitgewerkt houdende de verkoop van gemeentelijke onroerende goederen met lokale binding. Denk daarbij zowel aan onbebouwde als aan bebouwde percelen bestemd voor wonen. Voor dit algemeen kader werd inspiratie gehaald uit een besluit/reglement, waarin gelijkaardige verkoopvoorwaarden en hetzelfde type van beoordelings- en toewijzingssysteem worden gehanteerd dat in de gemeente Zaventem al ruim 20 jaar toegepast wordt.

De doelstelling van dit algemeen kader is om gemeentelijke onroerende goederen met voorrang te verkopen aan natuurlijke personen die een sterke maatschappelijke en socioculturele binding hebben met de gemeente. Daar Sint-Pieters-Leeuw een Vlaamse gemeente is met het Nederlands als voertaal, is een dergelijk initiatief wenselijk om de sociale cohesie binnen de gemeente te versterken. Het kader is er bovendien op gericht om mensen uit de gemeente die op zoek zijn naar een eerste woning de kans te bieden om in de eigen gemeente te blijven wonen.

In dit algemeen kader wordt de verkoop van een onroerend goed gekoppeld aan een aantal algemene verkoopvoorwaarden, waaronder de vereiste van verwerving van een

eerste eigendom, een basiskennis van de Nederlandse taal, een bewoningsplicht van vijf jaar, *et cetera*.

In het geval er zich meerdere kandidaat-kopers aandienen, zal de gemeente een aantal beoordeling- en toewijzingscriteria hanteren waaraan een puntensysteem gekoppeld zal worden. De best scorende kandidaat zal het goed uiteindelijk kunnen verwerven aan een vooraf vastgestelde minimumprijs die bepaald zal worden door de gemeenteraad. De beoordelings- en toewijzingscriteria bestaan uit drie elementen met name het hebben van (1) een sterke maatschappelijke binding met de gemeente, (2) een sterke socioculturele binding met de gemeente en (3) de prijs. Een kandidaat-koper die geboren en getogen is in de gemeente, in Leeuw onderwijs gevolgd heeft en deelneemt aan het Leeuwse verenigingsleven, zal een hogere score behalen dan een kandidaat-koper die noch een maatschappelijke noch een socioculturele binding met de gemeente kan aantonen. Deze criteria zorgen ervoor dat een kandidaat-koper die een sterke lokale binding heeft met de gemeente voorrang kan krijgen op een andere kandidaat-koper die in mindere mate een band met de gemeente heeft.

Het algemeen kader zal geen afbreuk doen aan de vigerende wetten, decreten, besluiten en andere wettelijke bepalingen die gelden voor onroerende transacties door lokale besturen, maar zal fungeren als aanvulling op de reeds bestaande wet- en regelgeving dienaangaande.

Het algemeen kader houdende de verkoop van gemeentelijke onroerende goederen met lokale binding, gevoegd als bijlage, wordt ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

### **Juridische gronden**

Het (nieuw) Burgerlijk Wetboek, Boek III (goederen).

Decreet over het lokaal bestuur d.d. 22 december 2017 en alle latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten, art. 40, §2.

Omzendbrief KB/ABB 2019/3 d.d. 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende eredienst.

### **Regelgeving: bevoegdheid**

Artikel 40 §2 van het decreet lokaal bestuur: De gemeenteraad bepaalt het beleid van de gemeente en kan daarvoor algemene regels vaststellen.

## **Financiële en beleidsinformatie**

---

### **Financiële informatie**

Niet van toepassing.

### **Stemming op het besluit**

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 21 stem(men) voor: Nicole Billens; Gunther Coppens; Gust Crabbe; Marleen De Kegel; Ann De Ridder; Jan Desmeth; Brahim Harfaoui; Olivier Huygens; Guy Jonville; Bart Keymolen; Kim Paesmans; Wim Peeters; Siebe Ruykens; Veerle Seré; Herwig Smeets; An Speeckaert; Jeroen Steeman; Jeroen Tiebout; Ann Verheyen; Lucien Wauters; Betty Willems

- 7 stem(men) tegen: Jean Cornand; Georgios Karamanis; Eddy Longeval; Annie Mathieu; Michel Miedzinski; Raimondo Palermo; Godefroid Pirsoul

- 1 onthouding(en): Daniel De Maeght

### **Besluit**

---

## **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt het algemeen kader houdende de verkoop van gemeentelijke onroerende goederen met lokale binding en de daarin opgenomen algemene voorwaarden en toewijzings- en beoordelingscriteria, gevoegd als bijlage, integraal goed.

## **Artikel 2**

Telkenmale de gemeente Sint-Pieters-Leeuw het voornemen heeft om een onroerend goed te verkopen, zal de gemeenteraad een beslissing nemen over de volgende drie elementen:

1. Akkoord verklaren met de verkoop van het onroerend goed in kwestie;
2. Bepalen van de vraagprijs/verkoopprijs o.b.v. een geldig en actueel schattingsverslag, opgemaakt door een erkend landmeter-expert (waarbij de schattingsprijs geldt als minimumverkoopprijs);
3. Akkoord verklaren met de toepassing van het algemeen kader houdende de verkoop van gemeentelijke onroerende goederen met lokale binding.

## **Artikel 3**

Indien er slechts één kandidaat-koper is, is het college van burgemeester en schepenen bevoegd om na te gaan of de kandidaat-koper aan alle algemene verkoopvoorwaarden voldoet. In bevestigend geval, zal het goed aan de enige kandidaat-koper worden verkocht.

## **Artikel 4**

Indien er meerdere kandidaat-kopers zijn, zal de toewijzing van het onroerend goed gebeuren op basis van drie beoordelings- en toewijzingscriteria: maatschappelijke binding met de gemeente, socioculturele binding met de gemeente en de prijs. Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast om een onderzoek in te stellen naar elk van de kandidaat-kopers, waarbij de beoordelings- en toewijzingscriteria zullen toegepast worden op elke kandidaat-koper, of indien de kandidaat-koper een echtpaar of een feitelijk gezin vormt, op beide personen en eventueel hun kinderen. De kandidaat-koper met de hoogste score, zal het goed kunnen verwerven.

## **Artikel 5**

Onderhavig algemeen kader zal in werking treden op de dag na de datum van goedkeuring door de gemeenteraad.

## **Bijlagen**

---

1. Kader houdende de verkoop van gemeentelijke onroerende goederen met lokale binding\_v4 20221010.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de gemeenteraad

## **VASTSTELLING VAN EEN ALGEMEEN KADER HOUDENDE DE VERKOOP VAN GEMEENTELIJKE ONROERENDE GOEDEREN MET LOKALE BINDING**

### Art. 1. VOORWERP EN DOEL

Het doel van onderhavig document strekt ertoe een algemeen kader vast te leggen voor de verkoop van gemeentelijke onroerende goederen met lokale binding.

Dit kader kan toegepast worden bij de verkoop van onbebouwde en bebouwde onroerende goederen bestemd voor wonen. Dit betekent *in concreto* dat zowel gemeentelijke gronden als gebouwen binnen het toepassingsgebied van dit kader kunnen vallen.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw (hierna: de gemeente) wenst bij iedere verkoop van een onroerend goed, een aantal algemene verkoopvoorwaarden voorop te stellen waaraan de kandidaat-koper moet voldoen. De algemene verkoopvoorwaarden worden in artikel 4 van onderhavig kader opgesomd.

In het geval er zich meerdere kandidaat-kopers aandienen, zal de gemeente een aantal beoordelings- en toewijzingscriteria hanteren, waaraan een puntensysteem zal gekoppeld worden. De best scorende kandidaat zal het goed uiteindelijk kunnen verwerven aan een vooraf vastgestelde minimumprijs. De beoordelings- en toewijzingscriteria bestaan uit drie elementen, met name het hebben van (1) een sterke maatschappelijke binding met de gemeente, (2) een sterke socioculturele binding met de gemeente en (3) de prijs. Deze criteria zorgen ervoor dat een kandidaat-koper die een sterke lokale binding heeft met de gemeente, voorrang kan krijgen op een andere kandidaat-koper die in mindere mate een band met de gemeente heeft. De beoordelings- en toewijzingscriteria worden opgesomd in artikel 5 van onderhavig kader.

Het is van essentieel belang te benadrukken dat dit een algemeen kader betreft en dit steeds moet geïnterpreteerd worden als een aanvulling op de vigerende wetten, decreten, besluiten en andere wettelijke bepalingen die gelden voor onroerende transacties door lokale besturen. Dit betekent concreet dat bij iedere verkoop van een onroerend goed door de gemeente, het gelijkheids- en non-discriminatieprincipe, de mededinging en de transparantie gegarandeerd zullen blijven.

### Art. 2. PRIJSZETTING

Telkenmale de gemeente het voornemen heeft om een onroerend goed te verkopen, zal de gemeenteraad een beslissing nemen over de volgende drie elementen:

1. Akkoord verklaren met de verkoop van het onroerend goed in kwestie;
2. Bepalen van de vraagprijs/verkoopprijs o.b.v. een geldig en actueel schattingsverslag, opgemaakt door een erkend landmeter-expert (waarbij de schattingsprijs geldt als minimumverkoopprijs);
3. Akkoord verklaren met de toepassing van het algemeen kader houdende de

~~verkoop van gemeentelijke onroerende goederen met lokale binding.~~  
Sint-Pieters-Leeuw - gemeenteraad van 29 september 2022 - 2022\_GR\_00168 : Vaststelling van een algemeen kader houdende de verkoop van gemeentelijke onroerende goederen met lokale binding

### Art. 3 ERELONEN, RECHTEN EN ANDERE KOSTEN

Alle notariële kosten, registratie- en overschrijvingsrechten, en alle eventuele overige kosten, erelonen en rechten die voortvloeien uit de overdracht van het goed, zijn steeds ten laste van de koper.

Kosten voor de aansluiting op nutsvoorzieningen zijn eveneens ten laste van de koper.

### Art. 4. VERKOOPSVORWAARDEN

De algemene verkoopsvorwaarden worden vastgesteld als volgt:

1. De verkoop zal steeds onderhands plaatsvinden onder de gewone waarborgen van daad en recht en zal worden afgeleverd voor vrij en zuiver van alle voorrechten, hypotheekrechten en andere lasten;
2. Het onroerend goed zal verkocht worden in de staat waarin het zich op het ogenblik van de overeenkomst bevindt, met alle mogelijke erfdienstbaarheden:  
  
het onroerend goed wordt overgedragen aan de koper in de staat en de ligging waarin het zich thans bevindt, met zowel de voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende, actieve en passieve erfdienstbaarheden waarmee het goed belast of bevoordeeld zou kunnen zijn.
3. De notariële verkoopakte zal steeds in de Nederlandse taal verleden worden voor een notaris gevestigd in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.  
  
Het staat de koper vrij een eigen notaris te kiezen.
4. Alleen natuurlijke personen (geen rechtspersonen) komen in aanmerking om een gemeentelijk onroerend goed te verwerven *cfr.* onderhavig kader.
5. De kandidaat-koper mag nog geen volle eigenaar zijn van een onroerend goed (voor de volle 100%). Een kandidaat-koper die reeds volle eigenaar is van een onroerend goed, voor de volle 100%, zal m.a.w. uitgesloten worden. De kandidaat-koper mag bovendien in het verleden geen ander gemeentelijk onroerend goed aangekocht hebben.
6. De kandidaat-koper wordt er via onderhavig algemeen kader op gewezen dat het gekochte onroerend goed gelegen is in het Vlaamse Gewest, waar het Nederlands als enige voertaal geldt. De communicatie met de gemeente zal in het Nederlands gebeuren en alle documenten met betrekking tot de verkoopprocedure zullen tevens in het Nederlands opgesteld worden.
7. De kandidaat-koper zal op eer verklaren dat hij/zij de Nederlandse taal machtig is of, indien hij/zij dat niet is, bereid is een taal cursus te volgen zodat minstens een basiskennis van het Nederlands kan worden aangeleerd (*cfr.* huidig artikel, punt 7, §5). Indien de kandidaat-koper de enige geïnteresseerde is of bij meerdere kandidaat-kopers, als eerste wordt gerangschikt voor de aankoop van een gemeentelijk onroerend goed, zullen twee gemeentelijke ambtenaren controleren of de kandidaat-koper die zulks verklaard heeft, daadwerkelijk de Nederlandse taal machtig is. Deze controle zal gebeuren aan de hand van een gesprek.

Indien de gemeentelijke ambtenaren zouden twijfelen dat de kandidaat-koper over een basiskennis van het Nederlands beschikt, zal hij/zij verzocht worden zich te

onderwerpen aan een taaltest. Het betreft een taaltest die een kennis van het Nederlands, op het niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1 van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen (ERK) en conform de bepalingen van het gecodificeerd decreet over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 (Vlaamse Codex Wonen van 2021) en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten, dient vast te stellen. Deze test zal uitgevoerd worden door een onafhankelijk orgaan, dat zal aangesteld worden door het college van burgemeester en schepenen.

Een kandidaat-koper die de Nederlandse taal niet voldoende machtig blijkt te zijn of bij de kandidaatstelling heeft verklaard een Nederlandse taal cursus, conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten te willen volgen, doet het nodige om volgens de modaliteiten vastgelegd door het college van burgemeester en schepenen deel te nemen aan een taal cursus.

De taalvereiste maakt een resultaatsverbintenis uit, wat impliceert dat na één jaar geëvalueerd zal worden of de kandidaat-koper al dan niet geslaagd is voor de taaltest. In de tussentijd zal de verkoopprocedure opgeschort worden.

Indien de kandidaat-koper zou weigeren om zich aan de taaltest te onderwerpen of indien de kandidaat-koper zou weigeren om een taal cursus Nederlands te volgen, zal het onroerend goed hem/haar niet toegewezen worden.

8. Het is de koper niet toegestaan om het onroerend goed te vervreemden gedurende een ononderbroken periode van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van de notariële verkoopakte.

Indien deze verkoopvoorwaarde wordt geschonden doordat het verworven goed toch binnen een periode van vijf jaar na aankoop doorverkocht wordt aan een derde, zal de verkoop van rechtswege en zonder ingebrekestelling verbroken worden. Het onroerend goed wordt dan opnieuw eigendom van de gemeente, tegen de teruggave van de oorspronkelijke verkoopprijs verhoogd met de indexering *cfr.* de gezondheidsindex. Alle kosten die met deze transactie gepaard gaan, zijn volledig ten laste van de oorspronkelijke koper.

De gemeenteraad mag, geheel of gedeeltelijk, afwijken van deze verplichting, indien zij oordeelt dat bepaalde, ernstige of buitengewone omstandigheden de koper ertoe gedwongen hebben zijn verplichting niet na te komen.

9. De koper wordt verplicht om het goed zelf te bewonen vanaf de eerste ingebruikneming gedurende een ononderbroken periode van vijf jaar.

In geval van niet-naleving van deze voorwaarde zal de koper, bij wijze van forfaitaire schadevergoeding, aan de gemeente een som verschuldigd zijn ten bedrage van 2% van de koopprijs van het goed, en dit voor elke maand dat hij/zij het goed niet zelf bewoont.

De gemeenteraad mag, geheel of gedeeltelijk, afwijken van deze verplichting, indien zij oordeelt dat bepaalde, ernstige of buitengewone omstandigheden de koper ertoe gedwongen hebben zijn verplichting niet na te komen.

Wanneer na de aankoop één van de kopers, wegens echtscheiding of einde van de samenwoning, zijn verplichtingen van niet-vervreemding en persoonlijke bewoning niet meer kan of wil nakomen, kan de andere partner/mede-eigenaar alle verplichtingen overnemen, zonder dat één van beide partners enige vergoeding aan de gemeente

verschuldigd is. De gemeente moet wel binnen de maand aangetekend in kennis gesteld worden van deze wijziging aan de koopverplichtingen.

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd om het onroerend goed toe te wijzen aan de kandidaat-koper die aan alle bovenvermelde voorwaarden voldoet. Bovenvermelde algemene verkoopsvoorwaarden zijn cumulatief.

#### Art. 5. BEOORDELINGS- EN TOEWIJZINGSCRITEIA - VOORRANGSREGELING

Indien er meerdere kandidaat-kopers zijn, zal de toewijzing van het onroerend goed gebeuren op basis van de hieronder opgesomde beoordelings- en toewijzingscriteria.

Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de praktische uitvoering van elk individueel dossier. Dit betekent concreet dat het college van burgemeester en schepenen een onderzoek zal instellen naar elk van de kandidaat-kopers. De hierna opgesomde beoordelings- en toewijzingscriteria zullen toegepast worden op elke kandidaat-koper, of indien de kandidaat-koper een echtpaar of een feitelijk gezin vormt, op beide personen en hun kinderen.

##### 1. Maatschappelijke of lokale binding – max. 30 punten

- De kandidaat-koper woont sinds zijn/haar geboorte in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw (max. 30p);
- De kandidaat-koper woonde tijdens zijn jeugd minimaal 10 jaar in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw (max. 20p);
- De kandidaat-koper kan aantonen 20 jaar in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw te hebben gewoond (max. 20p);
- De kandidaat-koper kan aantonen 10 jaar in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw te hebben gewoond (max. 15p).

De duur van de domiciliëring in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw zal in functie van de onafgebroken periode of gecumuleerde onderbroken periodes in aanmerking genomen worden.

Het bewijs hiervan zal geleverd moeten worden aan de hand van een uittreksel uit het bevolkingsregister.

##### 2. Socioculturele binding – max. 30 punten

- De kandidaat-koper volgde én zijn/haar kinderen volgen onderwijs in een school op het grondgebied van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw (max. 15p);
- De kandidaat-koper volgde onderwijs in een school op het grondgebied van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, doch zijn kinderen gaan naar school in een andere gemeente erkend door de Vlaamse gemeenschap (max. 10p);
- De kandidaat-koper volgde geen onderwijs in een school op het grondgebied van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, maar zijn/haar kinderen volgen onderwijs in een school op het grondgebied van de gemeente (max. 10p);
- De kandidaat-koper is de afgelopen tien jaar minstens twee werkjaren lid van een socioculturele of sportvereniging in de gemeente (geweest), die erkend wordt door de lokale overheid (max. 15p);
- De kinderen van de kandidaat-koper zijn de afgelopen tien jaar minstens twee werkjaren actief (geweest) in een socioculturele of sportvereniging, die erkend wordt door de gemeente Sint-Pieters-Leeuw (max. 15p).

Het bewijs hiervan zal geleverd moeten worden aan de hand van attesten afgeleverd door de desbetreffende school waar het onderwijs gevolgd werd/wordt en/of door inschrijving of bewijs van betaling van lidgeld voor respectievelijk de socioculturele vereniging, de jeugdbeweging of andere vereniging.

### 3. Prijs – max. 10 punten

De kandidaat-koper die het hoogste bod uitbrengt, krijgt 10 extra punten bij de reeds behaalde score op basis van de twee andere beoordelings- en toewijzingscriteria.

De overige kandidaat-kopers krijgen x extra punten voor het door hen uitgebracht bod, in functie van de regel van drie.

### Art. 6. INWERKINGTREDING

Onderhavig algemeen kader zal in werking treden op de dag na de datum van goedkeuring door de gemeenteraad.



algemeen directeur  
Walter Vastiau

voorzitter  
Siebe Ruykens