

Uittreksel

Gemeenteraad d.d. 28 juni 2021

<u>AANWEZIG:</u>	Bram Wouters, algemeen directeur Steven Coppens, voorzitter Tim Vandenput, burgemeester Marc Vanderlinden, Pieter Muyldermans en Annelies Vanderlinden, schepenen Patrick Demaerschalk, Alain Borreman, Luc Meganck, Julie Bollue, Jo Portois, Julie Delwick, Caroline Lagrange, Véronique Desmet, Timothy Rowies, Marijke Belsack, Youri Vandervaeren, Eva De Bleeker en Maarten Bresseleers, raadsleden
<u>VERONTSCHULDIGD:</u>	Joy Sergeys, schepen Kenny Verbeeck, raadslid
<u>AFWEZIG:</u>	Joris Pijpen, schepen

ALGEMEEN DIRECTEUR. GEMEENTELIJKE VERKAVELINGEN. RECHT OP TUSSENKOMST OM DE MEERWAARDE TERUG NAAR DE GEMEENTE TE LATEN VLOEIEN. GOEDKEURING.

Verantwoordelijke ambtenaar: Bram Wouters
Bevoegd lid van het college: Tim Vandenput

Voorgeschiedenis

- zomer 2008: verkoop van de kavels in de gemeentelijke verkaveling 'Het Leen II'
- zomer 2012: verkoop van de kavels in de gemeentelijke verkaveling 'Paloker'
- 10 februari 2021: brief van notaris Johan Busschaert betreffende de verkoop van een kavel in de gemeentelijke verkaveling 'Het Leen II'

Feiten en context

De gemeentelijke verkavelingen zijn een instrument om woonbeleid te voeren binnen onze gemeente. Door de gunstige ligging van Hoeilaart stijgen de grondprijzen erg snel, waardoor het moeilijk is voor jonge gezinnen met hun wortels in onze streek om een betaalbare woning te vinden. De gemeente heeft verschillend woonprojecten ingericht waarbij de gronden, woningen of appartementen aan gunstige prijzen werden verkocht. De doelgroep van deze projecten werd afgelijnd door algemene voorwaarden voor de toekenning en verkoop. Deze voorwaarden werden bij gemeenteraadsbesluit vastgelegd.

Gelet op de doelstelling van de woonprojecten en op de (financiële) inspanning die de gemeente hiervoor heeft gedaan, werden in de algemene voorwaarden bepalingen opgenomen in verband met het terugvloeien van de meerwaarde bij eventuele verkoop van het vastgoed.

De verkoopsaktes van de kavels in 'Het Leen II' en 'Paloker' leggen bijzondere voorwaarden op bij de eventuele verkoop van de kavel. Deze voorwaarden verschillen in functie van de termijn waarbinnen wordt overgegaan tot verkoop.

- 1) Bij verkoop binnen de eerste 10 jaar na aankoop wordt een tussenkomst gevraagd om de meerwaarde te laten terugvloeien naar de gemeente. Het perceel met het zich daarop bevindende gebouw mag enkel verkocht worden aan een koper die voldoet aan de geïndexeerde en equivalente voorwaarden die werden opgelegd aan de oorspronkelijke kopers.
- 2) Na de eerste 10 jaar heeft de gemeente het recht een tussenkomst te vragen om de meerwaarde op de grond te laten terugvloeien.

Heden is voor de verkaveling 'Het Leen II' de periode van de eerste 10 jaar afgelopen. Voor de verkaveling 'Paloker' zal deze periode in de loop van 2022 eindigen.

Voor beide verkavelingen werd nog niet bepaald hoe de gemeente het recht op tussenkomst zal uitoefenen.

Op 21 februari 2021 ontvingen we een eerste vraag hieromtrent. Notaris Johan Busschaert meldt ons dat een eigenaar de intentie heeft om een perceel in de verkaveling 'Het Leen II' te verkopen en vraagt naar de invulling van de bijzondere voorwaarden. (zie bijlage)

Juridische gronden

- Besluit van de gemeenteraad van Hoeilaart van 28 januari 2008 betreffende de goedkeuring van de voorwaarden tot toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling 'Het Leen II'
- Besluit van de gemeenteraad van Hoeilaart van 26 maart 2012 betreffende de goedkeuring van de voorwaarden tot toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling 'Paloker'
- Notariële aktes die de verkoop van de kavels in beide verkavelingen vastleggen, meer bepaald de 'Bijzondere voorwaarden opgelegd door de verkoper'

Advies

Juridisch advies ingewonnen bij GSJ advocaten.

Argumentatie

De gemeente heeft bij de uitvoering van beide verkavelingen gezorgd voor toegankelijke vastgoedprijzen, alsook voor de volledige uitrusting van de nieuwe wijken. Deze investeringen passen binnen het woonbeleid van het bestuur, waar gestreefd wordt naar betaalbare woningen voor plaatselijke bevolking, zodat ze in de gemeente kunnen blijven wonen. Het doel was geenszins om een interessante investering te bieden aan de plaatselijke bevolking.

De voorwaarden voor toekenning en verkoop van beide gemeentelijke verkavelingen bepalen enerzijds de doelgroep van de verkavelingen, maar houden anderzijds ook enige financiële veiligheidsmechanismen in. Via deze bepalingen kan de gemeente een stukje van de investeringen terug laten vloeien.

De kavels werden destijds aan voordelige prijzen verkocht. Voor de verkaveling 'Leen II' bedroeg die € 110/m² (zie bijlage Algemene voorwaarden voor toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling Het Leen II) Voor de verkaveling 'Paloker' bedroeg die € 150/m² (zie bijlage Algemene voorwaarden voor toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling Paloker)

De huidige gemiddelde grondwaarde bedraagt ongeveer € 300/m². Hiervoor vallen we terug op de schatting gemaakt voor een perceel in de verkaveling 'Het Leen II', opgemaakt door de afdeling Waardering Limburg van de FOD Financiën (zie hiervoor bijlage schattingsverslag kavel 7 van de verkaveling 'Het Leen II')

Financieel advies

Financiële gevolgen niet voorzien	Budgetwijziging met impact op autofinancieringsmarge en/of resultaat op kasbasis
-----------------------------------	--

BESLUIT: eenparig aangenomen

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement goed betreffende het uitoefenen van het recht op het eisen van een tussenkomst op de meerwaarde op de grondprijs bij verkoop van percelen in de gemeentelijke verkavelingen 'Leen II' en 'Paloker'

Artikel 2 - Aanleiding

Bij de verkoop van de percelen in de gemeentelijke verkavelingen 'Leen II' en 'Paloker' werd in de notariële akte een specifieke voorwaarde opgenomen die de gemeente het recht geeft om bij verkoop van het perceel vanaf het elfde jaar na de oorspronkelijke verkoop een tussenkomst te vragen op de meerwaarde van de grond. Dit reglement geeft vorm aan de wijze waarop dit recht wordt uitgeoefend.

Artikel 3 – Definities

- De gemeentelijke verkaveling:
De verkaveling Het Leen II waarvan de kavels werden verkocht in 2008
De verkaveling Paloker waarvan de kavels werden verkocht in 2012
- De notariële akte:
De akte die de verkoop regelt tussen de gemeente Hoeilaart enerzijds en de eerste eigenaar(s) van het perceel in de gemeentelijke verkaveling.
- De aanvang van het elfde jaar na de oorspronkelijke verkoop:
De aanvang van het elfde jaar na de oorspronkelijke verkoop wordt bepaald op basis van de datum van het verlijden van de notariële akte. Het elfde jaar vangt aan op de eerste dag na de datum van het verlijden van de akte vermeerderd met 10 kalenderjaren.
Bijvoorbeeld:
 - Datum ondertekening akte = 8 mei 2012
 - Aanvang elfde jaar na de oorspronkelijke verkoop = 9 mei 2022
- Het einde van het twintigste jaar na de oorspronkelijke verkoop:
Het einde van het twintigste jaar na de oorspronkelijke verkoop wordt bepaald op basis van de datum van het verlijden van de notariële akte. Het twintigste jaar eindigt op de dag na de datum van het verlijden van de akte vermeerderd met 20 kalenderjaren.
Bijvoorbeeld:
 - Datum ondertekening akte = 8 mei 2012
 - Het einde van het twintigste jaar na de oorspronkelijke verkoop = 8 mei 2032
- Oorspronkelijke waarde van het perceel:
De verkoopprijs vermeld op de notariële akte

- Huidige waarde van het perceel:
Volgens de bepalingen in de notariële akte wordt deze waarde geraamd door de instantie die in het Vlaams gewest bevoegd is om deze schatting uit te voeren voor lokale besturen. De gemeente zorgt voor het activeren van de bevoegde dienst.
- Meerwaarde op de grondprijs:
Voor het bepalen van de meerwaarde wordt enkel rekening gehouden met de waarde van de grond, los van eventuele bouwwerken, terreinwijzigingen, tuinaanleg of andere veranderingen aangebracht na de oorspronkelijke verkoop van het perceel.
De meerwaarde wordt bepaald door volgende formule:
Huidige waarde van het perceel - oorspronkelijke waarde van het perceel
Indien het resultaat van deze berekening negatief is, dan bedraagt de meerwaarde € 0.
- Huidige eigenaar:
De perso(o)n(en) vermeld in de notariële akte als 'kopers' of de perso(o)n(en) die voor de aanvang van het elfde jaar na de oorspronkelijke verkoop de eigendom heeft/hebben verworven.
Perso(o)n(en) die na aanvang van het elfde jaar na de oorspronkelijke verkoop de eigendom heeft/hebben verworven, vallen niet onder de bepalingen van dit reglement.

Artikel 4 – Werkwijze

Wanneer de huidige eigenaar het perceel in de gemeentelijke verkaveling verkoopt na aanvang van het elfde jaar na de oorspronkelijke verkoop en voor het einde van het twintigste jaar na de oorspronkelijke verkoop, zal de notaris, in uitvoering van de notariële akte de gemeente vragen om de hoogte van de tussenkomst op de meerwaarde te bepalen. De gemeente laat de huidige waarde van het perceel bepalen en berekent de meerwaarde. Indien de meerwaarde hoger is dan € 0, zal de gemeente een tussenkomst van **50%** op deze meerwaarde eisen.

Dit bedrag wordt aan de notaris gecommuniceerd, alsook de stukken die de berekening ervan staven.

Dit bedrag wordt door de notaris afgehouden en na de verrekening gestort aan de gemeente.

Artikel 6 - Controle

De dienst Omgeving zal via de voorgestelde voorkeurechten dossiers detecteren die niet door de betrokken notaris werden gemeld. Desgevallend wordt de notaris gecontacteerd om de bepalingen uit de notariële akte adequaat uit te voeren.

Artikel 5 - Grondfonds

De verkregen bedragen worden opgenomen in een grondfonds, waarmee grondverwerving wordt gerealiseerd in het kader van het patrimonium- en woonbeleid.
Het college zal jaarlijks via de jaarrekening aan de gemeenteraad rapporteren over de de inkomsten en uitgaven in dit grondfonds.

Uittreksel voor

dienst Omgeving
Financiële dienst

Namens de Raad,
get. Bram Wouters
Algemeen directeur

get. Steven Coppens
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift