

Ravensteinstraat 12 – 9000 GENT

chantal.sysmans@dimensa.be - telefoon 09/265.82.58 (bereikbaar 9u tot 12u & 13u30 tot 16u)

Openingsuren : persoonlijk bezoek op maandag en donderdag na afspraak van 8u30 tot 12u

Algemeen mailadres : koop@dimensa.be

website : www.dimensa.be

AANVRAAGFORMULIER KOOP

Naam en voornaam : _____

Huidig adres : _____ nummer _____

Postnummer _____ Gemeente _____

Geboortedatum : _____ Geboorteplaats _____

Nationaliteit : _____ Rijksregisternummer : _____

Telefoon (vast en/of GSM's) : _____

Mailadres : _____

PARTNER

Naam en voornaam : _____

Geboortedatum : _____ Geboorteplaats _____

Nationaliteit : _____ Rijksregisternummer _____

OFFICIEEL INWONENDE KINDEREN OF REGELING CO-ouderschap

Naam + geboortedatum

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

* Zijn er gehandicapte personen deel uitmakend van het gezin? Ja - Neen

In welke mate gehandicapt? _____ %. (Bewijs bij te voegen).

* Aanvraag tot het kopen van: **aan te stippen adhv toegevoegde lijst van registers**

HET INVULLEN VAN DIT FORMULIER IS ENKEL TE BESCHOUWEN ALS VERVOLLEDIGING VAN DE AANVRAAG EN IS VOOR GEEN DER PARTIJEN BINDEND. HET VOLLEDIGE TOEWIJ-ZINGSREGLEMENT STAAT MEEGEDEELD OP DE ACHTERZIJDE VAN HET INSCHRIJVINGS-BEWIJS DIE U TOEGESTUURD KRIJGT NA DE BETALING VAN HET INSCHRIJVINGSGELD. DOOR UW INSCHRIJVING VERKLAART U ZICH AKKOORD MET HET FEIT DAT DE WM PERSOONLIJKE EN ANDERE INFORMATIE MAG OPVRAGEN EN DEZE TEVEN MAG CON-TROLEREN BIJ DE BEVOEGDE INSTANTIES. WE GEBRUIKTEN DEZE INFORMATIE OM UW KLANTENDOSSIER TE VERVOLLEDIGEN. **TEVENS WILLEN WIJ MEEDLEN DAT ONZE WOONMAATSCHAPPIJ HAAR VERKOOPSPROCEDURE MET HET OOG OP EEN MOGELIJKE TOEWIJZING VAN EEN WOONGELEGENHEID STEEDS PER GEWONE POSTBRIEF ZAL COMMUNICEREN !!**

Datum : _____ Handtekening(en)

Bij te voegen stukken :

Controle eigendomsvoorwaarde (aankruisen wat van toepassing is en verklaring ondertekenen) en lijst gekozen registers.

Bv "DIMENSA", Ravensteinstraat 12, 9000 GENT
chantal.sysmans@dimensa.be (09/265.82.58) of koop@dimensa.be

Aankoop van een sociale koopwoning/kavel met al dan niet een VWF-lening

Voorwaarden:

1. Het kopen van een sociale woongelegenheden/kavel bij een erkende woonmaatschappij van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) kan maar nadat men ingeschreven was in één of meerdere registers na betaling van € 50 inschrijvingsgeld per register/lijst.
2. De woning moet door de koper(s)/ontlener(s) binnen de 6 maanden na de akte, zelf bewoond worden, en mag niet verhuurd of verkocht worden gedurende 20 jaar (= bewoningsplicht aankoopakte) of langer afhankelijk van de duurtijd van je krediet (= bewoningsplicht kredietakte). Indien om welke reden dan ook toch verkocht of verhuurd wordt kan dit maar mits toestemming van de maatschappij die ofwel haar wederinkooprecht zal toepassen ofwel toestemming zal geven om het goed vrij te verkopen/verhuren doch mits betaling van de niet-afgeschreven overheidsinvestering afhankelijk van de duurtijd dat men is blijven wonen en zoals gestipuleerd staat in de aankoopakte afhankelijk van de verkregen korting en/of subsidies. Indien er een lening werd afgesloten bij de VWF is de bewoningsplicht van toepassing gedurende de ganse looptijd van de lening!
3. De koper(s)/aanvrager(s) of één van de gezinsleden mogen geen volle eigendom (woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw) of volledig vruchtgebruik hebben of zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of één van de gezinsleden een woning of perceel bestemd voor woningbouw heeft ingebracht. Ook mag men geen woning of bouwgrond volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik (BE) gegeven of verkregen hebben. Indien men kosteloos een deel verworven heeft (bij erfenis) dan kan dit wel (aan te tonen adhv notariële akte). Binnen de 3 jaar vóór de inschrijving of toewijzing mag er geen deel van een eigendom vervreemd zijn indien je ervoor over de volledige eigendom beschikte. Uitzonderingen zijn mogelijk in geval van zonevreemde, overbevolkte en onbewoonbare woningen. In die gevallen heeft men na de aankoop, één jaar tijd (uitzonderlijk jaar te verlengen mits motivatie) om de woning te verkopen zoniet wordt de aankoopakte ontbonden!
4. Laatst ontvangen netto-belastbaar inkomen, dat vanaf 01/09/2019 dient geïndexeerd te worden bij inschrijving, actualisatie en aankoop met eventuele toekenning van de lening via het Vlaams Woningfonds (schriftelijk aanbod) dient van de kandidaat-koper(s) en van alle gezinsleden die met hem de woning zullen betrekken te voldoen aan:

MAXIMUM GRENS (zonder verhoging): om te kunnen aankopen en/of lenen

<u>Gezinssituatie</u>	<u>Cluster 0</u>	<u>Cluster 1 & 2</u>
- voor alleenstaanden	= 48.137 EUR	50.428 EUR
- voor een gehandicapte alleenstaande	= 52.943 EUR	55.463 EUR
- voor alle anderen	= 72.197 EUR	75.635 EUR
- verhoging per persoon ten laste	= 4.807 EUR	5.036 EUR

<u>MINIMUMGRENS:</u>	<u>om te kunnen aankopen</u>	<u>om te kunnen lenen</u>
- moet minimum zijn	= 12.046 EUR	12.046 EUR

Voor de inschrijving in de registers mbt de aankoop kan dit minimum inkomen adhv alle mogelijke bewijsstukken bewezen worden desnoods door een jaar op te schuiven, indien het te laag zou zijn zullen de laatste 3 opeenvolgende loonfiches voorafgaand aan de referentiedatum (= inschrijvingsdatum) genomen worden en geëxtrapoleerd worden naar 12 maanden, zonder indexering gezien het om recente inkomsten gaat

Inkomsten van inwonende kinderen die onafgebroken thuis hebben gewoond en jonger dan 25 jaar zijn wordt niet meegerekend dwz dat het inkomen van kinderen ouder dan 25 jaar en inwonend, wel zal worden meegerekend, inkomsten van familieleden in 1^{ste} en 2^{de} graad en jonger dan 65 jaar worden meegerekend, tenzij ernstig gehandicapt, de inkomsten van inwonende ouders worden voor $\frac{1}{2}$ meegerekend. Deze grenzen worden jaarlijks op 01/01 aangepast volgens index.

- Het verlijden van de akten gebeurt afhankelijk van uw keuze door de Vlaamse Belastingdienst afdeling patrimoniumdocumentatie (Vlabel) of een notaris door uzelf te kiezen, de akte is wel te verlijden op ons kantoor.
- Hypothecaire waarborg: het krediet moet een lening in 1^{ste} rang zijn (zowel de sociale lening via het Vlaams Woningfonds of de lening afgesloten bij een private bank).
- De lening moet gewaarborgd worden door een brandverzekering die "vrij" te nemen is naar keuze. De verplichting mbt de schuldsaldoverzekering geldt niet meer maar is uiteraard nog steeds aan te bevelen. Indien men deze wil aangaan via bemiddeling van de VWF (Cardif) dan kan dat, de premie kan niet ontleend worden en deze kan éénmalig, jaarlijks, 6-maandelijks, trimestrieel of maandelijks betaald worden. Een offerte zal u in de loop van het dossier bezorgd worden "ten titel van informatie" via het VWF, zodat u de offerte kunt vergelijken met mogelijke andere verzekeraars, zonder enige verplichting. De verzekeringsrentevoet bedraagt momenteel 5,07%.

8. Bedrag van de lening: er kan mogelijks via het VWF geleend worden (prijs van de woning + BTW + grond) met uitzondering van de te betalen schrijfkosten waarvoor het betaalde waarborgbedrag van 5.606 EUR deels zal worden voor aangewend. Afhankelijk van de verkoopprijs en het kredietbedrag kan dit oplopen tot circa € 8.000. Voor het plaatsen van vloeren, keuken en badkamerinrichting kan, indien nodig, een bijkomend krediet aangevraagd worden die zal uitbetaald worden naargelang het vorderen van de werken. De verkoopprijzen schommelen ongeveer tussen de **240.000 (appartementen) à 420.000 EUR (woningen)**. De mogelijkheid van het al dan niet 'sociaal' kunnen lenen zal afhankelijk zijn van de prijs van de woongelegenheden die u aankoopt (excl. BTW) en welke gezinssituatie u zult hebben op het moment van aankoop, gezien het leningsbedrag gekoppeld werd aan de gezinssituatie bij nieuwe wetgeving in voege sinds 24/04/2017.
9. Volgende maximale verkoopprijzen (grond + woning) eventueel verhoogd met nog uit te voeren afwerkingskosten afhankelijk van de ligging van het goed en de gezinssituatie van de koper(s) zijn van toepassing om een sociaal VWF-krediet te kunnen verkrijgen, zoniet zal er privaat 'moeten' geleend worden:

MAXIMALE VERKOOPPRIJS (grond + woning) exclusief BTW voor VFW-lening

Gezinssituatie	OVERIGE	GEMEENTEN UIT	
		CLUSTER 1	CLUSTER 2
Voor alleenstaanden	€ 289.800	€ 318.700	€ 347.700
Voor koppels	€ 289.800	€ 318.700	€ 347.700
Voor koppel met 1 kind	€ 304.300	€ 334.700	€ 365.100
Voor koppel met 2 kinderen	€ 318.800	€ 350.700	€ 382.500
Voor koppel met 3 kinderen	€ 333.300	€ 366.700	€ 399.900
Voor koppel met 4 kinderen	€ 347.800	€ 382.700	€ 417.300
Voor koppel met 5 kinderen	€ 363.800	€ 398.700	€ 434.700
Voor koppel met 6 kinderen	€ 379.800	€ 414.700	€ 452.100
Per kind < 6 jaar extra toevoeging	€ 14.500	€ 16.000	€ 17.400

10. Rentevoeten: schommelen tussen de 2,71% en de 5,43% en zijn 5-jaarlijks herzienbaar op basis van het gemiddelde inkomen van de verlopen 5 jaar. Bij de herziening kan een maximum stijging plaatsvinden gelijk aan 4/3 van de referentierentevoet. De referentierentevoet is op dit moment = **4,07 %**. De intrestvoet is afhankelijk van je NBI, gezinssituatie en ligging van het pand.

11. Terugbetaling gebeurt op basis van vaste maandelijkse mensualiteiten op een maximale standaardtermijn van 25 jaar. Deze termijn kan verlengd worden tot maximum 30 jaar indien het solvabiliteitsonderzoek dit vereist. De lening 'moet' wel afbetaald zijn als de **jongste ontleners 75 jaar is**. Er is een betalingsuitstel van 12 maand mogelijk indien de klant hier expliciet om vraagt.
12. Eveneens dient men **solvabel te zijn voor de afbetaling van de lening** d.w.z. dat van het huidige netto maandloon + 1/3 van het kindergeld een bedrag van € 1.190 afgetrokken wordt bij één en twee ontleners en € 1.780 bij 3 ontleners. Na aftrek van het maandelijks bedrag van de leningsafbetaling dient het restsaldo positief te zijn. Indien na aftrek van deze bedragen men uitkomt op een negatief saldo dan zal ofwel het kredietbedrag moeten verlaagd worden tot men uitkomt op een positief saldo (wat betekent dat er (meer) eigen middelen zullen moeten zijn), ofwel kan er GEEN lening afgesloten worden!
13. Dossierkosten voor een lening bedragen 100 EUR en zijn te betalen bij het afsluiten van een definitief leningsdossier bij het Vlaams Woningfonds (VWF).
14. **Sociale kavels** zijn bouwgronden die verkocht worden aan kopers die voldoen aan alle vereisten (inkomsten en eigendomsvoorwaarde) en waarbij de oppervlakte van de kavel maximaal 450 m² groot is, tenzij de ligging binnen de verkaveling dit niet mogelijk maakt. De woning die hierop kan opgericht worden mag max. 550 m³ bedragen, te verhogen met 25 m³ vanaf de 3^e persoon ten laste. Het volume boven het maaiveld telt 100% mee en deze onder het maaiveld 50%, rekening houdend met de binnenafmetingen van de woning.
Het pand moet binnen de 4 jaar winddicht zijn na de aankoopakte en het volume moet binnen de 2 maand na goedkeuring van de vergunning bezorgd worden aan de SHM, tevens dient de woning gedurende 10 jaar persoonlijk bewoond te worden (te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de opgerichte woning) zoniet kan de verkoop ontbonden worden (bij niet tijdig starten van de werken) of kan er een schadevergoeding geëist worden waarvan de regels door de minister werden vastgelegd.
15. **Vergeet na ontvangst van de bewijzen van inschrijving, de wetgeving rond toewijzing, actualisatie en schrappingsmogelijkheden niet na te lezen op de achterzijde van uw inschrijvingsbewijs! Als bijlage bezorgen we u tevens het volledig toewijzingsreglement sociale koopwoningen en kavels. Weet dat je op het moment van toewijzing immers een lokale binding met de gemeente waar men wenst aan te kopen dient aan te tonen om voorrang te krijgen tav kandidaat-kopers die geen lokale binding kunnen aantonen. Weet dat je bij het aankopen van een pand terwijl u op de wachtlijst staat dit dient te melden zodat je van de lijst kunt geschrapt worden gezien je dan niet meer aan de voorwaarden voldoet en de betaalde inschrijvingsgelden kunnen teruggestort worden!**

16. De persoonsgegevens die ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van bv Dimensa en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Herman Teirlinckgebouw, site Thurn & Taxis, Havenlaan 88 bus 94 te 1000 Brussel. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van (kandidaat)-kopers of ontleners mogelijk te maken, om de concrete koop-, of ontleningsvoorwaarden voor een sociale woning of lening vast te stellen en om na te gaan of deze voorwaarden door de kopers worden nageleefd. Mits u uw identiteit aantoont en op uw schriftelijk verzoek hebt u overeenkomstig de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens een inzage- en verbeteringsrecht. U beschikt ook over de mogelijkheid om het openbaar register van de geautomatiseerde verwerkingen te raadplegen bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (Drukpersstraat 35, 1000 Brussel <http://www.privacycommission.be/nl/openbaar-register>).
17. Een kandidaat-koper die zich benadeeld voelt door de toewijzing kan binnen de 6 maanden na de datum van de betwistbare toewijzing met een beveiligde zending beroep aantekenen bij de toezichthouder
Wonen Vlaanderen
Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40 te 1000
toezicht.wonen@vlaanderen.be
02/56.22.00

LIJST REGISTERS

Inschrijven kan voor een onbeperkt aantal registers, die permanent geopend zijn, doch dient u wel **50 EUR te betalen per register** waarvoor u inschrijft!

SOCIALE KOOPWONINGEN

- 0 AALTER + KNESSLARE (cl 1)
- 0 ASSENEDE + MOERBEKE (cl 1) + ZELZATE *
- 0 DEINZE (cl 1)
- 0 DEINZE/ASTENE (cl 1)
- 0 DE PINTE (cl 2)
- 0 DESTELBERGEN (cl 2)
- 0 EEKLO (cl 1) *
- 0 ERTVELDE (cl 1) *
- 0 ERTVELDE/Hoge-Wal (cl 1) *
- 0 EVERGEM (cl 1) *
- 0 GAVERE (cl 1)
- 0 GENT/BRUGSE POORT (cl 2) *
- 0 GENT (cl 2) *
- 0 GENT/MUIDE+MEULESTEDE (cl 2) *
- 0 GENT/GENTBRUGGE (cl 2) *
- 0 GENT/MARIAKERKE (cl 2) *
- 0 GENT/OOSTAKKER (cl 2) *
- 0 GENT/SINT-AMANDSBERG (waaronder Hoge-Weg) (cl 2) * voorzien we nog 35 woningen en 13 app
- 0 GENT/WONDELGEM (cl 2) *
- 0 KAPRIJKE (cl 1) * voorzien we 'misschien' nog een 10-tal woningen
- 0 LOCHRISTI (cl 2) * voorzien we nog 34 woningen te Zaffelare
- 0 LOCHRISTI/BEERVELDE (cl 2) *
- 0 LOVENDEGEM + ZOMERGEM (cl 1)
- 0 MALDEGEM (cl 1) *
- 0 MALDEGEM/Adegem (cl 1) * voorzien we 'misschien' nog 6 woningen
- 0 MELLE (cl 2)
- 0 MERELBEKE (cl 2)
- 0 NAZARETH (cl 1)
- 0 NEVELE (cl 1)
- 0 OOSTERZELE (cl 1)
- 0 SINT-LAUREINS *
- 0 SINT-MARTENS-LATEM (cl 2)
- 0 WAARSCHOOT (cl 1)
- 0 WACHTEBEKE *
- 0 ZULTE (cl 1)
- 0 LIJST WEDERINGEKOCHTE KOOPWONINGEN (ganse werkgebied)

cl 1 = ligging gemeente in cluster 1

cl 2 = ligging gemeente in cluster 2

* = inschrijven voor deze registers kan nog maar deze behoren niet meer tot ons werkgebied en kansen zijn klein gezien reeds meerdere inschrijvingen

SOCIALE BOUWGROND/KAVEL

- 0 LEMBEKE (cl 1) *
- 0 LOCHRISTI (cl 1) *
- 0 MELLE (cl 2)
- 0 GANS WERKGEBIED
(muv Lembeke, Lochristi, Melle)

TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE KOOPWONINGEN

Artikel 1. Een kandidaat-koper kan een sociale koopwoning van de VMSW of een woonmaatschappij aankopen als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit, en als hij ingeschreven is in de registers die daarvoor bestemd zijn, vermeld in artikel 2.

Om zich te kunnen inschrijven, moet de kandidaat-koper op de inschrijvingsdatum meerderjarig zijn en moet hij voldoen aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit. De kandidaat-koper moet bewijzen dat hij voldoet aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden.

Art. 2. De VMSW en de woonmaatschappijen die sociale koopwoningen verkopen, houden een of meer inschrijvingsregisters bij. Ze bepalen zelf voor welk territoriaal niveau die inschrijvingsregisters worden geopend. Het minimale niveau is dat van een projectzone. Het maximale niveau valt samen met het hele werkingsgebied. In ieder geval moet het geheel van de diverse inschrijvingsregisters het volledige werkingsgebied van de woonmaatschappij bestrijken, zelfs als er geen concrete bouwplannen of grondvoorraden voorhanden zijn op een aantal locaties in het werkingsgebied. De kandidaat-kopers worden daarover grondig geïnformeerd.

Als een nieuw inschrijvingsregister wordt geopend dat een gebied bestrijkt dat ervoor door een of meer andere inschrijvingsregisters van dezelfde woonmaatschappij geheel of gedeeltelijk werd omvat, kan de kandidaat-koper die ingeschreven was in een ander inschrijvingsregister, voorrang krijgen om zich in te schrijven in het nieuwe inschrijvingsregister. Aan die kandidaat-koper wordt er schriftelijk gevraagd of hij die voorrang wil gebruiken. De kandidaat-koper die de voorrang wil gebruiken, meldt dat schriftelijk aan de verkoper. Bij de inschrijving in het nieuwe register behoudt de kandidaat-koper de inschrijvingsdatum die hij had in het andere register of de oudste inschrijvingsdatum als hij in meer dan één register was ingeschreven. Als verschillende kandidaat-kopers dezelfde inschrijvingsdatum hebben, wordt, om de chronologische volgorde van die kandidaat-kopers in het nieuwe register te bepalen, de chronologische volgorde van de reactie op de vraag of de kandidaat-koper de voorrang wil gebruiken, in aanmerking genomen. Die voorrangregeling is eenmalig per nieuw geopend register en beperkt in de tijd. De verkoper bepaalt de termijn, die maximaal een maand kan zijn, waarin de kandidaat-kopers moeten reageren.

Met behoud van de toepassing van het tweede lid worden de aanvragen om een sociale koopwoning te kopen per register chronologisch ingeschreven. Bij de inschrijving krijgt elke kandidaat-koper in chronologische volgorde een inschrijvingsnummer per register toegekend. De woonmaatschappij houdt de registers ter beschikking van de toezichthouder. De minister en de toezichthouder kunnen op elk moment een afschrift of een elektronische kopie van de registers vragen. Als twee of meer kandidaat-kopers zich tegelijkertijd aanbieden voor de inschrijving, waardoor de chronologische volgorde niet vastgesteld kan worden, wordt de volgorde door lottrekking bepaald.

In de registers worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het inschrijvingsnummer voor het desbetreffende register;
- 2° de datum van inschrijving;
- 3° de voornamen en de achternaam van de kandidaat-koper;
- 4° de geboortedatum;
- 5° het volledige adres en eventueel het telefoonnummer;
- 6° de vermelding of er een prioriteit geldt of niet;
- 7° de (deel)gemeenten of gemeenten van het werkingsgebied waarvoor de kandidaat-koper zich kandidaat stelt;
- 8° ...
- 9° het rijksregisternummer.

In de registers worden ook de toewijzingen en de schrappingen van het lopende en het voorgaande kalenderjaar vermeld.

Art. 3. De verkoper bezorgt aan de kandidaat-koper die erom vraagt, de volgende gegevens:

- 1° de rangorde van de kandidaat-koper in het inschrijvingsregister;
- 2° de rangorde van de kandidaat-kopers aan wie tijdens de voorgaande twaalf maanden een woning is toegewezen, de datum van hun inschrijving en of ze een prioriteit hadden.

Art. 4. Als een kandidaat-koper zich inschrijft, wordt hij op de hoogte gebracht van de integrale inhoud van dit reglement. In het bijzonder wordt zijn aandacht gevestigd op de gevallen waarin zijn kandidatuur uit de inschrijvingsregisters kan worden geschrapt, de toewijzingsregels en het verhaalrecht. De kandidaat-koper ontvangt een ontvangstbewijs (per register) met vermelding van de inschrijvingsdatum.

De verkoper deelt aan de kandidaat-koper mee op welke wijze er gecommuniceerd zal worden. Dat kan met een beveiligde zending, een gewone brief, elektronische post of met een ander communicatiemiddel dat resulteert in een schriftelijk stuk voor de geadresseerde.

Art. 5. §1. De inschrijving is definitief nadat de kandidaat-koper een inschrijvingsgeld van 50 euro per register heeft betaald.

De woonmaatschappij of de VMSW schrapt een kandidaat uit al haar inschrijvingsregisters in de volgende gevallen:

- 1° aan de kandidaat-koper is een woning toegewezen;
- 2° de kandidaat-koper verzoekt daar schriftelijk om;
- 3° op het ogenblik dat de kandidaat-koper wordt gecontroleerd in het kader van de toewijzing van een woning, blijkt dat hij niet meer voldoet aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit;
- 4° bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-koper niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit;
- 5° de kandidaat-koper antwoordt niet of niet op tijd op de vraag, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, of op het aanbod, vermeld in artikel 7, §1, vijfde lid, tenzij hij overmacht kan aantonen binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt;
- 6° de kandidaat-koper weigert om in te gaan op het aanbod, vermeld in artikel 7, §1, vijfde lid, tenzij hij binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt, na de weigering daarvoor schriftelijk een gegronde reden aanvoert;
- 7° de kandidaat-koper is ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die hij te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
- 8° de kandidaat-koper heeft een aangeboden woning aanvaard en wil de woning nadien toch niet kopen.

Het inschrijvingsgeld wordt alleen in de gevallen, vermeld in het tweede lid, 1°, 2°, 3° en 4°, terugbetaald.

De woonmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het tweede lid, 5°, en de gegronde reden, vermeld in het tweede lid, 6°, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

§2. De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-kopers die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit

besluit, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. Als de kandidaat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt.

De woonmaatschappij of de VMSW bepaalt een redelijke termijn om in voorkomend geval te antwoorden bij de actualisatie.

Art. 6. De kandidaat-koper kan zich laten inschrijven voor een onbeperkt aantal inschrijvingsregisters bij een onbeperkt aantal woonmaatschappijen of bij de VMSW. Die registers zijn permanent geopend. Het creëren van nieuwe registers moet net als het opstarten van nieuwe bouwprojecten op een zo actief mogelijke wijze worden bekendgemaakt.

Art. 7. §1. De sociale koopwoningen worden per register toegewezen door het statutair bevoegde orgaan van de woonmaatschappij of de VMSW.

De verkoper verwittigt de kandidaat-kopers als een of meer sociale koopwoningen in de gemeenten of deelgemeenten die de kandidaat-kopers hebben aangeduid, te koop worden aangeboden. De verkoper kan beslissen om maar een groep van kandidaat-kopers te verwittigen. Hij bepaalt de omvang van de groep op basis van de chronologische rangschikking. De verkoper verstrekt alle nuttige inlichtingen, zoals de ligging, het type woning, de verkoopprijs en de eventuele korting, en hij meldt of de grond in erfpacht wordt gegeven.

De verkoper bepaalt binnen welke redelijke termijn en op welke manier de kandidaat-kopers hun interesse in de woning kunnen laten blijken. De verkoper nodigt de geïnteresseerde kandidaat-kopers uit om de woning te bezichtigen. De verkoper kan beslissen om maar een groep van geïnteresseerden uit te nodigen voor de bezichting. Hij bepaalt de omvang van de groep op basis van de chronologische rangschikking. De verkoper bepaalt binnen welke termijn de geïnteresseerde kandidaat-kopers moeten beslissen of ze de woning willen aankopen en op welke manier ze hun beslissing aan de verkoper moeten meedelen. De verkoper onderzoekt of de kandidaat-kopers die de woning willen aankopen, nog voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit.

De verkoper biedt vervolgens de koopwoning aan de meest gunstig gerangschikte kandidaat-koper aan en vraagt om binnen een redelijke termijn die hij bepaalt, te antwoorden.

Bij de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

- 1° een kandidaat-koper die ingevolge een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij opnieuw moet worden gehuisvest;
 - 2° een kandidaat-koper die een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid een bepaalde handicap heeft, uitsluitend als de beschikbare woning aangepast is aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden een bepaalde handicap hebben;
 - 3° een kandidaat-koper die een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt;
 - 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingsnummers die per register toegekend zijn.
- Bij elk van de voorrangen uit het zesde lid wordt er rekening gehouden met artikel 5.218 van dit besluit.

§2. De woonmaatschappij of de VMSW kan beslissen om, in afwijking van paragraaf 1, zesde lid, 4°, rangverhoging te geven op basis van het aantal slaapkamers in een sociale koopwoning. Als de sociale koopwoning minstens drie slaapkamers heeft, kan er een rangverhoging van maximaal 50% toegekend worden aan gezinnen. Als de sociale koopwoning minder of meer dan drie slaapkamers heeft, kan er een rangverhoging worden verleend op basis van de rationele bezetting. Als twee rangverhogingen van toepassing zijn op een kandidaat-koper, geldt de rangverhoging die het meest gunstig is voor de kandidaat-koper. Bij elk van die rangverhogingen wordt er rekening gehouden met artikel 5.218 van dit besluit.

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van die personen.

De woonmaatschappij of de VMSW kan de rangverhoging op basis van het aantal slaapkamers alleen toekennen na een schriftelijke melding van de beslissing daarover aan de toezichthouder. De rangverhoging geldt voor alle toewijzingen van de woonmaatschappij of de VMSW en wordt toegepast tot de woonmaatschappij of de VMSW een nieuwe beslissing meldt aan de toezichthouder.

De kandidaat-kopers worden grondig geïnformeerd over de rangverhoging op basis van het aantal slaapkamers.

§3. Als het gaat om woningen die gebouwd zijn voor een bijzondere doelgroep, onder beding van specifieke verbintenissen, zijn de bepalingen van paragraaf 1 en 2 alleen van toepassing als die verbintenissen zijn nagekomen.

Art. 8. De woonmaatschappij of de VMSW vraagt aan de kandidaat-koper bij het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop een waarborg waarvan het bedrag niet hoger is dan de kosten voor de uitvoering van de eenzijdige belofte van aankoop en die hoogstens 5.476 euro bedraagt. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 5.220, §2, van dit besluit. Als de kandidaat-koper de woning niet aankoopt nadat hij de eenzijdige belofte van aankoop ondertekend heeft, betaalt de woonmaatschappij of de VMSW het gedeelte van de waarborg dat overeenstemt met het geleden verlies, niet terug, tenzij de kandidaat-koper overmacht aantoonst. De woonmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het eerste lid, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

Art. 9. De toewijzing van een sociale woning mag pas aan de kandidaat-koper worden betekend na het verstrijken van de termijn voor vernietiging door de toezichthouder, vermeld in boek 4, deel 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 10. Een kandidaat-koper die ingeschreven is in het register op basis waarvan een toewijzing heeft plaatsgevonden, en die zich benadeeld voelt door de toewijzing van de woning, kan binnen zes maanden na de datum van de betwiste toewijzing met een beveiligde zending beroep aantekenen bij de toezichthouder.

Wonen in Vlaanderen

Afdeling Toezicht, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40 te 1000 Brussel

Email = toezicht.wonen@vlaanderen.be

Telefoon = 02/5532200

Postadres = Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel

De toezichthouder beoordeelt de ontvankelijkheid en bezorgt zijn advies over de gegrondheid van het ontvankelijke beroep binnen dertig dagen aan de woonmaatschappij of de VMSW. De woonmaatschappij of de VMSW betekent de gemotiveerde beslissing van het bestuursorgaan over de gegrondheid van het beroep binnen zestig dagen na de beroepsbrief met een beveiligde zending aan de indiener en bezorgt op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als er binnen zestig dagen na de beroepsbrief geen beslissing wordt betekend, wordt het beroep als ontvankelijk en gegrond beschouwd.

De kandidaat-koper voor wie het beroep ontvankelijk en gegrond wordt bevonden, beschikt over een absoluut recht van voorrang voor de toewijzing van de eerstvolgende beschikbare sociale koopwoning die vrijkomt en aan zijn keuze op het vlak van ligging, type en aantal slaapkamers beantwoordt.

Verklaring op erewoord

(Vul in: naam SHM) onderzoekt of u een woning of bouwgrond heeft en welke rechten (volle eigendom, vruchtgebruik, ...) u hierop heeft. Dit geldt voor u en de gezinsleden die bij u komen wonen.

1. Vul uw persoonlijke gegevens in

Uw persoonlijke gegevens	Persoonlijke gegevens van uw echtgenoot/partner
Naam:	Naam:
Voornaam:	Voornaam:
Rijksregisternummer: ____ . ____ . ____ - ____ . ____	Rijksregisternummer: ____ . ____ . ____ - ____ . ____

2. EIGENDOM

2.1. Voldoet u aan al de volgende voorwaarden?

U en uw gezinsleden:

- hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal
- hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland die u of een gezinslid volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf
- hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland die u, een gezinslid of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaf
- zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin u of een gezinslid een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Kruis aan: ☐ ja (sla vraag 2.2 over en onderteken deze verklaring)
☐ nee (ga naar vraag 2.2)

2.2. Voldoet u aan één van de volgende uitzonderingen?

Kruis aan:

☐ ja – kruis hieronder de uitzondering aan die van toepassing is:

- ☐ U heeft uw woning of bouwgrond samen met een van de volgende personen volledig in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal: uw echtgenoot of ex-echtgenoot, de persoon met wie u wettelijk samenwoont of samenwoonde, uw feitelijke partner of ex-

partner. Deze persoon koopt de sociale koopwoning of kavel niet mee. Deze persoon zal de woning ook niet mee bewonen.

☐ U gaf uw woning of bouwgrond samen met een van de volgende personen volledig in vruchtgebruik, erfpacht of opstal: uw echtgenoot of ex-echtgenoot, de persoon met wie u wettelijk samenwoont of samenwoonde, uw feitelijke partner of ex-partner. Deze persoon koopt de sociale koopwoning of kavel niet mee. Deze persoon zal de woning ook niet mee bewonen.

☐ Via schenking of erfenis kreeg u of uw gezinslid de woning of bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal.

☐ Via schenking of erfenis kreeg u of uw gezinslid een aandeel van de woning of bouwgrond waarop een recht van erfpacht op opstal is gegeven.

☐ Uw woning is overbewoond of onbewoonbaar verklaard of geadviseerd.

☐ Uw woning ligt in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet mag

☐ nee

Om uw inschrijving te controleren, vraagt (vul in: naam SHM) persoonlijke en andere informatie bij de bevoegde diensten. We gebruiken deze informatie om uw klantendossier volledig te maken. Meer informatie vindt u op (vul in: de link naar uw webpagina over privacy)

DATUM:

Handtekening aanvrager

Handtekening echtgenoot of partner

.....

.....