



cvba WONEN

Kantoren : Marcel Mollelaan 17, 9060 Zelzate.
Tel. (09) 344 54 59
e-mail : info@cvbawonen.be

BELFIUS: IBAN: BE85 0960 0954 3306 BIC: GKCCBEBB
BNP PARIBAS FORTIS: IBAN: BE20 0010 6751 0056 BIC: GEBABEBB

INFOBUNDEL KOPEN VAN EEN SOCIALE KOOPWONING OF EEN SOCIALE KAVEL

Cvba Wonen biedt sociale koopwoningen en sociale bouwgronden te koop aan.

Om een sociale koopwoning of bouwgrond te kunnen kopen, moet u zich kandidaat stellen bij cvba Wonen.

Als u aan de voorwaarden voldoet, schrijft cvba Wonen u in het inschrijvingsregister in.

1. WANNEER MAG U EEN SOCIALE KOOPWONING OF SOCIALE KAVEL KOPEN?

De voorwaarden zijn:

- u bent 18 jaar of ouder
- uw inkomen is niet te hoog en niet te laag
- u heeft geen eigendom

UW INKOMEN IS NIET TE HOOG EN NIET TE LAAG

Wat telt als uw inkomen?

Uw inkomen is het 'gezamenlijk belastbaar inkomen' en het 'afzonderlijk belastbaar inkomen' op het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting.

Dit is ook:

- het leefloon
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling

Het inkomen van andere personen die de woning mee zullen bewonen, tellen we ook mee.

Dit geldt niet voor inkomsten van:

- ongehuwde en niet-wettelijk samenwonende kinderen, die jonger zijn dan 25 jaar en vanaf hun 18 jaar altijd deel van het gezin waren
- uw familieleden van de eerste graad (kind, ouder) en de tweede graad (kleinkind, grootouder, broer/zus) die als ernstig gehandicapt erkend zijn of ten minste 65 jaar oud zijn

Voordat we uw inkomen kunnen aftoetsen aan de inkomensgrenzen, moeten we dit indexeren. Dit doen we volgens de gezondheidsindex.

Volgende inkomsten tellen we voor de helft mee:

- de inkomsten van de inwonende ascendenten (ouders, grootouders ...) die niet als ernstig gehandicapt erkend zijn of die jonger dan 65 jaar oud zijn

Inkomensgrenzen

Uw inkomen mag in 2023 op de referentiedatum niet lager zijn dan 10 795,00 euro. Er gelden ook maximumgrenzen. Wilt u een sociale koopwoning of bouwgrond kopen in een gemeente die is opgenomen in cluster 1 of cluster 2, dan gelden verhoogde maximumgrenzen. Cvba WONEN heeft momenteel enkel bouwplannen in Assenede en Zelzate. Beide gemeenten behoren tot cluster 0.

Dit zijn de maximumgrenzen:

Jouw gezinstype	Aankoop in rest van Vlaanderen (= cluster 0)	Aankoop in gemeente opgenomen in cluster 1 of 2
Alleenstaande zonder persoon ten laste	43 140 euro	45 193 euro
Alleenstaande met handicap zonder persoon ten laste	47 447 euro	49 706 euro
Alle andere situaties	64 703 euro	67 783 euro
Per persoon ten laste verhogen met	4 308 euro	4 513 euro

U HEEFT GEEN EIGENDOM

U kunt zich niet inschrijven als u niet aan de eigendomsvoorwaarde voldoet. U mag:

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

Deze voorwaarden gelden ook voor uw gezinsleden die mee verhuizen en voor woningen of bouwgronden in het buitenland.

Hierop zijn enkele uitzonderingen. In vijf situaties kunt u zich toch inschrijven:

1. Relatiebreuk

Deze uitzondering geldt als u samen met uw echtgenoot, ex-echtgenoot, de persoon met wie u wettelijk samenwoont of samenwoonde, uw feitelijke partner of ex-partner een woning of bouwgrond:

- volledig in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal heeft
- volledig in vruchtgebruik, erfpacht of opstal gaf

Uw echtgenoot, ex-echtgenoot, de persoon met wie u wettelijk samenwoont of samenwoonde, uw feitelijke partner of ex-partner mag de sociale koopwoning of bouwgrond niet mee kopen en de (op te richten) woning niet mee bewonen.

2. Kosteloze verkrijging

Deze uitzondering geldt als u of uw gezinslid via schenking of erfenis:

- een woning of bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal kreeg
- een aandeel van de woning of bouwgrond kreeg waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven

3. Overbewoonde woning

Deze uitzondering geldt als u of uw gezinslid een woning heeft die overbewoond verklaard of overbewoond geadviseerd is. De woning heeft een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro.

4. Onbewoonbare woning

Deze uitzondering geldt als u of uw gezinslid een woning heeft die onbewoonbaar verklaard of onbewoonbaar geadviseerd is. De woning heeft een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro.

5. Woning in een zone waar wonen niet is toegelaten

Deze uitzondering geldt als u of uw gezinslid een woning heeft die in een zone ligt waar wonen niet toegelaten is. De woning heeft een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro.

Wat als een van deze uitzonderingen van toepassing is?

Geldt een van de eerste drie uitzonderingen (relatiebreuk, kosteloze verkrijging, overbewoonde woning)? Dan moet u ervoor zorgen dat u binnen een jaar na de ondertekening van de aankoopakte van uw sociale koopwoning of bouwgrond, aan de eigendomsvoorwaarde voldoet (bijvoorbeeld door het verkopen van uw woning of bouwgrond).

Geldt de vierde uitzondering (onbewoonbare woning)? Dan moet u binnen een jaar na de ondertekening van de aankoopakte van uw sociale koopwoning of bouwgrond, slopen of de bestemming ervan wijzigen.

2. HOE VERLOOPT DE AANKOOP?

DE INSCHRIJVING

U kunt alleen inschrijven als u aan de voorwaarden voldoet.

Welke documenten neemt u best mee?

Inkomen

cvba Wonen onderzoekt uw inkomen.

- U werkt? Neem uw meest recent beschikbare aanslagbiljet mee.
- U krijgt een leefloon of uitkering? Neem dan attesten of betalingsbewijzen mee, bijvoorbeeld van het OCMW, een ziekenfonds of mutualiteit, de RVA ...

Gezin

Heeft u kinderen die 18 jaar of ouder zijn? Dan moet de Kas voor Gezinsvergoedingen een verklaring afleveren waaruit de uitbetaling van kinderbijslag of wezentoelage blijkt. Hebt u of een gezinslid een handicap? Neem dan het attest of bewijs hiervan mee. Dit moet een attest zijn van de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid of van de Kas die de invaliditeitsvergoeding uitbetaalt. Als persoon met een handicap kunt u voorrang krijgen indien de woning aangepast is.

Eigendom

Uw huidige woning wordt officieel onbewoonbaar verklaard of uw woning wordt onteigend? Neem dan de documenten die dit bewijzen mee.

Leeftijd

Breng uw identiteitskaart mee.

Uw aanvraag wordt in elk register chronologisch ingeschreven. Per register waar u zich inschrijft, krijgt u een inschrijvingsnummer.

U ontvangt ook altijd een ontvangstbewijs dat de inschrijvingsdatum vermeldt. Het inschrijvingsgeld bedraagt 50 euro per register. U wordt pas ingeschreven na ontvangst van het inschrijvingsgeld.

Wat gebeurt er met uw gegevens?

Cvba Wonen houdt de informatie bij in lijsten en dossiers. We gebruiken de informatie om na te kijken of u recht hebt op iets of om u beter te kunnen helpen. Het is niet de bedoeling dat de organisaties informatie over u opvragen of verspreiden aan personen en bedrijven die geen goede reden hebben om uw informatie te krijgen. Dat is geregeld in een privacywet die u beschermt.

DE TOEWIJZING

De chronologie van de inschrijvingen telt als een sociale woning of bouwgrond wordt verkocht. Dit betekent dat de persoon die eerst inschreef, eerst kan kopen.

Voorrang

Sommige kandidaten kunnen een voorrang genieten voor een sociale koopwoning of bouwgrond.

Wie krijgt voorrang voor een sociale koopwoning of bouwgrond?

- U of één van uw gezinsleden heeft een bepaalde handicap en de koopwoning is hierop aangepast. Deze voorrang geldt alleen voor sociale koopwoningen.
- U woont in een woning die onteigend zal worden.

Band met de gemeente

Een kandidaat-koper met een voldoende band met de gemeente waar de sociale koopwoning of bouwgrond ligt, krijgt altijd voorrang.

U beschikt als kandidaat-koper over zo een lokale band, als u bij de toewijzing voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:

- U woonde 6 jaar of langer onafgebroken in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, die in het werkgebied van een sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen ligt.
- U werkt minstens halftijds in de gemeente.
- U heeft een voldoende duidelijke maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente.

3. WAT ZIJN DE KOSTEN?

De verkoopprijs van een sociale koopwoning of kavel moet binnen de wettelijke limieten liggen. Die wettelijke limieten kunnen voor het ene koopproject anders zijn dan voor het andere koopproject. Dit komt door een overgangsbepaling in de regelgeving.

Voor meer informatie hierover contacteert u best cvba Wonen.

Andere kosten

U betaalt voor de aankoop van een sociale koopwoning (nieuwbouw) bovenop de verkoopprijs een verlaagd btw-tarief van 6%.

U betaalt voor de aankoop van een sociale bouwgrond bovenop de verkoopprijs de normale 10% registratierechten.

De kosten, rechten en erelonen van de akte betaalt u ook.

Sociale lening bij het Vlaams Woningfonds

U kunt een hypothecaire sociale lening bij het Vlaams Woningfonds aanvragen. U leest meer over het Woonkrediet op www.vlaamswoningfonds.be/woonkrediet. U kan een simulatie maken de website van het Vlaams Woningfonds.

4. VERPLICHTINGEN NA DE AANKOOP?

SOCIALE KOOPWONINGEN

U moet uw woning na de aankoop twintig jaar bewonen. Deze termijn van twintig jaar start vanaf het moment waarop u uw aankoopakte ondertekent. U mag uw woning tijdens die periode niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan. Het verbod om een zakelijk recht af te staan, houdt in dat u de woning bijvoorbeeld niet (geheel of gedeeltelijk) mag verkopen, schenken, in erfpacht geven,... U mag de woning wel inbrengen in de huwelijksgemeenschap.

Als u zou overlijden vóór het verstrijken van de termijn van twintig jaar, dan moet één van uw erfgenamen de verplichtingen verder naleven. Dit geldt enkel voor de erfgenamen die een zakelijk recht erfdin om de woning te bewonen (bijvoorbeeld: vruchtgebruik, volle eigendom).

Leeft u of een van uw erfgenamen deze verplichtingen niet na, dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij een schadevergoeding eisen. Soms kan cvba Wonen beslissen om de koopwoning opnieuw te kopen (wederinkoop).

Een schadevergoeding eisen

Cvba Wonen kan een schadevergoeding eisen. Het bedrag van deze vergoeding staat in uw verkoopakte.

De woning wederinkopen

Cvba Wonen kan soms de woning wederinkopen. Zij koopt dan uw woning terug. De voorwaarden waaronder de sociale huisvestingsmaatschappij de woning kan wederinkopen staan in uw verkoopakte.

SOCIALE BOUWGRONDEN

U bent als koper van een sociale bouwgrond verplicht tijdig een woning te bouwen (bouwverplichting) volgens de correcte normen (bouwwolumenormen) en de woning te bewonen (bewoningsplicht).

Bouwverplichting

U moet een woning op de bouwgrond bouwen. De woning moet op vier jaar tijd winddicht zijn. De termijn van vier jaar loopt vanaf de datum waarop u uw aankoopakte ondertekend heeft. Startte er binnen die vier jaar geen enkele bouwactiviteit, dan wordt de verkoop ontbonden.

Gebeurden er binnen die vier jaar al werken, maar is de woning nog niet winddicht? Dan betaalt u een schadevergoeding aan de sociale huisvestingsmaatschappij. U betaalt schadevergoeding vanaf het vijfde jaar nadat u uw aankoopakte tekende. Het bedrag van de schadevergoeding staat in de verkoopakte. U betaalt elk jaar zolang de woning niet winddicht is.

Naleven bouwwolumenormen

U moet de woning bouwen volgens de correcte bouwwolumes.

Het volume wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning. Het volume boven het maaiveld wordt voor 100% meegerekend. Het volume onder het maaiveld wordt voor 50% meegerekend.

Wat is het maximale volume van de woning? Voor een sociale bouwgrond is dit maximaal 550 m³. Deze volumenorment wordt verhoogd met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste.

U bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij een kopie van de omgevingsvergunning en van het bijbehorende dossier. U bezorgt dit binnen de twee maanden nadat de vergunning goedgekeurd werd. Deze documenten moeten tonen dat de volumenorment nageleefd werden.

U betaalt de sociale huisvestingsmaatschappij een schadevergoeding als u deze verplichtingen niet naleeft.

Het bedrag van deze schadevergoeding staat in de verkoopakte.

Bewoningsplicht

U moet zelf tien jaar in de woning wonen. Deze termijn van tien jaar loopt vanaf de voorlopige oplevering van de woning. U mag de woning tijdens die periode, net zoals bij een sociale koopwoning, niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan, ook niet aan een erfgenaam.

Als u zou overlijden vóór het verstrijken van de termijn van 10 jaar, dan moet één van uw erfgenamen, net zoals bij een sociale koopwoning, de verplichtingen verder naleven.

Leeft u of een van uw erfgenamen deze verplichtingen niet na, dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij een schadevergoeding eisen. Het bedrag van deze schadevergoeding staat in de verkoopakte.

**HEEFT U NOG VRAGEN?
CONTACTEER ONS OP HET NUMMER 09/344 54 59
WIJ HELPEN U GRAAG VERDER**