



Een sociale

woning kopen

U kunt onder bepaalde voorwaarden een sociale woning aankopen. Het gaat dan specifiek over de woningen die door Providentia worden aangeboden.

U leest in dit boekje meer over de:

- voorwaarden
- inschrijving
- toewijzing
- plichten
- veel gestelde vragen

Voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale koopwoning of kavel moet u als kandidaat-koper:

- Meerderjarig zijn
- Ingeschreven zijn in een inschrijvingsregister
- Voldoen aan de inkomensvoorwaarde
- Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden

De referentiedatum is de datum waarop u moet voldoen aan de voorwaarden om een koopwoning te kunnen kopen.

Wanneer u een **sociale koopwoning** wilt aankopen is de referentiedatum, zowel de datum waarop u zich inschrijft als de datum waarop u de eenzijdige belofte van aankoop ondertekent.

Op de referentiedatum mag uw inkomen niet hoger zijn dan (bedragen van toepassing in 2023):

Persoonlijke situatie	Aankoop in Vlaamse rand of kernstad	Aankoop elders in Vlaanderen
Alleenstaande zonder persoon ten laste	45.193	43.140
Alleenstaande met ernstige handicap zonder persoon ten laste	49.706	47.447
Alle andere gevallen	67.783	64.703
Per persoon ten laste te verhogen met	4.543	4.308

Uw inkomen mag ook niet lager zijn dan 10.795 euro (bedrag van toepassing in 2023).

Op de referentiedatum mag u of één van uw gezinsleden, behoudens enkele uitzonderingen:

- geen woning of een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal heeft
- geen woning of een bouwgrond heeft die hij of zijn gezinslid volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf
- geen woning of een bouwgrond heeft die de kandidaat-koper, zijn gezinslid of een ander persoon (bijvoorbeeld de erflater) volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaf
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij of een gezinslid een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarden

In vijf situaties kunt u een kandidaat-koper die niet aan de eigendomsvoorwaarde voldoet toch inschrijven en hem een sociale koopwoning of kavel toewijzen.

1. Relatiebreuk

Deze uitzondering geldt als de kandidaat-koper samen met zijn echtgenoot, (ex-) echtgenoot, partner of (ex-)partner een woning of een bouwgrond:

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

De echtgenoot, (ex-)echtgenoot, partner of (ex-)partner mag de sociale koopwoning of kavel niet mee kopen en de (op te richten) woning niet mee bewonen.

2. Kosteloze verkrijging

Deze uitzondering geldt als de kandidaat-koper of zijn gezinslid via schenking of erfenis:

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

3. Overbewoonde woning

Deze uitzondering geldt als:

- de kandidaat-koper of zijn gezinslid een woning heeft met een geïndexeerd kadastraal inkomen dat lager is dan 2.000 euro
- en deze woning overbewoond verklaard of overbewoond geadviseerd is

4. Onbewoonbare woning

Deze uitzondering geldt als:

- de kandidaat-koper of zijn gezinslid een woning heeft met een geïndexeerd kadastraal inkomen dat lager is dan 2.000 euro
- en deze woning onbewoonbaar verklaard of onbewoonbaar geadviseerd is

5. Woning in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet is toegestaan
Deze uitzondering geldt als:

- de kandidaat-koper of zijn gezinslid een woning heeft met een geïndexeerd kadastraal inkomen dat lager is dan 2.000 euro
- en deze woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet is toegestaan

Geldt een van de eerste drie uitzonderingen (relatiebreuk, kosteloze verkrijging, overbewoonde woning)? Dan moet de kandidaat-koper (of zijn gezinslid) ervoor zorgen dat hij binnen een jaar na de aankoopakte aan de eigendomsvoorwaarde voldoet. Gebeurt dit niet, maar kan de koper hiervoor een gegronde reden geven, dan mag u deze termijn verlengen. Voldoet de koper (of zijn gezinslid) niet binnen de termijn aan de voorwaarde, dan is de koop (van rechtswege) ontbonden.

Geldt de vierde uitzondering (onbewoonbare woning)? Dan moet de kandidaat-koper (of zijn gezinslid) de woning binnen een jaar na de aankoopakte slopen of de bestemming ervan wijzigen. Voldoet de koper (of zijn gezinslid) niet binnen de termijn aan de voorwaarde, dan is de koop (van rechtswege) ontbonden.

Inschrijving

Als u aan alle voorwaarden voldoet, kan u zich inschrijven voor een onbeperkt aantal inschrijvingsregisters. De registers zijn permanent geopend en niet gebonden aan de publicatie van een concreet project. Eens een inschrijvingsregister geopend is, kan u zich laten inschrijven, ook wanneer er nog geen concrete bouwplannen of grondvoorraden zijn op bepaalde locaties binnen het werkgebied van Providentia.

De procedure verloopt als volgt:

1. Inschrijven als kandidaat koper

Wanneer u zich kandidaat wil stellen als koper, dan kan u bijgevoegd formulier invullen en terug bezorgen aan Providentia. De aanvraag kan dan opgestart worden.

2. Storten van inschrijvingsgeld

Na ontvangst en controle van alle nodige documenten sturen wij u een uitnodiging tot betaling. Het inschrijvingsgeld bedraagt 50 euro per register. Dat inschrijvingsgeld kan later worden terugbetaald, mits annulatie van uw kandidatuur en in het geval u daar schriftelijk om verzoekt. Ook als aan u een woning wordt toegewezen, worden alle betaalde inschrijvingsgelden terugbetaald nadat u de eenzijdige belofte van aankoop heeft getekend.

3. Registreren van uw kandidatuur

De aanvragen tot het kopen van een sociale koopwoning worden per register chronologisch ingeschreven. Bij de storting van het inschrijvingsgeld krijgt u een inschrijvingsnummer per register toegekend. U ontvangt een ontvangstbewijs met vermelding van de inschrijvingsdatum.

4. Wachten op toewijzing

Als u bent ingeschreven, zal u moeten afwachten. Wij contacteren u zodra een project klaar is in het register waarvoor u bent ingeschreven.

Nuttige documenten

Om te kunnen onderzoeken of u het recht heeft zich kandidaat te stellen kan Providentia u vragen om het meest recent beschikbare aanslagbiljet bij het inschrijvingsdocument toevoegen. Ook documenten omtrent niet-belastbaar inkomen bij de mutualiteit, de RVA, het OCMW enz. zijn van belang.

Daarnaast kan er ook een attest gevraagd worden betreffende uw gezinssamenstelling. Dat is te verkrijgen bij de gemeente. Voor kinderen die 18 jaar of ouder zijn moet een verklaring afgeleverd worden door de Kas voor Gezinsvergoedingen waaruit de uitbetaling van kinderbijslag of wezentoelage blijkt. Het zou ook kunnen dat Providentia gebruik maakt van het rijksregister om uw gezinssamenstelling na te gaan, zodat u daarvoor geen document hoeft voor te leggen.

Indien dit van toepassing is, is ook een bewijsstuk vereist betreffende uw handicap of die van een gezinslid. Dat moet hetzij afgeleverd worden door

de FOD van Volksgezondheid, hetzij door de Kas die de invaliditeitsvergoeding uitbetaalt. Het bepaalt mee voor welke woningen u in aanmerking komt en kan u eventueel voor bepaalde, specifiek aan deze handicap aangepaste woningen een voorrangsregeling bieden.

Indien de woning die u momenteel betreft onderhevig is aan een onteigeningsbesluit, is het ten slotte nuttig dat u de documenten dienaangaande voorhanden heeft.

Toewijzing

Een sociale koopwoning wordt in principe toegewezen volgens de chronologische volgorde van uw inschrijving in het inschrijvingsregister. Onder bepaalde voorwaarden kan u genieten van een voorrang. De toewijzing van een koopwoning gebeurt achtereenvolgens aan:

1. een kandidaat-koper die vanwege een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw moet worden gehuisvest;
2. een kandidaat-koper (of één van zijn gezinsleden) die een bepaalde handicap heeft. Deze voorrang geldt enkel bij de toewijzing van een sociale koopwoning. De koopwoning moet specifiek aan de handicap aangepast zijn;
3. een kandidaat-koper die een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt;
4. de chronologische volgorde van inschrijving in het inschrijvingsregister.

Bij elk van deze voorrangen, wordt de sociale koopwoning bij voorrang overgedragen aan de kandidaat-koper die een voldoende band met de gemeente heeft waar de sociale koopwoning gelegen is.

U beschikt als kandidaat-koper over een voldoende band met de gemeente waar de koopwoning gelegen is, als u op de datum van de toewijzing voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:

- U heeft gedurende ten minste 6 jaar onafgebroken gewoond in deze gemeente of in een aangrenzende gemeente, gelegen in het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij.

- U verricht werkzaamheden in deze gemeente en deze werkzaamheden nemen gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag.
- U heeft op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met deze gemeente opgebouwd.

Plichten

Als koper van een sociale koopwoning, bent u of één van uw wettelijke erfgenamen, verplicht om uw woning voor een termijn van 20 jaar persoonlijk en als volle eigenaar te bewonen. Deze termijn loopt vanaf het ogenblik waarop u uw aankoopakte heeft ondertekend.

U bent verplicht om Providentia onmiddellijk op de hoogte te brengen wanneer u van plan bent om uw woning bijvoorbeeld te verkopen, in vruchtgebruik te geven of niet meer zelf te bewonen. Indien u gedurende deze termijn van 20 jaar deze verplichtingen niet naleeft, dan kan Providentia ofwel de koopwoning wederinkopen ofwel een schadevergoeding vorderen.

Wederinkoop

Providentia kan er dan voor kiezen om de woning weder in te kopen. In dat geval koopt zij uw woning terug. De prijs die Providentia u moet betalen is gelijk aan de som van:

- de oorspronkelijke verkoopprijs. Dit is de prijs die u betaald heeft voor de aankoop van de woning;
- de gemaakte kosten van de koop, zoals de aktekosten, BTW, ...;
- de kosten van verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover die niet werden uitgevoerd in strijd met de regelgeving.

De oorspronkelijke verkoopprijs en de gemaakte kosten van de koop worden geïndexeerd. De kosten van verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden niet geïndexeerd.

De wederinkoop van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheek die op de woning zouden rusten.

Schadevergoeding

Providentia kan ervoor kiezen om uw woning niet weder in te kopen. Zij kan in dat geval wel nog een schadevergoeding vorderen van u of één van uw wettelijke erfgenamen.

Het bedrag van deze schadevergoeding wordt in de verkoopakte vermeld. Dit bedrag wordt elk jaar met één twintigste van het oorspronkelijke bedrag afgeschreven.

Veel gestelde vragen

Ik ben samenwonend of gehuwd. Kan ik mij alleen inschrijven?

Neen, gehuwden kunnen zich enkel samen inschrijven tenzij een vordering tot echtscheiding werd ingesteld.

Kan ik bij de inschrijving het type woning kiezen?

Neen, je schrijft je in voor een register en niet voor een type woning.

Zijn de woningen volledig afgewerkt?

Enkel de keuken en vloerbekleding in de niet-vochtige ruimtes zijn niet voorzien. U kan op die manier de woning, na aankoop, zelf naar wens inrichten.

Wanneer kan ik de plannen van mijn eventuele woning inkijken?

Als de bouw volledig voltooid is. Dan lichten wij de kandidaten die meest gunstig gerangschikt staan in over de woningen, de plannen, de kostprijs,...

Wat indien er twee projecten gerealiseerd worden in één register?

U wordt eerst opgeroepen voor het eerste project. Wanneer u weigert en binnen een termijn van vijf werkdagen schriftelijk een gegronde reden aanvoert, blijft uw kandidatuur behouden voor volgende projecten.

Hoeveel kost een woning?

Dit is afhankelijk van de ligging, de oppervlakte, de grootte,... De verkoopprijs wordt vastgesteld nadat alle werkzaamheden voltooid zijn. Wanneer de woningen klaar zijn wordt de waarde geschat. Hierop zal dan een korting toegekend worden.

Moet ik zelf op zoek gaan naar een lening?

U kan via ons een Vlaamse Woonlening aanvragen. Wij bekijken deze mogelijkheid samen met u bij de aankoop.

Hoeveel eigen middelen moet ik ter beschikking hebben?

De aktekosten, die doorgaans niet meer dan 5.024 EUR bedragen.

Hoelang moet ik wachten?

Een verkoop van een bestaande woning gebeurt niet vaak. U schrijft zich dus vooral in voor nieuwe huizen. Vindt u een projectnaam terug in de keuzelijst van onze inschrijvingsdocumenten? Dan realiseren wij dit meestal in een termijn van 3 jaren wanneer alles volgens plan verloopt. Vindt u geen projectnaam terug? Dan hebben wij in dat register geen korte termijn vooruitzichten.

Meer informatie over onze projecten en richtdatums kan u terugvinden op onze website www.providentia.be

Bron: www.vmsw.be