

SOCIALE KOOPWONINGEN EN KAVELS

1. Werkgebied en projecten

Bent u op zoek naar een betaalbare woning, appartement of kavel in Geel, Grobbendonk, Herentals, Hulshout, Kasterlee, Meerhout, Vorst-Laakdal of Westerlo?



2. Inschrijvingsvoorwaarden

De belangrijkste voorwaarden waaraan u moet voldoen om zich te kunnen inschrijven:

- U bent **18 jaar of ouder**.
- Uw **laatst gekende belastbaar jaarinkomen is minimum € 9.725,00**.
Als dit inkomen lager is dan € 9.725,00 wordt er naar het inkomen van het jaar nadien of dat van het lopende jaar gekeken.
- Uw **laatst gekende belastbaar jaarinkomen is maximum voor de gemeenten Geel, Laakdal en Meerhout:**
(geïndexeerde bedragen 2020)

Alleenstaande persoon zonder personen ten laste:	€ 38.860,00
Alleenstaande invalide zonder personen ten laste:	€ 42.740,00
Anderen (vb. koppel, koppel/alleenstaande met kind, broers, ...):	€ 58.284,00
Verhoging per persoon ten laste:	€ 3.881,00

Uw **laatst gekende belastbaar jaarinkomen is maximum voor de gemeenten Grobbendonk, Herentals, Hulshout, Kasterlee, Westerlo:**
(geïndexeerde bedragen 2020)

Alleenstaande persoon zonder personen ten laste:	€ 40.710,00
Alleenstaande invalide zonder personen ten laste:	€ 44.775,00
Anderen (vb. koppel, koppel/alleenstaande met kind, broers, ...):	€ 61.059,00
Verhoging per persoon ten laste:	€ 4.065,00

⇒ *Breng uw meest recente officiële belastingbrief mee!*

- **Eigendomsvoorwaarden:**
(Voor het volledige wetsartikel, zie Artikel 3. BVR betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de VMSW ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode)
 - 2° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
 - 3° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
 - 4° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
 - 5° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij of een van zijn gezinsleden zelf volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik heeft gegeven;
 - 6° hij of een van zijn gezinsleden zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 2° tot en met 5°, hebben ingebracht.

Uitzonderingen:

In afwijking van het tweede lid, 2°, 3°, 4° en 5°, kan de kandidaat-koper als woonbehoefstig beschouwd worden als:

- 1° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;
- 2° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;
- 3° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven, als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;
- 4° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
- 5° hij of een van zijn gezinsleden een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- 6° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

Als het vijfde lid van toepassing is, moet de kandidaat-koper, of in voorkomend geval een van zijn gezinsleden, een jaar na het verlijden van de aankoopakte van de woning of kavel voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in het tweede lid. Als ze daarvoor gegronde redenen kunnen aanvoeren, kunnen ze de verkoper verzoeken om die termijn van een jaar te verlengen. Als de koper, of in voorkomend geval een van zijn gezinsleden, niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden.

§ 5. De kandidaat-koper, vermeld in paragraaf 1 en 4, kan bewijzen dat hij voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, met een verklaring op erewoord voor de onroerende goederen in het buitenland.

§ 6. De onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 4, zijn niet van toepassing :

1° ...;

2° als die woning overbewoond verklaard is of als dusdanig geadviseerd is

overeenkomstig artikel 17 van de Vlaamse Wooncode;

3° als die andere woning onbewoonbaar verklaard is overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of als die woning onbewoonbaar verklaard is of als dusdanig geadviseerd is overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode;

4° ...;

5° ...;

6° als de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegestaan is.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, moet de koper de woning of het perceel verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is. Als de koper daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om de vermelde termijn van een jaar te verlengen.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 3°, moet de kandidaat-koper die woning slopen of de bestemming ervan wijzigen binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is.

Als de koper binnen de bepaalde termijn niet heeft voldaan aan de bepalingen van deze paragraaf, is de verkoop van rechtswege ontbonden.

- Geelse Huisvesting werkt met wachtlijsten. U kan zich inschrijven als u aan de voorwaarden voldoet. Maak een afspraak via www.geelsehuisvesting.be of bel 014 58 01 55 + druk 2.
Als u zich met 2 wil inschrijven, moet u samen aanwezig zijn.
Als u aan de voorwaarden voldoet en u betaalt € 50,00 inschrijvingskosten per lijst, wordt u ingeschreven. U ontvangt meteen een inschrijvingsbevestiging.

3. Inschrijven

Zeker niet vergeten mee te brengen!!

- Uw identiteitskaart(en).
- Het laatste ontvangen aanslagbiljet van de belastingen van elk meerderjarig gezinslid.
- Inschrijvingsgeld: € 50,00 per lijst waar u op wil inschrijven (per gemeente, per kavel/koopwoning).

Meebrengen indien van toepassing:

- Officieel document met het adres van uw werkgever (bv. een loonfiche).
- Documenten van niet-belastbaar inkomen van de mutualiteit, RVA, OCMW,...
- Attest van invaliditeit van uzelf of van een gezinslid (van het FOD of uw ziekenfonds).
- Officiële documenten dat uw woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond verklaard werd, of onderhevig is aan een onteigeningsbesluit.

4. De volgorde van de wachtlijst

Hoe wordt de volgorde van de wachtlijst bepaald?

1. **De band die u heeft met de gemeente** waarvoor u zich inschrijft.
U heeft **voorrang** wanneer u op datum van toewijzing:
 - minstens 6 jaar onafgebroken in de gemeente of aangrenzende gemeente woont of gewoond heeft.
 - werkt in de gemeente. Bezorg een attest van uw werkgever voor of een loonfiche waarop het adres van de plaats van tewerkstelling staat.
 - een maatschappelijke, familiale, sociale, economische band met de gemeente kan aantonen.
2. De **datum van inschrijving**.

5. Actualisatie

Om de 2 jaar (oneven jaren: 2021, 2023, 2025 ...) moet u uw dossier actualiseren. Dat wil zeggen dat u een brief krijgt met de vraag of u ingeschreven wil blijven. Wij controleren dan ook of u nog aan de inkomensvoorwaarde voldoet.

Alle kandidaten die niet of te laat reageren, worden geschrapt van de wachtlijst. U krijgt uw €50,00 inschrijvingsgeld / lijst niet terug.

6. Wanneer word ik van de lijst geschrapt?

Art. 5. § 1. De inschrijving is definitief na betaling van een inschrijvingsgeld van 50 euro per register.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW gaat over tot schrapping van een kandidaat uit al haar inschrijvingsregisters in de volgende gevallen :

- 1° als aan de kandidaat-koper een woning wordt toegewezen;
- 2° als de kandidaat-koper daar schriftelijk om verzoekt;
- 3° als 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 woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit;
- 4° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-koper niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit;
- 5° als de kandidaat-koper niet of niet op tijd antwoordt op de vraag, vermeld in paragraaf 2, tweede lid of op het aanbod, vermeld in artikel 7, § 1, vijfde lid, tenzij overmacht wordt aangetoond binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt;
- 6° als 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° als de kandidaat-koper werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die hij te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
- 8° als de kandidaat-koper een aangeboden woning heeft aanvaard en nadien de woning toch niet wil kopen.

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

7. Verplichtingen bij aankoop

❖ Verplichtingen bij aankoop van een sociale woning of appartement.

- U moet minstens **20 jaar blijven wonen** in het aangekochte pand.
- Indien u deze verplichting niet naleeft, betaalt u een vergoeding.

❖ Verplichtingen bij aankoop van een sociale kavel.

Meer info op : <http://www.vmsw.be/nl/particulieren/kopen>

8. U krijgt een aanbod

- Wanneer u ingaat op het aanbod, ondertekent u een eenzijdige belofte van aankoop. U betaalt u een waarborg.
- Wanneer u niet ingaat op het aanbod, kan u geschrapt worden van de wachtlijst en (een deel) van uw waarborg zal niet terugbetaald worden.

9. Verkocht!

- Na goedkeuring van het aankoopdossier wordt de akte ondertekend bij de notaris.
- U bent nu eigenaar. Proficiat!

10. Beroep aantekenen

Voelt u zich benadeeld na de toewijzing van een woning?

U kan binnen de 6 maanden beroep aantekenen bij de toezichthouder door middel van een aangetekende zending naar het adres:

Wonen Vlaanderen – Afdeling toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

11. Nog vragen?

❖ Contactgegevens Geelse Huisvesting:

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag
Loket	10u00 – 12u00	10u00 – 12u00	10u00 – 12u00	10u00 – 12u00	10u00 – 12u00
	16u00 – 18u00				
Telefoon	09u00 – 12u00	09u00 – 12u00	09u00 – 12u00	09u00 – 12u00	09u00 – 12u00
	16u00 – 18u00				

- Adres: Kameinestraat 3, 2440 Geel
- Tel.: 014 58 01 55 + druk 2
- Website: www.geelsehuisvesting.be
- Mail: info@geelsehuisvesting.be

❖ Wilt u meer weten over het kopen van een sociale woning of kavel?

Surf voor meer info naar: <http://www.vmsw.be/nl/particulieren/kopen>.

❖ Hebt u vragen over een hypothecaire lening bij VMSW?

Surf voor meer info naar: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Lenen>

U kan ook contact opnemen met :

- De Ark: 014 40 11 00
- Kleine Landeigendom: 014 54 41 83

Het is niet onze bedoeling om hier de volledige wettelijke teksten te publiceren. We proberen in deze tekst om in het kort zoveel mogelijk nuttige informatie te vermelden. Als u de volledige teksten wil nalezen, kan u deze telefonisch opvragen bij Geelse Huisvesting.