

U wenst zich te laten inschrijven als kandidaat-koper ?

Inschrijvingsvoorwaarden voor de kandidaat-kopers

Een kandidaat-koper kan een sociale koopwoning of sociale kavel aankopen als hij voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden (inkomens- en eigendomsvoorwaarden) en als hij ingeschreven is in de daartoe bestemde inschrijvingsregisters.

Op de inschrijvingsdatum moet de kandidaat meerderjarig zijn.

Zowel op de datum van de inschrijving als op de datum van de eenzijdige belofte van aankoop (referentiedatum) wordt nagegaan of een kandidaat-koper voldoet aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden.

Onder "kandidaat-koper" wordt in het Overdrachtenbesluit begrepen: *"een of meer woonbehoefte particuliere personen die een woning of kavel willen aankopen"*. De gezinsleden die de sociale koopwoning of de woning op de sociale kavel niet mee zullen betrekken, worden dan ook niet mee in aanmerking genomen voor de beoordeling van de woonbehoeftevoorwaarden. Een afwijking op dit principe geldt indien een gehuwde kandidaat-koper zich alleen kandidaat wenst te stellen maar deze nog geen vordering tot echtscheiding heeft ingesteld. In dat geval worden de woonbehoeftevoorwaarden beoordeeld tav beide echtgenoten.

➤ **Inkomensvoorwaarde**

De kandidaat-koper heeft op de referentiedatum een inkomen van minimaal **9.392 euro** en maximaal:

- **37.532 euro** voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- **41.279 euro** voor een alleenstaande persoon met een handicap die geen andere personen ten laste heeft;
- **56.292 euro**, verhoogd met **3.748 euro** per persoon ten laste voor anderen.

De kandidaat-koper voor wie een vordering tot echtscheiding is ingesteld, wordt bij de inschrijving voor de beoordeling van de inkomensvoorwaarde, beschouwd als een alleenstaande die in voorkomend geval een of meer personen ten laste heeft.

Als het inkomen minder dan 9.392 euro bedraagt, wordt het inkomen van het jaar nadien of eventueel zelfs van het lopende jaar in aanmerking genomen. Het inkomen kan dan met alle middelen worden aangetoond. Als de verkoper die middelen ontoereikend acht, wordt de verkoop geweigerd.

Voor de beoordeling van de inkomensvoorwaarde wordt de **som** gemaakt van de volgende **inkomsten** van de kandidaat-koper en van alle andere personen die met hem dezelfde woning zullen betrekken:

- a) de op referentiedatum op basis van het laatst beschikbare aanslagbiljet bekende som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en niet-belastbare vervangingsinkomsten, alsook het genoten leefloon in dat jaar;
- b) het inkomen dat op basis van supranationale belastingsakkoorden niet aan de Belgische personenbelasting onderworpen is;
- c) de inkomsten die door de minister beschouwd worden als inkomsten die in aanmerking kunnen worden genomen als inkomen.

In afwijking hierop worden de volgende inkomsten niet meegerekend:

- de inkomsten van ongehuwde of niet wettelijk samenwonende kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum;
- de inkomsten van de familieleden van de kandidaat-koper van de eerste graad (kind, ouder) en de tweede graad (kleinkind, grootouder, broer/zus) die als ernstig gehandicapt erkend zijn of die ten minste 65 jaar oud zijn. De inkomsten van de inwonende ascendenten (ouders, grootouders) van de kandidaat-koper worden slechts voor de helft meegerekend.

In het kader van de beoordeling van de inkomensvoorwaarde, worden als **persoon ten laste** beschouwd:

- a) het kind dat op de referentiedatum bij de kandidaat-koper gedomicilieerd is en dat voldoet aan één van de volgende voorwaarden:
 - 1) het kind is minderjarig of er wordt voor het kind kinderbijslag of wezentoelage uitbetaald;
 - 2) na voorlegging van bewijzen wordt het kind door de minister als ten laste beschouwd;
- b) het kind van de kandidaat-koper dat op de referentiedatum niet gedomicilieerd is bij de kandidaat-koper, maar bij de kandidaat-koper op regelmatige basis verblijft en dat voldoet aan één van de volgende voorwaarden:
 - 1) het kind is minderjarig of er wordt voor het kind kinderbijslag uitbetaald;
 - 2) na voorlegging van bewijzen wordt het kind door de minister als ten laste beschouwd;
- c) de persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was op het ogenblik van pensionering. In dat verband gelden dezelfde voorwaarden als vermeld in artikel 1, eerste lid, 22° van het Kaderbesluit Sociale Huur. In artikel 2 van het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, wordt dienaangaande het volgende bepaald:

"Met uitvoering van artikel 1, eerste lid, 22°, c), van het besluit, wordt als persoon ten laste beschouwd de persoon bij wie werd vastgesteld dat :

1° ofwel zijn lichamelijke of geestelijke toestand zijn verdienvermogen verminderd heeft tot één derde of minder van wat een valide persoon kan verdienen door een of ander beroep op de algemene arbeidsmarkt;

2° ofwel zijn gezondheidstoestand een volledig gebrek aan, of een vermindering van zelfredzaamheid van ten minste 9 punten tot gevolg heeft, gemeten volgens de handleiding en de medisch-sociale schaal die van toepassing zijn inzake de tegemoetkomingen aan personen met een handicap;

3° ofwel hij ingevolge een administratieve of gerechtelijke beslissing tot ten minste 66 % blijvend lichamelijk of geestelijk gehandicapt of permanent arbeidsonbekwaam wordt verklaard;

4° ofwel zijn verdienvermogen na de periode van primaire werkonbekwaamheid die voorzien is in de ziekte- en invaliditeitsverzekering, verminderd is tot een derde of minder;

5° ofwel hij volgens de kinderbijslagwetgeving recht heeft op de verhoogde kinderbijslag voor kinderen met een handicap of aandoening.

Als de handicap vastgesteld werd vóór de pensioengerechtigde leeftijd, wordt de persoon, ongeacht zijn leeftijd, beschouwd als persoon ten laste, vermeld in artikel 1, 22°, c), van het besluit."

Wanneer een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste als hierboven gedefinieerd onder a) of b), èn aan de definitie van persoon ten laste als hierboven gedefinieerd onder c), telt die persoon voor 2 personen ten laste.

➤ Eigendomsvoorwaarden

De kandidaat-koper en zijn gezinsleden moeten voldoen aan de volgende eigendomsvoorwaarden.

1. De kandidaat-koper of één van zijn gezinsleden mag **geen andere woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.**

Wanneer een gehuwde kandidaat-koper samen met diens echtgenoot(e) een woning of een perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom heeft en er een vordering tot echtscheiding is ingeleid, dan kan deze kandidaat zich inschrijven maar kan er hem geen woning of kavel worden toegewezen. Als de kandidaat-koper bij de overschrijving van het echtscheidingsvonnis of -arrest in de registers van de burgerlijke stand die woning of dat perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom verwerft, wordt hij geschrapt uit het register en krijgt hij het inschrijvingsgeld terug.

2. De kandidaat-koper of één van zijn gezinsleden mag **geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap** zijn waarin hij of één van zijn gezinsleden **een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht.**

De kandidaat-koper bewijst met een verklaring op erewoord:

- 1° dat hij of zijn gezinsleden geen woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in het buitenland hebben;
- 2° dat hij of zijn gezinsleden geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin hij of zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, hebben ingebracht.

De boven genoemde eigendomsvoorwaarden zijn **niet van toepassing** :

- 1° als de kandidaat-koper die woning betreft op de referentiedatum en als die woning binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt;
- 2° als die woning overbewoond verklaard is of als dusdanig geadviseerd is overeenkomstig artikel 17 van de Vlaamse Wooncode;
- 3° als die 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° als de kandidaat-koper op de referentiedatum minstens 55 jaar oud is;
- 5° als de aan te kopen sociale koopwoning of sociale kavel in een van de kernsteden (Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde) gelegen is;
- 6° als de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegestaan is.

In de gevallen, hierboven vermeld onder de punten 2°, 4° en 5°, 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.

De koper kan ook binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is die woning voor 20 jaar, in ruil voor een periodieke vergoeding, bij authentieke akte ter beschikking stellen van een sociale woonorganisatie, de VMSW, een Sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond. Alle kosten die verbonden zijn aan die keuzen, zijn ten laste van de koper.

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

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

De boven beschreven uitzonderingsregeling met betrekking tot de eigendomsvoorwaarden kan slechts eenmaal voor dezelfde personen worden toegepast en is niet van toepassing op woningen met een geïndexeerd kadastraal inkomen van meer dan 2.000 euro.

Inschrijvings- en toewijzingsprocedure

➤ Inschrijving

Inschrijvingsregisters

WoonAnker houdt een of meer inschrijvingsregisters bij. Het werkgebied van WoonAnker beperkt zich tot Temse en de deelgemeenten.

In het register voor sociale koopwoningen worden vanaf heden de volgende projecten aangeboden die de volgende jaren gerealiseerd worden :

- Tielrode – Bettehemstraat : 8 koopwoningen
- Tielrode – Roomakker : 10 koopwoningen
- Temse – Pieter Dierckxlaan : 25 koopwoningen
- Temse : andere toekomstige projecten

De aanvragen tot het kopen van een sociale koopwoning of een sociale kavel worden per register chronologisch ingeschreven. Bij de inschrijving krijgt elke kandidaat-koper in chronologische volgorde een inschrijvingsnummer per register toegekend. WoonAnker houdt de registers ter beschikking van de toezichthouder. Een afschrift of een elektronische kopie van de registers kan steeds door de minister bevoegd voor Wonen en de toezichthouder worden gevraagd. Als 2 of meer kandidaat-kopers zich tegelijkertijd aanbieden voor inschrijving, waardoor de chronologische volgorde niet vastgesteld kan worden, wordt de volgorde door lottrekking bepaald.

Als een kandidaat-koper zich inschrijft, wordt hij op de hoogte gebracht van de integrale inhoud van, al naargelang het geval, het toewijzingsreglement sociale koopwoningen of het toewijzingsreglement sociale kavels. 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 kandidaat-koper kan zich laten inschrijven voor een onbeperkt aantal inschrijvingsregisters bij een onbeperkt aantal SHM's. Die registers zijn permanent geopend. Het creëren van nieuwe registers moet net als het opstarten van nieuwe bouwprojecten of verkavelingen op een zo actief mogelijke wijze worden bekendgemaakt.

Inschrijvingsgeld, oproeping en schrappingsgronden

De inschrijving is pas definitief na betaling van een **inschrijvingsgeld** van 50 euro per register.

WoonAnker bezorgt de kandidaat-koper met een gewone brief een **aanbod** voor (al naargelang het geval) een koopwoning of een kavel en de vraag om binnen een termijn van 10 werkdagen te antwoorden. Als hij niet reageert binnen die termijn, bezorgt WoonAnker hem met een aangetekende zending een herinnering en de vraag om binnen een termijn van 10 werkdagen, die ingaat op de dag na de betekening van de aangetekende zending, te antwoorden. WoonAnker mag, naast de aangetekende zending, per elektronische post het aanbod voor een koopwoning of kavel verzenden. De kandidaat-koper kan in dat geval reageren op dezelfde wijze.

In de volgende gevallen gaat WoonAnker over tot **schrapping** van een kandidaat uit het register:

- 1° als aan de kandidaat-koper een woning of kavel wordt toegewezen;
- 2° als de kandidaat-koper daar schriftelijk om verzoekt;
- 3° als, op het ogenblik dat een woning of kavel wordt aangeboden, blijkt dat de kandidaat-koper niet voldoet aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden;
- 4° als de kandidaat-koper niet of niet op tijd antwoordt op de beveiligde zending bij een aanbod, tenzij overmacht wordt aangetoond binnen een termijn van 15 werkdagen na de betekening van de beveiligde zending. WoonAnker beoordeelt deze overmacht en neemt daarover een gemotiveerde beslissing;
- 5° als de kandidaat-koper weigert om in te gaan op het aanbod van een woning die aan zijn keuze qua ligging en type en aantal slaapkamers beantwoordt of het aanbod van een kavel die aan zijn keuze qua ligging en grootte beantwoordt, tenzij hij binnen een termijn van 5 werkdagen na de weigering daarvoor schriftelijk een gegronde reden aanvoert. WoonAnker beoordeelt deze gegronde reden en neemt daarover een gemotiveerde beslissing. Er geldt één uitzondering op deze schrappingsgrond: het weigeren van een woning die is teruggenomen in overeenstemming met artikel 84 van de Vlaamse Wooncode (wederinkooprecht), geeft geen aanleiding tot schrapping;
- 6° als de kandidaat-koper werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die hij te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
- 7° als de kandidaat-koper een aangeboden woning of kavel heeft aanvaard en nadien de woning of kavel toch niet wil kopen.

Alleen in de gevallen vermeld onder 1°, 2° en 3°, wordt het inschrijvingsgeld terugbetaald.

Actualisatie van de registers en schrappingsgronden

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, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd.

WoonAnker kan bij de actualisatie aan de kandidaat-koper een brief bezorgen met een aangetekende zending en met de vraag om binnen een termijn van 10 werkdagen, die ingaat op de dag na de betekening van de aangetekende zending, te antwoorden.

WoonAnker gaat bij de actualisering van de registers in de volgende gevallen over tot **schrapping** van een kandidaat uit het register:

- 1° als blijkt dat de kandidaat-koper niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
- 2° als de kandidaat-koper niet of niet tijdig antwoordt op de beveiligde zending, tenzij overmacht wordt aangetoond binnen een termijn van 15 werkdagen na de betekening van de beveiligde zending. WoonAnker beoordeelt deze overmacht en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

Alleen in het geval, vermeld onder 1° wordt het inschrijvingsgeld terugbetaald.

➤ **Toewijzing**

De toewijzing van de te verkopen sociale koopwoningen en sociale kavels gebeurt respectievelijk overeenkomstig het toewijzingsreglement sociale koopwoningen (bijlage I bij het Overdrachtenbesluit) en het toewijzingsreglement sociale kavels (bijlage II bij het Overdrachtenbesluit).

De sociale koopwoningen of sociale kavels worden per register toegewezen door de Raad van Bestuur van WoonAnker.

Voorrangsregels

Bij de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

- 1° een kandidaat-koper die ingevolge een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkgebied van WoonAnker opnieuw moet worden gehuisvest;
- 2° enkel in geval van toewijzing van sociale koopwoningen: een kandidaat-koper die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend als de beschikbare woning aangepast is aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door die handicap;
- 3° een kandidaat-koper die een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt;
- 4° de chronologische volgorde van de per register toegekende inschrijvingsnummers.

Bij elk van de genoemde voorrangen wordt de woning of kavel bij voorrang overgedragen aan de kandidaat-koper die een woning of kavel wil aankopen en die beschikt over een voldoende **band met de gemeente** waar het onroerend goed gelegen is.

Een kandidaat-koper, beschikt over een voldoende band met de gemeente als hij op datum van de toewijzing van de woning of de kavel voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:

- 1° gedurende ten minste 6 jaar onafgebroken gewoond hebben in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, gelegen in het werkgebied van een sociale huisvestingsmaatschappij;
- 2° werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen;
- 3° op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.