Pijnderslaan 2 | 9200 Dendermonde
T 052 22 14 43 | koop@stek92.be
www.stek92.be

Inschrijvingsformulier voor een sociale koopwoning of een sociale kavel

Met dit formulier vraagt u een sociale koopwoning of sociale kavel aan. U vult dit formulier in en tekent op de laatste pagina.

Kopie e-identiteitskaart toevoegen aub

1. Vul uw persoonlijke gegevens in

Uw persoonlijke gegevens	**Persoonlijke gegevens van uw echtgenoot/partner**
Naam: ..... Voornaam: ..... Geboortedatum: ..... Rijksregisternummer: _ _ . _ _ . _ _ - _ _ _ . _ _ Heeft u een handicap? □ ja □ nee	Naam: ..... Voornaam: ..... Geboortedatum: ..... Rijksregisternummer: _ _ . _ _ . _ _ - _ _ _ . _ _ Heeft u een handicap? □ ja □ nee
Huidig adres: .... Telefoonnummer of gsm-nummer: ..... E-mailadres:	Huidig adres: .... Telefoonnummer of gsm-nummer: ..... E-mailadres: .....

2. Komen uw kinderen bij u wonen?

Kruis aan: ☐ ja (vul de tabel hieronder in)
☐ nee (ga naar vraag 3)

KIND 1 Voornaam en naam:	
Geboortedatum	.....
Rijksregisternummer	_ _ . _ _ . _ _ - _ _ _ . _ _
Heeft het kind een handicap?	ja / nee
Is het kind bij u gedomicilieerd of verblijft het regelmatig bij u?	ja / nee

KIND 2 Voornaam en naam:	
Geboortedatum	.....
Rijksregisternummer	_ _ . _ _.._ _ - _ _ _.._ _
Heeft het kind een handicap?	ja / nee
Is het kind bij u gedomicilieerd of verblijft het regelmatig bij u?	ja / nee

KIND 3 Voornaam en naam:	
Geboortedatum	.....
Rijksregisternummer	_ _ . _ _.._ _ - _ _ _.._ _
Heeft het kind een handicap?	ja / nee
Is het kind bij u gedomicilieerd of verblijft het regelmatig bij u?	ja / nee

KIND 4 Voornaam en naam:	
Geboortedatum	.....
Rijksregisternummer	_ _ . _ _.._ _ - _ _ _.._ _
Heeft het kind een handicap?	ja / nee
Is het kind bij u gedomicilieerd of verblijft het regelmatig bij u?	ja / nee

3. Zijn er andere personen die mee in de woning gaan wonen?

Kruis aan: ☐ ja (vul de tabel hieronder in)
☐ nee (ga naar vraag 4)

PERSOON 1 Voornaam en naam:	
Geboortedatum	.....
Rijksregisternummer	_ _ . _ _.._ _ - _ _ _.._ _
Heeft de persoon een handicap?	ja / nee
Wat is uw verwantschap? **(uw moeder/vader, uw grootouder, uw kleinkind, …)**	.....

PERSOON 2 Voornaam en naam:	
eboortedatum	……
Rijksregisternummer	_ _ . _ _.._ _ - _ _ _.._ _
Heeft de persoon een handicap?	ja / nee
Wat is uw verwantschap? **(uw moeder/vader, uw grootouder, uw kleinkind, …)**	.....

PERSOON 3 Voornaam en naam:	
Geboortedatum	……
Rijksregisternummer	_ _ . _ _.._ _ - _ _ _.._ _
Heeft de persoon een handicap?	ja / nee
Wat is uw verwantschap? **(uw moeder/vader, uw grootouder, uw kleinkind, …)**	.....

4. Eigendom

Stek92 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.

4.1. Voldoet u aan al de volgende voorwaarden?

U en uw gezinsleden:

- hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal
- hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland die u of een gezinslid volledig in vruchtgebruik gaf
- hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland die u, een gezinslid of een andere persoon volledig 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.
- hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland waarvan u of een gezinslid binnen drie jaar vóór de referentiedatum een deel van het zakelijk recht heeft vervreemd, terwijl u of het gezinslid vóór die vervreemding over het volledige zakelijke recht beschikte.

Kruis aan: ☐ ja (ga naar vraag 5)
☐ nee (ga naar vraag 4.2)

4.2. Voldoet u aan één van de volgende uitzonderingen?

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

☐	Uw woning of de woning van uw gezinslid is overbewoond of onbewoonbaar verklaard of geadviseerd. De woning heeft een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro.
☐	Uw woning of de woning van uw gezinslid ligt in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet mag. De woning heeft een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro.

☐ nee. U voldoet niet aan de eigendomsvoorwaarde en kunt u daarom niet inschrijven. Twijfelt u of u aan de voorwaarde voldoet? Neem dan contact op met stek92.

5. Keuze van uw sociale koopwoning of sociale kavel

U vindt hieronder de registers van stek92 waarin u zich kunt inschrijven. U kunt zich in verschillende registers inschrijven.
Per register betaalt u 50 euro aan stek92 op rekeningnummer BE41 0682 2346 6910.
met referentie : 'inschrijving kand-koper' + naam van de inschrijver.
Indien u voor meerdere registers wenst in te schrijven betaalt u dus per register 50 euro.

Gelieve het (de) gewenste register(s) aan te kruisen.

Sociale koopwoningen					
01 Appels		08 Schoonaarde		15 Berlare	
02 Baasrode		09 Sint-Gillis-Dendermonde		16 Overmere	
03 Dendermonde		10 Denderbelle		17 Uitbergen	
04 Grembergen-Westbroek		11 Lebbeke-algemeen			
05 Grembergen-algemeen		12 Lebbeke-Heidepark			
06 Mespelare		13 Wieze			
07 Oudegem		14 Buggenhout-Opdorp			
Sociale kavels					
18 Sint-Gillis en Buggenhout					

Extra informatie:
☐ U wilt een woning aangepast aan uw handicap of de handicap van een gezinslid.
☐ U heeft interesse om een garage te kopen.

Pijnderslaan 2 | 9200 Dendermonde
T 052 22 14 43 | koop@stek92.be
www.stek92.be

6. Welke documenten moet u meenemen?

Stek92 heeft een aantal papieren van u nodig. Zo kunnen wij uw inschrijving in orde brengen. De kolom met Ok? vullen wij voor u in.

Welke papieren neemt u *altijd* mee?	Waar kunt u deze informatie krijgen of vinden?	Ok?
Informatie over uw identiteit en de identiteit van uw gezinsleden	Neem de identiteitskaarten of vreemdelingenkaarten van alle gezinsleden mee.	☐

Klopt onderstaande situatie voor u?	Zo ja, breng dan deze papieren mee.	Ok?
Uw kind(eren) is niet bij u gedomicilieerd, maar verblijft regelmatig bij u.	Dit kan zijn: – een schriftelijke verklaring over de bezoekregeling of omgangsregeling, ondertekend door beide ouders – een vonnis van de echtscheiding – een uitspraak van de vrederechter of rechter in kort geding	☐
U heeft in uw gezin een persoon met een handicap.	Attest mutualiteit dat een handicap van minimaal 66% constateert. Het attest van de FOD Sociale Zekerheid vragen wij zelf op. Dat moet u niet meebrengen.	☐
U of uw gezinslid valt onder een van de uitzonderingen vermeld onder vraag 4.2 en heeft een woning die: – onbewoonbaar of overbewoond is verklaard of geadviseerd – of in een zone ligt waar wonen niet mag.	Dit kan zijn: – besluit tot onbewoonbaarheidsverklaring – technisch verslag afgeleverd door de wooninspecteur	☐

7. Voldoet u aan de toelatingscriteria?

- Stek92 controleert of u voldoet aan de eigendoms- en inkomensvoorwaarden.
- Minstens om de twee jaar controleert stek92 uw inkomen en dat van uw gezinsleden.
- Is uw inkomen - ontvangen in het meest recente jaar waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is – lager dan de minimumgrens? Dan mag u de inkomsten van de drie opeenvolgende maanden die voorafgaan aan de referentiedatum bezorgen aan ons. De inkomsten die u hiervoor in aanmerking mag nemen zijn:
  - ✓ het gezamenlijk belastbaar inkomen (beperkt tot de reële eigen beroepsinkomsten) en de afzonderlijk belastbare inkomsten
  - ✓ 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
- Is er een sociale koopwoning of sociale kavel voor u, dan controleert stek92 opnieuw of u aan de eigendoms- en inkomensvoorwaarden voldoet.

U verklaart officieel dat u de volledige en juiste informatie van de gezinssamenstelling doorgeeft aan stek92. **U bezorgt veranderingen van uw adres of gezinssamenstelling, binnen de maand, altijd per brief of per e-mail (koop@stek92.be) aan stek92.** **Om uw inschrijving te controleren, vraagt stek92 persoonlijke en andere informatie bij de bevoegde diensten. We gebruiken deze informatie om uw klantendossier volledig te maken. Meer informatie vindt u op www.stek92.be**
Datum: ..... **Handtekening aanvrager** **Handtekening echtgenote of partner** ....

8. Waar en wanneer kunt u zich inschrijven?

U kan de volledig ingevulde documenten + kopie van de identiteitskaart(en) opsturen per post, per email of in de brievenbus van een kantoor deponeren.

E-mail **koop@stek92.be**
T 052/22.14.43

Pijnderslaan 2 | 9200 Dendermonde
T 052 22 14 43 | koop@stek92.be
www.stek92.be

Ter informatie – bij te houden door de kandidaat-koper – 3 bijlagen Vlaamse Codex Wonen 2021

BIJLAGE 22 - TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE KOOPWONINGEN (01-01-2021 - ...)

Artikel 1. Een kandidaat-koper kan een sociale koopwoning van de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij 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 sociale huisvestingsmaatschappijen 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 werkgebied. In ieder geval moet het geheel van de diverse inschrijvingsregisters het volledige werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij bestrijken, zelfs als er geen concrete bouwplannen of grondvoorraden voorhanden zijn op een aantal locaties in het werkgebied. De kandidaat-kopers worden daarover grondig geïnformeerd. Twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor hetzelfde territoriale niveau een gemeenschappelijk inschrijvingsregister openen.

Als een nieuw inschrijvingsregister wordt geopend dat een gebied bestrijkt dat ervoor door een of meer andere inschrijvingsregisters van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij 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 voorrangsregeling 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 sociale huisvestingsmaatschappij 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 werkgebied waarvoor de kandidaat-koper zich kandidaat stelt;
8° de melding dat de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in boek 5, deel 8, van dit besluit, heeft gekregen, overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd;
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 sociale huisvestingsmaatschappij 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 sociale huisvestingsmaatschappij 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 sociale huisvestingsmaatschappij 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 sociale huisvestingsmaatschappijen 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 sociale huisvestingsmaatschappij 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 bezichtiging. 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 woonbehoeftigheidsvoorwaarden, 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 werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij 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 sociale huisvestingsmaatschappij 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 sociale huisvestingsmaatschappij 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 sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW en wordt toegepast tot de sociale huisvestingsmaatschappij 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 sociale huisvestingsmaatschappij 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 4090 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 sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW het gedeelte van de waarborg dat overeenstemt met het geleden verlies, niet terug, tenzij de kandidaat-koper overmacht aantoont.

De sociale huisvestingsmaatschappij 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.

De toezichthouder beoordeelt de ontvankelijkheid en bezorgt zijn advies over de gegrondheid van het ontvankelijke beroep binnen dertig dagen aan de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW betekent de gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur 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.

BIJLAGE 23 - TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE KAVELS (01-01-2021 - …)

Artikel 1. Een kandidaat-koper kan een sociale kavel van de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij 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 sociale huisvestingsmaatschappijen die sociale kavels 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 werkgebied. In ieder geval moet het geheel van de diverse inschrijvingsregisters het volledige werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij bestrijken, zelfs als er geen concrete grondvoorraden voorhanden zijn op een aantal locaties in het werkgebied. De kandidaat-koper wordt daarover grondig geïnformeerd. Twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor hetzelfde territoriale niveau een gemeenschappelijk inschrijvingsregister openen.

Als een nieuw inschrijvingsregister wordt geopend dat een gebied bestrijkt dat ervoor door een of meer andere inschrijvingsregisters van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij 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 die 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 voorrangsregeling 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 kavel te kopen per register chronologisch ingeschreven. Bij de inschrijving krijgt elke kandidaat-koper in chronologische volgorde een inschrijvingsnummer per register toegekend. De sociale huisvestingsmaatschappij 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 werkgebied waarvoor de kandidaat-koper zich kandidaat stelt;
8° de melding dat de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, heeft gekregen, overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd;
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 kavel 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 sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW schrapt een kandidaat uit al haar inschrijvingsregisters in de volgende gevallen:
1° aan de kandidaat-koper is een kavel 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 kavel, 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 kavel aanvaard en wil de kavel nadien toch niet kopen.

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

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het tweede lid, 5°, en de gegronde reden, vermeld in het derde 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 sociale huisvestingsmaatschappij 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 sociale huisvestingsmaatschappijen of bij de VMSW. Die registers zijn permanent geopend. Het creëren van nieuwe registers moet net als het opstarten van nieuwe verkavelingen op een zo actief mogelijke wijze worden bekendgemaakt.

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

De verkoper verwittigt de kandidaat-kopers als een of meer sociale kavels in de gemeenten of deelgemeenten die de kandidaat-kopers hebben aangegeven, 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, de verkoopprijs en de eventuele korting.

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

De verkoper biedt vervolgens de kavel 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 werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw moet worden gehuisvest;
2° een kandidaat-koper die een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt;
3° 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.

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

Art. 8. De sociale huisvestingsmaatschappij 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 1750 euro bedraagt. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 5.220, §2, van dit besluit. Als de kandidaat-koper de kavel niet aankoopt nadat hij de eenzijdige

belofte van aankoop ondertekend heeft, betaalt de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW het gedeelte van de waarborg dat overeenstemt met het geleden verlies, niet terug, tenzij de kandidaat-koper overmacht aantoont.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het eerste lid, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

Art. 9. De toewijzing van een sociale kavel 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 sociale kavel, kan binnen zes maanden na de datum van de betwiste toewijzing met een beveiligde zending beroep aantekenen bij de toezichthouder.

De toezichthouder beoordeelt de ontvankelijkheid en bezorgt zijn advies over de gegrondheid van het ontvankelijke beroep binnen dertig dagen aan de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW betekent de gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur 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 kavel die vrijkomt en aan zijn keuze op het vlak van ligging en grootte beantwoordt.

BIJLAGE 24 (01/01/2021 - …) REGLEMENT VAN DE VERPLICHTINGEN EN SANCTIES VOOR DEKOPERS VAN SOCIALE KOOPWONINGEN EN SOCIALE KAVELS

Hoofdstuk 1. Sociale koopwoningen

Artikel 1. De koper leeft de verplichtingen, vermeld in artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, na. Minstens een van de personen die de sociale koopwoning hebben gekocht, of, bij het overlijden van de personen die de sociale koopwoning hebben gekocht, een van de erfgenamen die een zakelijk recht heeft geërfd om de woning te bewonen, woont persoonlijk in de woning.

De koper of de erfgenaam die de verplichtingen niet naleeft, betaalt een vergoeding die gelijk is aan het resterende gedeelte van de subsidie, vermeld in artikel 5.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die in mindering is gebracht om de verkoopprijs te bepalen. Die subsidie wordt gedurende twintig jaar afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag van de subsidie. Het bedrag van de verschuldigde vergoeding voor ieder jaar wordt in de authentieke akte vermeld.

Als de verkoper een korting als vermeld in artikel 5.221 van dit besluit, heeft toegestaan en de koper of de erfgenaam de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, niet naleeft, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale koopwoning bedroeg, betaalt de koper een vergoeding aan de verkoper. De vergoeding bedraagt minstens de helft van het resterende gedeelte van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale koopwoning, als die vergoeding gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale koopwoning, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het resterende gedeelte van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale koopwoning, als die vergoeding gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag. Het bedrag van de verschuldigde vergoeding voor ieder jaar wordt in de authentieke akte vermeld.

In de verkoopprijs, vermeld in het derde lid, wordt de btw niet inbegrepen, maar in voorkomend geval wel de subsidie, vermeld in artikel 5.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoofdstuk 2. Sociale kavels

Art. 2. De koper van een sociale kavel heeft de volgende verplichtingen:
1° hij richt op de kavel een woning op die winddicht is binnen een termijn van vier jaar vanaf het ogenblik waarop de aankoopakte verleden is;
2° hij bewoont de woning, vermeld in punt 1°, persoonlijk gedurende een periode van tien jaar, die ingaat op de datum van

de voorlopige oplevering van de woning. Hij vervreemdt de sociale kavel en de woning die erop gebouwd is, gedurende die termijn niet en staat er geen zakelijk recht op af. Minstens een van de personen die de sociale kavel hebben gekocht, of, bij het overlijden van de personen die de sociale kavel hebben gekocht, een van de erfgenamen die een zakelijk recht heeft geërfd om de woning te bewonen, woont persoonlijk in de woning;
3° hij toont aan dat het volume van de woning, vermeld in punt 1°, niet groter is dan het toegelaten volume, vermeld in artikel 5.223, tweede lid, van dit besluit. Daarvoor bezorgt hij binnen twee maanden na de goedkeuring van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een afschrift ervan en van het bijbehorende dossier aan de verkoper.

Als de koper de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, 1°, niet nakomt, en er binnen een termijn van vier jaar geen enkele bouwactiviteit is gestart, wordt de verkoopovereenkomst van rechtswege ontbonden. Als er al werkzaamheden zijn gestart, maar de woning nog niet winddicht is, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper jaarlijks een vergoeding aan de verkoper vanaf het vijfde jaar nadat de aankoopakte verleden is, zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar nadat de aankoopakte verleden is. De vergoeding bedraagt 10% van minstens de helft van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper jaarlijks een vergoeding vragen vanaf het vijfde jaar nadat de aankoopakte verleden is, zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar nadat de aankoopakte verleden is. De vergoeding bedraagt maximaal 10% van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. De venale waarde en het bedrag van de jaarlijkse verschuldigde vergoeding wordt in de authentieke akte vermeld. De termijn van vier jaar wordt geschorst als de vertraging van de bouw van de woning te wijten is aan omstandigheden die buiten de wil van de koper plaatsvinden, voor de duur van die omstandigheden.

Als de koper of de erfgenaam de verplichting, vermeld in het eerste lid, 2°, niet nakomt, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper of de erfgenaam een vergoeding aan de verkoper. De vergoeding bedraagt minstens de helft van het resterende gedeelte van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel, als die vergoeding gedurende tien jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijke bedrag. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het resterende gedeelte van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel, als die vergoeding gedurende tien jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijke bedrag. De venale waarde en het bedrag van de vergoeding worden voor ieder jaar in de authentieke akte vermeld.

Als de koper de verplichting, vermeld in het eerste lid, 3°, niet nakomt, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper een vergoeding aan de verkoper. De vergoeding bedraagt minstens de helft van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. De venale waarde en het bedrag van de vergoeding worden in de authentieke akte vermeld.

Als de koper de sociale kavel voor of tijdens de oprichting van de woning op de sociale kavel vervreemdt, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper een vergoeding die gelijk is aan minstens de helft van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. De venale waarde en het bedrag van de vergoeding worden in de authentieke akte vermeld.