



WOONZO cvba  
Hasseltsesteenweg 28 bus 1  
3700 Tongeren

Tel 012/44.02.00 – Fax 012/26.37.66  
e-mail : [info@woonzo.be](mailto:info@woonzo.be)

**Openingsuren :** alle werkdagen van 08.30 u tot 11.30 u  
**Inschrijvingen :** elke maandag en dinsdag van 08.30 u tot 11.30 u  
elke woensdag van 12.30 u tot 16.30 u

## TOELICHTING BIJ DE AANVRAAG TOT HET KOPEN VAN EEN SOCIALE WONING

De reglementering van toepassing is deze van het overdrachtenbesluit van 29.09.2006, gewijzigd bij BVR van 06.02.2009. Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van deze besluiten.

### **INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN**

#### **MEERDERJARIG ZIJN**

Om zich te kunnen inschrijven moet de kandidaat-koper op de inschrijvingsdatum meerderjarig zijn.

#### **WOONBEHOEFTIG ZIJN**

Om in aanmerking te komen moet de kandidaat-koper voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden:

#### **Inkomensvoorwaarde**

Op basis van het laatst bekende aanslagbiljet voor de personenbelasting blijkt dat de kandidaat-koper een inkomen (jaarlijks te indexeren) heeft van minimum **8.190 euro** en maximaal:

- 32.740 euro** voor een alleenstaande;
- 49.110 euro** voor gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden, verhoogd met **3.270 euro** per persoon ten laste;
- 49.110 euro** voor alleenstaanden met één persoon ten laste, verhoogd met **3.270 euro** per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste

Als "**persoon ten laste**" worden beschouwd: de inwonende minderjarige kinderen of de kinderen waarvoor de kandidaat-koper kinderbijslag ontvangt en de als ernstig gehandicapt erkende gezinsleden.

Onder "**inkomen**" wordt verstaan:

de som van de netto belastbare inkomens en de niet-belastbare vervangingsinkomsten (vb. leefloon en invaliditeitsuitkering) van de kandidaat-koper en alle andere personen die met hem samenwonen of zullen samenwonen.

De hieronder vermelde inkomsten komen niet of slechts voor de helft in aanmerking:

- ⇒ de inkomsten van ongehuwde kinderen, jonger dan 25 jaar, die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin;
- ⇒ de inkomsten van familieleden tot de tweede graad (ouders, grootouders, kinderen, broers en zussen), die tenminste 65 jaar oud zijn of erkend als ernstig gehandicapt;
- ⇒ de inkomsten van inwonende ouders en grootouders, jonger dan 65 jaar, worden slechts voor de helft meegerekend.

### **Eigendomsvoorwaarde**

De kandidaat-koper heeft geen andere woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik, met uitzondering van de woning in mede-eigendom van de kandidaat-koper waarvoor de echtscheiding werd ingeleid overeenkomstig artikel 1254 van het Gerechtelijk Wetboek. Deze uitzondering geldt enkel op datum van de inschrijving. Als de kandidaat-koper bij de definitieve regeling van de echtscheiding eigenaar wordt van die woning, wordt hij geschrapt uit het register.

De eigendomsvoorwaarde geldt niet als:

- ⇒ de kandidaat-koper die andere woning betreft op de referentiedatum en als die woning het voorwerp uitmaakt van een besluit tot **onteigening**;
- ⇒ die andere woning **overbewoond** is verklaard of als dusdanig is geadviseerd overeenkomstig artikel 17 van de Vlaamse Wooncode;
- ⇒ die andere woning onbewoonbaar verklaard is overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of als die andere woning onbewoonbaar is verklaard of als dusdanig geadviseerd is overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode;
- ⇒ de kandidaat-koper op de referentiedatum minstens 55 jaar oud is;
- ⇒ de aan te kopen sociale koopwoning, sociale kavel, middelgrote koopwoning of middelgrote kavel in één van de kernsteden gelegen is.

**In het tweede, vierde en vijfde geval moet de koper bij verkoop van de woning op de vrije markt binnen een termijn van één jaar vanaf de datum van het verlijden van de aankoopakte, voldoen aan de initiële eigendomsvoorwaarde.**

**In het derde geval moet de koper die andere woning slopen of de bestemming ervan wijzigen binnen een termijn van één jaar vanaf de datum van het verlijden van de aankoopakte.**

**Als de koper binnen de gestelde termijn niet heeft voldaan aan deze bepalingen, dan is de verkoop van rechtswege ontbonden.**

**De koper wendt de opbrengst van de eventuele vervreemding van die andere woning aan voor de verwerving en de uitrusting van de nieuwe woning.**

**In het overdrachtenbesluit wordt het begrip “kandidaat-koper” als volgt omschreven:**

**De woonbehoefteige particuliere persoon die een woning wil aankopen, en eventueel, de persoon met wie hij op de referentiedatum wettelijk of feitelijk samenwoont of met wie hij zal samenwonen.**

**Met “referentiedatum” wordt bedoeld: De datum van inschrijving of de eenzijdige belofte van aankoop.**

## **INSCHRIJVINGSREGISTER**

De sociale huisvestingsmaatschappij die sociale koopwoningen opricht, houdt één of meer inschrijvingsregisters bij. De cvba WOONZO zal één inschrijvingsregister bijhouden voor het ganse werkgebied. Hiertoe behoren de gemeenten Tongeren, Borgloon, Heers, Riemst en Voeren.

De aanvragen tot het kopen van een sociale woning worden chronologisch ingeschreven. Bij de inschrijving krijgt elke kandidaat-koper in chronologische volgorde een inschrijvingsnummer toegekend.

Elke kandidaat-koper die zich inschrijft krijgt deze toelichting overhandigd. Bovendien kan hij steeds de integrale tekst van het overdrachtenbesluit van 29.09.2006 en het BVR van 06.02.2009 bekomen.

Na inschrijving ontvangt de kandidaat-koper een ontvangstbewijs met vermelding van de inschrijvingsdatum en het inschrijvingsnummer.

**De inschrijving is pas definitief na betaling van het inschrijvingsgeld ten bedrage van 50 euro per register.**

Het inschrijvingsregister moet minstens tweejaarlijks geactualiseerd worden en dit voor het eind van de maand september. Aan alle personen die op het moment van de actualisatie in het register voorkomen, moet schriftelijk worden gevraagd of zij nog opgenomen willen blijven in het register en moet worden nagegaan of ze nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

## **SCHRAPPING VAN DE KANDIDATUUR**

In de hierna vernoemde gevallen zal overgegaan worden tot schrapping van de kandidaat-koper uit het register van kandidaat-kopers:

1. Bij aanvaarding van een aan hem toegewezen woning.
2. Bij het niet reageren, binnen de 14 dagen, op een toewijzingsbrief waarin een woning wordt aangeboden die aan de keuze van de kandidaat-koper voldoet qua ligging en type.
3. Bij het weigeren van een aangeboden woning die beantwoordt aan de keuze van de kandidaat-koper qua ligging en type.
4. Bij het niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarde op het moment van actualisatie.
5. Als de kandidaat-koper zijn adreswijziging niet heeft gemeld aan de sociale huisvestingsmaatschappij.
6. Als de kandidaat-koper bij de inschrijving of toewijzing frauduleuze verklaringen heeft afgelegd.
7. Op eigen verzoek van de kandidaat-koper.

**Enkel bij een schrapping ingevolge punt 1, 4 en 7 wordt het inschrijvingsgeld terugbetaald.**

## **TOEWIJZINGSREGELS**

Bij de toewijzing van een sociale koopwoning moet achtereenvolgens rekening worden 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 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 één of meer leden getroffen zijn door een handicap.
3. Een kandidaat-koper die een woning bewoont die hij moet ontruimen ingevolge een onteigeningsbesluit.
4. De chronologische volgorde van de in het register toegekende inschrijvingsnummers.

Elke overdracht gebeurt na de toepassing van de hierboven vermelde voorrangsregels 1, 2 en 3, bij voorrang aan de woonbehoefte particuliere persoon die een woning wil aankopen en die beschikt over een voldoende band met de gemeente waar het onroerend goed gelegen is.

Een woonbehoefte particuliere persoon beschikt over een voldoende band met de gemeente als hij voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:

1. Gedurende ten minste 6 jaar onafgebroken woonachtig zijn geweest in de gemeente of in een aangrenzende gemeente.
2. Op datum van de overdracht 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 omstandigheden een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd. De beoordelingsbevoegdheid ligt bij de Raad van Bestuur van de cvba WOONZO.

Met gunstig advies van de toezichthouder kan de Raad van Bestuur van iedere sociale huisvestingsmaatschappij in individuele gevallen gemotiveerd afwijken van de inschrijvingsvoorwaarden en de toewijzingsregels. De afwijking moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

Bovendien kan de raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij in overleg met de gemeente beslissen om in afwijking van de chronologische volgorde, rangverhoging te geven aan kandidaat-kopers op basis van een schriftelijk intern reglement, waarin de redenen voor de rangverhoging worden opgesomd. Voordat het interne reglement kan worden toegepast, wordt het ter goedkeuring voorgelegd aan het departement.

## **WEIGERING VAN TOEWIJZING**

Als het inkomen minder dan 7.930 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 sociale huisvestingsmaatschappij die middelen ontoereikend acht, wordt de verkoop door de sociale huisvestingsmaatschappij geweigerd.

## **VERHAALMOGELIJKHEID**

Een kandidaat-koper die voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en die zich benadeeld acht door de toewijzing van een woning, kan binnen zes maanden na de datum van de betwiste toewijzing met een aangetekende brief verhaal aantekenen bij de toezichthouder.

**Toezichthouder**  
**Agentschap inspectie RWO**  
**Koning Albert-II-laan 19 bus 22**  
**1210 Brussel.**

De toezichthouder beoordeelt de ontvankelijkheid en bezorgt zijn advies over de gegrondheid van het ontvankelijk verhaal binnen dertig dagen aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Deze betekent de gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur over de gegrondheid van het verhaal binnen de 60 dagen na de verhaalbrief met een aangetekende brief aan de indiener en bezorgt op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als er binnen 60 dagen na de verhaalbrief geen beslissing wordt betekend, wordt het verhaal als ontvankelijk en gegrond beschouwd.

De kandidaat-koper voor wie het verhaal ontvankelijk en gegrond wordt bevonden, beschikt over een absoluut recht van voorrang met betrekking tot de toewijzing van de eerstvolgende beschikbare sociale koopwoning die vrijkomt en aan zijn keuze qua ligging en type beantwoordt.

## **VERPLICHTINGEN NA AANKOOP**

De koper verbindt zich tot het effectief en gewoonlijk **verblijf als volle eigenaar in de gekochte woning gedurende een termijn van 20 jaar** ingaande op de datum van de aankoopakte. Indien slechts één van de personen die deel uitmaken van de contracterende partij die in de aankoopakte "de koper" wordt genoemd, deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.

De koper verbindt zich er toe de verkoper onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen van elk voornemen tot vervreemding, overdracht van een zakelijk recht of niet-persoonlijke bewoning van de verkochte woning.

Gedurende deze termijn van 20 jaar heeft de verkoper **recht op een vergoeding, gelijk aan de niet-afgeschreven overheidsinvestering**, indien de koper niet voldoet aan bovenvermelde verplichtingen.

Bovendien kan de verkoper het **recht van wederinkoop** toepassen, zodra hij kennis neemt van de niet-naleving van deze verbintenissen.

## **BESCHERMING VAN DE PERSOONLIJKE LEVENSFEER**

*De door U verstrekte persoonsgegevens worden door de cvba WOONZO verzameld teneinde in haar bestanden te worden verwerkt voor het beheer van het register der kandidaat-huurders..*

*Deze bestanden blijven exclusief eigendom van de cvba WOONZO.*

*De kandidaat-huurder heeft het recht om, overeenkomstig de bepalingen van de wet van 8 december 1992, kennis te krijgen van de hem/haar betreffende gegevens en heeft tevens het recht om verbeteringen ervan aan te vragen.*

*De Commissie voor de bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer houdt een Openbaar Register van de geautomatiseerde verwerkingen (wet 8.12.1992).*