

## VERKOOPSVOORWAARDEN BUDGET WOONEENHEDEN ZEEMANSTUIN

### Inhoud

<b>1. Toewijzing budgetwoningen</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Verkoopprijs budgetwoningen</b> .....	<b>2</b>
2.1. Verkoopprijs afgewerkte wooneenheden.....	2
2.2. Bijkomende kosten.....	3
<b>3. Toewijsvoorwaarden</b> .....	<b>3</b>
3.1. Begrippen .....	3
3.2. Voorwaarden.....	4
<b>4. Verloop toewijsprocedure</b> .....	<b>5</b>
4.1. Inschrijvingsperiode .....	5
4.2. Open verkoop.....	7
4.3. Verkoop na oplevering laatste realisatiefase .....	9
<b>5. Bijzondere voorwaarden</b> .....	<b>10</b>
5.1. Wissel van de eigen en enige woning bij aankoop van de budgetwoning.....	10
5.2. Bewonersverplichting van 10 jaar (domiciliëring).....	10
5.3. Verkoop of verhuur van de budgetwoning binnen de 10 jaar .....	11

## 1. Toewijzing budgetwoningen

De budgetwoningen of appartementen zullen aan de hand van objectieve toewijsregels verkocht worden. Deze woningen worden tegen vaste prijs verkocht, er kan niet (op)geboden worden.

De private partner bouwt de budgetwoningen op gronden eigendom van **sogent**. **Sogent** verzorgt het nazicht van de kandidatuur van de private kandidaat-koper en kijkt na of deze in aanmerking komt. De private partner baseert zich op het nazicht van **sogent** om de verkoopovereenkomst af te sluiten. De private partner en de private koper tekenen de koopovereenkomst vooraleer ze finaal door **sogent** voor het grondaandeel bekrachtigd wordt. Indien alles conform is, kan **sogent** de verkoop goedkeuren en is daarmee de verkoop van woning en grond gesloten.

De private partner kan de bescheiden appartementen en woningen op plan te verkopen.

## 2. Verkoopprijs budgetwoningen

### 2.1. Verkoopprijs afgewerkte wooneenheden

De wooneenheden zijn onderverdeeld in 4 clusters (Sapinière, Zeemanshuis, Bernmaaieweg en Scheeplossers)

De verkoopprijs wordt **per cluster** aangepast. De verkoopprijs wordt gefixeerd bij de start van de verkoopprocedure.

De verkoopprijs van een **grondgebonden budgetwoning** is inclusief grond(aandeel) en studiekosten en exclusief BTW en overdrachtskosten (registratie- en aktekosten, opmetingskosten en het aandeel in verkavelingsakte).

De verkoopprijs van een **budgetappartement** is inclusief grondaandeel, de studiekosten, de gemeenschappelijke delen en het privaat terras, maar exclusief BTW en overdrachtskosten (registratie- en aktekosten, opmetingskosten en het aandeel in verkavelingsakte).

De verkoopprijs van de bijhorende **autostallingsplaats** is inclusief grondaandeel, maar exclusief BTW en overdrachtskosten (registratie- en aktekosten, opmetingskosten en het aandeel in verkavelingsakte).

Voor de appartementen is een stelplaats voor de fiets inbegrepen in de verkoopprijs en wordt niet afzonderlijk aangerekend. Voor de appartementen kan een bijkomende bergruimte tegen betaling worden aangeboden, op voorwaarde dat er minimum 5 m<sup>2</sup> bergruimte in het appartement zelf is voorzien.



## 2.2. Bijkomende kosten

---

### ***Tuinafsluiting***

Op de achterste perceelsgrens is, conform de verkavelingsvergunning, voor het volledige project een uniforme afsluiting met toegangspoortje verplicht. De koper van de aanpalende grondgebonden woning is verplicht deze afsluiting bovenop de verkoopprijs te betalen. De afsluiting zal tegen kostprijs worden aangerekend.

### ***Nutsvoorzieningen***

De aansluitkosten ten behoeve van de nutsmaatschappijen en de kosten van de nutsmaatschappijen zijn ten laste van de particuliere kopers. De nettoprijs wordt doorgerekend.

### ***Basisakte***

De kosten voor opmaak van de basisakte zijn ten laste van de particuliere kopers. De nettoprijs wordt doorgerekend.

### ***Kosten authentieke akte***

Alle kosten met inbegrip van leveringskosten (o.a. bodemattest, stedenbouwkundig uittreksel,..) , de opmetingskosten, rechten en erelonen van de authentieke notariële akte voor de verkoop van het grondaandeel en opstal vallen uitsluitend ten laste van de koper.

## 3. Toewijsvoorwaarden

### 3.1. Begrippen

---

#### ***Kind ten laste***

Ieder kind, geadopteerd kind, kleinkind of achterkleinkind dat, overeenkomstig de artikelen 136-145 W.I.B, fiscaal in aanmerking komt als een persoon ten laste van (een van) de inschrijver(s).

Samenvattend kan een kind als fiscaal ten laste worden aanzien op voorwaarde dat:

- Hij/zij deel uitmaakt van het gezin, in die zin dat het kind daadwerkelijk en duurzaam met de inschrijver(s) samen woont op hetzelfde adres, bv. in het geval van co-ouderschap of andere vorm van zorg.
- Zijn/haar bestaansmiddelen de federaal vastgelegde grenzen niet overschrijden.
- Hij/zij geen bezoldigingen ontvangt die de inschrijver inbrengt als beroepskosten.

#### ***Relationele band:***

- ofwel gehuwd;

- ofwel wettelijk samenwonend, maar er moet wel sprake zijn van een relatie (m.a.w. het moet gaan om een koppel dat voldoet aan de voorwaarden om te kunnen huwen zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek);
- ofwel feitelijk samenwonend en op hetzelfde adres gedomicilieerd (ook in dit geval moet er sprake zijn van een relatie – het moet gaan om een koppel dat voldoet aan de voorwaarden om te kunnen huwen zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek);

### 3.2. Voorwaarden

Om tot de inschrijving toegelaten te worden moeten de kandidaat-kopers van een budgetwoning aan toewijsvoorwaarden voldoen.

#### **Enige woning**

Voor alle budgetwoningen geldt dat het de enige woning betreft. De kandidaat-koper(s) mogen derhalve alleen of gezamenlijk geen zakelijk recht hebben (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) voor 100% op één of meer onroerende goederen, bestemd voor huisvesting, op het ogenblik dat hij/zij als eigenaar-bewoners 1 jaar in de budgetwoning zijn gedomicilieerd.

#### **Maximaal en minimaal belastbaar inkomen**

De toewijsvoorwaarden met betrekking tot de inkomstengrenzen worden bepaald door een gemiddeld maximaal belastbaar inkomen van de kandidaat-koper(s) volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting en verschilt naargelang de woningtypologie en/of de grootte van de budgetwoning of –appartement.

Bij de berekening van het gemiddeld belastbaar inkomen wordt de som van de gezamenlijk belastbare inkomens van de in aanmerking genomen jaren gedeeld door het aantal in aanmerking genomen aanslagbiljetten.

Het gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen, omgerekend op jaarbasis, mag de hierna vermelde bovengrenzen niet overschrijden.

Type	maximum netto-belastbaar inkomen <sup>1</sup>
<b>Grondgebonden woning</b>	€ 63.195
<b>Appartement</b>	
3 slaapkamers	€ 60.035
2 slaapkamers	€ 57.929
1 slaapkamer	€ 52.663

<sup>1</sup> Inkomensgrenzen geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van januari 2017 (basisindex jan 2013 (120))

Het gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen wordt telkens verhoogd met €3.444,- per kind ten laste op datum van de start van de inschrijvingsperiode.

Volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting dient het gezin tevens een gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen van minimum € 12.000,- te kunnen aantonen.

## 4. Verloop toewijsprocedure

De verkoop van de 107 bescheiden wooneenheden wordt georganiseerd per cluster. Per cluster worden onderstaande stappen doorlopen.

### 4.1. Inschrijvingsperiode

De private partner en sogent lanceren per verkoopfase een oproep en **inschrijvingsperiode** voor de verkoop van de budgetwooneenheden. Geïnteresseerde kopers kunnen zich gedurende een inschrijvingsperiode kandidaat stellen (bv 6 tot 12 weken).

De duur van deze inschrijvingsperiode wordt in onderling overleg met de partners vastgelegd op maat van het project en in overeenstemming met het aantal woningen.

De kandidaturen worden (in 2-voud: 1 origineel en 1 kopie) tegen ontvangstbewijs afgegeven of per post via aangetekende zending bezorgd aan de private partner. De private partner bezorgt de ontvangen kandidaturen aan sogent. Sogent verzorgt het evaluatieverslag waarin de **rangorde** van de geïnteresseerde kopers per type woning vastgelegd wordt op basis van de puntentoeakening.

#### ***Nazicht geïnteresseerde kopers***

Sogent ziet de volledigheid van de inschrijvingen na en onderzoekt de inschrijvingen volgens de gestelde toelatingsvoorwaarden.

Bij onvolledigheid en/of onduidelijkheid wordt de kandidaat-koper (aangetekend) aangeschreven en krijgt hij eenmaal de gelegenheid om zijn kandidatuur in orde te brengen. Sogent behoudt zich het recht voor om een kandidatuur te weren indien de kandidaat-koper, na aldus te zijn aangeschreven, zijn inschrijvingsdossier niet of onvoldoende vervolledigt en/of de gevraagde verduidelijking niet of onvoldoende verstrekt binnen de daartoe door sogent verleende termijn.

Na het nazicht van de toelatingsvoorwaarden worden aan de kandidaat-kopers die aan de toelatingsvoorwaarden voldoen, punten toegekend op basis van gezins-, woon-, en werksituatie op het ogenblik van de aanvangsdatum van de inschrijvingsperiode.

De weerhouden kandidaten worden gerangschikt op basis van het hoogst aantal bekomen punten. Indien zich een ex aequo voordoet tussen verschillende kandidaat-kopers zal steeds voorrang gegeven worden aan een gezin dat uit meerdere personen. Bij gelijk aantal punten en gelijk aantal gezinsleden wordt de definitieve volgorde door loting bepaald.

Er wordt één rangschikking opgesteld per verkoopfase en per woningtype (grondgebonden woning en appartement).

Sogent stelt een evaluatieverslag op van het nazicht van de inschrijvingen volgens de toelatingsvoorwaarden en van de rangschikking. Dit verslag wordt bezorgd aan de private partner en ter informatieve titel voorgelegd aan het directiecomité van sogent. Sogent streeft ernaar om de doorlooptijd maximaal te beperken, volgend op het verstrijken van de inschrijvingsperiode.

### ***Rangschikking kandidaat kopers***

Aan de kandidaat-kopers die aan de toelatingsvoorwaarden voldoen worden punten toegekend op basis van gezins-, woon-, en werksituatie op het ogenblik van de aanvangsdatum van de inschrijvingsperiode.

Per project kan de puntentoekenning aangevuld worden met specifieke projectgebonden accenten. De puntentoekenning gebeurt voor alle woningtypes op dezelfde manier en bepaalt de rangorde van de kandidaat kopers gedurende de inschrijvingsperiode.

- **Kinderen – 5 tot 20 punten**

Er worden 5 punten toegekend per kind ten laste met een maximum van 20 punten. Bijkomend wordt per kind dat jonger is dan 6 jaar op de datum van de start van de inschrijvingsperiode, 2 extra punten toegekend.

- **Domicilie – 1 tot 10 punten**

1 punt per opeenvolgend jaar dat de kandidaat-koper, of iemand die deel uitmaakt van zijn gezin, gedomicilieerd is in Gent, met een maximum van 10 punten. De punten worden berekend op basis van het gezinslid dat het langst in Gent gedomicilieerd is. Er wordt rekening gehouden met de laatste 10 jaar.

- **Alleenstaande ouder – 5 punten**

Aan een alleenstaande ouder met één of meerdere kinderen ten laste worden 5 punten extra toegekend.

- **Persoon met mentale of fysieke beperking – 5 punten**

5 punten per inwonende persoon met mentale of fysieke beperking van minstens 66% invaliditeit (RIZIV).

- **Onteigening – 5 of 10 punten**

10 punten voor de kandidaat-koper die eigenaar-bewoner is van een enige gezinswoning, gelegen in Gent, volledig gelegen in een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan, volgens het besluit van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen en reeds eigenaar-bewoner was vóór de start van het eerste



openbaar onderzoek georganiseerd in functie van de definitieve aanvaarding van het onteigeningsplan door de onteigenende instantie volgens bovenvermeld besluit.

5 punten voor de kandidaat-koper die gedomicilieerde huurder is van een woning in Gent, volledig gelegen in een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan, volgens het besluit van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen en reeds huurder was vóór de start van het eerste openbaar onderzoek georganiseerd in functie van de definitieve aanvaarding van het onteigeningsplan door de onteigenende instantie volgens bovenvermeld besluit.

▪ **Wijkbinding – 5 punten**

5 punten voor de kandidaat-koper die deel uitmaakt/uitmaken een gezin waarvan minstens één persoon, uiterlijk op de datum van de start van de inschrijvingsperiode, tenminste 2 jaar in de wijk, waarin het project gelegen is woont. Voor het vaststellen van de wijkbinding wordt de wijkverdeling van de dienst gebiedsgerichte werking van de Stad Gent gehanteerd.

**Toewijzing**

Op basis van het evaluatieverslag worden de hoogst gerangschikte kandidaat-kopers uitgenodigd door de private partner ter ondertekening van een verkoopovereenkomst. De private partner kan dit individueel of door middel van een gemeenschappelijke toewijzitting organiseren.

De hoogst gerangschikte kandidaat-koper geeft als eerste zijn keuze aan.

Een kandidaat-koper kan slechts één budget wooneenheid toegewezen worden, met name dat van zijn eerste keuze in volgorde van de (door de deurwaarder) opgestelde lijst. De private partner en de koper zullen de koopovereenkomst reeds tekenen vooraleer ze finaal door sogent voor het grondaandeel bekrachtigd wordt. Sogent zal voor goedkeuring en ondertekening de conformiteit met het evaluatieverslag nakijken. Indien alles conform is, zal sogent de verkoop goedkeuren en is daarmee de verkoop van woning en grond gesloten. In functie van een vlotte en snelle verkoopprocedure kan de Raad van Bestuur het directiecomité mandateren tot goedkeuring van de vele individuele verkopen. Deze mandatering dient notarieel bekrachtigd te worden.

**4.2. Open verkoop**

---

Indien de budgetwoningen van een verkoopfase, na de eerste inschrijvingsperiode niet allemaal verkocht zijn, wordt een **open verkoop** gestart.

De initiële toewijzingsvoorwaarden (enige eigendom, beperking van het netto belastbaar inkomen) en prijszetting van de budgetwoningen blijven tijdens de open verkoop behouden. De puntentoe-kening op basis van gezins-, woon-, en werksituatie vervalft.



Geïnteresseerden bezorgen hun kandidatuur (in 2-voud: 1 origineel en 1 kopie) tegen ontvangstbewijs of per post via aangetekende zending aan de private partner. De private partner bezorgt de ontvangen kandidaturen aan sogent. Sogent ziet de volledigheid van de inschrijvingen na en onderzoekt de inschrijvingen volgens de gestelde toelatingsvoorwaarden. Indien de kandidaat-koper voldoet aan de toewijzingsvoorwaarden kan de verkoopovereenkomst gesloten worden. De kandidatuurstellingen worden in volgorde van ontvangst (chronologisch) behandeld.

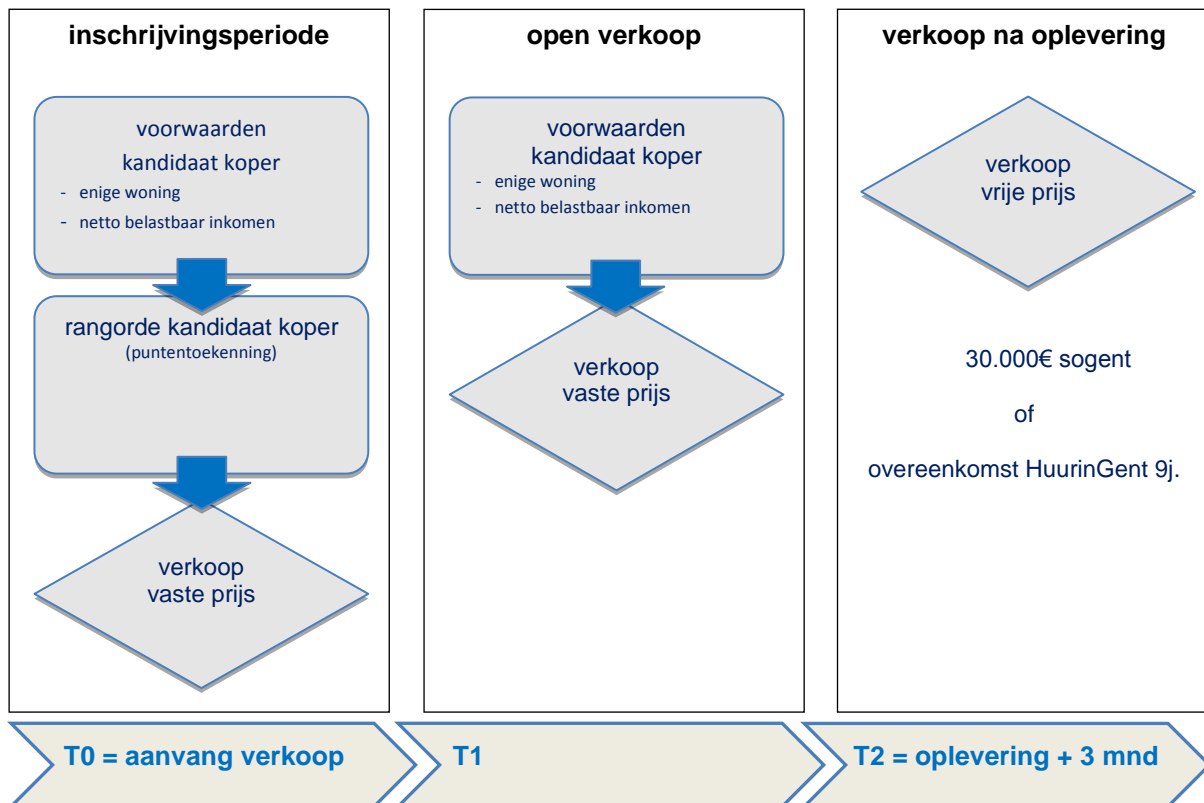
De termijn van de open verkoop loopt minimaal tot drie maand na de voorlopige oplevering van de laatste realisatiefase met budgetwoningen.



### 4.3. Verkoop na oplevering laatste realisatiefase

Indien na drie maand volgend op de voorlopige oplevering van de laatste realisatiefase met budgetwoningen én de private partner o.a. door middel van gerichte publiciteit kan aantonen dat er voldoende inspanningen werden geleverd om het beoogde doelpubliek te bereiken, vervallen alle toewijzingsvoorwaarden en kan de private partner de niet-verkochte budgetwoning ‘vrij’ verkopen mits betaling van een vergoeding van **€ 30.000,-<sup>2</sup>** per niet verkochte budgetwoning. Deze forfaitair vergoeding komt sogent toe en is bepaald op basis van het waardeverschil tussen de budgetwoning en marktconforme woning.

Er is geen bijkomende vergoeding verschuldigd indien de koper een huurovereenkomst kan voorleggen met HuurinGent voor minimum 9 jaar, waardoor de koper gebonden is aan de verhuurvoorwaarden van HuurinGent.



<sup>2</sup> Prijspeil 2013 (abex-index nov. 2013 = 729)



## 5. Bijzondere voorwaarden

De private partner of sogent heeft de verplichting onderstaande bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopovereenkomst die afgesloten wordt met de toekomstige eigenaar van de budgetwoning.

De bijzondere voorwaarden gelden zowel voor de budgetappartementen als voor de grondgebonden budgetwoningen

### 5.1. Wissel van de eigen en enige woning bij aankoop van de budgetwoning

Bij de kandidaatstelling moet de kandidaat-koper(s) aangeven of hij alleen of gezamenlijk een zakelijk recht heeft (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) voor 100 % op één of meer onroerende goederen in België, bestemd voor huisvesting.

Deze eigen woning moet verkocht zijn binnen 1 jaar na domiciliëring op het adres van (afhankelijk van moment van aankoop) van de nieuwe budgetwoning.

De notaris dient bij verkoop van de eigen (oorspronkelijke) woning dit schriftelijk aan **sogent** te melden.

Indien blijkt uit het attest (opgemaakt door de ontvanger van de registratie) zoals bedoeld hierboven in hoofdstuk 7.1, dat de koper(s) na 1 jaar in de bescheiden woning te zijn gedomicilieerd alleen of gezamenlijk een zakelijk recht heeft (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) voor 100 % op één of meer onroerende goederen in België, bestemd voor huisvesting (de eigendom van het hierbij verkochte goed uiteraard niet meegerekend) dan zal de koper aan sogent een som gelijk aan 10 % van de verkoopprijs van de budgetwoning betalen voor elk jaar vertraging bij het vervreemden van deze onroerende goederen

### 5.2. Bewonersverplichting van 10 jaar (domiciliëring)

De koper wordt ertoe gehouden binnen een periode van 6 maanden na voorlopige oplevering van de woning of na ondertekening van de akte (afhankelijk van moment van aankoop) van de woning, ononderbroken zijn domicilie te vestigen op het adres van de aangekochte woning voor een periode van 10 jaar gerekend vanaf datum van domiciliëring.

De ontwikkelaar meldt schriftelijk de voorlopige oplevering aan sogent.

De koper dient zich bij de ingebruikname van het goed te wenden tot de Stad Gent teneinde een attest van gezinssamenstelling of domicilie te bekomen om deze toestand te bewijzen aan sogent.

Indien blijkt uit het attest dat de koper niet binnen de vooropgestelde termijn zijn domicilie gevestigd heeft op het adres van de aangekochte woning of niet gedurende minstens 10 opeenvolgende jaren zijn domicilie op dit adres gevestigd heeft, dan zal de koper aan sogent een som gelijk aan 10 % van de verkoopprijs van de woning betalen.

De bewoningsverplichting van 10 jaar is niet van toepassing indien de koper zich bevindt in onderstaande uitzonderingsgevallen vermeld in hoofdstuk 7.3.

### 5.3. Verkoop of verhuur van de budgetwoning binnen de 10 jaar

Verkoop of verhuur van de budgetwoning binnen de 10 jaar te rekenen vanaf de datum van authentieke akte van de aankoop van de budgetwoning is slechts mogelijk mits toestemming van sogent.

De initiële koper of één van zijn wettelijke erfgenamen is verplicht sogent vooraf op de hoogte te brengen per aangetekend schrijven van elk vroegtijdig (zijnde voor afloop van de termijn van tien jaar) voornemen tot verkoop of verhuur van de budgetwoning.

Indien de koper binnen de 10 jaar te rekenen vanaf de datum van authentieke akte van de aankoop, de budgetwoning verkoopt aan marktwaarde of in mede-eigendom brengt, dient hijzelf of de notaris dit te melden aan sogent en betaalt hij een vergoeding, welke vanaf het 6<sup>de</sup> jaar na datum van aankoop degressief bepaald wordt volgens onderstaande tabel:

jaar	0j – 6j.	6j – 7j	7j – 8j	8j – 9j	9j – 10j	≥ 10j.
vergoeding bij verkoop/verhuur	€30.000	€24.000	€18.000	€12.000	€6.000	€0

Er is geen vergoeding bij verkoop verschuldigd :

- bij overdracht van het aandeel van één partner aan de andere bij beëindiging of afsluiting van hun huwelijks- of samenlevingscontract of bij de overdracht om niet bij overlijden;
- indien de budgetwoning doorverkocht wordt tegen initiële en geïndexeerde aankoop prijs (stadim index) aan een gezin dat voldoet aan alle voorwaarden van de richtlijn budgetwonen. De verkoopprijs, al dan niet vermeerderd met een forfaitaire afwerkingskost, moet steeds goedgekeurd worden door sogent;
- indien de koper een overeenkomst kan voorleggen met HuurinGent.

---

Pieter Jacobs  
Senior- projectverantwoordelijke Sogent  
23/09/2015