

Verkoop van sociale woningen

Sociale koopwoning bedragen voor 2018:

Om een sociale woning te kunnen kopen moet men aan een aantal voorwaarden voldoen:

- 1) Meerderjarig zijn
- 2) Ingeschreven zijn in het register van kandidaat kopers
- 3) Op de referentiedatum, mag uw inkomen, vertrekkende van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting, niet lager zijn dan **9.392 euro** en niet hoger zijn dan:
 - **37.532,00 €** voor alleenstaanden zonder persoon ten laste.
 - **41.279,00 €** voor alleenstaande met handicap zonder persoon ten laste.
 - **56.292,00 €** alle andere gevallen. Dit bedrag wordt verhoogd met **3.748 €** per persoon ten laste.
 - Als het inkomen minder dan **9.392 €** 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.
- 4) Indien de sociale koopwoning in een van de **kernsteden** ligt, gelden afwijkende inkomstengrenzen. Het inkomen mag dan in dat geval op de referentiedatum niet meer bedragen dan:
 - **39.319,00 €** voor alleenstaanden zonder persoon ten laste.
 - **43.245,00 €** voor alleenstaande met handicap zonder persoon ten laste.
 - **58.972,00 €** alle andere gevallen. Dit bedrag wordt verhoogd met **3.926,00 €** per persoon ten laste.
- 5) Op de referentiedatum mag u geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben (behoudens bij de lager vermelde uitzondering). U mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin u een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht. Indien een vordering tot echtscheiding is ingesteld en u samen met uw echtgenoot of echtgenote een woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom heeft, wordt u als woonbehoefstig beschouwd. Als u bij definitieve regeling van de echtscheiding eigenaar wordt van die woning, wordt u geschrappt uit het register.

Middelgrote koopwoning of kavel:

Een middelgrote koopwoning of kavel kan u slechts éénmaal verwerven. Voor de aankoop moet u aan volgende voorwaarden voldoen:

- 1) Een natuurlijk persoon zijn
- 2) Ingeschreven zijn in het register van kandidaat kopers
- 3) Op de referentiedatum mag u geen andere woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben (behoudens bij de lager vermelde uitzonderingen)



Vitare
bv ovv nv met sociaal oogmerk

Achiel Van Eechautestraat 13 bus 2
B – 9800 Deinze
T +32 09 381 92 65

Maatschappelijke zetel:
Achiel Van Eechautestraat 13 bus 2 te 9800 Deinze

BTW: BE 0808.101.060
BNP Paribas Fortis 001-5702350-87
info@vitare.be
www.vitare.be

Uitzonderingsregel:

Zowel voor de aankoop van een sociale koopwoning of kavel als een middelgrote koopwoning of kavel, hoeft u niet te voldoen aan de voormelde bezitsvoorwaarde indien:

- U op de referentiedatum de woning betreft en ze het voorwerp uitmaakt van een besluit tot onteigening of;
- De woning overbewoond verklaard is of als dusdanig geadviseerd is of;
- De woning onbewoonbaar is verklaard of als dusdanig geadviseerd is (dit wordt vastgesteld door de V.M.S.W.)
- U op de referentiedatum minstens 55 jaar oud bent of;
- U een woning of kavel wenst aan te kopen in één van de kernsteden (Antwerpen, Gent, Hasselt, Genk, Brugge, Roeselare, Oostende, Kortrijk, Leuven, Vilvoorde, Boom, Mechelen, Dendermonde, Aalst, Sint-Niklaas, Turnhout)

Deze uitzondering is niet van toepassing op woningen met een geïndexeerd kadastraal inkomen van meer dan 2.000 euro.

Wanneer u in de gevallen vermeld onder de punten 2, 4 en 5 uw woning verkoopt op de vrije markt, dan moet u binnen een termijn van één jaar na ondertekening van de notariële aankoopakte voldoen aan de bezitsvoorwaarde. U kan uw woning ook verkopen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of voor 20 jaar in ruil voor een periodieke vergoeding ter beschikking stellen van een sociale huisvestingsmaatschappij.

In het geval vermeld onder punt 3 moet u uw woning slopen of de bestemming ervan wijzigen binnen een termijn van een jaar na de ondertekening van de aankoopakte.

Indien u binnen de gestelde termijnen niet voldoet aan de bezitsvoorwaarde, leidt dat tot de ontbinding van de verkoop.

De opbrengst van de verkoop van uw woning dient u aan te wenden voor de aankoop en de uitrusting van uw nieuwe woning.

U kan altijd inschrijven voor eerder welke Vlaamse gemeente/stad in het werkgebied van de shm.

Verklaring van de in de tekst onderstreepte woorden:

Referentiedatum:

- Bij de verkoop van sociale koopwoningen en sociale kavels: de datum van inschrijving en de datum van de eenzijdige belofte van aankoop.
- Bij de verkoop van middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels: de datum waarop de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij ingestemd heeft met de verkoop.

Inkomen:

- De precieze samenstelling van het in aanmerking te nemen inkomen is relatief complex.
- Het wordt bepaald door de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten, alsook van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de kandidaat-koper en van alle andere personen die met hem dezelfde woning betrekken of zullen betrekken, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die bij de koper of kandidaat-koper inwonen en die minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum.
- Het inkomen van inwonende ascendenten (ouders, grootouders) van de kandidaat-koper wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.

Alleenstaanden:

Definitie alleenstaande/gezin:

- Een alleenstaande is iemand die werkelijk volledig alleen woont.
- Vanaf het ogenblik dat twee personen in dezelfde woning gedomicilieerd zijn, wordt dat beschouwd als een gezin. In die logica wordt ook een alleenstaande ouder met een kind ten laste behandeld als een gezin. Verder worden alle personen die bij u gedomicilieerd zijn, beschouwd als gezinsleden.

Persoon ten laste:

Ieder kind jonger dan 18 jaar dat op uw adres is gedomicilieerd, is een persoon ten uwen laste. Dat geldt ook voor een ouder kind waarvoor u kinderbijslag of wezen toelage ontvangt, evenals voor een persoon die door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd. 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 een van de volgende voorwaarden: 1) 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. Dan is het een persoon ten laste.

Ook wanneer één van deze personen als ernstig gehandicapt erkend is of erkend was of het ogenblik van pensionering, wordt deze als persoon ten laste gerekend. Een kind met een ernstige handicap geldt daardoor als twee personen ten laste.

Indien u zelf ernstig gehandicapt bent, geldt u ook als persoon ten laste.