



**WOONMAATSCHAPPIJ IJZER & ZEE**

**INFORMATIEFOLDER**

**EEN SOCIALE WONING/KAVEL  
KOPEN**

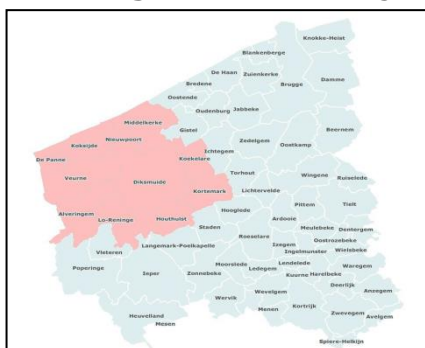
## Inleiding

Welkom bij Woonmaatschappij IJzer & Zee!

Het is onze missie om je betaalbaar en kwaliteitsvol wonen aan te bieden. Sinds 1956 hebben wij al meer dan 1.164 woningen gebouwd.

In deze folder vindt u een korte samenvatting van wat u als koper van een sociale woning/kavel van Woonmaatschappij IJzer & Zee zeker moet weten. Hou deze folder dus goed bij!

Ons **werkgebied** omvat 11 gemeenten: De Panne, Veurne, Koksijde, Alveringem, Nieuwpoort, Lo – Reninge, Middelkerke, Diksmuide, Houthulst, Koekelare, Kortemark.



Dit betekent dat wij in deze 11 gemeenten koopwoningen hebben gebouwd of nieuwe koopwoningen plannen.

Voor meer informatie over onze nieuwe projecten, zie onze site [www.ijzerenzee.be](http://www.ijzerenzee.be).

Als u vragen hebt, dan helpen onze medewerkers u graag verder. Bel naar 058/31.22.40!

## Contactgegevens Woonmaatschappij IJzer & Zee.

Adres: Brugse Steenweg 2 - 8630 Veurne

Tel.: 058/31.22.40

Website: [www.ijzerenzee.be](http://www.ijzerenzee.be)

E-mailadres: [info@ijzerenzee.be](mailto:info@ijzerenzee.be)

## Openingsuren.

Kantoor Veurne Brugse Steenweg 2	Loket Nieuwpoort Canadalaan 39	Loket Diksmuide Vismarkt 6A
Maandag 15.00 - 17.00 (*)		
Dinsdag 9.00 - 12.00	Dinsdag 15.00 - 17.00 (*)	
Woensdag 9.00 - 12.00		
Donderdag 9.00 - 12.00		Donderdag 17.00 - 19.00
	Vrijdag 9.00 - 12.00	Vrijdag 9.00 - 12.00

(\*) kantoor Nieuwpoort en Veurne tot 18.00 op afspraak.

## In deze brochure vindt u:

1	WAT ZIJN DE VOORWAARDEN OM U IN TE SCHRIJVEN? .....	3
2	HOE KAN U ZICH INSCHRIJVEN? .....	3
3	WELKE PAPIEREN MOET U MEERBRENGEN BIJ DE INSCHRIJVING? .....	5
4	HOEVEEL KOST EEN KOOPWONING? .....	5
5	HOE WORDT DE WONING TOEGEWEEZEN? .....	5
6	WAAR WORDEN ER WONINGEN GEBOUWD? .....	5
7	HOE KAN U DE WONING BETALEN? .....	6
8	WAT DOEN BIJ PROBLEMEN AAN DE WONING? .....	6
9	WAT ZIJN UW Plichten NA HET KOPEN VAN EEN KOOPWONING/KAVEL? .....	7
10	WAT ALS U VERBOUWINGEN WENST UIT TE VOEREN AAN UW WONING ? .....	7

# 1 WAT ZIJN DE VOORWAARDEN OM U IN TE SCHRIJVEN?

- u bent 18 jaar of ouder
- uw inkomen is niet te hoog en niet te laag
- u heeft geen eigendom

## Uw inkomen is niet te hoog en niet te laag

### Wat telt als uw inkomen?

Uw inkomen is het 'gezamenlijk belastbaar inkomen' en het 'afzonderlijk belastbaar inkomen' op het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting.

Dit is ook:

- 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
- Het inkomen van andere personen die de woning mee zullen bewonen, tellen we ook mee.

Dit geldt niet voor inkomsten van:

- ongehuwde en niet-wettelijk samenwonende kinderen, die jonger zijn dan 25 jaar en vanaf hun 18 jaar altijd deel van het gezin waren
  - uw familieleden van de eerste graad (kind, ouder) en de tweede graad (kleinkind, grootouder, broer/zus) die als ernstig gehandicapt erkend zijn of ten minste 65 jaar oud zijn
- Voordat we uw inkomen kunnen aftoetsen aan de inkomensgrenzen, moeten we dit indexeren. Dit doen we volgens de gezondheidsindex.

Volgende inkomsten tellen we voor de helft mee:

- de inkomsten van de inwonende ascendenten (ouders, grootouders ...) die niet als ernstig gehandicapt erkend zijn of die jonger dan 65 jaar oud zijn
- Inkomensgrenzen
- U heeft een minimaal belastbaar inkomen van € 9.929.
  - Uw belastbaar inkomen op het laatst gekende aanslagbiljet van de personenbelasting bedraagt niet meer dan :

Gezinssituatie	Bedrag	Bedrag <b>cluster 1</b> Aankoop in de gemeenten De Panne, Koksijde, Middelkerke, Nieuwpoort en Veurne
Alleenstaande persoon zonder personen ten laste	€ 39.678	€ 41.566
Alleenstaande persoon met een ernstige handicap zonder andere personen ten laste	€ 43.639	€ 45.717

Anderen (echtgenoten, partners, alleenstaande met ten laste)	€ 59.510 Te verhogen met € 3.962 per persoon ten laste	€ 62.343 Te verhogen met € 4.151 per persoon ten laste
---	---	---

U vindt meer uitleg over de begrippen 'gemeente opgenomen in cluster 1 of 2' op de website van de VMSW ([www.VMSW.be](http://www.VMSW.be)).

## U heeft geen eigendom

U kunt zich niet inschrijven als u niet aan de eigendomsvoorwaarde voldoet. U mag:

- geen woning of bouwgrond (volledig of deels) in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben
- geen woning of bouwgrond hebben die u zelf (volledig of deels) in vruchtgebruik gaf
- geen woning of bouwgrond hebben die u of een andere persoon (volledig of deels) in erfpacht of opstal gaf
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin u een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Deze voorwaarden gelden ook voor uw gezinsleden die mee verhuizen en voor woningen of bouwgronden in het buitenland.

Hierop zijn enkele uitzonderingen:

In vijf situaties kunt u zich toch inschrijven.

### Relatiebreuk

Deze uitzondering geldt als u samen met uw echtgenoot, ex-echtgenoot, de persoon met u wettelijk samenwoont of samenwoonde, uw feitelijke partner of ex-partner een woning of bouwgrond:

volledig in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal heeft

volledig in vruchtgebruik, erfpacht of opstal gaf

Uw echtgenoot, ex-echtgenoot, de persoon met wie u wettelijk samenwoont of samenwoonde, uw feitelijke partner of ex-partner mag de sociale koopwoning of bouwgrond niet mee kopen en de (op te richten) woning niet mee bewonen.

### Kosteloze verkrijging

Deze uitzondering geldt als u of uw gezinslid via schenking of erfenis:

een woning of bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal kreeg

een aandeel van de woning of bouwgrond kreeg waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven

### Overbewoonde woning

Deze uitzondering geldt als u of uw gezinslid een woning heeft die overbewoond verklaard of overbewoond geadviseerd is. De woning heeft een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro.

### **Onbewoonbare woning**

Deze uitzondering geldt als u of uw gezinslid een woning heeft die onbewoonbaar verklaard of onbewoonbaar geadviseerd is. De woning heeft een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro.

### **Woning in een zone waar wonen niet is toegelaten**

Deze uitzondering geldt als u of uw gezinslid een woning heeft die in een zone ligt waar wonen niet toegelaten is. De woning heeft een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro.

## **2 HOE KAN U ZICH INSCHRIJVEN?**

Om een kandidaat-koper te worden, moet u zich komen inschrijven op de wachtlijst. De inschrijving op het **inschrijvingsregister** gebeurt chronologisch.

De inschrijvingsregisters zijn niet gebonden aan een project, maar worden **geopend per gemeente of deelgemeente**. Ook als er geen project wordt gepland in een gemeente, is er toch een inschrijvingsregister voor die gemeente geopend. U kan zich inschrijven voor 1 of meerdere registers.

U betaalt een **inschrijvingsgeld van € 50** per register waar u zich inschrijft. Als u zich inschrijft voor 5 registers betaalt u dus 5 x € 50, of € 250. Per inschrijving krijgt u een inschrijvingsnummer en een ontvangstbewijs met vermelding van de inschrijvingsdatum. Als u een woning of kavel krijgt toegewezen, dan, wordt dit inschrijvingsgeld terugbetaald. Als u zich laat schrappen, dan kan u het inschrijvingsgeld terugvragen.

## **3 WELKE PAPIEREN MOET U MEERBRENGEN BIJ DE INSCHRIJVING?**

- U brengt het meest recente **aanslagbiljet van de belastingen** mee. Breng ook andere papieren mee, zoals uitkeringen van de mutualiteit, RVA, OCMW ...
- Als u of een familielid een **handicap** heeft, breng dan het bewijs me van de FOD Volksgezondheid of de mutualiteit mee.
- Breng ook het bewijs mee als de woning waar u nu woont officieel **overbewoond of onbewoonbaar** is verklaard, of als de woning deel uitmaakt van een **onteigeningsplan**.

## **4 HOEVEEL KOST EEN KOOPWONING?**

De prijs van een **koopwoning** of kavel hangt af van de ligging, oppervlakte, grootte van de woning, enz... Op de kostprijs van de woning en de waarde van de grond betaalt u een verlaagd BTW-tarief van 6%. De prijs van een koopwoning schommelt gemiddeld tussen de € 230.000 à € 270.000.

Let wel: de aktekosten voor de aankoopakte en leningsakte zijn **niet** in de aankoopprijs inbegrepen. Informeer bij onze medewerker naar de verschillende mogelijkheden en laat een simulatie maken van deze kosten.

## **5 HOE WORDT DE WONING TOEGEWEEZEN?**

De chronologie van de inschrijvingen telt als een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) sociale woningen of bouwgronden verkoopt. Dit betekent dat de persoon die eerst inschreef, eerst kan kopen.

### **Voorrang**

Sommige kandidaten kunnen een voorrang genieten voor een sociale koopwoning of bouwgrond.

### Wie krijgt voorrang?

- U of één van uw gezinsleden heeft een bepaalde handicap en de koopwoning is hierop aangepast. Deze voorrang geldt alleen voor sociale koopwoningen.
- U woont in een woning die onteigend zal worden.

### Band met de gemeente

Een kandidaat-koper met een voldoende band met de gemeente waar de sociale koopwoning of bouwgrond ligt, krijgt altijd voorrang.

U beschikt als kandidaat-koper over zo een lokale band, als u bij de toewijzing voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:

- U woonde zes jaar of langer onafgebroken in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, die in het werkgebied van een sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen ligt.
- U werkt minstens halftijds in de gemeente.
- U heeft een voldoende duidelijke maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente.

## 6 WAAR WORDEN ER WONINGEN GEBOUWD?

Wij bouwen woningen in verschillende gemeente van ons werkingsgebied. U vindt een overzicht van alle projecten op onze website [www.ijzerenzee.be](http://www.ijzerenzee.be). Sinds 1956 hebben wij al 1.164 koopwoningen gebouwd.

## 7 HOE KAN U DE WONING BETALEN?

De aankoop van een sociale woning kan gefinancierd worden met:

- Inbreng van eigen middelen
- De Vlaamse Woonlening, af te sluiten via het Vlaams Woningfonds
- Een lening bij een andere financiële instelling.

Als u meer informatie wenst over een **sociale lening** bij de Vlaams Woningfonds, vraag dan de brochure aan onze medewerker. U kan deze informatie ook raadplegen via onze site [www.ijzerenzee.be](http://www.ijzerenzee.be) of via de site van het Vlaams Woningfonds: [www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be).

## 8 WAT DOEN BIJ PROBLEMEN AAN DE WONING?

Enmaal de woningen zijn afgewerkt volgt de **voorlopige oplevering**. Eén jaar later volgt dan de definitieve oplevering. Problemen aan de woning tussen de voorlopige en de definitieve oplevering moet u melden aan de Woonmaatschappij IJzer & Zee, [info@ijzerenzee.be](mailto:info@ijzerenzee.be) of 058/31.22.40. Wij contacteren dan de aannemer om het nodige te doen.

Let wel!: Niet alle aannemers staan te springen om deze herstellingen snel uit te voeren. Soms moeten wij wat aandringen en kan dit wel wat tijd in beslag nemen.

**Na de definitieve oplevering** moet u zich wenden tot de aannemer en de architect. U vindt alle noodzakelijke gegevens over de woning, zoals namen en adressen van de verschillende aannemers en materialen, in het postinterventiedossier. U krijgt dit dossier bij het verlijden van de koopakte bij de notaris.

De **10-jarige aansprakelijkheid** van aannemer(s) en architect start bij de voorlopige oplevering. Dit betekent dat zij 10 jaar verantwoordelijk blijven voor grote (verborgen)gebreken die zich voordoen aan uw woning (bv. de stabiliteit van de woning).

## 9 **WAT ZIJN UW PLICHTEN NA HET KOPEN VAN EEN KOOPWONING/KAVEL?**

### **Sociale koopwoningen**

U moet uw woning na de aankoop twintig jaar bewonen. Deze termijn van twintig jaar start vanaf het moment waarop u uw aankoopakte ondertekent. U mag uw woning tijdens die periode niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan, ook niet aan een erfgenaam. Het verbod om een zakelijk recht af te staan, houdt in dat u de woning bijvoorbeeld niet (geheel of gedeeltelijk) mag verkopen, schenken, in erfpacht geven, ... U mag de woning wel inbrengen in de huwelijksgemeenschap.

Als u zou overlijden vóór het verstrijken van de termijn van twintig jaar, dan moet één van uw erfgenamen de verplichtingen verder naleven. Dit geldt enkel voor de erfgenamen die een zakelijk recht erfdin om de woning te bewonen (bijvoorbeeld: vruchtgebruik, volle eigendom).

Leeft u of een van uw erfgenamen deze verplichtingen niet na, dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij een schadevergoeding eisen. Soms kan de huisvestingsmaatschappij beslissen om de koopwoning opnieuw te kopen (wederinkoop).

### **Een schadevergoeding eisen**

De sociale huisvestingsmaatschappij kan een schadevergoeding eisen. Het bedrag van deze vergoeding staat in uw verkoopakte.

### **De woning wederinkopen**

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan soms de woning wederinkopen. Zij koopt dan uw woning terug. De voorwaarden waaronder de sociale huisvestingsmaatschappij de woning kan wederinkopen staan in uw verkoopakte.

### **Sociale bouwgronden**

U bent als koper van een sociale bouwgrond verplicht tijdig een woning te bouwen (bouwverplichting) volgens de correcte normen (bouwvolumenormen) en de woning te bewonen (bewoningsplicht).

### **Bouwverplichting**

U moet een woning op de bouwgrond bouwen. De woning moet op vier jaar tijd winddicht zijn. De termijn van vier jaar loopt vanaf de datum waarop u uw aankoopakte ondertekend heeft.

Startte er binnen die vier jaar geen enkele bouwactiviteit, dan wordt de verkoop ontbonden.

Gebeurden er binnen die vier jaar al werken, maar is de woning nog niet winddicht? Dan betaalt u een schadevergoeding aan de sociale huisvestingsmaatschappij. U betaalt schadevergoeding vanaf het vijfde jaar nadat u uw aankoopakte tekende. Het bedrag van de schadevergoeding staat in de verkoopakte. U betaalt elk jaar zolang de woning niet winddicht is.

### **Naleven bouwvolumenormen**

U moet de woning bouwen volgens de correcte bouwvolumes.

Het volume wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning. Het volume boven het maaiveld wordt voor 100% meegerekend. Het volume onder het maaiveld wordt voor 50% meegerekend.

Wat is het maximale volume van de woning? Voor een sociale bouwgrond is dit maximaal 550 m<sup>3</sup>. Deze volumenorm wordt verhoogd met 25 m<sup>3</sup> per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste.

U bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij een kopie van de omgevingsvergunning en van het bijbehorende dossier. U bezorgt dit binnen de twee maanden nadat de vergunning goedgekeurd werd. Deze documenten moeten tonen dat de volumennormen nageleefd werden.

U betaalt de sociale huisvestingsmaatschappij een schadevergoeding als u deze verplichtingen niet naleeft.

Het bedrag van deze schadevergoeding staat in de verkoopakte.

### **Bewoningsplicht**

U moet zelf tien jaar in de woning wonen. Deze termijn van tien jaar loopt vanaf de voorlopige oplevering van de woning. U mag de woning tijdens die periode, net zoals bij een sociale koopwoning, niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan, ook niet aan een erfgenaam.

Als u zou overlijden vóór het verstrijken van de termijn van 10 jaar, dan moet één van uw erfgenamen, net zoals bij een sociale koopwoning, de verplichtingen verder naleven.

Leeft u of een van uw erfgenamen deze verplichtingen niet na, dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij een schadevergoeding eisen. Het bedrag van deze schadevergoeding staat in de verkoopakte.

## **10 WAT ALS U VERBOUWINGEN WENST UIT TE VOEREN AAN UW WONING ?**

Als u van plan bent om bijkomende werken uit te voeren aan uw woning (bv. de woning uitbreiden met een veranda of tuinhuis, bijkomende verharding, plaatsing van een afsluiting), vraag dan eerst inlichtingen aan de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente. U zal dan weten of de werken zijn toegelaten en of u eventueel een stedenbouwkundige vergunning moet aanvragen.