



INFOBROCHURE KOPERS

1. Welkom bij Woonmaatschappij IJzer & Zee!

Het is onze missie om je betaalbaar en kwaliteitsvol wonen aan te bieden.

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 10 gemeenten: De Panne, Veurne, Koksijde, Alveringem, Nieuwpoort, Lo-Reninge, Diksmuide, Houthulst, Koekelare, Kortemark.

Dit betekent dat wij in deze 10 gemeenten koopwoningen hebben gebouwd of nieuwe koopwoningen plannen.

2. Contactgegevens en openingsuren

Woonmaatschappij IJzer & Zee, Brugse Steenweg 2, 8630 Veurne

Tel.: 058/312240

Website: www.ijzerenzee.be

E-mailadres: info@ijzerenzee.be

Openingsuren	Kantoor Veurne - Brugse Steenweg 2	Loket Diksmuide - Vismarkt 6A
Maandag	15.00 uur - 17.00 uur	
Dinsdag	9.00 uur - 12.00 uur	14.00 uur tot 17.00 uur
Woensdag	9.00 uur - 12.00 uur	
Donderdag	9.00 uur - 12.00 uur	
Vrijdag		9.00 uur tot 12.00 uur

3. 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

3.1. 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

3.2. Inkomensgrenzen

Gezinssituatie	Gemeenten cluster 1 & 2	Aankoop elders in Vlaanderen
Minimuminkomen	€ 12.046	€ 12.046
Alleenstaande persoon zonder personen ten laste	€ 50.428	€ 48.137
Alleenstaande persoon met een ernstige handicap zonder andere personen ten laste	€ 55.463	€ 52.943
Anderen (echtgenoten, samenwonende partners, alleenstaande met personen ten laste)	€ 75.635	€ 72.197
Te verhogen met ... per persoon ten laste	€ 5.036	€ 4.807

Cluster 1 = Aankoop in de gemeenten De Panne en Veurne

Cluster 2 = Koksijde en Nieuwpoort

3.3. U heeft geen eigendom

U kunt zich niet inschrijven als u niet aan de eigendomsvoorwaarde voldoet. 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 of een gezinslid volledig in erfpacht of opstal gaf
- Zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap, waarin u of een gezinslid een zakelijk recht (volledig 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.





3.3.1. Hierop zijn enkele uitzonderingen:

In 5 situaties kunt u zich toch inschrijven.

3.3.1.1. 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.

3.3.1.2. 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

3.3.1.3. 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.

3.3.1.4. 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.

3.3.1.5. 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.

4. 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.

5. Welke documenten moet u meebrengen als u zich inschrijft?

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 mee 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.

6. 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 € 300.000 à € 345.000.

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.

7. Hoe wordt de koopwoning toegewezen?

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.

7.1. 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.

7.2. 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 6 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.

8. Waar worden er woningen gebouwd?

Wij bouwen woningen in verschillende gemeenten van ons werkgebied.

U vindt een overzicht van alle projecten op onze website www.ijzerenzee.be.

9. 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.





Meer informatie over een sociale lening bij de Vlaams Woningfonds kan u vinden op de website van het Vlaams Woningfonds: www.vlaamswoningfonds.be.

10. Wat doen bij problemen aan de woning?

Eenmaal 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 hoofdaannemer. Wij vragen u om ons hiervan ook op de hoogte te houden.

Let wel!: Niet alle aannemers staan te springen om deze herstellingen snel uit te voeren. Soms moet er wat aangedrongen worden 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).

11. Wat zijn uw plichten na het kopen van een koopwoning of kavel?

11.1. Sociale koopwoningen

U moet uw woning na de aankoop 20 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 20 jaar, dan moet één van uw erfgenamen de verplichtingen verder naleven. Dit geldt enkel voor de erfgenamen die een zakelijk recht erfdan om de woning te bewonen (bijvoorbeeld: vruchtgebruik, volle eigendom).

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

Een schadevergoeding eisen

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

De woning wederinkopen

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

11.2. Sociale bouwgronden

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





11.2.1. **Bouwverplichting**

U moet een woning op de bouwgrond bouwen. De woning moet op vier jaar tijd winddicht zijn. De termijn van 4 jaar loopt vanaf de datum waarop u uw aankoopakte ondertekend heeft.

Startte er binnen die 4 jaar geen enkele bouwactiviteit, dan wordt de verkoop ontbonden.

Gebeurden er binnen die 4 jaar al werken, maar is de woning nog niet winddicht? Dan betaalt u een schadevergoeding aan de sociale huisvestingsmaatschappij. U betaalt schadevergoeding vanaf het 5de 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.

11.2.2. **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 m³. Deze volumenorm wordt verhoogd met 25 m³ 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 volumenormen nageleefd werden.

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

Het bedrag van deze schadevergoeding staat in de verkoopakte.

11.2.3. **Bewoningsplicht**

U moet zelf 10 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.

12. **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 of Stedenbouw van de gemeente. U zal dan weten of de werken zijn toegelaten en of u eventueel een stedenbouwkundige vergunning moet aanvragen.

