

VERKOOPSVORWAARDEN
BUDGETWONINGEN
DE NIEUWE DOKKEN - PERGOLA

Inhoud

Inhoud.....	1
1. Inleiding	2
2. Verkoopprijs budgetwoningen	2
2.1. Prijs budgetwoning	2
2.2. Bijkomende kosten	2
<i>Registratierechten en btw</i>	2
<i>Nutsvoorzieningen</i>	2
<i>Verkaveling- en basisakte</i>	3
<i>Kosten authentieke akte</i>	3
3. Toewijsvoorwaarden.....	3
4. Verloop verkoopprocedure	4
4.1. Wijze van inschrijving.....	4
4.2. Nazicht inschrijvingsdossiers	5
4.3. Begrippen	5
5. Bijzondere voorwaarden.....	7
5.1. Wissel van de eigen en enige woning bij aankoop van de budgetwoning.....	7
5.2. Bewonersverplichting van 10 jaar (domiciliëring)	7
5.3. Verkoop of verhuur van de budgetwoning binnen de 10 jaar	8

1. Inleiding

De budgetwoningen 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 (ontwikkelaar Schipperskaai Development) bouwt en verkoopt de budgetwoningen en begeleidt de klant van A tot Z. Sogent verzorgt het nazicht van de kandidatuur van de private kandidaat-koper en kijkt na of deze in aanmerking komt. Indien alles conform is, kan de verkoopovereenkomst tussen de ontwikkelaar en de kandidaat-koper worden afgesloten. Sogent heeft vanaf dat moment een rol als waarnemer.

De ontwikkelaar kan de budgetwoningen op plan verkopen.

2. Verkoopprijs budgetwoningen

2.1. Prijs budgetwoning

De verkoop van de budgetwoningen in project De Nieuwe Dokken is onderverdeeld in verschillende fases. De verkoopprijs wordt per fase door sogent bepaald bij de start van de verkoopprocedure.

De verkoopprijs is aangegeven in de verkooplijst in bijlage.

De verkoopprijs van een **budgetwoning** is inclusief grondaandeel, de studiekosten, de gemeenschappelijke delen en het privaat terras, maar exclusief registratierechten, BTW, aansluitingskosten en overdrachtskosten (zoals registratie- en aktekosten, opmetingskosten en het aandeel in verkavelings- en basisakte).

De verkoopprijs van een eventuele **autostallingsplaats of berging**, is inclusief grondaandeel, maar exclusief BTW en overdrachtskosten (zoals registratie- en aktekosten, opmetingskosten en het aandeel in verkavelings- en basisakte).

2.2. Bijkomende kosten

Registratierechten en btw

De registratierechten op de gronden en de btw op de opstallen worden doorgerekend.

Nutsvoorzieningen

De aansluitkosten ten behoeve van de nutsmaatschappijen en DuCoop cvba en de kosten van de nutsmaatschappijen zijn ten laste van de kopers.

Verkaveling- en basisakte

De kosten voor opmaak van de verkaveling- en basisakte zijn ten laste van de kopers.

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

Om tot de inschrijving toegelaten te worden moeten de kandidaat-kopers van een budgetwoning aan volgende 3 toewijsvoorwaarden voldoen:

Voorwaarde 1: 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.

Voorwaarde 2: 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.

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 bovengrens niet overschrijden.

Type	Maximum netto-belastbaar inkomen ¹
WONING	
Budgetwoning	€ 64.462,56
APPARTEMENT	
Budgetappartement met 1 slaapkamer	€ 53.718,80
Budgetappartement met 2 slaapkamers	€ 59.090,68
Budgetappartement met 3 slaapkamers	€ 61.239,43

¹ Inkomensgrenzen geïndexeerd volgens de gezondheidsindex (basis 2013).

Het gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen wordt telkens verhoogd met € 3.513,21 per kind ten laste op datum van de start van de inschrijvingsperiode (20 november 2019).

Volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten (aanslagjaar 2016, 2017 & 2018) in de personenbelasting dient het gezin tevens een gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen van minimum € 12.000,- te kunnen aantonen.

Voorwaarde 3: Gezin (enkel van toepassing voor grondgebonden woningen)

Omwille van de schaarse ruimte in de stad zijn de grondgebonden woningen voorbehouden voor 'gezinnen'.

Leden van het 'gezin' zijn op datum van de start van de inschrijvingsperiode:

- ofwel gehuwd, al dan niet met kind(eren) ten laste.
- ofwel wettelijk samenwonend, al dan niet met kind(eren) ten laste, 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, al dan niet met kind(eren) ten laste (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).
- ofwel alleenstaande met minstens één kind ten laste.

4. Verloop verkoopprocedure

4.1. Wijze van inschrijving

Kandidaat-kopers vullen het inschrijvingsformulier (bijlage 1) als volgt in:

- alle gevraagde gegevens (volledige naam, adres enz.)
- paraaf van elke kandidaat-koper op elk blad van het inschrijvingsformulier en datum, naam en handtekening op de laatste bladzijde

Volgende bijlagen dienen bij het inschrijvingsformulier gevoegd te worden:

1. **deze verkoopvoorwaarden met een paraaf op elke bladzijde en de handtekening van elke kandidaat-koper op de laatste bladzijde** (bijlage 2).
2. **Kopie van de geldige identiteitskaart** van elke meerderjarige natuurlijke persoon die deel uitmaakt van de kandidaat-koper.
3. **Aanslagbiljetten in de personenbelasting**

Kopie van de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting (van het gezin), zijnde:

- voor inkomstenjaar 2015 (aanslagjaar 2016)
- voor inkomstenjaar 2016 (aanslagjaar 2017)
- voor inkomstenjaar 2017 (aanslagjaar 2018)

Indien u niet (meer) beschikt over deze aanslagbiljetten, kan u hiervan een kopie aanvragen bij de dienst Administratie van de Belastingen.

4. Verklaring op eer mbt de eigendomssituatie (bijlage 3)

De kandidaat-koper verklaart op het formulier in bijlage dat, al naargelang het geval, hij alleen of gezamenlijk al dan niet een zakelijk recht heeft voor de volle 100% (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op één of meer onroerende goederen in België, bestemd voor huisvesting.

5. In voorkomend geval – een verklaring op eer waarbij de kandidaat-koper de verbintenis aangaat om zijn/haar onroerende goederen bestemd voor huisvesting te vervreemden uiterlijk 1 jaar na vestiging domicilie in de nieuwe woning (bijlage 4).

Indien de kandidaat-koper op het ogenblik van inschrijving, voor 100% een zakelijk recht heeft op één of meer onroerende goederen in België bestemd voor huisvesting, voegt de kandidaat-koper een verklaring op eer bij zijn inschrijvingsdossier waarin hij verklaart zijn onroerende goederen te vervreemden tegen marktconforme prijzen uiterlijk 1 jaar na vestiging domicilie in de nieuwe woning.

4.2. Nazicht inschrijvingsdossiers

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.

4.3. 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);

Aanpasbaarheid

Alle budgetappartementen zijn maximaal aanpasbaar volgens de GOLDD-richtlijn (Gentse OCMW voor LevensLoopbestendig Design). zodat ze later – d.w.z. te gepaste tijde en/of wanneer de noodzaak zich voordoet – door relatief eenvoudige ingrepen en met beperkte middelen geschikt kunnen gemaakt worden voor personen met beperkte fysieke mogelijkheden, ic. ouderen of personen met een rol- of loopwagen.



5. Bijzondere voorwaarden

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

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) het nieuwe budgetappartement.

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), dat de koper(s) na 1 jaar in de budgetwoning 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 verschuldigd zijn 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 het appartement of na ondertekening van de akte (afhankelijk van moment van aankoop) van het appartement, ononderbroken zijn domicilie te vestigen op het adres van het aangekochte appartement 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 5.3.

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 domiciliëring 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 datum van domiciliëring, 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^{de} jaar **na datum van domiciliëring** 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 budgetwoningen (versie augustus 2015). De verkoopprijs, al dan niet vermeerderd met een forfaitaire afwerkingskost, moet steeds goedgekeurd worden door sogent;

Er is geen vergoeding bij verhuur verschuldigd:

- indien de koper een overeenkomst kan voorleggen met HuurinGent.

Voor akkoord,

De kandidaat-koper 1

Naam:

Handtekening:

De kandidaat-koper 2

Naam:

Handtekening: