

## 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
<b>Registratierechten en btw</b> .....	2
<b>Nutsvoorzieningen</b> .....	2
<b>Verkaveling- en basisakte</b> .....	3
<b>Kosten authentieke akte</b> .....	3
3. Toewijsvoorwaarden.....	3
4. Verloop verkoopprocedure .....	4
4.1. Inschrijvingsperiode .....	4
4.2. Wijze van inschrijving.....	5
4.3. Nazicht inschrijvingsdossiers .....	6
4.4. Begrippen .....	7
4.5. Bepaling puntentoekenning .....	7
4.6. Toewijzing .....	9
5. Bijzondere voorwaarden.....	9
5.1. Wissel van de eigen en enige woning bij aankoop van de budgetwoning.....	9
5.2. Bewonersverplichting van 10 jaar (domiciliëring) .....	9
5.3. Verkoop of verhuur van de budgetwoning binnen de 10 jaar .....	10

## 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 <sup>1</sup>
<b>WONING</b>	
Budgetwoning	€ 64.462,56
<b>APPARTEMENT</b>	
Budgetappartement met 1 slaapkamer	€ 53.718,80
Budgetappartement met 2 slaapkamers	€ 59.090,68
Budgetappartement met 3 slaapkamers	€ 61.239,43

<sup>1</sup> 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. Inschrijvingsperiode

De private partner en sogent lanceren een oproep en **inschrijvingsperiode** voor de verkoop van de budgetappartementen. Geïnteresseerde kopers kunnen zich gedurende deze inschrijvingsperiode kandidaat stellen.

De inschrijvingsperiode loopt 10 weken vanaf **21 november 2019 tot en met 31 januari 2020**. Op 31 januari 2020 kan u een dossier indienen tot 17u. Dossiers met een poststempel van 31 januari 2020 in overweging genomen. Dossiers met een latere poststempel niet.

De kandidaat-kopers dienen het inschrijvingsdossier op papier en in **2-voud** in te dienen bij de ontwikkelaar:

Schipperskaai Development cvba - p.a. Poortakkerstraat 94 - 9051 Gent St Denijs Westrem.  
0800/11-286 - [info@denieuwedokken.be](mailto:info@denieuwedokken.be)

U kan het dossier opsturen per post of ter plaatse afgeven (tussen 9 en 17u) tegen ontvangstbewijs.

De private partner bezorgt 1 exemplaar van de ontvangen kandidaturen aan sogent. Sogent verzorgt het evaluatieverslag waarin de **rangorde** van de geïnteresseerde kopers vastgelegd wordt op basis van de puntentoekenning. Voor alle vragen kan u terecht bij de ontwikkelaar.

## 4.2. 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. **Attest van gezinssamenstelling en bewijs van woonst met historiek**

Deze attesten kunnen verkregen worden bij de Dienst Bevolking van de gemeente waarin men gedomicilieerd is. Er dient duidelijk op vermeld te worden sinds wanneer men reeds in Gent gedomicilieerd is (jaartal), indien dit het geval is.

Bij de stad Gent kunnen deze attesten online worden aangevraagd via volgende link:  
<https://stad.gent/burgerzaken/producten/uitreksel-uit-het-bevolkingsregister>

4. **In voorkomend geval – een ondertekende verklaring aangaande de verblijfsregeling van het kind/de kinderen**

5. **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.

6. **In voorkomend geval – een bewijs van mentale of fysieke beperking (66% - RIZIV)**

7. **Verklaring op eer mbt de eigendomssituatie (bijlage 4)**

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.

**8. 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 5).**

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.

**9. In voorkomend geval – een bewijs dat de huidige woning volledig in een goedgekeurd onteigeningsplan ligt**

Indien de huidige en enige gezinswoning gelegen is in Gent, waarvan de kandidaat-koper eigenaar of huurder is en waar hij gedomicilieerd is, gelegen is in een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan, volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen, voegt hij daarvan een schriftelijk bewijs bij zijn inschrijving.

### 4.3. 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.

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 bestaat. Bij gelijk aantal punten en gelijk aantal gezinsleden wordt de definitieve volgorde door loting bepaald.

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.

#### 4.4. 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.

#### 4.5. Bepaling puntentoekening

---

##### ▪ **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 Muidde – Meulestede - Afrikalaan, 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.



## 4.6. Toewijzing

---

Op basis van het evaluatieverslag worden de hoogst gerangschikte kandidaat-kopers uitgenodigd door de ontwikkelaar ter ondertekening van een verkoopovereenkomst. De ontwikkelaar kan dit individueel doen of door middel van een gemeenschappelijke toewijszitting te organiseren.

De hoogst gerangschikte kandidaat-koper geeft als eerste zijn/haar keuze aan. Aan een kandidaat-koper kan slechts één budgetwoning worden toegewezen, met name dat van zijn/haar eerste keuze in volgorde van de (door de deurwaarder) opgestelde lijst.

## 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 datum van domiciliering 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 domiciliering, 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 aankoopprijs (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: