

VERKOOPSVORWAARDEN BESCHIEDEN WOONEENHEDEN ZEEMANSTUIN

Inhoud

Inhoud	1
1. Toewijzing bescheiden wonen	3
2. Aanpasbaarheid.....	3
3. Verkoopprijs	3
3.1. VERKOOPPRIJS AFGEWERKTE WOONEENHEDEN	3
3.2. BIJKOMENDE KOSTEN	4
TUINAFSLUITING	4
NUTSVOORZIENINGEN	4
Basisakte.....	4
KOSTEN AUTHENTIEKE AKTE	5
4. Publiek bescheiden wonen.....	5
4.1. BEGRIPPEN	5
Kind ten laste:.....	5
Gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen:.....	5
4.2. DOELGROEP GRONDGEBONDEN WONINGEN	5
Gezinssamenstelling.....	6
Inkomen.....	6
Enige woning	7
4.3. DOELGROEP APPARTEMENTEN.....	7
Enige woning	8
Gezinssamenstelling en leeftijd.....	8
Inkomen.....	8
Gezinssamenstelling en leeftijd.....	9
Inkomen.....	10
Gezinssamenstelling en leeftijd.....	11
Inkomen.....	11

5.	Verloop toewijspcedure.....	12
5.1.	REALISATIEFASEN	12
5.2.	OPROEP PER REALISATIEFASE.....	12
5.3.	NAZICHT	13
5.4.	AFREKENING..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	13
6.	Rangschikking kopers	14
6.1.	PRINCIPE	14
6.2.	ALGEMEEN KADER WONINGEN EN APPARTEMENTEN.....	14
	Punten - domicilie	14
	Punten - onteigening.....	14
	Punten - mindervaliditeit	14
	Punten - inwonende ouder(s)	15
6.3.	KADER GRONDGEBONDEN WONINGEN.....	15
	Punten - kinderen.....	15
6.4.	KADER APPARTEMENTEN	15
	Punten - kinderen.....	15
	Punten - leeftijd.....	15
7.	Toewijzing.....	16
8.	Verkoop na oproep.....	17
9.	Verkoop na voorlopige oplevering laatste realisatiefase.....	17
10.	Bijzondere voorwaarden	17
10.1.	BEWONINGSVERPLICHTING	17
10.2.	VERBOD TOT VERHURING WONING.....	18
10.3.	VERBOD TOT DOORVERKOOP.....	18
10.4.	VOORKOOPRECHT EN BOETE DOOR SOGENT.....	18
10.5.	DOORVERKOOP AAN PUBLIEK BESCHIEDEN WONEN	19
10.6.	VERBOD OP HET BESTAAN VAN EEN ZAKELIJK RECHT OP EEN ANDER ONROEREND GOED DAN HET VERKOCHE GOED.....	20

1. Toewijzing bescheiden wonen

De bescheiden appartementen en woningen zullen aan de hand van objectieve toewijsregels verkocht worden. De bescheiden wooneenheden worden tegen vaste prijs verkocht, er kan niet (op)geboden worden.

De private partner bouwt de bescheiden woningen op gronden eigendom van **sogent**. **Sogent** verzorgt het nazicht van de kandidatuur van de particuliere kandidaat-koper en kijkt na of deze in aanmerking komt. De private partner baseert zich op het nazicht van **sogent** om de verkoopovereenkomst af te sluiten. De private partner en de particuliere koper tekenen de koopovereenkomst vooraleer ze finaal door **sogent** voor het grondaandeel bekrachtigd wordt.

Indien alles conform is, kan **sogent** de verkoop goedkeuren en is daarmee de verkoop van woning en grond gesloten.

De private partner kan de bescheiden appartementen en woningen op plan te verkopen.

2. Aanpasbaarheid

Wat de **grondgebonden** woningen betreft moeten de woningen aanpasbaar zijn in functie van gezinswijzigingen. Deze woningen zijn op een makkelijke wijze intern aanpasbaar en flexibel uitbreidbaar volgens de evolutie van het gezin.

Het **appartementengebouw** moet voldoen aan het decreet **toegankelijkheid** (tot aan de voordeur).

De bescheiden appartementen in de projecten van Sogent moeten maximaal voldoen aan de richtlijnen voor ontwerpers van het **Gentse OCMW** voor **LevensLoopbestendig Design (GOLL)**.

3. Verkoopprijs

3.1. VERKOOPPRIJS AFGEWERKTE WOONEENHEDEN

De wooneenheden zijn onderverdeeld in 4 clusters (Sapinière, Zeemanshuis, Bernmaaieweg en Scheeplossers)

De verkoopprijs wordt **per cluster** aangepast. De verkoopprijs wordt gefixeerd bij de start van de verkoopprocedure

De verkoopprijs van een bescheiden **grondgebonden woning** is inclusief grond(aandeel) en studiekosten en exclusief BTW en overdrachtskosten (registratie-en aktekosten, opmetingskosten en het aandeel in verkavelingsakte).

De verkoopprijs van een bescheiden **appartement** is inclusief grondaandeel, de studiekosten, de gemeenschappelijke delen en het privaat terras, maar exclusief BTW en overdrachtskosten (registratie-en aktekosten, opmetingskosten en het aandeel in verkavelingsakte).

De verkoopprijs van de bijhorende **autostallingsplaats** is inclusief grondaandeel, maar exclusief BTW en overdrachtskosten (registratie-en aktekosten, opmetingskosten en het aandeel in verkavelingsakte).

Voor de appartementen is een stelplaats voor de fiets inbegrepen in de verkoopprijs en wordt niet afzonderlijk aangerekend.

Voor de appartementen kan een bijkomende bergruimte tegen betaling worden aangeboden, op voorwaarde dat er minimum 5 m² bergruimte in het appartement zelf is voorzien.

3.2. BIJKOMENDE KOSTEN

TUINAFSLUITING

Op de achterste perceelsgrens is, conform de verkavelingsvergunning, voor het volledige project een uniforme afsluiting met toegangspoortje verplicht. De koper van de aanpalende wooneenheid is verplicht deze afsluiting bovenop de verkoopprijs te betalen. De afsluiting zal tegen kostprijs worden aangerekend.

NUTSVOORZIENINGEN

De aansluitkosten ten behoeve van de nutsmaatschappijen en de kosten van de nutsmaatschappijen zijn ten laste van de particuliere kopers. De nettoprijs wordt doorgerekend.

BASISAKTE

De kosten voor opmaak van de basisakte zijn ten laste van de particuliere kopers. De nettoprijs wordt doorgerekend.

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.

4. Publiek bescheiden wonen

4.1. 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.
- Zijn/haar bestaansmiddelen de federaal vastgelegde grenzen niet overschrijden.
- Hij/zij geen bezoldigingen ontvangt die de inschrijver inbrengt als beroepskosten

Gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen:

Het gemiddeld belastbaar inkomen van de kandidaat-koper(s) volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting. De vermelde inkomensgrenzen zijn te indexeren volgens de gezondheidsindex.

Het gemiddelde wordt bepaald rekening houdend met:

- enkel de aanslagbiljetten met een gezamenlijk belastbaar inkomen van minimaal € 16.720 worden in aanmerking genomen;
- de som van de gezamenlijk belastbare inkomens van de in aanmerking genomen jaren, wordt gedeeld door het aantal in aanmerking genomen aanslagbiljetten.

4.2. DOELGROEP GRONDGEBONDEN WONINGEN

Gezien het verlies aan jonge gezinnen en de ruimte in de stad schaars is, worden de bescheiden **grondgebonden woningen** voor deze doelgroep voorbehouden. Om tot de inschrijving toegelaten te worden moeten de kandidaat-kopers aan **3 toewijsvoorwaarden** voldoen: gezinssamenstelling, inkomen en eigendomsvoorwaarde

Gezinssamenstelling

- a) Het gezin bestaat uit **minimum twee** natuurlijke personen (koppel of kind + volwassene), waarvan minimaal één natuurlijk persoon – cumulatief – op de uiterlijke datum voor aanvang van de inschrijvingen:
- meerderjarig is
 - en jonger is dan 50 jaar
- b) de leden van het gezin zijn:
- 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, waarbij moet kunnen aangetoond worden dat:
 - ofwel het kind op hetzelfde adres gedomicilieerd is als de inschrijvende alleenstaande ouder,
 - ofwel, indien het kind niet op hetzelfde adres gedomicilieerd is, het gaat om een kind waarvoor de kandidaat-koper een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en dat daardoor niet permanent maar wel op regelmatige basis in de woning zal verblijven

Inkomen

Volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting heeft het gezin minstens een gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen van **minimum €16.720,-**.

Volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting heeft het gezin een gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen van **maximum €60.000,-** te verhogen met **€3.270,-** per kind ten laste.

Deze inkomensgrenzen zijn te indexeren volgens de gezondheidsindex.

Voor de berekening van het maximale inkomen wordt het aantal kinderen ten laste op datum van de start van de inschrijvingsperiode gehanteerd.

De inkomensgrenzen zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex, met de gezondheidsindex van januari 2013 als basisindex (**120**). (aanslagjaar 2014 /inkomsten 2013)

Het nieuwe indexcijfer is de gezondheidsindex van de maand januari van het inkomstenjaar overeenkomstig het laatst gekende aanslagbiljet.

Minimaal netto-belastbaar inkomen = € 16.720,- x nieuw indexcijfer/basisindexcijfer(120)

Maximaal netto-belastbaar inkomen = € 60.000,- x nieuw indexcijfer/basisindexcijfer(120)

Verhoging/kind ten laste = € 3.270,- x nieuw indexcijfer/basisindexcijfer(120)

Enige woning

De kandidaat-koper(s) mag/mogen alleen of gezamenlijk geen zakelijk recht hebben (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) voor 100% op één of meer onroerende goederen, bestemd voor huisvesting¹, op het ogenblik dat hij/zij als eigenaar-bewoner(s) 1 jaar in de bescheiden woning is/zijn gedomicilieerd.

4.3. DOELGROEP APPARTEMENTEN

Voor de aankoop van een bescheiden **appartement** gelden ook **toewijzingsvoorwaarden**. Om tot de inschrijving toegelaten te worden moeten de kandidaat-kopers aan **3 toewijzingsvoorwaarden** voldoen: gezinssamenstelling, inkomen en eigendomsvoorwaarde

De voorwaarden inzake gezinssamenstelling en inkomen zijn afhankelijk van het aantal slaapkamers van het appartement en worden hierna per type afzonderlijk beschreven

De eigendomsvoorwaarde geldt voor alle types.

¹ Onder 'onroerend goed bestemd voor huisvesting' wordt doorheen gans deze afsprakennota zowel een woning als een bebouwbaar perceel begrepen.

Alle appartementen

Enige woning

De kandidaat-koper(s) mag/mogen 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-bewoner(s) 1 jaar in de bescheiden woning is/zijn gedomicilieerd.

Appartement 1 slaapkamer

Gezinssamenstelling en leeftijd

- a) Het gezin bestaat uit een alleenstaande of een koppel, zonder inwonende kinderen, waarvan minimaal één natuurlijk persoon op de uiterlijke datum voor aanvang van de inschrijvingen:
- meerderjarig is
- b) de leden van het gezin zijn:
- 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)
 - ofwel alleenstaande

Inkomen

Volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting heeft het gezin minstens een gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen van **minimum € 16.720,-**.

Volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting heeft het gezin een gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen van **maximum € 50.000,-**

Deze inkomensgrenzen zijn te indexeren volgens de gezondheidsindex.

De inkomensgrenzen zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex, met de gezondheidsindex van januari 2013 als basisindex (**120**). (aanslagjaar 2014 /inkomsten 2013)

Het nieuwe indexcijfer is de gezondheidsindex van de maand januari van het inkomstenjaar overeenkomstig het laatst gekende aanslagbiljet.

Minimaal netto-belastbaar inkomen = € 16.720,- x nieuw indexcijfer/basisindexcijfer(120)

Maximaal netto-belastbaar inkomen = € 50.000,- x nieuw indexcijfer/basisindexcijfer(120)

Appartement 2 slaapkamers

Gezinssamenstelling en leeftijd

- a) Het gezin bestaat uit **minimum twee** natuurlijke personen (koppel of kind + volwassene), waarvan minimaal één natuurlijk persoon op de uiterlijke datum voor aanvang van de inschrijvingen:
- meerderjarig is
- b) de leden van het gezin zijn:
- 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, waarbij moet kunnen aangetoond worden dat:



- ofwel het kind op hetzelfde adres gedomicilieerd is als de inschrijvende alleenstaande ouder,
- ofwel, indien het kind niet op hetzelfde adres gedomicilieerd is, het gaat om een kind waarvoor de kandidaat-koper een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en dat daardoor niet permanent maar wel op regelmatige basis in de woning zal verblijven

Inkomen

Volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting heeft het gezin minstens een gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen van **minimum €16.720,-**.

Volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting heeft het gezin een gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen van **maximum €55.000,-** te verhogen met **€3.270,-** per kind ten laste.

Deze inkomensgrenzen zijn te indexeren volgens de gezondheidsindex.

Voor de berekening van het maximale inkomen wordt het aantal kinderen ten laste op datum van de start van de inschrijvingsperiode gehanteerd.

De inkomensgrenzen zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex, met de gezondheidsindex van januari 2013 als basisindex (**120**). (aanslagjaar 2014 /inkomsten 2013)

Het nieuwe indexcijfer is de gezondheidsindex van de maand januari van het inkomstenjaar overeenkomstig het laatst gekende aanslagbiljet.

Minimaal netto-belastbaar inkomen = € 16.720,- x nieuw indexcijfer/basisindexcijfer(120)

Maximaal netto-belastbaar inkomen = € 55.000,- x nieuw indexcijfer/basisindexcijfer(120)

Verhoging/kind ten laste = € 3.270,- x nieuw indexcijfer/basisindexcijfer(120)



Appartement 3 slaapkamers

Gezinssamenstelling en leeftijd

- a) Het gezin bestaat uit **minimum drie** natuurlijke personen, waarvan minimum 1 kind ten laste en waarvan minimaal één natuurlijk persoon – cumulatief – op de uiterlijke datum voor aanvang van de inschrijvingen:
- meerderjarig is
 - en jonger is dan 50 jaar
- b) de leden van het gezin zijn:
- ofwel gehuwd, met minstens één kind ten laste ofwel wettelijk samenwonend, met minstens één kind 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, met minstens één kind 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 twee kinderen ten laste
- c) Voor minstens één kind ten laste of minstens 2 kinderen ten laste bij een alleenstaande ouder, moet kunnen aangetoond worden dat:
- ofwel het kind op hetzelfde adres gedomicilieerd is als de inschrijvende ouder(s),
 - ofwel, indien het kind niet op hetzelfde adres gedomicilieerd is, het gaat om een kind waarvoor de kandidaat-koper een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en dat daardoor niet permanent maar wel op regelmatige basis in de woning zal verblijven

Inkomen

Volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting heeft het gezin minstens een gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen van **minimum €16.720,-**.

Volgens de drie laatst gekende aanslagbiljetten in de personenbelasting heeft het gezin een gemiddeld netto-belastbaar gezinsinkomen van **maximum €57.000,-** te verhogen met **€3.270,-** per kind ten laste.

Deze inkomensgrenzen zijn te indexeren volgens de gezondheidsindex.

Voor de berekening van het maximale inkomen wordt het aantal kinderen ten laste op datum van de start van de inschrijvingsperiode gehanteerd.

De inkomensgrenzen zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex, met de gezondheidsindex van januari 2013 als basisindex (**120**). (aanslagjaar 2014 /inkomsten 2013)

Het nieuwe indexcijfer is de gezondheidsindex van de maand januari van het inkomstenjaar overeenkomstig het laatst gekende aanslagbiljet.

Minimaal netto-belastbaar inkomen = € 16.720,- x nieuw indexcijfer/basisindexcijfer(120)

Maximaal netto-belastbaar inkomen = € 57.000,- x nieuw indexcijfer/basisindexcijfer(120)

Verhoging/kind ten laste = € 3.270,- x nieuw indexcijfer/basisindexcijfer(120)

5. Verloop toewijsprocedure

5.1. REALISATIEFASSEN

De verkoop van de 107 bescheiden wooneenheden wordt georganiseerd per cluster. Per cluster worden onderstaande stappen doorlopen.

5.2. OPROEP PER REALISATIEFASE

De private partner en **sogent** lanceren na onderling akkoord over het verkoopdossier, per cluster een oproep en inschrijvingsperiode voor de verkoop van de bescheiden wooneenheden.

Geïnteresseerde kopers kunnen zich gedurende een inschrijvingsperiode van 1 maand kandidaat stellen. De private partner staat in voor de verspreiding van de verkoopdossiers en de commerciële en technische begeleiding van de geïnteresseerde kandidaten. De kandidaturen worden (in 2-voud : 1 origineel en 1 kopie) tegen ontvangstbewijs afgegeven of per post via aangetekende zending bezorgd aan de private partner. De private partner doet een eerste nazicht inzake volledigheid van het dossier en kan de kandidaat koper gedurende de inschrijvingsperiode verzoeken zijn dossier te vervolledigen. De private partner bezorgt uiterlijk 2 werkdagen na het sluiten van de inschrijvingsperiode de ontvangen kandidaturen aan sogent. Sogent verzorgt het evaluatieverslag.

5.3. NAZICHT

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. Kandidaat-kopers met een gelijk aantal punten worden gelijk gerangschikt. Indien zich een ex aequo voordoet tussen verschillende kandidaat-kopers, wordt de definitieve volgorde bij loting op voorhand bepaald door een gerechtsdeurwaarder in een zitting achter gesloten deuren.

Er wordt één rangschikking opgesteld per verkoopfase, er is m.a.w. geen rangschikking per specifieke kavel of wooneenheid. Er wordt wel een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woning en appartement aangezien de toelatingsvoorwaarden en puntenscores van elkaar verschillen. Potentiële kopers kunnen zich kandidaat stellen voor een appartement en/of een woning.

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**. Er wordt gestreefd de doorlooptijd te beperken tot een termijn van maximaal 3 tot 4 weken, volgend op het verstrijken van de inschrijvingsperiode.

6. Rangschikking kopers

6.1. PRINCIPE

Aan de kandidaat-kopers die aan de toelatingsvoorwaarden voldoen worden punten toegekend op basis van gezins-, woon-, en werksituatie op het ogenblik van de aanvangsdatum van de inschrijvingsperiode.

6.2. ALGEMEEN KADER WONINGEN EN APPARTEMENTEN

Punten - domicilie

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.

Een maximum van 10 punten

Punten - onteigening

10 punten voor de kandidaat-koper die **eigenaar-bewoner** is van:

of

5 punten voor de kandidaat-koper die **gedomicilieerde huurder** 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, respectievelijk gedomicilieerde 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.

Een maximum van 10 punten

Punten - mindervaliditeit

5 punten per inwonende gehandicapte persoon met minstens 66% invaliditeit (RIZIV).

Punten - inwonende ouder(s)

5 punten per inwonende ouder van minstens 65 jaar. Uit het attest van het bevolkingsregister moet blijken dat de kandidaat-koper gezinshoofd is en dat de ouder(s) gedurende minstens één jaar inwonend is/zijn. Bovendien moet een verklaring op eer bijgevoegd worden dat de ouder samen met de aanvrager naar de nieuwe woning zal verhuizen en daar zijn woning en afzonderlijke kamer zal hebben.

→ De punten worden niet toegewezen voor appartementen met **1 slaapkamer**

6.3. KADER GRONDGEBONDEN WONINGEN

Punten - kinderen

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.

6.4. KADER APPARTEMENTEN

Punten - kinderen

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.

→ De punten worden toegewezen voor appartementen met **minstens 2 slaapkamers**

Punten - leeftijd

Er worden **6** punten toegekend voor de eigenlijke kandidaat-koper die deel uitmaakt van een gezin waarvan minstens één persoon, uiterlijk op de datum van de start van de inschrijvingsperiode minstens de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt, die zich inschrijft voor een appartement met **1 slaapkamer**.

Een maximum van 6 punten per dossier.



7. Toewijzing

Op basis van het evaluatieverslag worden de hoogst gerangschikte kandidaat-kopers uitgenodigd door de private partner ter ondertekening van een verkoopovereenkomst. De private partner kan dit individueel of door middel van een gemeenschappelijke toewijzingszitting organiseren.

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

De private partner en de koper zullen de koopovereenkomst reeds tekenen vooraleer ze finaal door **sogent** voor het grondaandeel bekrachtigd wordt. **Sogent** zal voor goedkeuring en ondertekening de conformiteit met het evaluatieverslag nakijken. Indien alles conform is, zal **sogent** de verkoop goedkeuren en is daarmee de verkoop van woning en grond gesloten. In functie van een vlotte en snelle verkoopprocedure kan de Raad van Bestuur het directiecomité mandateren tot goedkeuring van de vele individuele verkopen. Deze mandatering dient notarieel bekrachtigd te worden.

8. Verkoop na oproep

Indien de bescheiden wooneenheden van een verkoopfase, na de eerste inschrijvingsperiode niet allemaal verkocht zijn, wordt een **open aankoopperiode** opgestart. Deze open aankoopperiode is van kracht tot minimaal 1 maand en maximaal 3 maanden na de voorlopige oplevering van de laatste cluster van het project. De open aankoopperiode wordt in overleg met de private partner beëindigd.

De initiële toewijzingsvoorwaarden, zoals beschreven in 4 Publiek bescheiden wonen, en de prijszetting van de bescheiden wooneenheden blijven tijdens deze “open-aankoopperiode” behouden, de puntentoekenning op basis van gezins-, woon-, en werksituatie vervalt. Dit geldt enkel voor de wooneenheden waarvoor reeds een inschrijvingsperiode is georganiseerd.

Geïnteresseerden bezorgen hun kandidatuur (in 2-voud: 1 origineel en 1 kopie) tegen ontvangstbewijs of per post via aangetekende zending aan de private partner. De private partner bezorgt de ontvangen kandidaturen aan **sogent**. **Sogent** ziet de volledigheid van de inschrijvingen na en onderzoekt de inschrijvingen volgens de gestelde toelatingsvoorwaarden. Indien de kandidaat-koper voldoet aan de toewijzingsvoorwaarden kan de verkoopovereen-

komst gesloten worden. De kandidatuurstellingen worden in volgorde van ontvangst (chronologisch) behandeld.

9. Verkoop na voorlopige oplevering laatste realisatiefase

Indien na het beëindigen van de open-aankoopperiode er nog bescheiden wooneenheden beschikbaar zijn, worden de toewijzingsvoorwaarden verder versoepeld. De inkomenseis en leeftijdsgrenzen komen te vervallen, de kandidaat-koper dient enkel nog te voldoen aan de eigendomsvoorwaarde:

De kandidaat-koper(s) mag/mogen 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-bewoner(s) 1 jaar in de bescheiden woning is/zijn gedomicilieerd.

10. Bijzondere voorwaarden

De private partner heeft de verplichting onderstaande bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopovereenkomst die hij afsluit met de toekomstige eigenaar van de bescheiden wooneenheden:

10.1. BEWONINGSVERPLICHTING

De koper of één van zijn wettelijke erfgenamen dient de woning gedurende 10 (tien) jaar ononderbroken te bewonen als hoofdverblijfplaats en zijn domicilie daar te vestigen. De termijn van 10 (tien) jaar begint te lopen vanaf het verlijden van de authentieke akte van verkoop.

Indien slechts één van de personen die deel uitmaken van de contracterende partij en die 'de koper' wordt genoemd, of één van zijn wettelijke erfgenamen, deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.

De koper wordt ertoe gehouden binnen een periode van 6 maanden na de voorlopige oplevering van de woning, ononderbroken zijn domicilie te vestigen op het adres van de aangekochte woning.

De koper dient zich bij de ingebruikname van het goed of uiterlijk 6 maanden na de voorlopige oplevering van het goed te wenden tot de Stad Gent teneinde een attest van gezinssa-

menstelling of domicilie te bekomen om deze toestand te bewijzen aan sogent. Na een periode van 10 jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte van verkoop van het goed dient de koper opnieuw een dergelijk attest aan te vragen bij de Stad Gent en te bezorgen aan **sogent**.

De koper of één van zijn wettelijke erfgenamen is verplicht **sogent** onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen per aangetekend schrijven van elk vroegtijdig (zijnde voor afloop van de termijn van tien jaar) voornemen tot niet – persoonlijke bewoning.

10.2. VERBOD TOT VERHURING WONING

Gehele of gedeeltelijke verhuring van de woning is uitgesloten. Dit verbod vervalt na 10 jaar, te rekenen vanaf de datum van authentieke akte van verkoop.

De koper of één van zijn wettelijke erfgenamen is verplicht **sogent** onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen per aangetekend schrijven van elk vroegtijdig (zijnde voor afloop van de termijn van tien jaar) voornemen tot verhuring.

10.3. VERBOD TOT DOORVERKOOP

Het grondaandeel en de woning kunnen pas doorverkocht worden na 10 (tien) jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte van verkoop.

De eigenaar-bewoner van de woning of één van zijn wettelijke erfgenamen is verplicht de oorspronkelijke verkopers van het grondaandeel en de woning (opstal) onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen per aangetekend schrijven van elk vroegtijdig (zijnde voor afloop van de termijn van 10 (tien) jaar) voornemen tot vervreemding of overdracht van zakelijke recht.

10.4. VOORKOOPRECHT EN BOETE DOOR SOGENT

Indien de privatieve koper binnen een termijn van 10 jaar te rekenen vanaf de datum van authentieke akte van de oorspronkelijk verkoop van de wooneenheid, deze verhuurt, doorverkoopt of in mede-eigendom brengt, dient hijzelf of de notaris dit te melden aan **sogent**, Voldersstraat1 te 9000 Gent, en betaalt hij een boete aan sogent van € 30.000,-

Er is geen boete 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.

Onverminderd de boete, kan in geval van verkoop of overdracht van het aangekochte goed, hetzij gedeeltelijk, hetzij voor het geheel, vrijwillig of gedwongen, **sogent** bovendien het gekochte goed met de erop uitgevoerde werken vóór alle derden zelf aankopen, aan de venale waarde bepaald door de bevoegde ontvanger van het registratiekantoor of een beëdigd landmeter door de partijen aangeduid.

10.5. DOORVERKOOP AAN PUBLIEK BESCHEIDEN WONEN

Doorverkoop binnen de 10 jaar te rekenen vanaf de datum van authentieke akte van verkoop is verboden.

De Raad van Bestuur van **sogent** kan, zonder daar echter toe gehouden te kunnen zijn, mits een schriftelijke vraag en motivatie van de koper afwijkingen op deze voorwaarde toestaan, doch slechts in bijzondere omstandigheden zoals onder andere echtscheiding, gezondheidsredenen, een ernstige wijziging in de werksituatie, overlijden,...

Indien een privatieve koper binnen een termijn van 10 jaar zich toch genoodzaakt ziet om zijn woning door te verkopen aan derden, dient hij **voorafgaandelijk** aan de publieke bekendmaking een gemotiveerd verzoek in bij het **sogent** (of zijn rechtsopvolger), Voldersstraat 1 te 9000 Gent.

Het directiecomité van Sogent stelt, onder voorbehoud van definitieve goedkeuring door de Raad van Bestuur, de voorwaarden vast waaronder een verkoop kan plaatsvinden .

Om vrijstelling van boete te kunnen verkrijgen dient de eigenaar van de bescheiden woning minstens onderstaande voorwaarden aan te tonen:

- de verkoop van de bescheiden woning te sluiten zonder de realisatie van een meerwaarde
- dat de potentiële nieuwe eigenaars voldoen aan de toelatingsvoorwaarden voor de aankoop een bescheiden woning

10.6. VERBOD OP HET BESTAAN VAN EEN ZAKELIJK RECHT OP EEN ANDER ONROEREND GOED DAN HET VERKOCHTE GOED

Indien blijkt uit het attest (opgemaakt door de ontvanger van de registratie), dat de koper(s) na 1 jaar in de bescheiden woning te zijn gedomicilieerd alleen of gezamenlijk een zakelijk recht heeft/hebben (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) of uit één van de af te leveren attesten blijkt, 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 voor elk jaar vertraging bij het vervreemden van deze onroerende goederen of voor elk jaar vertraging in het vestigen van zijn domicilie op het adres van de aangekochte woning.

11. Opmaak

Petra De Mey

Senior- projectverantwoordelijke Sogent

15/09/2014