

Wil u genieten van een uitzonderlijke korting op de woningen? Dan hoeft u aan onderstaande voorwaarden te voldoen.

§ 1. Met betrekking tot de verkoop van sociale koopwoningen en sociale kavels wordt de kandidaat-koper als woonbehoefstig beschouwd als hij op de referentiedatum aan de volgende voorwaarden voldoet :
1° op basis van het laatst bekende aanslagbiljet voor de personenbelasting blijkt dat hij een inkomen heeft van minimaal 7.160 euro en maximaal :

- a) 28.630 euro voor alleenstaanden;
- b) 42.940 euro voor gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden, verhoogd met 2.860 euro per persoon ten laste;
- c) 42.940 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, verhoogd met 2.860 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;

In **2011** werden de **inkomensgrenzen** vastgelegd op:

Een kandidaat koper mag op basis van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting beschikken over een inkomen dat niet minder dan 7.930 euro bedraagt en niet meer dan:

- a) 31.720 euro voor alleenstaanden;
- b) 47.570 euro voor gehuwden en samenwonenden, ten verhogen met 3.170 euro per persoon ten laste
- c) 47.570 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, verhoogd met 3.17 euro vanaf de 2^{de} persoon ten laste

2° hij heeft geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik, met uitzondering van de woning in mede-eigendom van de kandidaat-koper waarvoor de echtscheiding werd ingeleid overeenkomstig artikel 1254 van het Gerechtelijk Wetboek. Deze uitzondering geldt enkel op datum van inschrijving. Als de kandidaat-koper bij de definitieve regeling van de echtscheiding eigenaar wordt van die woning, wordt hij geschrapt uit het register.

Als het inkomen minder dan 7.160 euro bedraagt, wordt het inkomen van het jaar nadien of eventueel zelfs van het lopende jaar in aanmerking genomen. Het inkomen kan dan met alle middelen worden aangetoond. Als de sociale huisvestingsmaatschappij die middelen ontoereikend acht, wordt de verkoop door de sociale huisvestingsmaatschappij geweigerd.

§ 2. De bedragen in § 1 worden gekoppeld aan de gezondheidsindex van december 2005, die 102,76 bedraagt (basis 2004). Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de gezondheidsindex van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat, en ze worden afgerond naar het dichtstbijzijnde tental.

§ 3. Met betrekking tot de verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder in het kader van het kooprecht voor die huurder mag de kandidaat-koper op de referentiedatum geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.

§ 4. Met betrekking tot de verkoop van middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels en de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder wordt de kandidaat-koper beschouwd als woonbehoefstig als hij op de referentiedatum geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft.

§ 5. De kandidaat-koper kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarden in § 1, 2°, § 3 en § 4, via een verklaring op eer voor wat betreft de onroerende goederen in het buitenland. Als blijkt dat het om een frauduleuze verklaring op eer gaat, wordt naargelang het geval de inschrijving geschrapt uit het register of de verkoop van rechtswege ontbonden. De verklaring op eer wordt aan de authentieke verkoopsakte gehecht.

§ 6. De voorwaarden in § 1, 2°, en § 4, zijn niet van toepassing :

1° als de kandidaat-koper die andere woning betreft op de referentiedatum en als die woning het voorwerp uitmaakt van een besluit tot onteigening;

2° als die andere woning overbewoond verklaard is of als dusdanig geadviseerd is overeenkomstig artikel 17 van de Vlaamse Wooncode;

3° als die andere woning onbewoonbaar verklaard is overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of als die andere woning onbewoonbaar verklaard is of als dusdanig geadviseerd is overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode;

4° als de kandidaat-koper op de referentiedatum minstens 55 jaar oud is;

5° als de aan te kopen sociale koopwoning, sociale kavel, middelgrote koopwoning of middelgrote kavel in een van de kernsteden gelegen is.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2°, 4° en 5°, moet de koper bij verkoop van de woning op de vrije markt binnen een termijn van één jaar vanaf de datum van het verlijden van de aankoopakte, voldoen aan de initiële bezitsvoorwaarde, vermeld in § 1, 2°, en § 4. Bij verkoop op de vrije markt heeft de koper geen recht op een bijzondere sociale lening.

Hij kan die andere woning verkopen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of voor twintig jaar in ruil voor een periodieke vergoeding bij authentieke akte ter beschikking stellen van een sociale huisvestingsmaatschappij. Bij verkoop of terbeschikkingstelling aan een sociale huisvestingsmaatschappij kan de koper, voor zover hij voldoet aan de voorwaarden, een bijzondere sociale lening aangaan bij de VMSW of het Vlaams Woningfonds, in geval van verkoop weliswaar enkel voor het resterende saldo. Alle aan deze keuzemogelijkheden verbonden kosten zijn steeds ten laste van de koper.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 3°, moet de kandidaat-koper die andere woning slopen of de bestemming ervan wijzigen binnen de termijn, vermeld in het tweede lid.

Als de koper binnen de bepaalde termijn niet heeft voldaan aan de bepalingen van deze paragraaf, is de verkoop van rechtswege ontbonden.

De koper wendt de opbrengst van de eventuele vervreemding van die andere woning aan voor de verwerving en de uitrusting van de nieuwe woning.

De uitzonderingsregel bepaald in deze paragraaf kan slechts eenmaal voor dezelfde personen worden toegepast en is niet van toepassing op woningen met een K.I. van meer dan 2.000 euro na indexatie.

Teneinde te controleren of de kandidaat kopers voldoen aan de voorwaarden opgelegd in artikel 5 van de verkavelingverordening vraagt Stad Sint-Niklaas om per verkochte woning een dossier over te maken waarin:

- Een door de koper ondertekende verklaring op eer wordt gevoegd waarin deze verklaart aan bovenvermelde voorwaarden met betrekking tot eigendom en inkomen te voldoen.
- Recon Bouw nv een ondertekende verklaring op eer voegt waarin deze verklaart te hebben onderzocht of de inkomens- en eigendomssituatie van de koper in overeenkomst is met de voorwaarde opgelegd in de stedelijke verkavelingverordening is. Hiertoe voegt men de nodige bewijsstukken bij het dossier (oa laatste gekende aanslagbiljet van de personenbelasting).