

Cursief: aan te passen aan uitgiftemoment
Onderlijnd: aangepast tov de vorige versie
Doorstreept: zoals het in de vorige versie was

Inschrijvingsvoorwaarden en toewijzingscriteria Budgetwoningen Tondelier Fase **XXX**

Versie oktober 2017.

1) Volgende begrippen worden gehanteerd:

Budgetwoning: combinatie van opstal (huis of appartement) en grondaandeel die binnen deze context samen worden verkocht

Verkoper grondaandeel: Stad Gent

Verkoper opstal (huis of appartement): Tondelier Development N.V. of haar rechtsverkrijgenden, hierna ook de **Vennootschap**

Kandidaat-koper(s): wie zich kandidaat stelt om een Budgetwoning te kopen

Koper(s): de Kandidaat-Koper(s) die de eigendom verwerft/verwerven van de Budgetwoning

Gezin: een gezin bestaat uit **minimaal twee** natuurlijke personen, waarvan minimaal één natuurlijk persoon op datum van de start van de inschrijvingsperiode meerderjarig is.

Leden van het Gezin zijn op datum van de start van de inschrijvingsvoorwaarde:

- i. ofwel gehuwd, al dan niet met Kind(eren) ten laste
- ii. 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)
- iii. 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)
- iv. ofwel Alleenstaande met minstens één Kind ten laste,.

Inwonende kinderen die niet ten laste zijn, alsook andere inwonenden (al dan niet ten laste) worden niet meegeteld als leden van het gezin.

Alleenstaande: een natuurlijk persoon die zich niet in geval i, ii, iii of iv van het begrip Gezin bevindt.

Kind ten laste: leder kind, geadopteerd kind, kleinkind of achterkleinkind dat,

overeenkomstig de artikelen 136-145 van het Wetboek Inkomstenbelasting, fiscaal ten laste is van (een van) de Kandidaat-koper(s)

Samenvattend kan een kind als fiscaal ten laste worden op voorwaarde dat, op datum van de start van de inschrijvingsperiode:

- Hij / zij deel uitmaakt van het Gezin, in die zin dat het kind daadwerkelijk en duurzaam met (een van) de Kandidaat-koper(s) samen woont op hetzelfde adres. Het kind woont daadwerkelijk en duurzaam samen indien
 - (i) het kind op hetzelfde adres gedomicilieerd is als de Kandidaat-koper(s), of
 - (ii) het kind niet op hetzelfde adres gedomicilieerd is maar het gaat om een kind waarvoor (één van) de Kandidaat-koper(s) een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft, en het kind niet permanent maar wel op regelmatige basis in de Budgetwoning zal verblijven.
- Zijn/haar bestaansmiddelen de federaal vastgelegde grenzen niet overschrijden.
- Hij/zij geen bezoldigingen ontvangt die de Kandidaat-koper(s) inbrengt als beroepskosten

Gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen:

Referentie naar inkomsten **2015** aanslagjaar **2016**

Het gemiddeld belastbaar inkomen van de Kandidaat-koper(s) volgens de drie laatste aanslagbiljetten in de personenbelasting.

Het gemiddelde wordt bepaald rekening houdend met:

- enkel de aanslagbiljetten met een gezamenlijk belastbaar inkomen hoger dan € 12 000 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 jaren.

Woonst: onroerend goed ((deel van) gebouw met grond of bebouwbaar perceel) bestemd voor huisvesting

2) Inschrijvingsvoorwaarden

Om te kunnen inschrijven, moet(en) de Kandidaat-koper(s) aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden komen hieronder per woningtype aan bod.

Kandidaat-koper(s) die nog geen eigenaar zijn van een Woonst, zowel in België als in het buitenland, zijn hierbij de doelgroep.

Kandidaat-koper(s) die wel eigenaar zijn van een Woonst of over zakelijke rechten beschikken op een Woonst, komen in aanmerking voor zover zij aan volgende cumulatieve voorwaarden voldoen:

- De Kandidaat-koper(s) mag/mogen op datum van de start van de inschrijvingsperiode een zakelijk recht hebben (naakte of volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op maximaal één Woonst. ~~Er wordt voor de berekening van dit maximum enkel rekening gehouden met Woonsten~~ waarover de Kandidaat-koper(s) alleen of gezamenlijk voor de volle 100 % beschikt/beschikken (en dus bvb. niet met een Woonst waarvan de Kandidaat-koper de eigendom deelt met 4 anderen die geen Kandidaat-koper zijn, en de Kandidaat-koper dus slechts voor 20% eigenaar is).
Op het ogenblik dat de Kandidaat-koper(s) 1 jaar in de Budgetwoning is /zijn gedomicilieerd mag hij/mogen zij alleen of gezamenlijk echter geen zakelijk recht meer hebben (naakte of volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of

opstalrecht) op diezelfde Woonst. Dit is niet van toepassing indien de Woonst is gelegen in een goedgekeurd onteigeningsplan (zie verder).

Budgetwoning met 4 ~~en~~5 slaapkamers

- 1 van de Kandidaat-koper(s) is op datum van de start van de inschrijvingsperiode minstens 18 j;
- Voor een Gezin: gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen van minimaal € 12.000 ([onafhankelijk van het aantal personen per gezin](#)) en maximaal ~~€ 60.000~~ € 69.100 te verhogen met ~~€ 3.270~~ € 3.480 per Kind ten laste;
- [Enkel een Gezin of een Alleenstaande met minstens één twee Kinderen ten laste kan een budgetwoning met 4 slaapkamers kopen;](#)

Budgetwoning met 3 slaapkamers

- 1 van de Kandidaat-koper(s) is op datum van de start van de inschrijvingsperiode minstens 18 j
- Voor een Gezin: gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen van minimaal € 12.000 ([onafhankelijk van het aantal personen per gezin](#)) en maximaal ~~€ 57.000~~ € 65.900 te verhogen met ~~€ 3.270~~ € 3.480 per Kind ten laste;
- [Enkel een Gezin of een Alleenstaande met minstens één Kind ten laste kan een budgetwoning met 3 slaapkamers kopen;](#)

Budgetwoning met 2 slaapkamers

- 1 van de kandidaat-koper(s) is op datum van de start van de inschrijvingsperiode minstens 18 j
- Gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen van minimaal € 12.000 ([onafhankelijk van het aantal personen per gezin](#)) en maximaal ~~€ 55.000~~ € 58.400 te verhogen met ~~€ 3.270~~ € 3.480 per Kind ten laste.

Budgetwoning met 1 slaapkamer

- Hetzij een Alleenstaande, hetzij een Gezin zonder Kinderen ten laste op datum van de start van de inschrijvingsperiode
- (1 van) de kandidaat-koper(s) is op datum van de start van de inschrijvingsperiode minstens 18 j
- Gemiddeld (gezamenlijk) belastbaar inkomen van minimaal € 12.000 ([onafhankelijk van het aantal personen per gezin](#)) en maximaal ~~€ 50.000~~ € 53.100.

3) Toewijzingscriteria

5 punten - gezinssituatie

5 punten worden toegekend per Kind ten laste, op datum van de start van de inschrijvingsperiode.

Een maximum van 20 punten.

2 punten - leeftijd kinderen:

Per Kind ten laste dat jonger is dan 6 jaar op de datum van de start van de inschrijvingsperiode worden er **2** extra punten toegekend.

Geen maximum aantal punten.

5 punten – single ouder:

Een alleenstaande ouder - met kinderen ten laste, die al dan niet bij de deze ouder zijn gedomicilieerd – wordt bij inschrijving 5 punten toegekend.

Een maximum van 5 punten.

1 punt - domicilie:

1 punt wordt toegekend per opeenvolgend volledig jaar dat de Kandidaat-koper(s) of iemand die deel uitmaakt van zijn gezin gedomicilieerd is / zijn in Gent. 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 (huidige periode **2007-2016**).

Een maximum van 10 punten

5 punten -wijkbinding:

Voor de Kandidaat-koper(s) die, op de datum van de start van de inschrijvingsperiode, tenminste 2 volledige jaren opeenvolgend in de wijk, bestaande uit volgende straten gedomicilieerd is (één persoon is voldoende):

Aloïs Joosstraat, Ambassadeursweg, Bargiekaai, Begijnhoflaan, Bellemanstraat, Bij St-Jozef, Blaisantvest, Citroenstraat, Cornelis Sneysonnestraat, Drietorekensstraat, Elsstraat, Elyzeese Velden, Filips Van Cleeflaan, Gagelstraat, Gasklokstraat, Gasmeterlaan, Gebroeders De Smetstraat, Gerststraat, Griendeplein, Guldenvliesstraat, IJskelderstraat, IJzendijkestraat, Jozef II-straat, Kaprijkestraat, Karel Rymhof, Kluzenaarstraat, Kolveniersgang, Kwakkelstraat, Madeleine Schauvliegstraat, Maria Theresiastraat, Meelstraat, Muishondstraat, Nicolaas Zannekinstraat, Noordstraat, Ogier Van Boesbekerstraat, Oosteeklostraat, Opgeëistenlaan, Pannestraat, Rietstraat, Schaliestraat, Schommelstraat, Spaarstraat, Tarwestraat, Triomfstraat, Victor Frisstraat, Vlotstraat, Watervlietstraat, Wilgestraat, Witte Kaproenenplein, Wondelgemstraat

+ kaartje

Een maximum van 5 punten

6 punten - leeftijd–

Voor de Kandidaat-koper(s), (één persoon is voldoende)

- die zich inschrijft voor een appartement met 1 [of 2 slaapkamer\(s\)](#) én
- die op datum van de start van de inschrijvingsperiode, minstens de leeftijd van 65 jaar heeft (hebben) bereikt

Een maximum van 6 punten per dossier.

10 punten – onteigening van gedomicilieerde eigenaar

Voor de Kandidaat-koper(s) die gedomicilieerde eigenaar is/zijn van een Woonst in Gent die volledig gelegen is 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 die reeds gedomicilieerde eigenaar was voor 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

5 punten – onteigening van gedomicilieerde huurder

Voor de Kandidaat-koper(s) die gedomicilieerde huurder(s) is/zijn van een Woonst in Gent die volledig gelegen is 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 die reeds huurder was voor 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 5 punten

5 punten – persoon met mentale of fysieke beperking

Per inwonende persoon met een mentale of fysieke beperking geattesteerd door, of:

- FOD Sociale Zekerheid (zelfredzaamheidsschaal)

- VAPH (Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap)

- THAB (Tegemoetkoming voor Hulp Aan Bejaarden)

Geen maximum aantal punten.

5 punten - sociale huurder

Voor de Kandidaat-koper(s) die op moment van de start van de inschrijvingsperiode, reeds 2 jaar woont in een sociale woning in Gent, of in een woning die wordt verhuurd door een Gents sociaal verhuurkantoor (één persoon is voldoende), en waardoor na intrek in de Budgetwoning de huur van de sociale woning wordt opgezegd én de sociale woning hierdoor vrij komt.

De Kandidaat-koper(s) in kwestie is/zijn verplicht een bewijs over te maken van de door hen gegeven opzegging van de betreffende sociale huurovereenkomst uiterlijk op het ogenblik van de definitieve oplevering van de Budgetwoning.

Een maximum van 5 punten

4) Verplichtingen

Aankoopverplichting

Elke Budgetwoning moet door twee bekwame Kopers binnen het Gezin worden aangekocht, tenzij de Budgetwoning wordt aangekocht door een Alleenstaande met al dan niet Kinderen ten laste.

Bewoningsverplichting

De Koper(s) of, na hun overlijden, één van zijn wettelijke erfgenamen moet(en) de Budgetwoning gedurende 10 (tien) jaar onafgebroken bewonen als hoofdverblijfplaats en zijn/hun domicilie daar vestigen. De aaneengesloten termijn van 10 (tien) jaar begint te lopen vanaf de [definitieve oplevering datum van domiciliëring in de Budgetwoning](#). Indien slechts één van de Koper(s), of één van zijn wettelijke erfgenamen, deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.

De Koper(s) of één van zijn/hun wettelijke erfgenamen is/zijn verplicht de Stad Gent onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen per aangetekend schrijven, van elk (zijnde voor afloop van de termijn van tien jaar) voornemen tot vroegtijdig vertrek.

Verbod tot verhuring of terbeschikkingstelling

Gehele of gedeeltelijke verhuring of terbeschikkingstelling van de Budgetwoning is uitgesloten, [behalve het verhuren van 1 kamer aan één persoon onder de vorm van 'Hospitawonen'](#). Dit verbod vervalt na 10 (tien) jaar te rekenen vanaf de [definitieve oplevering datum van domiciliëring in de Budgetwoning](#).

De Koper(s) of één van zijn/hun wettelijke erfgenamen is/zijn verplicht de Stad Gent onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen per aangetekend schrijven van elk voornemen tot vroegtijdige (zijnde voor afloop van de termijn van tien jaar) verhuring of

ter beschikkingstelling, [evenals het verhuur via hospitawonen](#)

Verbod tot vervreemding of overdracht van zakelijke rechten

De Budgetwoning kan pas vervreemd worden en/of er kan pas een zakelijk recht op verleend worden na 10 (tien) jaar te rekenen vanaf de [definitieve oplevering datum van domiciliëring in de Budgetwoning](#).

Indien de Koper de goederen evenwel wenst te hypothekeren om aan de Verkopers de prijs te betalen en om alle andere ingevolge de aankoop of betreffende het onroerend goed verschuldigde bedragen te betalen (onder meer ook voor latere werken van onderhoud, verbetering, verfraaiing, enzovoort) of indien de Koper met het oog daarop een hypothecaire volmacht wenst toe te staan, is dit toegelaten op voorwaarde dat de volledige prijs van de grond is betaald en op voorwaarde dat de Vennootschap gesubrogeerd wordt in alle rechten van de Koper-kredietnemer/ontlener zolang de prijs en alle andere aan de Vennootschap verschuldigde bedragen niet zijn betaald.

De Koper(s) of één van hun/zijn wettelijke erfgenamen zijn/is verplicht de Stad Gent en de Vennootschap 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 rechten.

Recht van voorkeur en [boete opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming](#).

Wanneer de Koper(s) of één van hun/zijn wettelijke erfgenamen, om welke reden dan ook, de bewoningsverplichting, verbod tot verhuring of verbod tot vervreemding niet naleeft, heeft de Stad Gent gedurende 10 (tien) jaar vanaf de [definitieve oplevering datum van domiciliëring in de Budgetwoning](#), zodra zij kennis neemt van de niet – naleving van deze verbintenis, recht op een forfaitaire [boete opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming](#):

- € 40.000 voor een Budgetwoning met 1 slaapkamer
- € 60.000 voor een Budgetwoning met 2 slaapkamers
- € 80.000 voor een Budgetwoning met 3 slaapkamers
- € 90.000 voor een Budgetwoning met 4 of 5 slaapkamers

[De opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming is niet van toepassing indien de koper zich bevindt in één van onderstaande uitzonderingsgevallen:](#)

[1\) indien de budgetwoning doorverkocht wordt tegen de initiële en geïndexeerde aankoopprijs \(stadim index\) aan een gezin dat voldoet aan alle voorwaarden van de richtlijnen Budgetwonen, dwz. aan de op dat moment geldende voorwaarden \(inschrijving én toewijs\) én een gelimiteerde vraagprijs.](#)

[De verkoopprijs, al dan niet vermeerderd met een forfaitaire afwerkingskost, moet steeds goedgekeurd worden door de Stad Gent;](#)

[2\) indien De Koper\(s\) of, na hun overlijden, één van zijn wettelijke erfgenamen een huurovereenkomst met Huuringent kan voorleggen, nadat de koper\(s\) of na hun overlijden zijn wettelijke erfgenamen de Budgetwoning gedurende minimum 3 \(drie\) jaar onafgebroken heeft bewoond als hoofdverblijfplaats en zijn/hun domicilie daar heeft gevestigd. De huurovereenkomst met Huuringent moet minimaal 9 jaar zijn indien De Koper in de budgetwoning tussen de 3j en 7 jaar is gedomicilieerd. Als De Koper meer dan 7 jaar in de budgetwoning is gedomicilieerd, volstaat een overeenkomst met Huuringent van 3 j.](#)

[De aaneengesloten termijn van 3 \(drie\) jaar bewoning begint te lopen vanaf de datum van domiciliëring in de Budgetwoning;](#)

[3\) Indien de Koper\(s\) of, na hun overlijden één van zijn wettelijke erfgenamen één \(1\) kamer verhuurt aan één \(1\) persoon onder de vorm van 'hospitawonen' . Hierbij woont/wonen de koper\(s\) of, na hun overlijden, één van zijn wettelijke erfgenamen er zelf ook en hebben ze hiervoor de nodige tijdelijke stedenbouwkundige vergunning aangevraagd.](#)

Ingeval de Koper(s) de Budgetwoning binnen een termijn van 10 jaar te rekenen vanaf de [definitieve oplevering datum van domiciliëring in de Budgetwoning](#) wenst te vervreemden of er een zakelijk recht op wenst te vestigen (met uitzondering van het

vestigen van een hypotheek om de prijs en latere kosten te betalen, zoals hierboven omschreven), verklaart hij een voorkeurrecht tot aankoop te verlenen aan beide voormelde Verkopers (opstal en grondaandeel) of hun rechtsopvolgers.

Teneinde de Stad Gent toe te laten zich bij voorrang op de Vennootschap of haar rechtsverkrijgenden – die hier mee akkoord gaat – over het voorkeurrecht uit te spreken, bied(t)(en) de Koper(s), bij aangetekend schrijven, de Stad Gent als eerste het voorkeurrecht aan op de Budgetwoning.

De Stad Gent neemt een beslissing binnen een termijn van uiterlijk 3 (drie) maanden na de ontvangst van het aangeboden recht.

De beslissing van de Stad Gent wordt door haar per aangetekend schrijven gemeld aan de Koper(s).

Ingeval de Stad Gent het voorkeurrecht niet uitoefent, zullen/zal Koper(s) het voorkeurrecht in tweede rang bij aangetekend schrijven aanbieden op de Budgetwoning aan de Vennootschap of haar rechtsverkrijgenden.

Deze laatste neemt een beslissing binnen een termijn van maximum 1 (één) maand na de aanbieding en meldt haar beslissing per aangetekend schrijven aan de Koper(s).

De Koper(s) verklaar(t)(en) het voorkeurrecht te zullen aanbieden tegen de oorspronkelijke verkoopprijs van de Budgetwoning, geïndexeerd met de **ABEX-index**, en vrij van alle lasten en hypotheekwaarsomingen waarmee hij deze mocht hebben bezwaard.

Ingeval de Stad Gent noch de Vennootschap of haar rechtsopvolgers het voorkeurrecht lichten, en de Koper(s) verkoopt/verkoopen de Budgetwoning aan een derde zal hij/zullen zij de forfaitaire [boete opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming](#) moeten betalen, tenzij hij/zij reeds de forfaitaire [boete opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming](#) betaalde(n) in het kader van niet nageleefde voorwaarden.

De Stad Gent heeft tevens recht op deze forfaitaire [boete opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming](#) in de gevallen dat volgens de inschrijvingsvoorwaarden de Koper(s) na 1 jaar gedomicilieerd te zijn in de Budgetwoning alleen of gezamenlijk nog steeds een zakelijk recht heeft/hebben op de Woonst die voor 100 % in hun bezit was op het moment van inschrijving. Dit is niet van toepassing indien de Woonst is gelegen in een goedgekeurd onteigeningsplan.

De Koper(s) of één van zijn wettelijke erfgenamen is/zijn verplicht het bewijs van verkoop te leveren aan de Stad Gent per aangetekend schrijven.

De Stad Gent heeft geen recht op deze forfaitaire [boete opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming](#) als zij of de Vennootschap het recht van voorkeur uitoefenen.

De Stad Gent kan slechts éénmaal recht hebben op deze forfaitaire [boete opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming](#) in eenzelfde dossier.

Deze forfaitaire [boete opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming](#) is van toepassing vanaf de eerste dag waarop aan deze voorwaarde(n) niet is voldaan, en

zonder voorafgaande ingebrekestelling door de Stad Gent.

De Stad Gent heeft tevens recht op deze vergoeding in de gevallen dat volgens de toewijzingscriteria de huur van de destijds betrokken sociale woning, niet werd opgezegd.

De Koper(s) of één van zijn/hun wettelijke erfgenamen is/zijn verplicht het bewijs van stopzetting huur aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor te leveren per aangetekend schrijven aan de Stad Gent.