



**Cordium** is een sociale huisvestingsmaatschappij die actief is in de gemeente Alken, Bilzen, Hasselt, Hoeselt en Kortesseem. Het hoofddoel van de vennootschap is het bouwen en verhuren van sociale woningen. Daarnaast bieden wij bouwkavels te koop aan.

! Onze inschrijvingsregisters zijn geopend voor alle gemeenten.

### KOPEN VAN KAVELS

---

In sommige projecten worden er ook sociale kavels voorzien.

De kavels worden verkocht zodra de aanleg van nutsleidingen, riolering, wegen en infrastructuur voldoende voltooid zijn.

#### Inschrijven voor een sociale koopwoning of bouwgrond ?

Je kan je inschrijven in één of meerdere inschrijvingsregisters naargelang de gemeenten waarvoor je in aanmerking wenst te komen. Per register waar je je inschrijft, krijg je een inschrijvingsnummer. Je ontvangt ook altijd een ontvangstbewijs dat de inschrijvingsdatum vermeldt. Het inschrijvingsgeld bedraagt € 50,- per register (gemeente).

#### Welke documenten neemt u best mee?

- Belastingbrief - inkomsten (berekening die bij het aanslagbiljet zit)
- Kopie identiteitskaart
- Verklaring op eer - géén eigendom
- Inschrijvingsgeld 50,00 € per register

#### Wat gebeurt er met uw gegevens?

De SHM houdt de informatie bij in lijsten en dossiers. Ze gebruiken de informatie om na te kijken of u recht hebt op iets of om u beter te kunnen helpen. Het is niet de bedoeling dat de organisaties informatie over u opvragen of verspreiden aan personen en bedrijven die geen goede reden hebben om uw informatie te krijgen. Dat is geregeld in een privacywet die u beschermt.

Wilt u weten aan wie Cordium jouw informatie wel mag doorgeven en waarom? Dan kan je dit nalezen op onze webpagina over privacy.



Om een sociale bouwgrond te kunnen kopen, moet je je kandidaat stellen bij Cordium cvba.

Als je aan de voorwaarden voldoet, schrijft Cordium je in het inschrijvingsregister in.

### **Voorwaarden**

De voorwaarden zijn:

- ✓ je bent 18 jaar of ouder
- ✓ jouw inkomen is niet te hoog en niet te laag
- ✓ je hebt geen eigendom

### **Jouw inkomen is niet te hoog en niet te laag**

#### **Wat telt als jouw inkomen?**

Jouw inkomen is het 'gezamenlijk belastbaar inkomen' en het 'afzonderlijk belastbaar inkomen' op het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting.

Dit is ook:

- het leefloon
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling

Het inkomen van andere personen die de woning mee zullen bewonen, tellen we ook mee.

Dit geldt niet voor inkomsten van:

- ongehuwde en niet-wettelijk samenwonende kinderen, die jonger zijn dan 25 jaar en vanaf hun 18 jaar altijd deel van het gezin waren
- uw familieleden van de eerste graad (kind, ouder) en de tweede graad (kleinkind, grootouder, broer/zus) die als ernstig gehandicapt erkend zijn of ten minste 65 jaar oud zijn
- Voordat we uw inkomen kunnen aftoetsen aan de inkomensgrenzen, moeten we dit indexeren. Dit doen we volgens de gezondheidsindex.

Volgende inkomsten tellen we voor de helft mee:

- de inkomsten van de inwonende ascendenten (ouders, grootouders ...) die niet als ernstig gehandicapt erkend zijn of die jonger dan 65 jaar oud zijn

#### **Inkomensgrenzen**

Jouw inkomen mag in 2019 op de referentiedatum niet lager zijn dan 9.546 euro.



Er gelden ook maximumgrenzen. Wil je een sociale bouwgrond kopen in een gemeente die is opgenomen in Hasselt, dan gelden verhoogde maximumgrenzen.

Dit zijn de maximumgrenzen:

Persoonlijke situatie	Aankoop in gemeente Hasselt	Aankoop elders in het werkgebied
Alleenstaande zonder persoon ten laste	39.962 euro	38.146 euro
Alleenstaande met ernstige handicap zonder persoon ten laste	43.952 euro	41.955 euro
Alle andere gevallen	59.936 euro	57.213 euro
Per persoon ten laste te verhogen met	3.991 euro	3.809 euro

### Je hebt geen eigendom

Je kan je niet inschrijven als je niet aan de eigendomsvoorwaarde voldoet. Je mag:

- geen woning of bouwgrond (volledig of deels) in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben
- geen woning of bouwgrond hebben die u zelf (volledig of deels) in vruchtgebruik gaf
- geen woning of bouwgrond hebben die u of een andere persoon (volledig of deels) in erfpacht of opstal gaf
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin u een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Deze voorwaarden gelden ook voor jouw gezinsleden die mee verhuizen en voor woningen of bouwgronden in het buitenland.



Hierop zijn enkele uitzonderingen . In vijf situaties kan je je toch inschrijven.

### 1. Relatiebreuk

Deze uitzondering geldt als je samen met jouw echtgenoot, ex-echtgenoot, de persoon met jou wettelijk samenwoont of samenwoonde, jouw feitelijke partner of ex-partner een woning of bouwgrond:

- volledig in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal heeft
- volledig in vruchtgebruik, erfpacht of opstal gaf

Jouw echtgenoot, ex-echtgenoot, de persoon met wie je wettelijk samenwoont of samenwoonde, jouw feitelijke partner of ex-partner mag de sociale koopwoning of bouwgrond niet mee kopen en de (op te richten) woning niet mee bewonen.

### 2. Kosteloze verkrijging

Deze uitzondering geldt als jij of jouw gezinslid via schenking of erfenis:

- een woning of bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal kreeg
- een aandeel van de woning of bouwgrond kreeg waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven

### 3. Overbewoonde woning

Deze uitzondering geldt als jij of jouw gezinslid een woning heeft die overbewoond verklaard of overbewoond geadviseerd is. De woning heeft een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro.

### 4. Onbewoonbare woning

Deze uitzondering geldt als u of uw gezinslid een woning heeft die onbewoonbaar verklaard of onbewoonbaar geadviseerd is. De woning heeft een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro.

### 5. Woning in een zone waar wonen niet is toegelaten

Deze uitzondering geldt als jij of jouw gezinslid een woning heeft die in een zone ligt waar wonen niet toegelaten is. De woning heeft een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro.

### Wat als een van deze uitzonderingen van toepassing is?

Geldt een van de eerste drie uitzonderingen (relatiebreuk, kosteloze verkrijging, overbewoonde woning)? Dan moet je ervoor zorgen dat je binnen een jaar na de ondertekening van de aankoopakte van jouw sociale koopwoning of bouwgrond, aan de eigendomsvoorwaarde voldoet (bijvoorbeeld door het verkopen van uw woning of bouwgrond).

Geldt de vierde uitzondering (onbewoonbare woning)? Dan moet je de woning binnen een jaar na de ondertekening van de aankoopakte van uw sociale koopwoning of bouwgrond, slopen of de bestemming ervan wijzigen.



### Toewijzing

Bij de toewijzing wordt rekening gehouden met: de verplichte voorrangsregels volgens het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 29/09/2006 en de inschrijvingsdatum.

De chronologie van de inschrijvingen telt als Cordium sociale bouwgronden verkoopt. Dit betekent dat de persoon die eerst inschreef, eerst kan kopen.

### **Vorrang**

Sommige kandidaten kunnen een voorrang genieten voor een sociale koopwoning of bouwgrond.

Wie krijgt voorrang?

1. Jij of één van jouw gezinsleden heeft een bepaalde handicap en de koopwoning is hierop aangepast.  
Deze voorrang geldt alleen voor sociale koopwoningen.
2. Jij woont in een woning die onteigend zal worden.

### **Band met de gemeente**

Een kandidaat-koper met een voldoende band met de gemeente waar de sociale koopwoning of bouwgrond ligt, krijgt altijd voorrang.

Jij beschikt als kandidaat-koper over zo een lokale band, als je bij de toewijzing voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:

- Je woonde zes jaar of langer onafgebroken in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, die in het werkgebied van een sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen ligt.
- Je werkt minstens halftijds in de gemeente.
- Je heeft een voldoende duidelijke maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente.



### **Wat zijn de kosten ?**

De verkoopprijzen van de kavels worden enkele maanden voor de toewijzing start, bekend gemaakt.

### **Andere kosten**

Je betaalt voor de aankoop van een sociale bouwgrond bovenop de verkoopprijs de normale 10% registratierechten.

De kosten, rechten en erelonen van de akte betaalt u ook.

### **Verplichtingen na de aankoop**

Je bent als koper van een sociale bouwgrond verplicht tijdig een woning te bouwen (bouwverplichting) volgens de correcte normen (bouwvolumenormen) en de woning te bewonen (bewoningsplicht).

### **Bouwverplichting**

Je moet een woning op de bouwgrond bouwen. De woning moet op vier jaar tijd winddicht zijn. De termijn van vier jaar loopt vanaf de datum waarop u uw aankoopakte ondertekend heeft.

Startte er binnen die vier jaar geen enkele bouwactiviteit, dan wordt de verkoop ontbonden.

Gebeurden er binnen die vier jaar al werken, maar is de woning nog niet winddicht? Dan betaal je een schadevergoeding aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Je betaalt schadevergoeding vanaf het vijfde jaar nadat je jouw aankoopakte tekende. Het bedrag van de schadevergoeding staat in de verkoopakte. JE betaalt elk jaar zolang de woning niet winddicht is.

### **Naleven bouwvolumenormen**

Je moet de woning bouwen volgens de correcte bouwvolumes.

Het volume wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning. Het volume boven het maaiveld wordt voor 100% meegerekend. Het volume onder het maaiveld wordt voor 50% meegerekend.

Wat is het maximale volume van de woning? Voor een sociale bouwgrond is dit maximaal 550 m<sup>3</sup>. Deze volumenorment wordt verhoogd met 25 m<sup>3</sup> per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste.



Je bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij een kopie van de omgevingsvergunning en van het bijbehorende dossier. Je bezorgt dit binnen de twee maanden nadat de vergunning goedgekeurd werd. Deze documenten moeten tonen dat de volumenormen nageleefd werden.

Je betaalt de sociale huisvestingsmaatschappij een schadevergoeding als u deze verplichtingen niet naleeft.

Het bedrag van deze schadevergoeding staat in de verkoopakte.

### **Bewoningsplicht**

Je moet zelf tien jaar in de woning wonen. Deze termijn van tien jaar loopt vanaf de voorlopige oplevering van de woning. Je mag de woning tijdens die periode, net zoals bij een sociale koopwoning, niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan, ook niet aan een erfgenaam.

Als je zou overlijden vóór het verstrijken van de termijn van 10 jaar, dan moet één van jouw erfgenamen, net zoals bij een sociale koopwoning, de verplichtingen verder naleven.

Leef jij of een van jouw erfgenamen deze verplichtingen niet na, dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij een schadevergoeding eisen. Het bedrag van deze schadevergoeding staat in de verkoopakte.

### **Bouwmogelijkheden per kavel**

Bij iedere verkaveling worden er zogenaamde verkavelingsvoorschriften vastgelegd. Hierin staat hoe op het perceel gebouwd mag worden, hoe hoog het gebouw mag zijn, uit welke materialen het gebouw mag worden opgetrokken, welke de dakhelling mag zijn, enzovoort. De voorschriften zijn een opsomming van technische specificaties waaraan de woning moet voldoen.

Bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal de gemeente nagaan of de voorschriften werden nageleefd.

Een architect is het best geplaatst om na te gaan of uw woonwensen kunnen worden gerealiseerd binnen de voorschriften van de verkaveling.

De voorschriften worden op eenvoudig verzoek bezorgd naar geïnteresseerde kopers.

---

Informatie bij Cordium, Gouverneur Roppesingel 133 te 3500 Hasselt

Telefonisch: tijdens de kantooruren op 011 26 45 60

E-mail: [info@cordium.be](mailto:info@cordium.be) | Website: [www.cordium.be](http://www.cordium.be)

Contactpersoon: Wendy Vanhex