



Cordium

eerste partner in sociaal wonen

TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR VERKOOP KAVELS

Verwijzend naar het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode dd. 29/09/206

Toewijzingsreglement sociale kavels, vervat in het Besluit van de Vlaamse regering.

Vooreerst treft u hierna een bondig overzicht aan van de toewijzingsvoorwaarden en regels, zoals vermeld in het Besluit van de Vlaamse regering. (BVR 30.06.1999)

Een afschrift van de integrale tekst van het Besluit van de Vlaamse regering van 29.09.2006, ligt ter inzage bij Cordium, evenals de toevoegingen en wijzigingen, vermeld in het BVR van 8 december 2011.

Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-koper. Zonder dat in feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadelen. Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van het Besluit van de Vlaamse regering.

Elke kandidaat-koper kan een sociale kavel aankopen als hij voldoet aan de voorwaarden, hieronder vermeld.

Een kandidaat-koper kan een sociale koopwoning of sociale kavel pas aankopen als hij **meerderjarig** is en op de referentiedatum.

Inschrijvingsvoorwaarden

1. Inkomensvoorwaarde

De kandidaat-koper moet op de referentiedatum voldoen aan de inkomensvoorwaarde. Er geldt een minimum- en een maximumgrens.

Inkomen

Het inkomen is de som van:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen (beperkt tot de reële eigen beroepsinkomsten) en de afzonderlijke belastbare inkomsten
- het genoten 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

We houden hiervoor rekening met de inkomsten ontvangen in het meest recente jaar (maar niet langer dan drie jaar geleden) waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is.

Van welke personen tellen de inkomsten mee?

Niet alleen het inkomen van de kandidaat-koper, maar ook dat van alle andere personen die de woning zullen betrekken, tellen voor 100% mee.

Hierop gelden wel uitzonderingen. Sommige inkomsten tellen niet mee, andere slechts voor de helft.

De volgende inkomsten tellen niet mee:

- de inkomsten van ongehuwde of niet wettelijk samenwonende kinderen, die jonger zijn dan 25 jaar op de referentiedatum en vanaf hun 18 jaar zonder onderbreking deel uitmaakten van het gezin

- de inkomsten van de familieleden van de kandidaat-koper 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.

De volgende inkomsten tellen voor de helft mee:

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

Minimum- en maximumgrens

Het inkomen van een kandidaat-koper mag niet lager zijn dan 9.546 euro (geïndexeerd bedrag 2019).

Als het laatst beschikbare aanslagbiljet aantoont dat het inkomen van de kandidaat-koper lager is, dan nemen we de inkomsten van de drie opeenvolgende maanden die voorafgaan aan de referentiedatum in aanmerking. Deze inkomsten extrapoleren we vervolgens naar twaalf maanden. De inkomsten die we hiervoor in aanmerking nemen zijn:

- de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten
- de niet-belastbare vervangingsinkomsten
- het genoten leefloon
- het inkomen dat op basis van supranationale belastingakkoorden niet aan de Belgische personenbelasting onderworpen is
- de inkomsten die de minister in aanmerking kan nemen als inkomen

Er gelden ook maximumgrenzen. Ligt de aan te kopen sociale kavel in Hasselt dan gelden verhoogde maximumgrenzen.

De maximumgrenzen zijn gelijk aan (geïndexeerde bedragen in 2019):

- 38.146 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste
- 41.955 euro voor een alleenstaande persoon met een ernstige handicap die geen andere personen ten laste heeft
- 57.213 euro voor anderen (echtgenoten, samenwonende partners, alleenstaande met personen ten laste, ...), verhoogd met 3.809 euro per persoon ten laste

De verhoogde maximumgrenzen die gelden bij de aankoop van een sociale koopwoning of kavel in een kernstad of de Vlaamse Rand, zijn gelijk aan (geïndexeerde bedragen in 2019):

- 39.962 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste
- 43.952 euro voor een alleenstaande persoon met een ernstige handicap die geen andere personen ten laste heeft
- 59.936 euro voor anderen (echtgenoten, samenwonende partners, alleenstaande met personen ten laste, ...), verhoogd met 3.991 euro per persoon ten laste

Wie is een persoon ten laste?

Een persoon ten laste is:

- een kind dat jonger is dan 18 jaar of waarvoor kinderbijslag of een wezentoelage uitbetaald wordt, en dat:
 - ofwel gedomicilieerd is bij de kandidaat-koper. De kandidaat-koper kan dit aantonen met een uittreksel uit het bevolkingsregister.
 - ofwel op regelmatige basis verblijft bij de kandidaat-koper. De kandidaat-koper kan dit aantonen met een vonnis of notariële akte, of een door beide ouders ondertekende overeenkomst.
- de kandidaat-koper zelf of een gezinslid dat erkend is als ernstig gehandicapt of zo erkend was op het ogenblik van de pensionering. Wat een ernstige handicap is en met welke attesten de kandidaat-koper de ernstige handicap kan aantonen, leest u in artikel 2 van het Ministerieel Besluit van 21 december 2007.

Een kind ten laste met een ernstige handicap, telt voor twee personen ten laste.

Wat bij een echtscheidingsprocedure?

Wil een gehuwde kandidaat-koper die een vordering tot echtscheiding heeft ingesteld, zich inschrijven? Dan wordt hij voor het beoordelen van de inkomensvoorwaarde als een alleenstaande (eventueel met personen ten laste) beschouwd. Bij de toewijzing moet de echtscheiding wel definitief zijn. Anders kan de kandidaat niet als een alleenstaande persoon beschouwd worden.

2. Eigendomsvoorwaarden

De koper van een sociale kavel voldoet op de referentiedatum aan de volgende eigendomsvoorwaarden. Dat is het geval als hij of een van zijn gezinsleden:

- geen woning of een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal heeft
- geen woning of een bouwgrond heeft die hij of zijn gezinslid volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf
- geen woning of een bouwgrond heeft die de kandidaat-koper, zijn gezinslid of een ander persoon (bijvoorbeeld de erflater) volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaf
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij of een gezinslid een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Een bouwgrond is volgens het Overdrachtenbesluit:

- een onbebouwd perceel in woongebied, uitgezonderd woonuitbreidingsgebied, dat aan een uitgeruste weg ligt
- en/of een perceel waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat.

Uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarden

In vijf situaties kunt u een kandidaat-koper die niet aan de eigendomsvoorwaarde voldoet toch inschrijven en hem een sociale koopwoning of kavel toewijzen.

1. Relatiebreuk

Deze uitzondering geldt als de kandidaat-koper samen met zijn echtgenoot, (ex-)echtgenoot, partner of (ex-)partner een woning of een bouwgrond:

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

De echtgenoot, (ex-)echtgenoot, partner of (ex-)partner mag de sociale koopwoning of kavel niet mee kopen en de (op te richten) woning niet mee bewonen.

2. Kosteloze verkrijging

Deze uitzondering geldt als de kandidaat-koper of zijn gezinslid via schenking of erfenis:

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

3. Overbewoonde woning

Deze uitzondering geldt als:

- de kandidaat-koper of zijn gezinslid een woning heeft met een geïndexeerd kadastraal inkomen dat lager is dan 2.000 euro
- en deze woning overbewoond verklaard of overbewoond geadviseerd is

4. Onbewoonbare woning

Deze uitzondering geldt als:

- de kandidaat-koper of zijn gezinslid een woning heeft met een geïndexeerd kadastraal inkomen dat lager is dan 2.000 euro
- en deze woning onbewoonbaar verklaard of onbewoonbaar geadviseerd is

5. Woning in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet is toegestaan

Deze uitzondering geldt als:

- de kandidaat-koper of zijn gezinslid een woning heeft met een geïndexeerd kadastraal inkomen dat lager is dan 2.000 euro
- en deze woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet is toegestaan

Geldt een van de eerste drie uitzonderingen (relatiebreuk, kosteloze verkrijging, overbewoonde woning)? Dan moet de kandidaat-koper (of zijn gezinslid) ervoor zorgen dat hij binnen een jaar na de aankoopakte aan de eigendomsvoorwaarde voldoet. Gebeurt dit niet, maar kan de koper hiervoor een gegronde reden geven, dan mag u deze termijn verlengen. Voldoet de koper (of zijn gezinslid) niet binnen de termijn aan de voorwaarde, dan is de koop (van rechtswege) ontbonden.

Geldt de vierde uitzondering (onbewoonbare woning)? Dan moet de kandidaat-koper (of zijn gezinslid) de woning binnen een jaar na de aankoopakte slopen of de bestemming ervan wijzigen. Voldoet de koper (of zijn gezinslid) niet binnen de termijn aan de voorwaarde, dan is de koop (van rechtswege) ontbonden.

Overgangsregeling

Kandidaat-kopers die u inschreef vóór 1 september 2019 kunnen van een overgangsregeling voor de eigendomsvoorwaarde genieten en van een overgangsregeling voor de uitzonderingen daarop.

1. Overgangsregeling eigendomsvoorwaarde

Als deze kandidaat-kopers ten laatste op 31 augustus 2020 een aankoopbelofte ondertekenen, geldt de eigendomsvoorwaarde die van toepassing was vóór 1 september 2019:

- de kandidaat-koper of een van zijn gezinsleden heeft geen woning of bouwgrond (volledig of gedeeltelijk) in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik
- de kandidaat-koper of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of een gezinslid een woning of bouwgrond inbracht.

Ondertekenen deze kandidaat-kopers hun aankoopbelofte na 31 augustus 2020? Dan moeten ze aan de verstrengde eigendomsvoorwaarde voldoen. Als een kandidaat-koper gegronde redenen aantoont, kunt u de termijn van 31 augustus 2020 wel nog verlengen.

2. Overgangsregeling uitzondering op de eigendomsvoorwaarde

U kunt een sociale koopwoning of kavel toewijzen als u deze kandidaat-kopers inschreef op basis van een van de volgende drie uitzonderingen:

- de kandidaat-koper is 55 jaar of ouder
- de aan te kopen sociale koopwoning of kavel ligt in een kernstad: Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde
- de woning (die de kandidaat-koper bewoont), ligt binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan en heeft een geïndexeerd kadastraal inkomen dat lager is dan 2.000 euro

De kandidaat-kopers die u basis van een van deze drie uitzonderingen inschreef, moeten binnen een jaar na de aankoopakte aan de eigendomsvoorwaarde voldoen. Zij moeten de woning of bouwgrond aan u of op de vrije markt verkopen.

Inschrijvingsregister

Cordium houdt 5 registers (Alken, Bilzen, Hasselt, Hoeselt en Kortesseem), zelfs al zijn er geen concrete grondvoorraden voorhanden op een aantal locaties binnen het werkgebied. De kandidaat-koper wordt daarover grondig geïnformeerd.

De kandidaat-koper kan zich laten inschrijven voor een onbeperkt aantal inschrijvingsregisters bij een onbeperkt aantal sociale huisvestingsmaatschappijen. De registers zijn permanent geopend. Als er een nieuw register gecreëerd wordt moet dit net als bij het opstarten van nieuwe verkavelingen op een zo actief mogelijke wijze worden bekendgemaakt.

Bij de inschrijving krijgt elke kandidaat-koper in chronologische volgorde een inschrijvingsnummer per register. Als twee of meer kandidaat-kopers zich tegelijkertijd aanbieden voor inschrijving, waar de chronologische volgorde niet vastgesteld kan worden, wordt de volgorde door lottrekking bepaald.

In het register worden de volgende gegevens opgenomen :

1. Het inschrijvingsnummer
2. Datum van inschrijving
3. Voornamen en de achternaam van de kandidaat-koper
4. Rijksregisternummer
5. Geboorteplaats en -datum
6. Volledige adres en ev. Telefoonnummer
7. Vermelding of er een prioriteit is of niet
8. Eventuele voorkeur van ligging van de kavel
9. Eventuele voorkeur voor de grootte van de kavel

In de registers worden ook de toewijzingen en schrappingen van het lopende en voorgaande kalenderjaar vermeld.

Cordium bezorgt aan de kandidaat-koper die er om vraagt, de volgende gegevens :

- Rangorde van de kandidaat-koper op het inschrijvingsregister
- Rangorde van de kandidaat-kopers aan wie tijdens de voorgaande twaalf maanden een kavel werd toegewezen, de datum van hun inschrijving en of ze een prioriteit genoten

Cordium brengt de kandidaat-huurder op de hoogte van dit reglement. Cordium informeert de kandidaat-koper over de gevallen waarin zijn kandidatuur geschrapt kan worden, toewijzingsregels en het verhaalrecht.

Voorrangsregels

Een woonbehoefte particuliere persoon die een kavel wil aankopen of één van de woonbehoefte personen die samen een kavel willen aankopen, die beschikken over voldoende band met de gemeente, kunnen van een voorrang genieten als hij op datum van de toewijzing voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden :

- Als één van de personen tenminste zes jaar onafgebroken gewoond heeft in de gemeente of in een aangrenzende gemeente gelegen in het werkgebied van Cordium of een andere maatschappij
- Als één van de personen werkzaamheden verricht in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen
- Als de één van de personen op grond van zwaarwichtige en langdurige omstandigheden een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente heeft opgebouwd

Bij de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met :

- een kandidaat-koper die door een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkgebied opnieuw herhuisvest worden.
- een kandidaat-koper die een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt.
- de chronologische volgorde van de per register toegekende inschrijvingsnummers.

Bij elk van deze laatste vermelde voorrangen wordt rekening gehouden met de lokale binding.

Bij elke toewijzing worden alle gunstig gerangschikte kandidaten van het register in kwestie groepsgewijs aangeschreven op basis van hun rangschikking.

Met gunstig advies van de toezichthouder kan Cordium in individuele gevallen gemotiveerd afwijken van de voorwaarden van art. 1 en 7 van het BVR. De afwijking moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

Toewijzing

Cordium bezorgt de kandidaat-koper met een gewone brief of per elektronische post een aanbod voor een sociale kavel en de vraag om binnen een termijn van tien werkdagen te antwoorden.

Als hij niet reageert binnen die termijn, stuurt Cordium een herinneringsbrief per aangetekende zending met de vraag om binnen de tien werkdagen te antwoorden, die termijn gaat in op de dag na de betekening van de aangetekende zending.

Aanvaarding

Bij het ondertekenen van de eenzijdige belofte vraagt Cordium aan de kandidaat-koper een waarborg waarvan het bedrag niet hoger is dan de kosten voor de uitvoering van de eenzijdige belofte van aankoop en hoogstens 1500 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd (art. 3 § 2 van het BVR). Als de kandidaat-koper niet aankoopt na het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop, betaalt Cordium het gedeelte van de waarborg dat overeenstemt met het geleden verlies niet terug, tenzij de kandidaat-koper overmacht aantoonst.

Schrapping

Cordium schrapt een kandidaat-koper uit het register en hij moet het inschrijvingsgeld niet terugbetalen in de volgende gevallen:

- De kandidaat-koper antwoordt niet of niet op tijd op een vraag (waarop hij binnen een redelijke termijn moet antwoorden) die men stelt bij de actualisatie van de inschrijvingsregisters of het aanbod van een kavel. Uitzondering: kan de kandidaat overmacht aantonen, dan mag men hem niet schrappen uit het register. De kandidaat moet deze overmacht wel aantonen binnen een redelijke termijn. De SHM bepaalt zelf wat die redelijke termijn is. De SHM beoordeelt de overmacht en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.
- De kandidaat-koper weigert in te gaan op het aanbod van een kavel. Uitzondering: kan de kandidaat schriftelijk een gegronde reden geven, dan mag men hem niet schrappen uit het register. De kandidaat moet deze reden wel binnen een redelijke termijn geven. De SHM bepaalt zelf wat die redelijke termijn is. De SHM beoordeelt de gegronde reden en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.
- Men schreef de kandidaat-koper in via onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die hij te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven.
- De kandidaat-koper aanvaardde een aangeboden koopwoning of kavel en wil die nadien toch niet kopen.

Men schrapt een kandidaat-koper uit het register en moet het inschrijvingsgeld wel terugbetalen in de volgende gevallen:

- De kandidaat-koper krijgt een koopwoning of kavel toegewezen.
- De kandidaat-koper vraagt schriftelijk de schrapping.
- De kandidaat-koper voldoet niet meer aan de woonbehoeftevoorwaarden (inkomens- en eigendomsvoorwaarden), op het ogenblik dat u hem controleert voor de toewijzing van een koopwoning of kavel.
- De kandidaat-koper voldoet bij de actualisering niet meer aan de inkomensvoorwaarde.

Actualisatie

De inschrijvingsregisters worden minstens in elke oneven jaar geactualiseerd. Hierbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-kopers die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde. Als de kandidaat-koper niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt.

Verhaal

Een kandidaat-koper die ingeschreven is in het register op basis waarvan een toewijzing heeft plaatsgevonden, en die zich benadeeld acht door de toewijzing van een sociale kavel kan binnen zes maanden na de datum van de betwiste toewijzing met een aangetekende zending of een afgifte tegen ontvangstbewijs beroep aantekenen bij de toezichthouder.

RWO inspectie
Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88/22
1000 Brussel

De toezichthouder beoordeelt de ontvankelijkheid en bezorgt zijn advies over de gegrondheid van het ontvankelijk beroep binnen dertig dagen aan Cordium. Cordium betekent de gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur over de gegrondheid van het beroep binnen zestig dagen na de beroepsbrief met aangetekende zending aan de indiener en bezorgt op die dat een afschrift aan de toezichthouder.

Als er binnen zestig dagen na de beroepsbrief geen beslissing wordt betekend, wordt het beroep als ontvankelijk en gegrond beschouwd.

De kandidaat-koper voor wie het beroep ontvankelijk en gegrond wordt bevonden, beschikt over een absoluut recht van voorrang met betrekking tot de toewijzing van de eerstvolgende beschikbare sociale kavel die vrijkomt en aan zijn keuze qua ligging en grootte beantwoordt.

Bepaling verkoopprijs sociale kavels

De verkoopprijs wordt vastgesteld per kavel, op basis van de waarde van de bouwgrond in de vrije verkoop. De waarde wordt geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop, een notaris of een landmeter-expert.

De koper betaalt naast de verkoopprijs, ook de volgende kosten:

alle kosten bij de verkoopakte: ereloon, dossierkosten ...
registratierechten: de koper betaalt 10% registratierechten.

Waarborg

Bij het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop vragen we een waarborg. Het bedrag van deze waarborg mag niet hoger zijn dan de kosten voor de uitvoering van de eenzijdige belofte van aankoop. Dit bedrag is maximaal gelijk aan 1.901 euro (geïndexeerd bedrag 2019).

De betaalde waarborgsom geldt als voorschot op de verkoopprijs vanaf het ogenblik waarop de verkoop wordt vastgelegd in een authentieke akte.

Koopt de kandidaat-koper de kavel niet aan na het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop? Dan moet men het gedeelte van de waarborg dat overeenstemt met het geleden verlies, niet terugbetalen.

Uitzondering: de kandidaat-koper kan overmacht aantonen. De SHM beoordeelt deze overmacht en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

Verplichtingen van de kandidaat-koper

De koper van een sociale kavel heeft drie verplichtingen:

- een woning bouwen (bouwverplichting)
- bouwvolumenormen naleven
- de woning bewonen (bewoningsplicht)

1. Bouwverplichting

De koper moet op de kavel een woning bouwen. Deze woning moet binnen een termijn van vier jaar winddicht zijn. Een woning is winddicht als de ruwbouw en dakwerken zijn afgewerkt en het buitenschrijnwerk (ramen en deuren) is geplaatst. De termijn van vier jaar loopt vanaf het ogenblik waarop de aankoopakte is verleden.

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

Opgelet: is de vertraging van de bouw te wijten aan omstandigheden die buiten de wil van de koper liggen, dan wordt de termijn van vier jaar geschorst zolang de omstandigheden duren.

Zijn er in het vijfde jaar na de aankoop al werken gebeurd, maar is de woning nog niet winddicht, dan betaalt de koper u een schadevergoeding. Deze schadevergoeding moet hij vanaf het vijfde jaar na de aankoop betalen zolang de woning niet winddicht is. De schadevergoeding is vanaf dan jaarlijks verschuldigd en ten laatste tot veertien jaar na de aankoop.

Hoe u de vergoeding bepaalt, verschilt al naargelang:

- de koper de eenzijdige belofte van aankoop ondertekende vóór 24 april 2017 of de koper de eenzijdige belofte van aankoop ondertekende op of na 24 april 2017 en u via een overgangsregeling subsidies kreeg op basis van een vroegere subsidieregeling
- de koper de eenzijdige belofte van aankoop ondertekende op of na 24 april 2017 en u geen subsidies kreeg op basis van een vroegere subsidieregeling.

2. Naleven bouwvolumenormen

De koper moet de woning bouwen volgens de correcte bouwvolumes.

Het volume van de op te richten woning mag niet meer bedragen dan 550 m³. Deze volumenorm wordt verhoogd met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste.

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.

De koper moet aantonen dat het volume van de woning niet groter is dan toegelaten. Daarvoor bezorgt hij u binnen twee maanden na de goedkeuring van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een afschrift van die vergunning en van het bijhorende dossier.

Leeft de koper deze verplichtingen niet na, dan moet hij u een schadevergoeding betalen.

Hoe u de vergoeding bepaalt, verschilt al naargelang:

- de koper de eenzijdige belofte van aankoop ondertekende vóór 24 april 2017 of de koper de eenzijdige belofte van aankoop ondertekende op of na 24 april 2017 en u via een overgangsregeling subsidies kreeg op basis van een vroegere subsidieregeling
- de koper de eenzijdige belofte van aankoop ondertekende op of na 24 april 2017 en u geen subsidies kreeg op basis van een vroegere subsidieregeling

3. Bewoningsplicht

De koper moet tien jaar lang als volle eigenaar effectief en gewoonlijk in de opgerichte woning verblijven. Tijdens deze periode mag hij de sociale kavel en de woning die erop gebouwd is niet vervreemden en er geen zakelijk recht op afstaan. Hij mag de woning dus niet verkopen, schenken, inbrengen in een vennootschap, afstaan in erfpacht of opstal ...

Als de koper deze verplichtingen niet nakomt, dan moet hij een schadevergoeding betalen.

Hoe u de vergoeding bepaalt, verschilt al naargelang:

- de koper de eenzijdige belofte van aankoop ondertekende vóór 24 april 2017 of de koper de eenzijdige belofte van aankoop ondertekende op of na 24 april 2017 en u via een overgangsregeling subsidies kreeg op basis van een vroegere subsidieregeling
- de koper de eenzijdige belofte van aankoop ondertekende op of na 24 april 2017 en u geen subsidies kreeg op basis van een vroegere subsidieregeling