



## **Aan welke voorwaarden moet een kandidaat-koper voldoen om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale kavel (01.09.2019/01.01.2020)**

Een kandidaat-koper kan een sociale kavel pas aankopen als hij meerderjarig is en op de referentiedatum voldoet aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden.

### **Inkomensvoorwaarde**

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

#### **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

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

Voordat het inkomen wordt afgetoetst aan de inkomensgrenzen, wordt het geïndexeerd volgens de gezondheidsindex.

#### **Van welke personen worden de inkomsten meegeteld?**

Het inkomen van de kandidaat-koper en van alle andere personen die de woning zullen betrekken, worden voor 100% meegeteld. Hierop gelden wel uitzonderingen. Sommige inkomsten worden namelijk niet meegeteld, andere slechts voor de helft.

De volgende inkomsten tellen niet mee:

- + de inkomsten van ongehuwde en niet wettelijk samenwonende kinderen, die jonger zijn dan 25 jaar op de referentiedatum en vanaf hun 18 jaar zonder onderbreking deel uitmaken 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 9 929 EUR (geïndexeerd bedrag 2022).

Is het inkomen - ontvangen in het meest recente jaar waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is - lager? Dan mogen de inkomsten van de drie opeenvolgende maanden, die voorafgaan aan de referentiedatum, in aanmerking genomen worden. Deze inkomsten worden geëxtrapoleerd naar 12 maanden.

De inkomsten die u hiervoor in aanmerking mag nemen zijn:

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

Er gelden ook maximumgrenzen:

In Dendermonde en Buggenhout gelden bij de aankoop van een sociale koopwoning of kavel verhoogde bedragen en zijn gelijk aan (geïndexeerde bedragen in 2022):

- + 41.566 EUR voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste
- + 45.717 EUR voor een alleenstaande persoon met een ernstige handicap die geen andere personen ten laste heeft
- + 62.343 EUR voor anderen (echtgenoten, samenwonende partners, alleenstaande met personen ten laste, ...), verhoogd met 4.151 EUR 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.
  - 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. Een kind ten laste met een ernstige handicap, telt voor twee personen ten laste.

### **Eigendomsvoorwaarde**

De koper van een sociale kavel moet op de referentiedatum voldoen 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-vernietigde verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat.

#### **Uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde**

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 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.