



VERKOOP VAN

20 SOCIALE KOOPWONINGEN

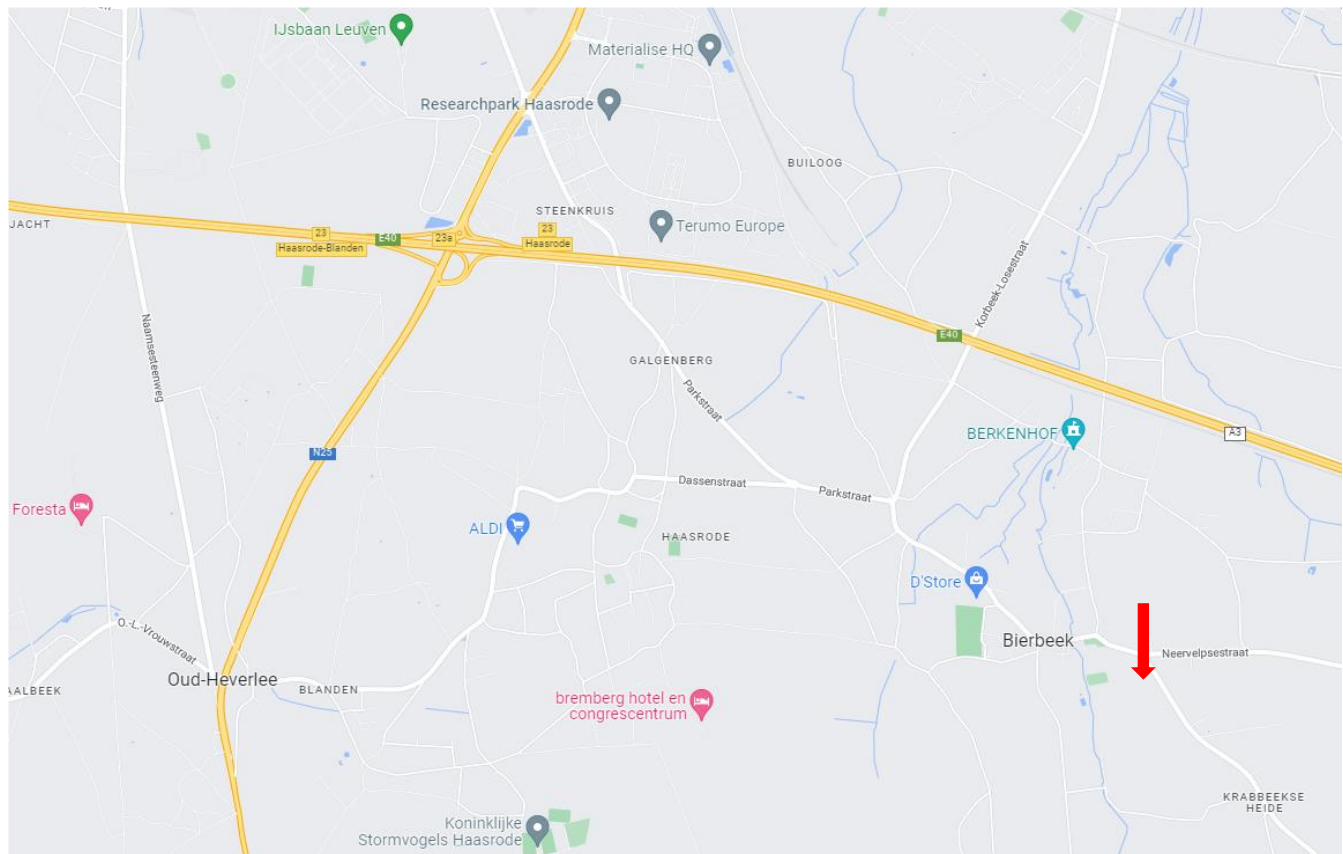
Mevrouwkensveld – Priorijweg te Bierbeek

VOORSTELLING

LIGGING:

Het project 'Mevrouwkensveld' van woonmaatschappij Dijledal is gelegen aan de Opvelpsestraat, net buiten het centrum van Bierbeek.

Het werd ontworpen door architectenbureau Otik (opvolger A33 architecten)



WONINGEN

In totaal zijn er 20 woningen:

- Priorijweg 1 – woning met 4 slaapkamers
- Priorijweg 3 – woning met 4 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 2 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 4 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 6 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 18 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 20 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 22 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 24 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 34 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 36 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 38 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 48 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 50 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 60 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 62 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 64 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 66 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 68 – woning met 3 slaapkamers
- Mevrouwkensveld 70 – woning met 3 slaapkamers

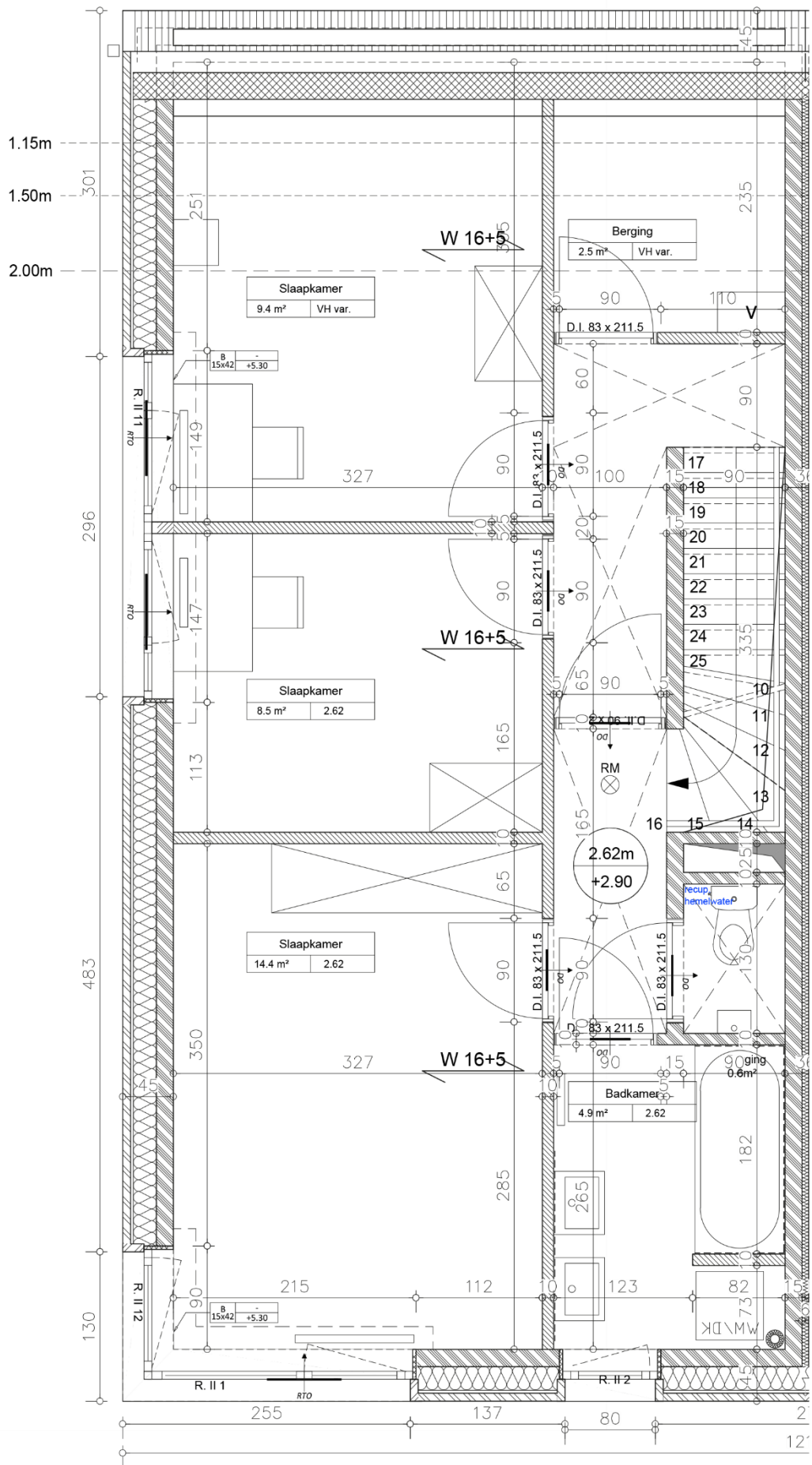


Indeling woning 4 slaapkamers

Woning - 4 slaapkamers

Bewoonbare oppervlakte: 105,30 m²

- Gelijkvloerse verdieping:
 - Inkomhal
 - Toilet
 - Leefruimte
 - Technische berging (onder de trap)
 - Eetruimte met open keuken
 - Berging aan de keuken
- Verdieping +1
 - Nachthal
 - Toilet
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1
 - Slaapkamer 2
 - Slaapkamer 3
 - Berging
- Verdieping +2
 - Berging
 - Badkamer
 - Slaapkamer
- Terras
- Tuinberging
- Private parkeerplaats voor woning



Verdieping +1

TECHNISCHE INFO

Materiaalgebruik buitenkant:

- Muren
Gevelsteen – 14 cm isolatie rotswol – kalkzandsteen – bepleistering
- Hellend dak
Gyproc – leidingenspouw – dampscherm – dakisolatie 23cm minerale wol tussen het dakgebinte –
onderdak - tegelpannen

Materiaalgebruik binnenkant:

- Binnenschrijnwerk
Binnendeuren: vlakke schilderdeuren
Gordijnkasten: MDF
- Muren en plafonds
Bepleistering (behangen, schilderen en eventuele voorbereidende schilderwerken door de koper zelf uit te voeren)
Badkamer is voorzien van wandtegels
- Vloeren
Predal – druklaag – PUR – chape - keramische tegels
- Keuken
Zelf te installeren (waterleiding en elektriciteit zijn voorzien)
- Sanitair
Bad of douche
Dubbele lavabo
Aansluiting wasmachine en condensatiedroogkast
- Buitenschrijnwerk ramen
Aluminium

Technieken

- Ventilatie
Systeem C+ – dat wil zeggen natuurlijke aanvoer via raamroosters, mechanische afvoer uit de vochtige ruimtes wanneer nodig (keuken, berging, toilet en badkamer)
- Verwarming (individueel per woning)
Condenserende gaswandketel
Radiatoren in elke ruimte
- Elektriciteit – volgens geldende normen
Voldoende stopcontacten en stroomkringen voorzien
Zonnepanelen op dak

Nutsvoorziening

- Water
Opgelet: voor elke kraan die u zelf plaatst (keuken), heeft u nadien een keuring nodig
- Regenwater: Betonnen regenwaterput 7.500L met hergebruik (wc, buitenkraan,...)
- Gas
- Elektriciteit
- Telefonie, internet, tv (Belgacom en Telenet voorzien)

Energieprestaties

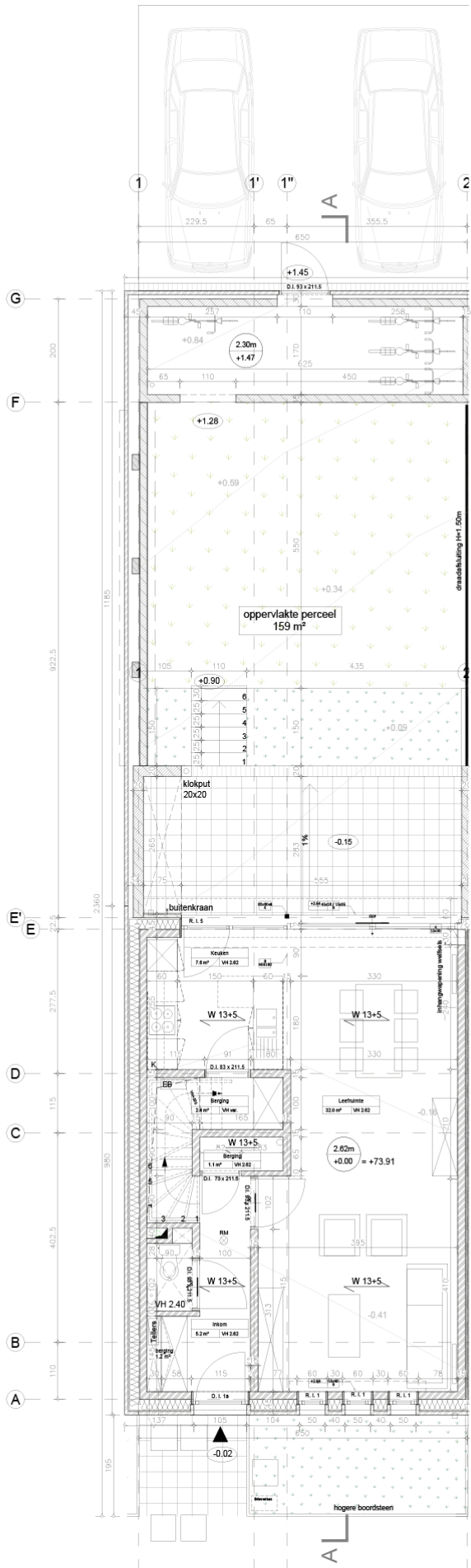
- Beantwoordt aan de huidige normen

Indeling woning 3 slaapkamers

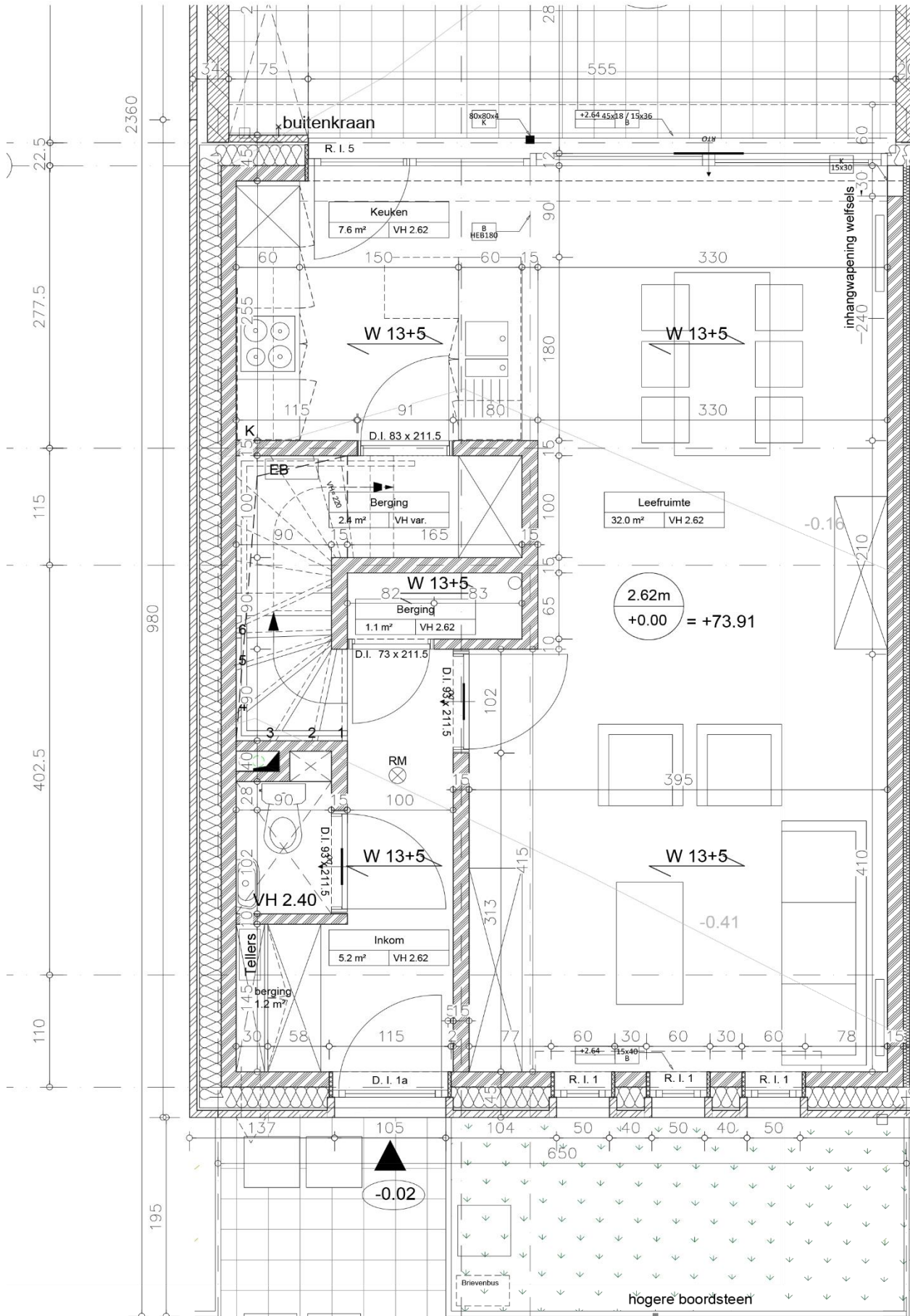
Woning - 3 slaapkamers

Bewoonbare oppervlakte: 85,60 m²

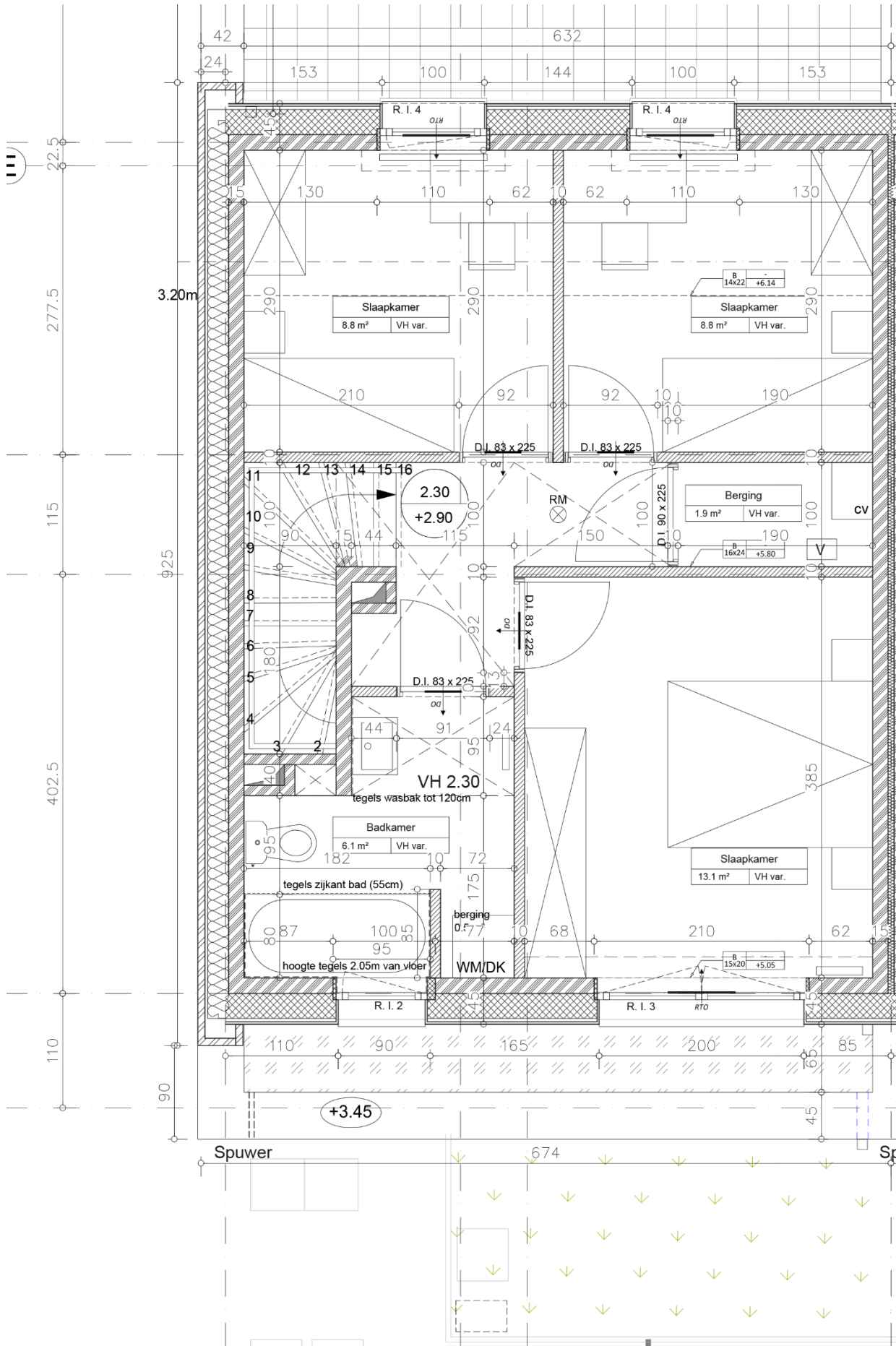
- Gelijkvloerse verdieping:
 - Inkomhal
 - Toilet
 - Berging
 - Leefruimte met open keuken
 - Berging aan de keuken
- Verdieping +1
 - Nachthal
 - Badkamer
 - Slaapkamer 1
 - Slaapkamer 2
 - Slaapkamer 3
 - Berging
- Terras
- Tuinberging
- Private parkeerplaats in de buurt van de woning



Overzicht



Gelijkvloers



Verdieping

TECHNISCHE INFO

Materiaalgebruik buitenkant:

- Muren
Gevelsteen – 14 cm isolatie rotswol – kalkzandsteen – bepleistering
Zinken gevelbekleding – 24cm isolatie rotswol – kalkzandsteen - bepleistering
- Hellend dak
Gyproc – leidingenspouw – dakstructuur – OSB-platen – dampscherm – PIR 14cm – roofing-
dakdichting – groendak
- Plat dak
Bepleistering – welfsels – hellingsbeton - dampscherm – 18 cm PIR – roofing – groendak

Materiaalgebruik binnenkant:

- Binnenschrijnwerk
Binnendeuren: vlakke schilderdeuren
Gordijnkasten: MDF
- Muren en plafonds
Bepleistering (behangen, schilderen en eventuele voorbereidende schilderwerken door de koper zelf uit te voeren)
Badkamer is voorzien van wandtegels
- Vloeren
Predal – druklaag – PUR – chape – keramische tegels
- Keuken
Zelf te installeren (waterleiding en elektriciteit zijn voorzien)
- Sanitair
Bad met douche
Enkele lavabo
Aansluiting wasmachine en condensatiedroogkast
- Buitenschrijnwerk ramen
Aluminium

Technieken

- Ventilatie
Systeem C+ – dat wil zeggen natuurlijke aanvoer via raamroosters, mechanische afvoer uit de vochtige ruimtes wanneer nodig (keuken, berging, toilet en badkamer)
- Verwarming (individueel per appartement)
Condenserende gaswandketel
Radiatoren in elke ruimte
- Elektriciteit – volgens geldende normen
Voldoende stopcontacten en stroomkringen voorzien
Zonnepanelen op dak

Nutsvoorziening

- Water
Opgelet: voor elke kraan die u zelf plaatst (keuken), heeft u nadien een keuring nodig
- Gas
- Elektriciteit
- Telefoonie, internet, tv (Belgacom en Telenet voorzien)

Energieprestaties

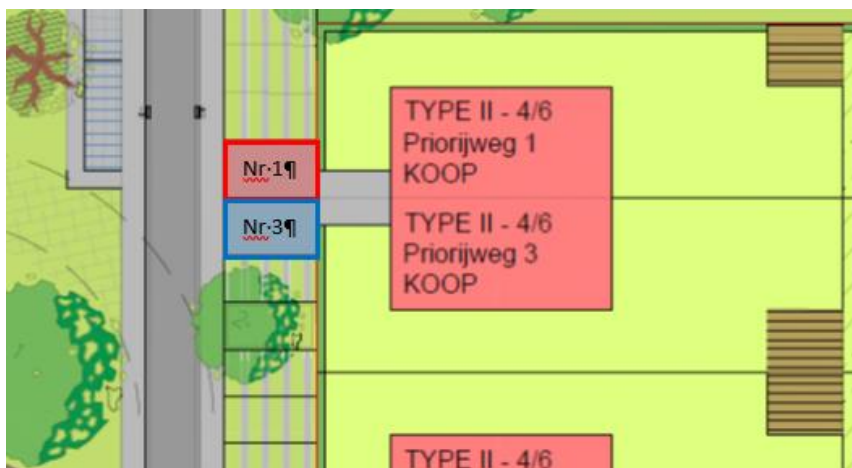
- Beantwoordt aan de huidige normen

VERDELING PARKEERPLAATSEN

Bij elke koopwoning wordt een private parkeerplaats mee verkocht.



Voor de woningen Priorijweg 1 en 3 (type met 4 slaapkamers) liggen de parkeerplaatsen aanliggend aan de woning.



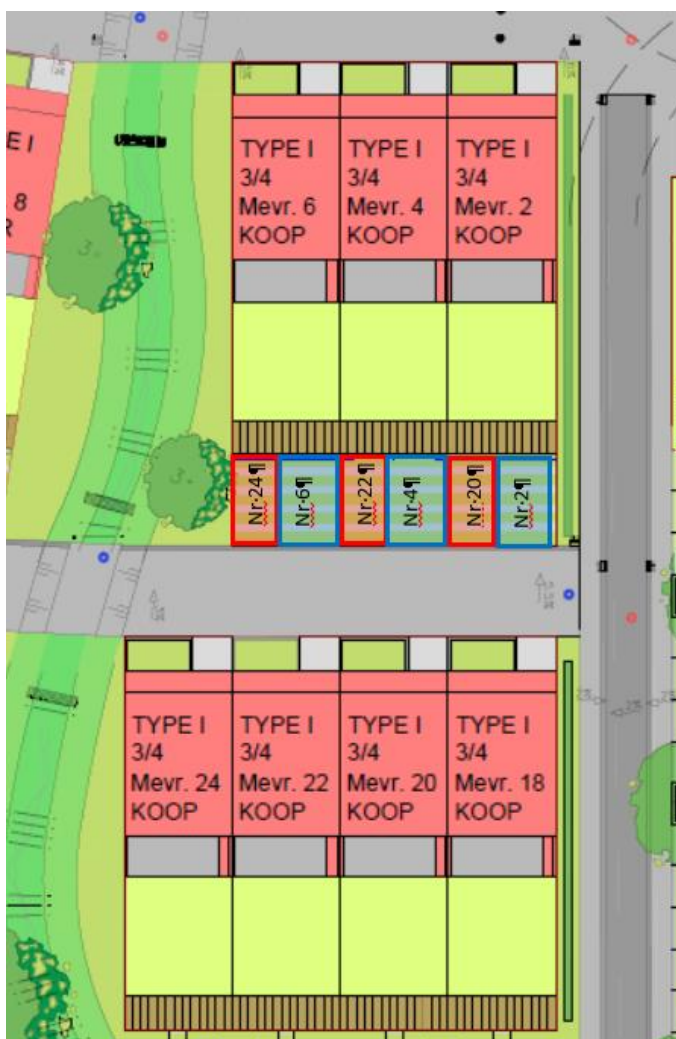
Voor de woningen Mevrouwkensveld (type 3 slaapkamers) zijn de parkeerplaatsen verdeeld over 3 parkeerclusters.

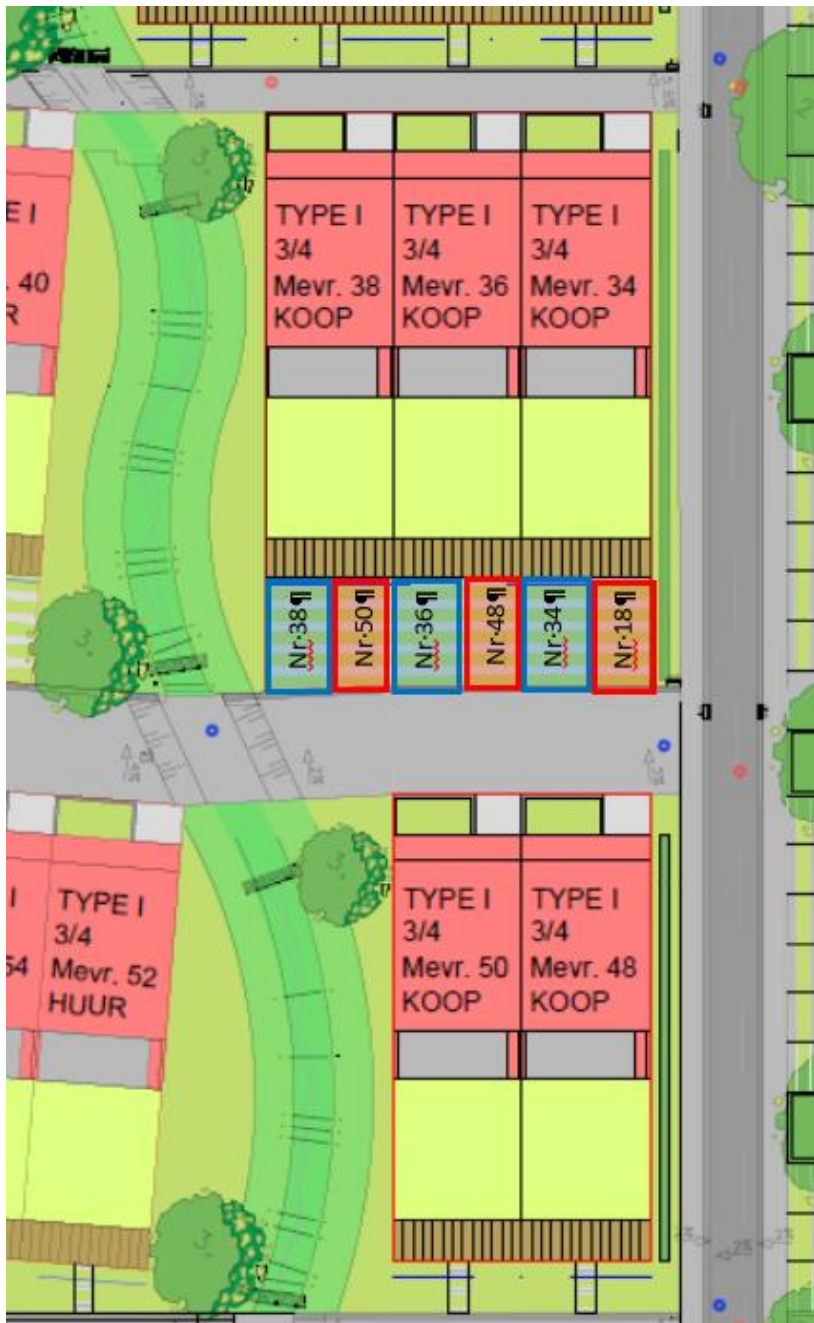
De parkeerclusters sluiten aan op de tuinbergingen van sommige woningen. Bij deze woningen hoort een parkeerplaats die aansluit op hun berging (blauw). Deze parkeerplaatsen zijn breder omdat ook het toegangspad tot de berging er deel van uit maakt.

De andere parkeerplaatsen (rode) sluiten niet aan bij de woningen; de afstand woning-parkeerplaats wordt zo kort mogelijk gehouden.

De parkeerplaatsen wijzen we als volgt toe (huisnummers vermeld in de parkeerplaats) :

Noot : de parkeerplaatsen worden schematisch weergegeven, alle rode en alle blauwe parkeervakken zijn even breed.







VERKOOPPRIJZEN

Verkoopprijzen inclusief parkeerplaats, exclusief btw

Straat	Huisnummer	Type (*)	Oppervlakte Perceel (m²) (**)	Verkoopprijs incl. grond (euro)	Verkoopprijs excl. Grond (euro)
Mevrouwkensveld	2	3/4	± 160m ²	288.700,00	213.900,00
Mevrouwkensveld	4	3/4	± 160m ²	260.300,00	189.000,00
Mevrouwkensveld	6	3/4	± 160m ²	288.600,00	213.700,00
Mevrouwkensveld	18	3/4	± 160m ²	277.100,00	212.700,00
Mevrouwkensveld	20	3/4	± 160m ²	248.900,00	188.500,00
Mevrouwkensveld	22	3/4	± 160m ²	248.900,00	188.500,00
Mevrouwkensveld	24	3/4	± 160m ²	277.600,00	213.200,00
Mevrouwkensveld	34	3/4	± 160m ²	288.500,00	213.600,00
Mevrouwkensveld	36	3/4	± 160m ²	261.400,00	190.000,00
Mevrouwkensveld	38	3/4	± 160m ²	289.600,00	214.700,00
Mevrouwkensveld	48	3/4	± 160m ²	278.300,00	213.900,00
Mevrouwkensveld	50	3/4	± 160m ²	278.800,00	214.400,00
Mevrouwkensveld	60	3/4	± 160m ²	286.100,00	213.700,00
Mevrouwkensveld	62	3/4	± 160m ²	258.000,00	189.500,00
Mevrouwkensveld	64	3/4	± 160m ²	258.000,00	189.500,00
Mevrouwkensveld	66	3/4	± 160m ²	253.900,00	189.500,00
Mevrouwkensveld	68	3/4	± 160m ²	253.900,00	189.500,00
Mevrouwkensveld	70	3/4	± 160m ²	282.500,00	214.200,00
Priorijweg	1	4/6	± 310m ²	335.200,00	246.400,00
Priorijweg	3	4/6	± 310m ²	335.700,00	247.000,00
<p>(*) Type 3/4: dit is een woning met 3 slaapkamers voorzien voor 4 personen Type 4/6: dit is een woning met 4 slaapkamers voorzien voor 6 personen</p> <p>(**) Exacte oppervlaktes worden vastgelegd in het opmetingsplan dat zal opgemaakt en toegevoegd worden bij de koopakte</p>					

BTW

Voor de berekening van de heffingsgrondslag van de btw van 6%, geldt een afwijkende regeling. Voor sociale koopwoningen berekent men de heffingsgrondslag van de btw als volgt. Men berekent 40% van het verschil tussen de venale waarde van de sociale koopwoning en de verkoopprijs ervan. Het verkregen resultaat brengt je in mindering van de venale waarde. De venale waarde (de schatting) dient nog bepaald. Bijvoorbeeld men koopt een sociale koopwoning voor 200.000 euro. De venale waarde is gelijk aan 240.000 euro. De heffingsgrondslag wordt dan : $240.000 \text{ euro} - [40\% \times (240.000 \text{ euro} - 200.000 \text{ euro})] = 224.000 \text{ euro}$.

Opgelet: in geval van een constructie waarbij de grond in erfpacht wordt gegeven en de woning wordt verkocht houdt men voor de berekening van de heffingsgrondslag van de btw enkel rekening met de prijs van de constructies (de woning) en de venale waarde van de constructies (de woning). Er is namelijk enkel btw verschuldigd op de constructies.

Bij een erfpachtconstructie worden volgende rechten geheven:

- 2% registratierechten op het totaalbedrag van de erfpachtcanons die de particuliere koper betaalt;
- 6% btw op de maatstaf van heffing van de sociale koopwoning voor de toepassing van de btw

Voor meer informatie over de notariskosten, verwijzen wij naar de website www.notaris.be

De woningen zullen pas beschikbaar zijn vanaf januari 2024 ten gevolge van de aanleg van de wegenis.

MOGELIJKHEID TOT ERFPACHT

Maximaal vijf woningen zullen verkocht worden waarbij de grond via een erfpacht ⁽¹⁾ met een duur van vijftig jaar aan de koper zal overgedragen worden.

Dat betekent dat het perceel grond eigendom van Dijledal blijft, maar dat u er gedurende een bepaalde tijd (in dit geval 50 jaar) het volle genot van heeft, tegen een jaarlijkse vergoeding van 240 euro (jaarlijks te indexeren aan 2%) ⁽²⁾. U koopt enkel de woning die op het perceel staat.

Na vijftig jaar komt het volle genot van het perceel terug naar Dijledal, waarbij ook de woning onze eigendom wordt. Hiervoor ontvangt u of ontvangen uw rechthebbenden een vergoeding ten belope van de venale waarde ⁽³⁾.

Bent u of uw medekoper na vijftig jaar nog in leven en wenst u te blijven wonen, dan wordt de erfpacht verlengd zodat u ongestoord kan blijven wonen.

Bij de toewijzingszitting zal dus gevraagd worden of u de grond van de gekozen woning wenst te kopen of dat u hem wenst te verwerven via erfpacht. Slechts vijf percelen zullen via erfpacht toegewezen worden.

¹ Meer informatie vindt u op www.notaris.be/wonen/erfpacht-opstal-en-natrekking/erfpacht#

² Deze zogenaamde 'canon' is fiscaal aftrekbaar.

³ De venale waarde of verkoopwaarde is de te verwachten verkoopprijs van een onroerend goed onder normale marktomstandigheden.

VOORWAARDEN

KOM IK IN AANMERKING VOOR EEN SOCIALE KOOPWONING?

- U bent 18 jaar of ouder?
- U heeft een minimum inkomen van 10.795 euro?
Als het inkomen minder dan 10.795 euro bedraagt, wordt naar het inkomen van het jaar nadien of eventueel van het lopende jaar gekeken.
- U heeft maximaal een inkomen van:
 - 45.193 euro voor een alleenstaande persoon, zonder persoon ten laste.
 - 49.706 euro voor een alleenstaande persoon met handicap, zonder persoon ten laste.
 - 67.783 euro voor een gezin. Dit bedrag wordt verhoogd met 4.513 euro per persoon ten laste.
- U hebt geen eigendom

U kunt zich niet inschrijven als u niet aan de eigendomsvoorwaarde voldoet. U 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 uw gezinsleden die mee verhuizen en voor woningen of bouwgronden in het buitenland.

Hierop zijn enkele **uitzonderingen**.

In 5 situaties kunt u zich toch inschrijven.

1. *Relatiebreuk*

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

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

Uw echtgenoot, ex-echtgenoot, de persoon met wie u wettelijk samenwoont of samenwoonde, uw 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 u of uw 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 u of uw gezinslid een woning hebt 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 hebt 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 u of uw gezinslid een woning hebt 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 de uitzonderingen van toepassing is?

Geldt een van de eerste drie uitzonderingen (relatiebreuk, kosteloze verkrijging, overbewoonde woning)? Dan moet u ervoor zorgen dat u binnen een jaar na de ondertekening van de aankoopakte van uw 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 u de woning binnen een jaar na de ondertekening van de aankoopakte van uw sociale koopwoning of bouwgrond, slopen of de bestemming ervan wijzigen.

Bij vragen, bel 016/25 24 15 of mail naar karen.deknudt@dijledal.be of carine.morren@dijledal.be

Per register betaalt u 50 euro inschrijvingsgeld.

BEWONINGSPLICHT

U moet ten minste 20 jaar blijven wonen in de woning.

Als u de woning toch wil verkopen, koopt DIJLEDAL ze terug. De wederinkoopprijs is de oorspronkelijke aankoopprijs plus de notariskosten plus eventueel de noodzakelijk uitgevoerde werken. Hoogst uitzonderlijk geeft DIJLEDAL toestemming om de woning zelf verder te verkopen. In dit geval betaalt u een boete, die vermeld staat in de akte.

TOEWIJZING

➤ Toewijzing

Een sociale koopwoning wordt in principe toegewezen volgens de chronologische volgorde van uw inschrijving in het inschrijvingsregister. Onder bepaalde voorwaarden kan u genieten van een voorrang. De toewijzing van een koopwoning voor dit project gebeurt achtereenvolgens aan:

1. Een kandidaat-koper die vanwege een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw moet worden gehuisvest.
2. Een kandidaat-koper die een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt.
3. De chronologische volgorde van inschrijving in het inschrijvingsregister.

Bij elk van deze voorrangen, wordt de sociale koopwoning bij voorrang overgedragen aan de kandidaat-koper die een voldoende band heeft met de gemeente waar de sociale koopwoning gelegen is.

U beschikt als kandidaat-koper over een voldoende band met de gemeente waar de koopwoning gelegen is, als u op datum van de toewijzing voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:

- U heeft gedurende ten minste 6 jaar onafgebroken gewoond in deze gemeente of in een aangrenzende gemeente, gelegen in het werkgebied van Dijledal.
- U verricht werkzaamheden in deze gemeente en deze werkzaamheden nemen gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag.
- U heeft op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met deze gemeente opgebouwd.

Tijdens de toewijzingszitting wordt u naar voren geroepen.

U duidt op plan aan WELKE woning u wenst te kopen of u deelt mee dat u GEEN woning wenst te kopen via het formulier ‘Kandidatuurstelling toewijzing’ (als bijlage).

De gekozen woning wordt geschrapt op het plan.

Dit wordt herhaald tot alle woningen zijn toegewezen.

➤ **U heeft een woning gekozen?**

U ondertekent een belofte van aankoop.

FINANCIERING

1. Het Vlaams Woningfonds verstrekt de Vlaamse woonlening aan gezinnen en alleenstaanden met een reglementair begrensd inkomen voor de aankoop van een woning . De kredieten van het Vlaams Woningfonds zijn sociale kredieten. Bijgevolg dient niet alleen rekening gehouden te worden met het maandinkomen. Zo sturen zij ook steeds een expert ter plaatse om de woning of het appartement te beoordelen. De dossierbehandeling is bijgevolg complexer en vraagt meer tijd dan bij een commerciële bankinstelling. Het Vlaams Woningfonds kan zich daarom niet engageren om zekerheid over het gevraagde krediet te bieden binnen de termijnen van een opschortende voorwaarde van een verkoopovereenkomst. Alle voorwaarden voor de Vlaamse Woonlening vindt u op de website van het Vlaams Woningfonds (<https://vlaamswoningfonds.be/>)
2. U kan tevens terecht bij iedere andere kredietverstrekker.

SLEUTELOVERDRACHT

De sleuteloverdracht vindt plaats in de loop van de maand januari 2024.

Bij ondertekening van de aankoopakte, ontvangt u de sleutels.