

# KANDIDATUURSTELLING

# 't WISSELSPOOR



© URA Yves Malysse Kiki Verbeek

**Kind- en gezinsvriendelijke stadswoningen**

Site Centrale Werkplaatsen – 3010 Leuven

**Eerste instapmoment**

Ten laatste : **4 juli 2019 !**

### **Toelichting bij het project 't Wisselspoor:**

Op het laatste vrije perceel van de Centrale Werkplaatsen, wil het AGSL een kind- en gezinsvriendelijk woonproject bouwen. Het wordt een 'Bijna-Energie-Neutraal' (BEN) gebouw met 52 woningen. Ook het conservatorium krijgt er een plaats, net als een kinderdagverblijf en een commerciële ruimte voor horeca en/of handel. Er komt een ondergrondse parking met voldoende ruimte voor fietsen en duurzame mobiliteit.

In dit uniek en innoverend, gezinsvriendelijk en duurzaam bouwproject, worden 48 woonentiteiten verkocht als 'stadswoning' aan voordelige tarieven. Er is een aanbod van woningen met 1 tot 4 slaapkamers en vooral veel 'buitenruimte'. Het AGSL richt zich met haar aanbod tot alle generaties, jonge en oudere mensen, kleine en grotere gezinnen,... die een band hebben en willen behouden met de stad en zich engageren om nog een lange tijd (min. 20 jaar) in deze dynamische omgeving te blijven wonen.

### **Toelichting bij de inschrijvingsvoorwaarden:**

#### **Voorwaarden inzake inkomen.**

Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een stadswoning mag uw laatst gekend gezamenlijk belastbaar inkomen niet lager zijn dan € 9.123,91 en niet hoger zijn dan:

- € 45.578,68 voor alleenstaanden zonder personen ten laste;
- € 68.361,20 voor gehuwden, wettelijk of feitelijk samenwonenden. Dit bedrag wordt verhoogd met € 4.551,05 per persoon (volledig) ten laste;
- € 68.361,20 voor alleenstaanden met één persoon (volledig) ten laste. Dit bedrag wordt verhoogd met € 4.551,05 per persoon (volledig) ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;
- Indien het inkomen minder dan € 9.077,05 bedraagt, wordt het inkomen van het jaar nadien of eventueel zelfs van het lopende jaar in aanmerking genomen. Het inkomen kan dan met alle wettige middelen worden aangetoond.

#### **Voorwaarden inzake leeftijd**

De kandidaat-kopers moeten op de datum van hun kandidatuurstelling meerderjarig zijn.

#### **Voorwaarden inzake eerste aankoop stadswoning**

De kandidaat-kopers mogen op de datum van het afsluiten van de inschrijvingsronde niet eerder een stadswoning in de projecten van de Centrale Werkplaatsen (Matexi), de Balk Van Beel (Ertzberg), de Latten (AGSL), Feestzaal en Eiland (ViRiX), de Twist (Ertzberg), de Horenblazer (ViRiX) of Janseniushof (Resiterra) aangekocht hebben.

#### **Voorwaarden inzake eigendoms- en bewoningsplicht**

De kandidaat-kopers dienen de woning minimaal twintig jaar in eigendom te houden en ze gedurende deze periode ook effectief te bewonen. De termijn van twintig jaar begint te lopen op de eerste van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte of – indien bewoning op dat ogenblik nog niet mogelijk zou zijn – bij domiciliëring en ten laatste vanaf de eerste van de zevende maand volgend op de voorlopige oplevering van de woning.

Bij het niet-naleven van deze voorwaarden zullen de verplichtingen opgenomen in onderhavig inschrijvingsformulier van kracht zijn.

### Toelichting bij de verkoopprijzen van de woningen:

De -anno 2019- geraamde verkoopprijzen voor de stadswoningen variëren tussen € 178.292 (50m<sup>2</sup> – studio – zonder privéterras) en € 429.839 (134m<sup>2</sup> - 4 slk – privéterras 41m<sup>2</sup>).

De vermelde prijzen zijn indicatieve verkoopprijzen en kunnen nog wijzigen na aanbesteding. Ze omvatten de prijs voor de woning conform het lastenboek en haar grondaandeel, inclusief aandeel in de gemene delen, exclusief 21% BTW, exclusief alle kosten en onkosten als bijvoorbeeld: erelonen notaris, aktekosten, ereloon bewonersbegeleiding, forfaitaire aansluitkosten voor openbare nutsvoorzieningen, afwerkingen of wijzigingen op eigen verzoek, ...

Woning NR	Niveau	aantal slpk	bruto m <sup>2</sup> binnen	m <sup>2</sup> terras	PRIJS TOTAAL excl kosten
5	2	3	133	15	€ 332 054
6	2	3	128	14	€ 319 671
7	2	3	128	14	€ 319 671
8	2	3	127	14	€ 317 284
9	2	3	131	11	€ 324 419
10	2	3	128	11	€ 324 419
11	2	3	125	11	€ 324 419
12	2	3	125	11	€ 324 419
13	2	3	129	12	€ 321 166
14	3	2	91	10	€ 296 153
15	3	2	89	10	€ 290 013
16	3	2	78	11	€ 256 245
17	3	1	62	11	€ 211 681
18	3	2	83	11	€ 272 041
19	3	2	83	11	€ 272 041
20	3	1	65	11	€ 221 070
21	3	4	119	23	€ 338 259
22	3	4	119	23	€ 338 259
23	3	4	119	23	€ 338 259
24	3	4	124	24	€ 338 259
25	4	3	113	20	€ 355 445
26	4	3	119	20	€ 374 023
27	4	4	134	41	€ 429 839
28	5	2	84	20	€ 277 477
29	5	2	84	20	€ 277 477
30	5	2	84	20	€ 277 477
31	5	2	84	20	€ 277 477
32	6	2	80	20	€ 276 665
33	6	2	80	20	€ 276 665
34	6	2	80	20	€ 276 665
35	6	2	80	20	€ 276 665
36	7	3	97	30	€ 345 791
37	7	3	97	30	€ 345 791
38	7	1	59	0	€ 210 556
39	7	1	50	0	€ 178 292

40	8	3	98	29	€ 361 745
41	8	3	98	29	€ 361 745
42	8	3	103	24	€ 386 220
43	9	2	91	29	€ 357 257
44	9	2	91	29	€ 357 257
45	9	3	96	24	€ 376 314
46	10	2	84	29	€ 343 295
47	10	2	84	29	€ 343 295
48	10	3	90	24	€ 367 021
49	12	2	78	34	€ 344 626
50	12	2	78	34	€ 344 626
51	13	2	77	34	€ 352 995
52	13	2	77	34	€ 352 995

In de verkoopprijs is geen parkeerplaats inbegrepen. De kandidaat-koper(s) dienen zelf in te staan voor de kosten en erelonen van de notaris verbonden aan een eventuele financiering. De definitieve aankoop zal pas tot stand komen na de ondertekening van een verkoopovereenkomst tussen de kandidaat-koper en het AGSL. De daarin vermelde prijs is de enige verkoopprijs waartoe het AGSL gehouden zal zijn.

#### **Toelichting bij deze kandidatuurstelling:**

Tijdens verschillende [infomoment](#) zal het project 't Wisselspoor uitvoerig worden toegelicht, evenals het verloop van de instaprocedure in het project 't **Wisselspoor**. Na de infomomenten zullen er op regelmatige tijdstippen [infosessies](#) worden georganiseerd waarop gedetailleerd zal worden ingegaan op de kandidatuurstelling en het cohousing-traject.

Via het formulier '**Kandidatuurstelling**' kan je je inschrijven voor de aankoop van een stadswoning in het project. Om te worden aanvaard als kandidaat-koper en om in aanmerking te komen voor de aankoop van een stadswoning, dien je te voldoen aan de voorwaarden inzake inkomen en leeftijd. Ook mag je nog niet eerder een stadswoning hebben aangekocht in de vernoemde projecten van de stad of het AGSL.

Meer informatie betreffende de kandidatuurstelling als kandidaat-koper kan je terugvinden in de folder '**t Wisselspoor**, of op de site [www.wisselspoor.be](http://www.wisselspoor.be).

#### **Toelichting bij de instaprocedure**

Vanaf de eerste [infosessie](#) van Cohousing Projects krijg je reeds de kans om vrijblijvend kandidaat-lid te worden van de woongroep. Kandidaat-lid van Cohousing Projects word je door het formulier '**Instaprocedure**' in te vullen en aan de voorwaarden te voldoen die daarin vermeld staan. Na de instaprocedure van het AGSL krijg je de kans om een specifieke woning te reserveren. Hiervoor dien je je als kandidaat-lid bij Cohousing Projects aan te melden en een reservatiekost te betalen. Als kandidaat-lid heb je tevens medezeggenschap in de algemene vergaderingen.

Meer informatie betreffende de instaprocedure en de bewonersbegeleiding kan je terugvinden in de folder '**t Wisselspoor**, of op de site [www.cohousingprojects.com](http://www.cohousingprojects.com).

De keuzevolgorde van de woningen wordt bepaald enerzijds door het gekozen instapmoment en de volgorde die door het AGSL aan de hand van selectiecriteria zal worden bepaald. Telkens een instapmoment wordt afgesloten zal het AGSL een rankinglijst opmaken die aan Cohousing Projects wordt overgemaakt. Kandidaten kunnen in de opgegeven volgorde hun woning 'reserveren'.

Je kandidatuur bij het AGSL indienen is vrijblijvend. Lid worden van Cohousing Projects (€ 295) en een woning 'reserveren' (€ 300) echter niet. Hierbij ga je ook reeds een financieel engagement aan en overweeg je ernstig om deel uit te maken van het 't Wisselspoor. Neem daarom voldoende inlichtingen, ook op financieel vlak!

Uitstappen als kandidaat-lid is mogelijk maar betekent dat je naast je lidgeld (295 euro) ook de kost van de woningreservatie (300 euro) niet terug krijgt.

Instappen kan ook nog in de loop van de volgende maanden en jaren, bij elk volgend instapmoment, zolang er woningen ter beschikking zijn.

### **Criteria voor ranking:**

Voor de toewijzing van de stadswoningen in 't Wisselspoor richt de stad Leuven zich op mensen van alle leeftijden die een binding met Leuven hebben en die deze binding willen versterken, die wegens de hoge vastgoedprijzen vaak niet in Leuven kunnen blijven wonen en anderzijds binnen de sociale huisvesting net uit de boot vallen.

Om de volgorde van de kandidaten – voor reservering van een woning - te bepalen werden er twee criteria opgesteld waarmee men punten kan verzamelen. Men kan maximaal 8 punten behalen. Diegenen met het hoogste puntenaantal komen bovenaan de lijst. De criteria zijn van toepassing op datum van het afsluiten van de inschrijvingsronde. Het criterium 'binding met Leuven' zal worden toegepast op de partner met de meest gunstige uitslag. Enkel de volwassen inschrijvers komen in aanmerking voor beoordeling.

In geval van ex aequo in de punten zal eerst gekeken worden naar de binding met Leuven en in tweede orde naar het eigendomsstatuut. Vervolgens wordt de verhouding tussen het gezamenlijk belastbaar inkomen ten opzichte van het maximaal toegelaten inkomen berekend. De kandidaat-kopers met het laagste percentage krijgen dan de hogere rangorde. Ook kandidaten zonder punten kunnen in aanmerking komen voor de aankoop van een stadswoning mits aan de inschrijvingsvoorwaarden is voldaan!

### **Binding met Leuven.**

Minstens één van de kandidaat-kopers is:

- Op dit ogenblik gedomicilieerd in (Groot-)Leuven sedert minstens 3 jaar: 5 pt
- In het verleden – in totaal – minstens 3 jaar in Leuven gedomicilieerd geweest: 3 pt
- Ooit in Leuven gedomicilieerd geweest: 1 pt
- Nooit in Leuven gedomicilieerd geweest: 0 pt

### **Eigendom**

- Geen van de kandidaat kopers heeft een woning in volle eigendom 3 pt
- Een van de kandidaat-kopers heeft een woning in volle eigendom 0 pt

## Inschrijving

### **Kandidaat-koper:**

*Invullen met drukletters a.u.b.*

Naam ..... Voornaam .....

Straat en nummer .....

Postcode en gemeente .....

Geboorteplaats ..... Geboortedatum .. / .. / ..

Telefoonnummer of GSM ..... E-mail .....

Rijksregisternummer .....

Gedomicilieerd in Leuven sedert: .. / .. / .. en/of: van .. / .. / .. tot .. / .. / ..

Eigen woonst in volle eigendom: JA / NEEN (*schrappen wat niet past*)

Gezamenlijk belastbaar inkomen : .....

Inkomstenjaar ..... Aanslagjaar .....

### **Mee-kopende partner:**

*Invullen met drukletters a.u.b.*

Naam ..... Voornaam .....

Straat en nummer .....

Postcode en gemeente .....

Geboorteplaats ..... Geboortedatum .. / .. / ..

Telefoonnummer of GSM ..... E-mail .....

Rijksregisternummer .....

Gedomicilieerd in Leuven sedert: .. / .. / .. en/of: van .. / .. / .. tot .. / .. / ..

Eigen woonst in volle eigendom: JA / NEEN (*schrappen wat niet past*)

Gezamenlijk belastbaar inkomen : .....

Inkomstenjaar ..... Aanslagjaar .....

**Ik voeg hierbij een kopie van het meest recente aanslagbiljet** (*op datum van afsluiting van de inschrijving – controle hierop is mogelijk!*) **van de personenbelasting van de beide kandidaat-kopers, en zo nodig van andere inwonende personen.**

*De Stad Leuven en het AGSL respecteren jouw privacy. We gebruiken jouw gegevens enkel voor deze aanvraag, we geven ze enkel door aan derden indien dit nodig is om deze aanvraag af te handelen, we bewaren ze niet langer dan nodig. In onze privacyverklaring op onze website lees je meer over hoe we omgaan met jouw persoonsgegevens.*

### Verklaring:

Ik voldoe aan de voorwaarden vermeld in de toelichting van de inschrijvingsvoorwaarden en ben bereid de voorwaarden inzake eigendoms- en bewoningsplicht te vervullen.

Zo ik na de aankoop de woning vroegtijdig (binnen de periode van 20 jaar) zou vervreemden of de bewoningsplicht niet zou naleven, zullen volgende verplichtingen gelden:

1. Wanneer de **eigendoms- en bewoningsplicht** niet kan vervuld worden omwille van **overmacht**, kan de woning – na voorafgaande goedkeuring door het directiecomité van het AGSL – verkocht worden tegen een geplafonneerde verkoopprijs, maximaal gelijk aan de geïndexeerde oorspronkelijke aankoopprijs. De nieuwe eigenaar zal in dit geval moeten voldoen aan de (geïndexeerde) inkomensvoorwaarden en de nieuwe eigenaar zal tevens de resterende periode van de eigendoms- en bewoningsplicht moeten overnemen.
2. Wanneer de **eigendoms- en bewoningsplicht** door de koper niet kan vervuld worden en er **geen** sprake is van **overmacht**, mag de koper – mits inachtneming van het hierna vermeld voorkooprecht – het goed verkopen op de vrije markt mits betaling aan de stad Leuven van een percentage van de meerwaarde die men bekomt door de woning te verkopen. Dit percentage van 100% mag worden verminderd met 5% voor ieder volledig jaar dat de eigendoms- en bewoningsplicht nageleefd werd.

De meerwaarde wordt vastgesteld door van de verkoopprijs de kosten van tekoopstelling in mindering te brengen evenals de aankoopprijs, de niet-recupereerbare kosten verbonden aan de koop (met uitzondering van de kosten verbonden aan de financiering) en eventuele kosten van noodzakelijke afwerkingen, ingrijpende aanpassings- en herstellingswerken, voor zover deze werden uitgevoerd overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften en onweerlegbaar kunnen gestaafd worden door facturen.

Eventueel beschikt het AGSL in dit geval over een recht van voorkoop onder de modaliteiten zoals voorzien in de artikelen 86 en 87 van de Vlaamse Wooncode. Indien het AGSL zijn recht van voorkoop uitoefent, is de eigenaar (de oorspronkelijke koper) of diens rechtsopvolger bij wijze van schadevergoeding voormeld percentage van de meerwaarde verschuldigd aan de begunstigde van het recht van voorkoop.

3. Wanneer de bewoningsplicht door de (oorspronkelijke) koper niet kan vervuld worden en er sprake is van **overmacht**, is het de koper toegelaten het goed te verhuren via een sociaal verhuurkantoor.
4. Wanneer de bewoningsplicht door de (oorspronkelijke) koper niet kan vervuld worden en er **geen** sprake is van **overmacht**, zal de koper aan de stad Leuven een sanctie verschuldigd zijn gelijk aan de initiële korting die verleend werd bij de aankoop van de stadswoning. (=15% op de aankoopprijs exclusief kosten)

Ik neem er kennis van dat

- Ik enkel een stadswoning kan kopen zo ik en mijn partner, en eventueel andere inwonende meerderjarige personen, aan de inkomensvoorwaarden voldoe;
- Ik enkel een stadswoning kan kopen zo ik aan de voorwaarden inzake leeftijd voldoe;
- Ik enkel een stadswoning kan kopen zo ik noch mijn partner of eventueel andere inwonende in het verleden een stadswoning van of via de stad Leuven of het AGSL hebben aangekocht;
- Ik er mij bij de aankoop van een stadswoning toe verbind de woning minimaal twintig jaar in eigendom te houden en er gedurende deze periode ook effectief mijn hoofdverblijfplaats te vestigen;
- Het directiecomité van het AGSL zich steeds het recht voorbehoudt om, bij uitzondering en op grond van een gemotiveerd advies, niet in te gaan op deze kandidatuurstelling of de procedure te hernemen;
- Het verstrekken van foutieve of misleidende informatie kan leiden tot schrapping van de kandidaatstelling;
- Een definitieve aankoop pas tot stand zal komen na de ondertekening van een verkoopovereenkomst tussen de kandidaat-koper(s) en het AGSL;
- De stad Leuven en het AGSL niet aansprakelijk kunnen gesteld worden voor enig geschil aangaande de inhoud van de ter beschikking gestelde stukken in de informatiebundel, waaronder onder meer plannen, prijzen of lastenboeken.

Ik ben kandidaat om een stadswoning in het project 't Wisselspoor aan te kopen en mij in te schrijven voor de instaprocedure **'t Wisselspoor Leuven**.

Voor de reservatie gaat mijn voorkeur uit naar volgende woning(en)\*\*

	Voorkeur	2 <sup>de</sup> keuze	3 <sup>de</sup> keuze
Woning nummer:			

*Aanduiden voorkeur is geen verplichting; je kan ook afwachten tot je aan de beurt bent volgens de opgemaakte ranking om een keuze te maken.*

\*\*Enkel na voorafgaandelijke kandidatuurstelling via het AGSL en het ondertekenen van de instaprocedure Cohousing Projects, kan je reeds een concrete woning 'reserveren' en kan je kandidaat-lid worden van de cohousinggroep 't Wisselspoor Leuven.

Vanaf de woningreservatie wordt de verdere instaprocedure begeleid door '**Cohousing Projects**', waarbij de kandidaten via diverse vergaderingen het project en de groep beter leren kennen en gezamenlijk bepaalde beslissingen kunnen nemen.

**Je kan slechts een woning reserveren na het onderschrijven van de Instaprocedure Cohousing, en na inschrijving via het AGSL door middel van onderhavig formulier. De volgorde van de reserveringen wordt bepaald door het AGSL aan de hand van de selectiecriteria en het moment van afsluiten van het betreffende instapmoment.**

**Je reservatie wordt pas definitief nadat je de formaliteiten voor 'volwaardig lidmaatschap' in 't Wisselspoor hebt vervuld (meer info [www.wisselspoor.be](http://www.wisselspoor.be) en op een verplichte infosessie).**



---

Meer gedetailleerde **informatie i.v.m. de voorwaarden om in te schrijven** kan u bekomen bij het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL), Professor Van Overstraetenplein 1 te 3000 Leuven, via Jacqueline Vermunicht, via e-mail [jacqueline.vermunicht@leuven.be](mailto:jacqueline.vermunicht@leuven.be) - via de site [www.agsl.be](http://www.agsl.be) - telefonisch 016/27.26.75

Voor verdere **informatie over de bewonersbegeleiding** kan u steeds terecht bij Cohousing Projects via de projectbegeleider [Lotte@cohousingprojects.be](mailto:Lotte@cohousingprojects.be) – 0474/40.31.43 – [www.cohousingprojects.com](http://www.cohousingprojects.com).

### **Wijze van toewijzing:**

De kandidaat-kopers kunnen zich enkel met dit inschrijvingsformulier kandidaat stellen om deel te nemen aan de inschrijvingsprocedure voor de aankoop van een stadswoning in het project 't Wisselspoor Leuven. Het inschrijvingsformulier dient **volledig ingevuld, ondertekend en op iedere pagina geparafeerd door elke kandidaat-koper**, ingediend te worden. Kandidaat-kopers dienen bij hun kandidatuur **kopie van het laatst beschikbare aanslagbiljet** (geen aangiftes, berekeningen o.d.m.) van de personenbelasting te voegen. **Onvolledige inschrijvingen, niet geparafeerde en/of niet ondertekend inschrijvingen, kunnen worden uitgesloten.**

De kandidatuurstelling kan op drie manieren gebeuren: aangetekend per post, aan de balie van het stadskantoor tegen ontvangstbewijs, of per e-mail mits tegenbericht van ontvangst.

#### Aangetekend per post:

**AGSL - “ 't Wisselspoor Leuven”  
Professor Van Overstraetenplein 1  
3000 Leuven**

*De aangetekende brief dient ten laatste op 3 juli 2019 gepost te worden (poststempel als bewijs).*

#### Aan de balie van het stadskantoor tegen ontvangstbewijs

In een gesloten omslag met de vermelding: **AGSL - “ 't Wisselspoor Leuven”**

*De omslag dient ten laatste op donderdag 4 juli 2019 om 20.00uur aan het onthaal overhandigd te zijn.*

#### Per e-mail

Op het e-mailadres: [jacqueline.vermunicht@leuven.be](mailto:jacqueline.vermunicht@leuven.be) met in cc: [agsl@leuven.be](mailto:agsl@leuven.be)

Het digitaal document dient in pdf-formaat (geen foto's!) *ten laatste op 4 juli 2019 om 23u59 toe te komen*. U zal in normale omstandigheden binnen de 48 uur een bevestiging van uw inschrijving per e-mail ontvangen.

**De (beide) kandidaat-koper(s) verklaart (verklaren) op eer dat de in deze kandidatuurstelling vermelde gegevens correct zijn en machtigen het AGSL en de stad Leuven om alle nuttige opzoeken te doen en inlichtingen in te winnen betreffende bovenstaande verklaringen.**

Opgemaakt te \_\_\_\_\_ op (datum) \_\_\_\_\_

De kandidaat-koper(s) (Handtekeningen): \_\_\_\_\_