

# FAQ's

## 1. Voorwaarden inzake inkomen.

### 1.1. **Wat wordt bedoeld met 'wettelijke middelen' om het minimum inkomen aan te tonen?**

Loonfiches, arbeidscontract, ... : officiële documenten die de datum aangeven vanaf wanneer u werkzaam bent en waaruit kan worden afgeleid wat uw 'gezamenlijk belastbaar inkomen' is.

### 1.2. **Ik heb het co-ouderschap over mijn 2 kinderen. Kan mijn maximaal inkomen verhoogd worden met 2 maal het bedrag voor een persoon ten laste?**

Het maximaal inkomen kan verhoogd worden volgens het percentage co-ouderschap dat van toepassing is. Indien u 50% co-ouderschap heeft over beide kinderen en er feitelijk mee samenwoont, kan het maximaal gezamenlijk belastbaar inkomen worden verhoogd met 2 x 50% van het bedrag van een bijkomend persoon ten laste. In dit geval dus + € 4.551,05.

### 1.3. **Mijn partner en ik zijn nog maar pas beginnen werken en bij beiden is het gezamenlijk belastbaar inkomen op het meest recente aanslagbiljet nog € 0. Kunnen wij ons kandidaat stellen?**

In dat geval dient u (beiden) zowel uw meest recente aanslagbiljet voor te leggen, als de nodige stavingsstukken (arbeidsovereenkomsten, recente loonfiches, ..) om het vereiste minimum inkomen van € 9.123,91 aan te tonen voor voorbije jaar (2018) of indien dit ook onvoldoende is, van het lopende jaar (2019). Om u alsnog te kunnen rangschikken in de lijst zullen deze stukken als basis worden gebruikt voor een berekening van uw gezamenlijk belastbaar inkomen.

### 1.4. **Wat wordt verstaan onder 'partner'? Is dit enkel van toepassing als je wettelijk samenwonend of gehuwd bent? Mijn vriendin en ik zijn noch wettelijk samenwonend noch gehuwd. Is het voor ons de beste optie om ons als partners kandidaat te stellen?**

De stadswoning zal worden verkocht bij akte, enkel **aan de persoon/personen vermeld op de kandidatuurstelling.**

Indien u samen de woning wenst aan te kopen, dient u zich samen kandidaat te stellen. De gegevens van beide personen komen dan in aanmerking voor de ranking. Bijvoorbeeld het criterium leeftijd kan het meeste punten opleveren bij partner A, daar waar de binding met Leuven de meeste punten kan opleveren bij partner B.

Ook indien een partner zich later inkoopt zal worden bekeken of zij/hij aan de gestelde inkomensvoorwaarden voldoet. De meerwaardeclausule bij herverkoop is van toepassing op het deel dat wordt ingekocht door de partner.

## **2. Voorwaarden inzake leeftijd**

### **2.1. Kan ik samen met mijn minderjarige zoon een woning kopen onder de formule naakte eigendom versus vruchtgebruik?**

Minderjarigheid is een uitsluitingsgrond.

! Indien u zou aankopen samen met een meerderjarig kind en uw gezamenlijk belastbaar inkomen zit binnen de toegelaten grenzen, is de eigendoms- en bewoningsplicht ook op u beiden van toepassing. Wanneer één van beiden nadien besluit elders te gaan wonen, is betaling van de sanctie 'zonder overmacht' van toepassing voor diegene die zich elders zal domiciliëren. !

## **3. Voorwaarden inzake eerste aankoop stadswoning**

### **3.1. Ik kocht enkele jaren geleden met mijn toenmalige partner een stadswoning. Momenteel ben ik gescheiden en ben ik geen eigenaar meer van een stadswoning. Kom ik nog in aanmerking voor een nieuwe stadswoning?**

U genoot reeds eerder het voordeel van de aankoop van een stadswoning. De aankoop van een stadswoning in het verleden is één van de uitsluitingsgronden.

## **4. Inzake eigendoms- en bewoningsplicht**

### **4.1. Wanneer begint de termijn van de 20 jaar bewoningsplicht te lopen?**

De termijn van 20 jaar begint te lopen op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte of – indien bewoning op dat ogenblik nog niet mogelijk zou zijn – vanaf de datum van domiciliëring in de woning en ten laatste de eerste van de zevende maand volgend op de voorlopige oplevering van de woning.

### **4.2. Wat wordt verstaan onder 'overmacht'?**

Overmacht gaat uit van een uitzonderlijke en onvoorziene situatie. Dit betekent dat ze onvoorspelbaar is en buiten de wil van de koper om, en is in die zin zeer strikt te interpreteren. De beoordeling van 'overmacht' gebeurt door het college van Burgemeester en Schepenen. Er bestaat geen lijst met gevallen van overmacht. Doordat het om een plotse en onvoorziene gebeurtenis gaat, kan overmacht nooit vooraf ingecalculereerd worden. Elke aanvraag wordt individueel beoordeeld.

Voorbeelden: Het krijgen of het afspringen van een relatie, het krijgen van kinderen, worden niet aanzien als overmacht. Invaliditeit die de bewoning van het huis moeilijk tot onmogelijk maken, kan bijvoorbeeld wel in aanmerking genomen worden.

Er zijn GEEN lijsten beschikbaar met cases van overmacht NOCH wordt voorafgaandelijk onderhandeld over wat wel of niet onder overmacht wordt begrepen.

### **4.3. Welke formaliteiten moeten vervuld worden bij inroepen van overmacht?**

Het toepassen van 'overmacht' bij het niet nakomen van de eigendoms- en/of bewoningsplicht, dient voorafgaandelijk te worden voorgelegd aan het college van Burgemeester en Schepenen. U stuurt hiervoor een brief of een mail met motivatie aan het AGSL. Tevens dient de verkoop aan de nieuwe kandidaat-eigenaar/koper te worden goedgekeurd. Hiervoor dient zijn/hun meest recente aanslagbiljet te worden bijgebracht ter controle van de inkomensvoorwaarden.

#### **4.4. Hoe wordt de geplafonneerde verkoopprijs bepaald bij herverkoop onder overmacht?**

De integrale aankoopprijs voor de stadswoning wordt als basis genomen en volgens de ABEX-index geïndexeerd, inclusief de bij de aankoop betaalde meerwerken, onroerend geworden door bestemming en gestaafd door facturen. Verfraaiingswerken (schilder- en behangwerken, gordijnen, verlichting,...) worden niet in rekening gebracht.

#### **4.5. Bij overmacht mag verhuurd worden via een sociaal verhuurkantoor. Wat zijn daar de gangbare prijzen?**

Voor informatie betreffende verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (SVK) kan je terecht op de website van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). <https://www.leuven.be/verhuren> of <https://www.vmsw.be/sociaalverhuurkantoor>

#### **4.6. Hoe wordt de meerwaarde bepaald bij vrije verkoop?**

De meerwaarde wordt vastgesteld door van de gerealiseerde vrije verkoopprijs de kosten van de 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, onroerend geworden door bestemming, ingrijpende aanpassings- en herstellingswerken, voor zover deze werden uitgevoerd overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften en onweerlegbaar kunnen gestaafd worden door facturen. Verfraaiingswerken (schilder- en behangwerken, gordijnen, verlichting,...) worden niet in rekening gebracht.

#### **4.7. Wat met de garage of autostaanplaats?**

De aankoop van een garage of autostaanplaats staat volledig los van de stadswoning en is niet gebonden aan eigendoms- en/of bewoningsplicht. De betaalde prijs van de garage of autostaanplaats wordt dan ook niet in rekening gebracht bij het bepalen van de meerwaarde.

#### **4.8. Zijn de verschillende sancties cumulatief?**

Neen, gezien men steeds uitgaat van verschillende situaties:

- Ofwel opheffen eigendoms- en bewoningsverplichting (u verkoopt de woning en blijft er bijgevolg ook niet meer wonen): meerwaardeclausule met 5% regel en voorkooprecht bij vrije verkoop of geplafonneerde verkoopprijs bij overmacht
- Ofwel enkel opheffen bewoningsverplichting (u houdt de woning in eigendom maar blijft er niet meer wonen): betalen van de vergoeding bij vrijwillige beslissing tot verhuur, of verhuren via sociaal verhuurkantoor bij overmacht.

#### **4.9. Wat gebeurt er wanneer de persoon die de woning koopt overlijdt voor de 20 jaar om is? Moeten de erfgenamen de voorwaarden overnemen?**

De overlevende partner kan zonder probleem de resterende termijn van de verplichting overnemen wanneer hij/zij in de woning blijft wonen. Indien er geen overlevende partner is als eigenaar van de woning, hebben de erfgenamen de keuze:

- De woning in eigendom houden en zelf betrekken voor de resterende duur van de bewoningsplicht;

- De woning in eigendom houden en verhuren via een sociaal verhuurkantoor voor de resterende termijn van de bewoningsplicht;
- De woning verkopen zoals uitgelegd onder het geval van overmacht. Nieuwe eigenaars dienen dan te voldoen aan de inkomensvoorwaarden en de resterende periode van de bewoningsplicht overnemen;
- De woning verkopen op de vrije markt mits betaling van het percentage van de meerwaarde overeenkomstig de resterende termijn van de eigendomsplicht. Betaling van dit meerwaardepercentage werkt bevrijdend; alle verplichtingen in verband met eigendoms- en bewoningsplicht vallen weg voor nieuwe eigenaars.

#### **4.10. Wat houden de artikelen 86 en 87 van het voorkeurecht in?**

Met het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wordt in artikelen 85 tot en met 89 het voorkeurecht wettelijk geregeld. In artikelen 86 en 87 staat beschreven op welke manier deze verkopen dienen te verlopen. <http://2747.com/2747/law/sale/preemption/vlaanderen1.htm>

#### **4.11. Kunt u bevestigen dat het voorkeurecht eindigt na de vermelde 20 jaar?**

Alle verplichtingen in verband met de 'stadswoning' vervallen na de contractuele periode van 20 jaar. Het voorkeurecht is dan niet meer van toepassing. We kunnen stellen dat u na 20 jaar de 'vrije' eigenaar bent van uw woning en deze naar believen kan verkopen of verhuren en dat de sancties niet meer van toepassing zullen zijn.

#### **4.12. Wat als ik alleen een woning koop en na een paar jaar wil mijn vriend/vriendin zich inkopen, al dan niet via een samenlevingsovereenkomst, of de eigendom wordt ingebracht in de huwelijksgemeenschap?**

De meerwaardeclausule zal niet verschuldigd zijn als aan 4 cumulatieve voorwaarden is voldaan:

1. Het gezamenlijk belastbaar inkomen van de oorspronkelijke koper én de persoon die wenst in te kopen overstijgt op het moment van de overdracht niet de geïndexeerde inkomensgrens die voor de stadswoning van toepassing was;
2. De verkoopprijs is maximaal gelijk aan de geïndexeerde aankoopprijs, beperkt tot het aandeel dat vervreemd wordt;
3. De partner die zich inkoopt zal zich voor de resterende duur van de bewoningsplicht én de eigendomsplicht moeten engageren en mag op het ogenblik van de aankoop geen andere eigendom in volle eigendom hebben;
4. De overdracht moet **voorafgaand** door het College van Burgemeester en Schepenen goedgekeurd worden.

#### **4.13. Kan ik mijn partner – niet-eigenaar – laten inwonen of domiciliëren in de woning en wat zijn de gevolgen hiervan in verband met de voorwaarden en verplichtingen?**

Mede-bewoning of mede-domiciliëring houden geen (eigendoms-)rechten in en dus ook geen (eigendoms-)plichten. Indien iemand met de oorspronkelijke koper/eigenaar van een stadswoning gaat samenwonen en/of op hetzelfde adres zijn domicilie vestigt, is er geen probleem vermits deze persoon hierdoor geen eigendomsrechten verkrijgt. Hij/zij kan ook op elk ogenblik en zonder problemen terug vertrekken uit de woning.

#### **4.14. Kan ik een kamer of een deel van de woning onderverhuren en zijn hier eventueel financiële of andere gevolgen aan verbonden?**

Zelfde redenering als bij de vorige vraag. Er worden geen verplichtingen opgelegd aan de tijdelijke bewoners van uw eigendom indien uzelf de aangegeven verplichtingen betreffende eigendoms- of bewoningsverplichting blijft vervullen.

### **5. Verkooprijzen woningen**

#### **5.1. Wat wordt bedoeld met 'all-in'-prijs?**

De all-in-prijs is de totale prijs die u zal betalen wanneer u zich houdt aan het standaard lastenboek voor een afgewerkt appartement. Dit houdt in: de grondprijs inclusief de registratiekosten, de constructieprijs inclusief 21% BTW, de aktekosten en ereloon van de notaris, forfaitaire aansluitkosten voor de nutsvoorzieningen, alle afwerkingen voor een instapklaar appartement volgens het standaard lastenboek (inclusief keuken met Miele-apparatuur, sanitaire toestellen, parket in leefruimte, slaapkamers en inkomhal, keramische tegelvloer in berging, badkamer en toilet, vloerverwarming, Smart Home-systeem, fietsenberging, ..)

#### **5.2. Welke aansluitkosten zijn voorzien in de all-in prijs?**

Alle kosten van de definitieve aansluitingen op alle openbare nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, het warmtenet), alsook de kosten voor het binnenbrengen van deze nutsvoorzieningen en de plaatsingskosten van de meters.

Telefoon en databekabeling worden tot in de berging getrokken bij de uitvoering van de werken; aansluitkosten hiervan zijn ten laste van de koper.

#### **5.3. Kunnen er bij de all-in prijs nog kosten bijkomen?**

Bij de all-in prijs kunnen volgende kosten bijkomen:

- Alle kosten in verband met een eventuele hypothecaire lening,
- Meerrijzen voor zelf gekozen duurdere afwerkingen dan voorzien in het lastenboek,

## **6. Criteria voor ranking:**

### **6.1. Komen enkel kandidaten met 9 punten in aanmerking voor een woning?**

Het is in het verleden gebleken dat ook kandidaten zonder punten nog kans kunnen maken een appartement aan te kopen, mits aan de inschrijvingsvoorwaarden is voldaan. Hoe meer punten, hoe hoger op de ranglijst en hoe meer kans om het appartement van jouw keuze te kunnen aankopen. Duid daarom alle appartementen aan die jouw keuze wegdragen (op basis van ligging, indeling, aantal slaapkamers, prijs).

### **Binding met Leuven.**

### **6.2. Ik heb gestudeerd in Leuven en ben 4 jaar op kot geweest. Ik woon sedert 2 jaar samen op een appartement in Heverlee. Hoeveel punten vergaar ik hiermee?**

Enkel 'domiciliëring' in Groot-Leuven (Leuven, Kessel-Lo, Wilsele, Wijgmaal, Heverlee en Leuvense Korbeek-Lo), telt mee voor het bepalen van de binding met Leuven. Volgens dit voorbeeld zou u 1 punt krijgen wanneer u sedert 2 jaar ook gedomicilieerd bent in Leuven.

### **6.3. Mijn grootouders hebben heel hun leven in Leuven gewoond. Mijn ouders zijn om financiële redenen naar een randgemeente buiten Groot-Leuven uitgeweken. Ik ben altijd in Leuven naar school gegaan en heb ook in Leuven gestudeerd. Ik heb een grote binding met Leuven en wil dolgraag in Leuven komen wonen. Kan ik mijn binding met Leuven op een andere manier aantonen dan domiciliëring?**

De beoordeling van alle criteria gebeurt op basis van objectieve, meetbare en/of controleerbare criteria. Voor de binding met Leuven is geopteerd om de domiciliëring als objectief criterium te hanteren. Familiegeschiedenis noch motivatienota's, schoolrapporten of lidmaatschapsbewijzen van Leuvense clubs, worden meegenomen bij de toewijzing.

### **Leeftijd**

### **6.4. Kan men als oudere ook een woning kopen of krijgen jongeren voorrang?**

Iedereen die voldoet aan de inkomensvoorwaarden, leeftijdsvoorwaarden, niet eerder een stadswoning kocht, en bereid is de eigendoms- en bewoningsplicht te aanvaarden, komt in aanmerking voor de aankoop van een stadswoning. Alleen krijg je als jongere iets meer punten en hoe ouder je bent hoe minder. We willen vooral jonge mensen stimuleren om van Leuven hun thuisbasis te maken.

### **Eigendom**

### **6.5. Wat wordt bedoeld met 'volle eigendom'?**

Een volle eigendom over iets hebben betekent dat men zowel over de blote eigendom als het vruchtgebruik over dat goed beschikt.

Voorbeelden: Wordt niet als volle eigendom beschouwd: indien u ingevolge het overlijden van één van uw ouders de ouderlijke woonst zou geërfd hebben en waar de overlevende ouder nog verblijft. (Dan hebt u niet het vruchtgebruik)

Wordt wel als volle eigendom beschouwd: de woning die u samen met uw (ex-)partner kocht en waar u met of zonder hem/haar in woont. (U hebt zowel -een deel van- de blote eigendom als het vruchtgebruik)

## **7. Kandidatuurstelling:**

**7.1. Ik heb mijn aanslagbiljet nog niet ontvangen, kan ik ook mijn ingevuld aanvraagformulier meesturen?**

**Voorafberekeningen of ingevulde aangiftes worden niet aanvaard**, enkel effectief (digitaal of per post) ontvangen aanslagbiljetten. Indien u aanslagjaar 2019 – inkomsten 2018 nog niet zou hebben ontvangen, mag het aanslagbiljet voor aanslagjaar 2018 – inkomsten 2017 worden meegestuurd. Opgelet: Enkel het meest recente aanslagbiljet wordt aanvaard.

**7.2. Mag ik bij het aanduiden van mijn keuze, meerdere/alle appartementen aanduiden?**

Er staat geen limiet op het aantal appartementen die je voorkeur kunnen genieten. Men kan er slechts 1 aankopen. Hoe meer woningen zijn aangeduid, hoe meer kans u maakt wanneer het uw beurt is om de keuze te maken.

## **8. Wijze van toewijzing:**

### **8.1. Wat gebeurt er nadat de rankinglijst is opgemaakt?**

Na goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen wordt de lijst overgemaakt aan de makelaar van het project. Het AGSL stuurt aan alle inschrijvers een mail (of brief) met hun plaats op de lijst.

### **8.2. Hoe verloopt de instaprocedure verder?**

De makelaar contacteert de kandidaten in de opgegeven volgorde voor een eventuele afspraak op het verkoopkantoor.

Zodra u alle nuttige en nodige informatie krijgt omtrent de verkoop, dient u reeds uw keuze kenbaar te maken uit de op dat ogenblik nog ter beschikking staande woningen en komen de andere woningen van uw voorkeurlijst terug vrij. Maak voor uzelf daarom een ranking op van uw voorkeuren op basis van de plannen en de prijs.

U hebt dan 14 dagen tijd om tot de ondertekening van de verkoopovereenkomst van de door u gekozen woning over te gaan. Indien u binnen de 14 dagen nalaat de verkoopovereenkomst te ondertekenen, of indien u zou beslissen om toch niet tot aankoop over te gaan, komt die woning terug vrij op de lijst.

*Gezien de korte termijn waarbinnen u zal dienen te beslissen en ondertekenen, is het in uw belang om reeds bij uw kandidaatstelling de nodige inlichtingen bij de makelaar in te winnen omtrent de verschillende appartementen en het verkrijgen van een hypothecair krediet.*

### **8.3. Krijgen de kandidaten de rankinglijsten te zien?**

Iedere kandidaat ontvangt een mail/brief van het AGSL met daarin vermeld de plaats in de ranking die hij of zij inneemt. Er wordt geen informatie doorgegeven over andere kandidaten.

### **8.4. Krijgen de kandidaten bericht wanneer ze geen stadswoning krijgen toebedeeld?**

Nadat de laatste beschikbare stadswoning is toebedeeld aan een kandidaat van de rankinglijst, ontvangen alle andere inschrijvers die lager gerangschikt staan en bijgevolg niet meer in aanmerking komen voor een stadswoning in dit project, een schrijven (brief of mail) vanwege het AGSL.

### **8.5. Kun je op een wachtlijst komen wanneer je geen stadswoning kreeg?**

Er worden geen wachtlijsten opgemaakt. Elk project met stadswoningen is verschillend en voor elk project wordt er een nieuwe inschrijving gelanceerd.

In een uitzonderlijk geval, wanneer een verkoop toch ergens onderweg zou worden afgebroken, wordt - à la limite - de eerstvolgende (afgevallen) kandidaat op de lijst gecontacteerd die zijn interesse betoonde voor het betreffende appartement.



## **9. Procedure en betalingen:**

### **9.1. Wat moet betaald worden bij de verkoopovereenkomst?**

Ter bevestiging van de verkoopovereenkomst dient een voorschot te worden betaald van 5% op de totale aankoop prijs van de woning. Dit voorschot dient u over te schrijven binnen de 8 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst.

### **9.2. Wat moet betaald worden bij de akte?**

De saldo van de grondprijs (met aftrek van het reeds betaalde voorschot), registratie op de grondprijs, aktekosten en erelonen notarissen, verhoogd met de schijven van de op dat ogenblik reeds uitgevoerde werken (geattesteerd door de architect).

### **9.3. Hoe verlopen de betalingen verder?**

De constructieprijs zal verder in schijven opgevraagd worden volgens de vordering van de werken, telkens verhoogd met de verschuldigde BTW, door middel van aparte facturen. Deze facturen dient u desgevallend door te sturen aan de hypotheekverlenende instantie (Bank)

De laatste 5% (op de constructiewaarde) + BTW zal pas worden aangerekend bij de voorlopige oplevering, waarna de sleutels kunnen worden overhandigd.

---

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

Meer gedetailleerde **informatie i.v.m. het project – het lastenboek – de verkoopovereenkomst**, kan u bekomen bij de makelaar Alexandra Gevers, 016/74.50.81, of via e-mail [info@alexandragevers.com](mailto:info@alexandragevers.com), [www.tweewaters-theview.be](http://www.tweewaters-theview.be)