



**VLABINVEST
BETAALBAAR WONEN
VLAAMS-BRABANT**

Bijzondere voorwaarden bij de aankoop van een woning via Vlabinvest

De aankoop van een Vlabinvest-woning gebeurt aan een verkoopprijs die onder de gewone marktprijs ligt. Deze verkoopprijs is enkel mogelijk door een overheidstegemoetkoming. Aan de aankoop van de woning zijn bijzondere voorwaarden verbonden. Die zijn noodzakelijk om het doelpubliek van Vlabinvest te bereiken, om de overheidssteun te vrijwaren en om speculatie tegen te gaan.

Bewoningsplicht van 20 jaar

Als koper verbindt u zich ertoe om voor een termijn van 20 jaar gewoonlijk en effectief te verblijven in het aangekochte onroerend goed.

Vervreemdingsverbod

Als koper verbindt u zich ertoe de woning niet te verkopen gedurende de periode van de bewoningsplicht.

Wat is het gevolg als ...

... ik niet kan voldoen aan de bewoningsplicht?

U brengt Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij onmiddellijk en vooraf via aangetekende brief op de hoogte. Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij kunnen u vervolgens schriftelijke toelating geven. In elk geval zal er een 'vergoeding voor de overheidstegemoetkoming bij niet-persoonlijke bewoning' verschuldigd zijn. De hoogte van de vergoeding die verschuldigd is, hangt af van of u schriftelijke toelating heeft verkregen. De volgende situaties kunnen zich voordoen:

1. U kreeg vooraf toelating.
De vergoeding die verschuldigd is komt overeen met de overheidstegemoetkoming, vermenigvuldigd met $1/240^{\text{ste}}$ per maand waarin niet voldaan wordt aan de bewoningsplicht.

Voorbeeld: U werkt twee jaar in het buitenland. U domicilieert zich in het buitenland. Daarna zal u de woning terug bewonen. De overheidstegemoetkoming bedraagt 30 000 euro. De verschuldigde vergoeding komt overeen met $30\,000 \times 24/240^{\text{ste}}$ (het aantal maanden waarin niet voldaan is aan de bewoningsplicht), oftewel 3000 euro.

2. U vroeg of kreeg geen toelating op voorhand.
De vergoeding die verschuldigd is komt overeen met de overheidstegemoetkoming.

Indien u niet kan voldoen aan de bewoningsplicht, is het van groot belang om Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij op de hoogte te brengen op de voorgeschreven wijze.

... mijn partner en ik uit elkaar gaan?

Zolang één van de kopers het goed blijft bewonen gedurende de bewoningsplicht van 20 jaar is voldaan aan de bewoningsplicht. Er zal dus geen vergoeding verschuldigd zijn.

Indien de woning wordt verkocht, zal de vergoeding voor de overheidstegemoetkoming bij niet-persoonlijke bewoning verschuldigd zijn. Daarnaast kan er ook een vergoeding verschuldigd zijn voor het niet naleven van het anti-speculatiebeding.

... ik (en de partner waarmee ik het huis aankoop) kom(en) te overlijden?

Zolang één van de kopers het goed blijft bewonen gedurende de bewoningsplicht van 20 jaar is voldaan aan de bewoningsplicht en zal er geen vergoeding verschuldigd zijn.

Indien beide kopers (of de enige koper) overlijden voordat de twintigjarige bewoningsverplichting is verstreken, dan zijn uw erfgenamen verplicht om Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij op de hoogte te brengen binnen 6 maanden via een aangetekende brief. Er is een 'vergoeding voor de overheidstegemoetkoming bij niet-persoonlijke bewoning' aan Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij verschuldigd. Brachten uw erfgenamen Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij niet op de hoogte, dan zal de vergoeding hoger liggen.

1. De erfgenamen brachten Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij op de hoogte. De verschuldigde vergoeding komt overeen met de overheidstegemoetkoming vermenigvuldigd met $1/240^{ste}$ per maand waarin niet voldaan wordt aan de bewoningsplicht.

Voorbeeld : U komt te overlijden nadat u de woning 15 jaar heeft bewoond. De overheidstegemoetkoming bedraagt 30 000 euro. De vergoeding zal worden vastgesteld op $30\ 000 \times 60/240^{ste}$, oftewel 7500 euro.

2. De erfgenamen brachten Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij niet op de hoogte. De vergoeding die verschuldigd is, komt overeen met de overheidstegemoetkoming van 30.000 euro.

... ik de woning heb verkocht of wil verkopen?

Indien u de woning wil vervreemden zal u rekening moeten houden met twee afzonderlijke vergoedingen die tezamen verschuldigd kunnen zijn:

1. Een vergoeding voor de overheidstegemoetkoming bij niet-persoonlijke bewoning, en/of
 2. Een vergoeding wegens het niet naleven van het anti-speculatiebeding.
-
1. De vergoeding voor de overheidstegemoetkoming bij niet-persoonlijke bewoning. Indien u de woning wil verkopen tijdens de periode waarin het vervreemdingsverbod geldt moet u Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij onmiddellijk en vooraf via aangetekende brief op de hoogte stellen. Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij kunnen u vervolgens schriftelijke toelating geven. In elk geval zal er een 'vergoeding voor de overheidstegemoetkoming bij niet-persoonlijke bewoning' verschuldigd zijn. De hoogte van de vergoeding die verschuldigd is, hangt af van of u schriftelijke toelating heeft verkregen. De volgende situaties kunnen zich voordoen:

- a. U kreeg vooraf toelating.
De vergoeding die verschuldigd is komt overeen met de overheidstegemoetkoming, vermenigvuldigd met $1/240^{\text{ste}}$ per maand waarin niet voldaan wordt aan de bewoningsplicht.

Voorbeeld : U verkoopt de woning en de grond nadat u er 15 jaar woont. U zou normaal nog 5 jaar moeten voldoen aan de bewoningsplicht. De overheidstegemoetkoming bedraagt 30 000 euro. De vergoeding is gelijk aan $30\,000 \times 60/240$ (het aantal maanden bewoningsplicht waar niet aan is voldaan) = 7 500 euro.

- b. U vroeg of kreeg geen toelating op voorhand.
De vergoeding die verschuldigd is komt overeen met de overheidstegemoetkoming.

2. De vergoeding wegens het niet naleven van het anti-speculatiebeding. Indien u de woning verkoopt, verbindt u zich ertoe om speculatie te vermijden. In de akte wordt het prijsstijgingsplafond vastgelegd. Het prijsstijgingsplafond wordt gebaseerd op de oorspronkelijke marktwaarde van de woning zoals vastgelegd in de akte, verhoogd met de gemiddelde prijsstijging van woningen tussen aankoop- en verkoopdatum (gegevens Studiedienst Vlaamse regering VRIND). Indien bij de verkoop van de woning het prijsstijgingsplafond wordt overschreden, zal het verschil tussen de verkoopprijs en het prijsstijgingsplafond aan Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij moeten worden terugbetaald.

Voorbeeld: U heeft de woning gekocht voor 225 000 euro. De oorspronkelijke marktwaarde is 300 000 euro. Het prijsstijgingsplafond wordt gebaseerd op de oorspronkelijke marktwaarde zoals vastgelegd in de akte. U heeft 15 jaar in de woning gewoond. De gemiddelde prijsstijging is bijvoorbeeld 45%. Het prijsstijgingsplafond is gelijk aan $300\,000 \times 1,45 = 435\,000$ euro.

U verkoopt de woning voor 450 000 euro. In dit geval bedraagt de verkoopprijs meer dan het prijsstijgingsplafond. Het verschil tussen het prijsstijgingsplafond en de verkoopprijs moet worden terugbetaald aan Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij. $450\,000 - 435\,000$ euro = 15 000 euro. In dit geval moet er 15 000 euro worden terugbetaald aan Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij. Daarnaast moet u er ook rekening mee houden dat de vergoeding voor de overheidstegemoetkoming bij niet-persoonlijke bewoning ook verschuldigd kan zijn.

Indien u diezelfde woning zou verkopen voor 430 000 euro, dan bevindt de verkoopprijs zich onder het prijsstijgingsplafond. Er hoeft dan geen vergoeding wegens het niet naleven van het anti-speculatiebeding te worden betaald. U moet er wel nog rekening mee houden dat de vergoeding voor de overheidstegemoetkoming bij niet-persoonlijke bewoning wel verschuldigd kan zijn.

U heeft er dus alle belang bij elke wijziging voorafgaandelijk te melden aan Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij.

Dit is een vereenvoudigde en onvolledige versie van de bijzondere verkoopvoorwaarden zoals omschreven in de koopovereenkomst en de notariële akte. Ingeval van afwijkende interpretaties, heeft de interpretatie uit de koopovereenkomst en uit de notariële akte voorrang.