

| |
|----------------------------|
| TOEWIJZINGSCRITERIA |
|----------------------------|

| |
|-----------------------------------|
| 1. De toewijzingscommissie |
|-----------------------------------|

De toewijzingscommissie is een onafhankelijk orgaan dat bestaat uit volgende leden:

Voorzitter: iemand van de gemeente bv. Secretaris gemeente / burgemeester

Leden: - Afgevaardigde Haviland – Anjuska Deckx
 - nog 2 bijkomende leden van de gemeente

Secretaris: iemand van de gemeente

Tegen de beslissing van de toewijzingscommissie is beroep mogelijk bij de beroepscommissie.

| |
|-------------------------------|
| 2. De beroepscommissie |
|-------------------------------|

De beroepscommissie is een onafhankelijk orgaan samengesteld als volgt:

Voorzitter: Afgevaardigde Haviland – Kathleen Verhoeven

Leden: - Lid van het college van burgemeester en schepenen
 - gemeenteraadslid
 - OCMW-raadslid

Om ontvankelijk te zijn moet het beroepschrift met reden omkleed zijn, en binnen een termijn van 2 weken na kennisneming ingediend te worden.

De beroepscommissie beslist binnen een termijn van 2 weken na ontvangst van het beroepschrift.

Dit laatste moet op straffe van nietigheid aangetekend worden verstuurd aan de Maatschappij Haviland.

| |
|-----------------------------------|
| 3. De beoordelingscriteria |
|-----------------------------------|

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN: Verkoop van appartementen

1. Voorwaarden voor verkoop en rangschikking van de kandidaat-kopers

Haviland beslist dat ze geen toepassing maakt van de Wooncode en kan bijgevolg haar eigen voorwaarden opleggen.

Vereiste documenten bij indiening van een dossier:

- vragenlijst voor het bekomen van de nodige informatie van de kandidaat-koper(s)
- kopie van het meest recente aanslagbiljet
- kopie van de laatste loonfiche

- gezinssamenstelling + historiek van woonst (te bekomen op de gemeente waar u woont)
- formulier M (te vervolledigen door de dienst bevolking van het gemeentebestuur waar u momenteel woont)
- formulier B (te vervolledigen door de ontvanger der registratie en domeinen van uw woonplaats)

Indien de kandidaat-koper een appartement aankoopt met partner, dienen beide personen een volledig dossier over te maken. Dit wil zeggen dat Haviland van alle kopende partijen de hiervoor vermelde documenten dient te krijgen.

1.1.Verkoopsvoorwaarden

Voorwaarde 1: Eigendom

Er wordt steeds voorrang gegeven aan kandidaten die geen eigendom bezitten.

De kandidaat-koper(s) mogen geen enkel zakelijk recht bezitten, noch geheel, noch gedeeltelijk, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks onder welke vorm ook op een bebouwd of bebouwbaar onroerend goed met uitzondering van landbouwgrond. Een uitzondering zal gemaakt worden voor eigendom in onverdeeldheid verkregen bij erfenis.

Of

De kandidaat dient zijn eigendom te verkopen bij authentieke akte binnen het jaar na ondertekening van de verkoopovereenkomst gesloten met Haviland voor de aankoop van een nieuwe appartement. Deze overeenkomst zal gesloten worden onder de opschortende voorwaarde van verkoop bij authentieke akte van het eigen onroerend goed gelegen (...) van de kandidaat-koper binnen het jaar na het sluiten van de overeenkomst. Indien de authentieke akte van verkoop van het eigen goed niet verleden is binnen de gestelde termijn, vervalt de overeenkomst met Haviland.

Bij wijze van administratieve kosten zal de in gebreke blijvende kandidaat koper een forfaitair bedrag van 10.000 € betalen. Bij de betaling van een hoger voorschot zal het saldo door Haviland teruggestort worden zonder intrest.

Indien het voorschot lager is dan de voormelde administratieve kost, zal de kandidaat koper een factuur krijgen van het nog te betalen bedrag na aftrek van zijn voorschot.

Voorwaarde 2 : Inkomen

Er zijn in principe geen maximum grenzen opgelegd voor het inkomen van de kandidaat-koper zoals gerangschikt in bovenstaande groepen maar wanneer de vraag groter is dan het aanbod zal er voorrang gegeven worden aan kandidaat-kopers waarvan het gezamenlijk netto belastbaar inkomen van het voorlaatste jaar dat de toewijzing van het appartement vooraf gaat niet hoger ligt dan ;

a) voor gehuwden en samenwonenden : 53.640 €

b) voor alleenstaanden : 37.860 €

c) per kind ten laste kan een meerinkomen van 3.160 € worden bijgeteld

Een kind ten laste is:

- een kind waarvoor kinderbijslag of wezentoelage uitgekeerd wordt
 - een ongeborn kind van minstens 3 maanden met bewijs van een zwangerschapsattest, afgeleverd door een gynaecoloog, voor die periode.
 - een kind voor 66% gehandicapt, wordt aangerekend als twee kinderen ten laste
 - een in dezelfde graad gehandicapte volwassene welke deel uitmaakt van het gezin
- wordt als één kind ten laste geteld**

Het inkomen wordt bewezen aan de hand van een voor eensluidend verklaard afschrift van het(de) aanslagbiljet(ten) van de personenbelasting.

Voormelde bedragen zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de gezondheidsindex, zolang van kracht zijnde, zoniet aan het indexcijfer van de consumptieprijzen en worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand december, voorafgaand aan de aanpassing en afgerond naar het dichtstbijzijnde euro-tiental. “(inkomen x nieuw indexcijfer/oud indexcijfer)”

Minimum inkomensgrens

Als **minimaal gezins netto- jaarinkomen** wordt een bedrag van **12.500 €** vastgesteld om een onroerend goed te kopen.

Voor de kandidaat-kopers die over een inkomen beschikken dat lager is dan een minimaal jaarinkomen van 12.500 €, kan door het directiecomité van Haviland een afwijking op deze regel worden toegekend, indien blijkt dat hun jaarinkomen, op het moment van de aankoop-overeenkomst, gelijk of hoger ligt dan de vastgelegde minimum grens.

Voorwaarde 3 : Integratie Vlaamse Gemeenschap

Eén van de kandidaat-koper(s) dient op het kandidaatstellingsformulier op eer te verklaren dat hij/zij het Nederlands machtig is of indien dat niet is, dat hij/zij bereid is een Nederlandse taalcursus te volgen.

2. Rangschikking kandidaat-koper

Haviland maakt een rangschikking van de kandidaat-kopers aan de hand van volgende criteria;

In dalende volgorde van belang worden volgende groepen opgesteld.

1. Inwoner zijn van de gemeente sedert minstens 5 jaar of ex-inwoner geweest zijn van de gemeente gedurende minstens 5 jaar op voorwaarde dat men minder dan 10 jaar de gemeente verlaten heeft.
2. Tewerkgesteld zijn in de gemeente sedert minstens 2 jaar
3. Ex-inwoner zijn van de gemeente en de gemeente sedert meer dan 10 jaar verlaten hebben.
4. Niet-inwoner van de gemeente met schoolgaande kinderen in de scholen op het grondgebied van de gemeente
5. Anderen

Rangschikking kandidaat-kopers binnen elke bovenvermelde groep rekening houdende met hetgeen hierna vermeld wordt betreffende de verkoopvoorwaarden

1. Vooreerst zal toegewezen worden aan gehuwden, samenwonenden, of alleenstaanden met kinderen waarvan de kinderlast het hoogst is en het inkomen het laagst.
2. Daarna wordt toegewezen aan gehuwden en samenwonenden zonder kinderen waarbij de kandidaat-koper met het laagste inkomen eerst gerangschikt worden.
3. Als laatste komen de alleenstaanden zonder kinderen in aanmerking waarbij opnieuw de kandidaat-koper met het laagste inkomen eerst gerangschikt worden.

3. Toewijzing

Op het ogenblik dat de kandidaat-koper(s) zijn kandidatuur indient zal hij/zij volgens bovenvermelde verkoopvoorwaarden geëvalueerd worden, in eerste plaats door de verkoopsverantwoordelijke van Haviland.

Nadien zal zijn/haar kandidatuur voorgelegd worden ter goedkeuring aan het directiecomité van Haviland evenals aan het bestuur van de betrokken gemeente. Na goedkeuring worden de kandidaat kopers uitgenodigd volgens de rangschikkings voorwaarden om hun keuze te maken.

Op dat moment dient de verkoopsovereenkomst in 3 exemplaren door de kandidaat koper(s) ondertekend te worden en dient het voorschot (10 % van de koopsom op het gebouw + 21 % BTW + 10 % op de grondprijs) binnen de 14 dagen gestort te worden op rekeningnummer 091-0006334-58 van Haviland.

Na ontvangst van voormeld voorschot worden de 3 verkoopsovereenkomsten tegen getekend door Haviland en voorzien van definitieve datum van de overeenkomst, waarvan 1 exemplaar voor de notaris, 1 exemplaar voor de koper(s) en 1 voor Haviland.

De betaling van het voorschot is een essentiële voorwaarde voor de realisatie van de verkoop. Bij niet-betaling ervan wordt de verkoop geacht nooit tot stand te zijn gekomen.

De notariële akte zal verleden worden binnen de 4 maanden na ondertekening van beide partijen.

In geval de kopers hun verbintenis tot kopen niet naleven zal de door hen gestorte waarborgsom integraal verworven blijven door HAVILAND bij wijze van forfaitaire schadevergoeding. Deze forfaitaire vergoeding bij verbreking der aankoopbelofte zal evenwel niet verschuldigd zijn indien de kopers afzien van de voorgenomen aankoop in de omstandigheden bepaald bij artikel 3.2 van de verkoopsovereenkomst. In deze gevallen zal wel een bedrag van € 1.500, voluit geschreven duizend vijfhonderd Euro (index januari 2007) worden ingehouden op de borgsom tot dekking der vaste dossierkosten.

3.1 Verplichtingen voor de koper

Bewoningsplicht/Vervreemdingsverbod

3.1.1 De koper verbindt er zich toe om binnen een periode van **één (1) jaar** te rekenen vanaf de datum van de voorlopige oplevering of binnen het jaar te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte zijn domicilie te nemen in het aangekochte goed en er effectief en gewoonlijk te verblijven als volle eigenaar.

3.1.2 De koper verbindt zich tot het effectief en gewoonlijk verblijven als volle eigenaar van het gekochte goed gedurende een termijn van **tien (10) jaar** ingaande op datum van de notariële akte.

Indien slechts één van de personen die deel uitmaken van de contracterende partij die in de notariële akte aangeduid worden als “de koper”, deze verbintenis naleeft is aan deze verplichting voldaan.

3.1.3 Het is de koper verboden gedurende voormelde termijn van tien jaar, het goed te vervreemden of op gelijk welke wijze zakelijke rechten over te dragen aan een derde vanaf de notariële akte.

3.1.4 Het is de koper verboden, gedurende voormelde termijn van tien jaar, vanaf de notariële akte het goed te verhuren- geheel of gedeeltelijk- of op enige andere wijze niet-persoonlijk te bewonen.

3.1.5 De koper verbindt er zich toe Haviland onmiddellijk en vooraf schriftelijk op de hoogte te brengen van elk voornemen tot vervreemding, overdracht van een zakelijk recht of niet-persoonlijke bewoning van het goed.

Gebruik/genot-verzekering

3.1.6 Het onroerend goed mag enkel gebruikt worden als woonst. Een bijkomende activiteit als vrij beroep is toegestaan mits schriftelijke toestemming van Haviland.

3.1.7 Haviland sluit een blokpolis af na de voorlopige oplevering van de appartementen waarvan de kost verdeeld zal worden pro rata hun gemeenschappelijk deel. De eigenaar sluit een verzekering af bij een erkende verzekeringsmaatschappij voor zijn privaat gedeelte, eigen schade en schade aan derden. De koper dient een bewijs hiervan voor te leggen uiterlijk bij het verlijden van de akte.

4. Sancties bij niet – naleving van de verplichtingen

4.1 Recht van wederinkoop

Wanneer de koper, om welke reden dan ook, één van de verbintenissen uiteengezet in artikelen 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 en 3.1.4 (vervreemdingsverbod en bewoningsplicht) hiervoor vermeld, niet volledig naleeft of niet volledig heeft nageleefd, geheel of gedeeltelijk, kan Haviland het recht van wederinkoop uitoefenen gedurende een termijn van vijf jaar ingaande vanaf de datum van de notariële akte.

Het goed kan door Haviland worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, tenzij een lagere venale waarde wordt bepaald door de diensten van Registratie en Domeinen.

Van de aldus vastgestelde prijs van wederinkoop worden in mindering gebracht:

- de kosten van voormeld schattingsverslag opgesteld door de Diensten van Registratie en Domeinen
- een forfaitair bedrag van 1.500 € als vergoeding voor de gemaakte administratieve kosten
- de aktekosten die Haviland dient te betalen omwille van de terugname van het onroerend goed

De oorspronkelijke aktekosten, leningskosten en registratierechten, betaald door de kopers, worden door Haviland niet terugbetaald. Noch enige andere gemaakte kosten door de koper worden door Haviland terugbetaald.

Rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypothecaire schuldeisers die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de verkoopprijs, gaat Haviland de verbintenis aan slechts tot wederinkoop over te gaan na integrale terugbetaling, in hoofdsom, interesten en bijhorigheden:

- a) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die in eerste rang zijn ingeschreven
- b) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd zijn aan de hypothecaire schuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht; alsook kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de wetgeving, betreffende het aankopen of bouwen van sociale koop-of huurwoningen-appartement
- c) van verder in rang ingeschreven andere hypothecaire schuldeisers in mindering van hun schuldvordering

4.2 Schadevergoeding

I. Algemene regel

a. Vervreemdingsverbod en overdracht zakelijk recht

Wanneer de koper, om welke reden ook, de verbintenis vermeld sub 3.1.2 en 3.1.3 (bewoningsplicht en vervreemdingsverbod) niet naleeft kan een schadevergoeding verschuldigd zijn aan Haviland, gelijk aan maximum **vijfentwintig procent (25 %)**, van de actuele verkoopwaarde van het verkochte goed.

Het staat Haviland op dat ogenblik vrij een schatting aan de Diensten van Registratie en Domeinen te vragen, waarvan de kost ten laste valt van de ingebreke-blijvende koper. Indien de door de Diensten van Registratie en Domeinen vastgestelde venale waarde hoger ligt dan de tussen de partijen overeengekomen verkoopswaarde, zal de schadevergoeding verschuldigd zijn op de door de Diensten der Registratie bepaalde waarde.

b. Verhuur

Wanneer de koper om welke reden ook de verbintenis vermeld in sub 3.1.4 niet naleeft zal hij/zij een schade vergoeding per maand verschuldigd zijn aan Haviland, gelijk aan 50 % van de actueel geraamde huurwaarde op basis van het verslag opgemaakt door de ontvanger, Diensten van Registratie en Domeinen.

Bij miskenning van de meldingsplicht vermeld in sub. 3.1.5 zal Haviland een schadevergoeding opeisen van alle huurinkomsten gedurende de periode van miskenning gebaseerd op de actuele huurwaarde bepaald op basis van het verslag opgemaakt door de ontvanger, Diensten van Registratie en Domeinen.

De koper is verplicht van een geregistreerde huurovereenkomst over te maken aan Haviland.

II. Regel bij overmacht

Om reden van overmacht bv. echtscheiding, werkomstandigheden, medische reden etc. geval per geval te beoordelen door het directiecomité van Haviland geval per geval zal een boete opgelegd worden gelijk aan vijfentwintigduizend Euro (25.000 €) (jaarlijks zal deze som geïndexeerd worden aan de gezondheidsindex).

Deze boete wordt enkel toegekend op voorwaarde dat de kandidaat-koper(s) voldoen aan dezelfde verkoopsvoorwaarden als de oorspronkelijke koper met uitzondering van kopers die een onroerend goed in eigendom of in vruchtgebruik bezitten. Zoniet zal de algemene schadevergoedingsregel worden toegepast.

De tweede, derde en latere koper die aldus, met goedkeuring van Haviland eigenaar wordt van het goed treedt in de plichten van de oorspronkelijke koper met dien verstande dat het vervreemdingsverbod en de bewoningsplicht blijven doorlopen te rekenen vanaf de datum van de eerste oorspronkelijke aankoopakte tussen Haviland en de eerste kandidaat-koper, zij het eerste of volgende totdat de opgelegde termijn van 10 jaar verstreken is.

5. Voorkooprecht

Haviland beschikt over een voorkooprecht gedurende 30 jaar vanaf het verlijden van de eerste notariële akte. Daartoe zal de instrumenterende notaris, gelast met de verkoop van het onroerend goed het voorkooprecht aanbieden aan Haviland of haar rechtsopvolgers, en dit bij aangetekend schrijven.

Haviland of haar rechtsopvolgers zullen binnen een termijn van twee maanden na datum van aangetekend schrijven dienen mede te delen, eveneens door het verzenden van een aangetekend schrijven aan de instrumenterende notaris, dat zij haar voorkooprecht uitoefent. In voorkomend geval is zij gerechtigd het onroerend goed aan te kopen tegen de prijs en de voorwaarden bepaald in de verkoopsovereenkomst, welke gesloten werd tussen de oorspronkelijke koper en de eventuele nieuwe koper van het onroerend goed.