

«Kandidaat_koper_1»
«Straat_1»
«Postcode_1» «Gemeente_1»

uw bericht van uw kenmerk ons kenmerk bijlage Gent
W/KL/274-20/CS 05/03/2020

LIEVEGEM (Waarschoot) Krakeelhoek en Blikput - verkoop van 10 koopwoningen.

Geachte

We hebben het genoegen u deze inlichtingenbundel te bezorgen m.b.t. de 10 koopwoningen te Waarschoot aan Krakeelhoek en Blikput, waarvoor wij u aanschrijven gezien je als kandidaat-kopers geregistreerd staat voor het register "Waarschoot". Hieronder vindt u meer info en de definitieve **verkooprijzen**. De woningen zullen vermoedelijk rond juni 2020 afgewerkt zijn.

Opgelet:

- In deze prijzen zijn de volgende zaken **NIET inbegrepen**:
 - o De registratierechten op de totale aankoop prijs en de erelonen op de aankoop en de lening. Dit zal ongeveer € 5.500 à € 7.000 bedragen. Het betaalde waarborgbedrag van € 4.500 wordt hier deels voor gebruikt.
 - o De dossierkosten voor uw krediet van € 100.
 - o De vloeren, de keuken en de badkamerinrichting. Die moet u zelf nog plaatsen.

Lot	Oppervl.	Woning	Grondprijs	BTW 6%	Beheersvergoeding 0,5%	Totale kostprijs
1	462,48	€ 195.000	€ 85.558,80	€ 17.665,99	€ 1.402,79	€ 299.627,59
2	482,24	€ 211.000	€ 89.214,40	€ 18.880,90	€ 1.501,07	€ 320.596,37
3	429,60	€ 201.400	€ 79.476,00	€ 17.625,84	€ 1.404,38	€ 299.906,22
4	467,20	€ 201.400	€ 86.432,00	€ 18.110,88	€ 1.439,16	€ 307.382,04
7	292,85	€ 203.600	€ 54.177,25	€ 15.993,77	€ 1.288,89	€ 275.059,91
8	254,22	€ 196.700	€ 47.030,70	€ 15.081,44	€ 1.218,65	€ 260.030,79
9	368,53	€ 203.600	€ 68.178,05	€ 16.970,04	€ 1.358,89	€ 290.106,98
10	351,14	€ 194.800	€ 64.960,90	€ 16.217,71	€ 1.298,80	€ 277.277,41
11	350,71	€ 194.800	€ 64.881,35	€ 16.212,16	€ 1.298,41	€ 277.191,92
12	705,35	€ 218.900	€ 130.489,75	€ 22.233,02	€ 1.746,95	€ 373.389,72

In de **bijlage** vindt u het inplantingsplan, de bouwplannen en een samenvattende omschrijving van de woningen. We plannen later nog een **bezoekmoment** voor alle geïnteresseerde kandidaat-kopers. De woningen zijn onmiddellijk beschikbaar na aankoop.

Als u geïnteresseerd bent in één van deze woningen, moet u **ten laatste vrijdag 20 maart 2020** op deze brief **reageren**. Dat doet u door **bijlage 2** aan ons terug te bezorgen, samen met de **gevraagde documenten** over uw financiële situatie.

Vriendelijke groeten
H. Heyse
Directeur



Bijlage 1: Voorwaarden en bepalingen bij de aankoop van een sociale woning en de lening bij de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen)

1) Eigendoms- en inkomensvoorwaarden

a) De koper(s) van een sociale koopwoning moet(en) voldoen aan de volgende eigendomsvoorwaarden:

- De koper of een van zijn gezinsleden heeft geen woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw in volle of gedeeltelijke eigendom of vruchtgebruik.
- De koper of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht.

b) Het laatst gekende netto belastbaar inkomen (NBI) van de koper moet:

→ Lager zijn dan:

- € 40.710 voor alleenstaanden
- € 44.775 voor alleenstaanden met een handicap
- € 61.059 voor gezinnen met twee personen, te vermeerderen met € 4.065 per persoon ten laste.

→ Hoger zijn dan € 9.725

- Opgelet: als uw NBI te laag is, moet u:
 - Om te kunnen **kopen**¹: de laatste 3 opeenvolgende maandloonfiches voorleggen. Wij berekenen dan hoeveel u op 12 maanden zal verdienen.
 - Om te kunnen **lenen**: minstens 6 maandloonfiches voorleggen.

2) Maximum te lenen bedrag + waarborg + intrestvoet

a) Maximum te lenen bedrag

- Het geleende bedrag is **maximum 100 % van de verkoopprijs** van woning en grond (inclusief BTW).
- U kan eventueel nog een extra bedrag ontlenen voor de **afwerking** van uw woning. Dit bedrag is vastgesteld op een maximum van **€ 12.500**.

b) Waarborg

- U betaalt **€ 4.400** waarborg. Dit bedrag wordt nadien gebruikt om een deel van de registratierechten en de erelonen te betalen.

c) Intrestvoet

De referentierentevoet is op dit moment 0,34 %. De Vlaamse Regering heeft echter beslist dat de intrestvoet voor een lening bij de VMSW nooit lager kan zijn dan **2,00 %**. Over die gereguleerde vaste rentevoet kan niet onderhandeld worden.

Als de referentierentevoet 1,50 % of minder bedraagt, heeft de lening altijd een vaste rentevoet van 2,00 %, zonder mogelijke kortingen. Er zijn dan ook geen renteherzieningen mogelijk.

Als de referentierentevoet hoger is dan 1,50 %, gebeuren er wel renteherzieningen. Die gebeuren 2, 4, 6 en 10 jaar na de datum van de leningsakte, vervolgens om de 5 jaar. Die herzieningen gebeuren op basis van uw inkomen.

¹ Volgens de bepalingen opgelegd in het overdrachtenbesluit van de Vlaamse Regering dd. 24/04/2017

3) Leningstermijn

De normale leningstermijn is maximum 25 jaar. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden:

- Als het **solvabiliteitsonderzoek** dit vereist. Om solvabel te zijn, moet je na aftrek van de lopende lening(en) minstens nog € 840 inkomsten overhouden (kan hoger liggen afhankelijk van het aantal kopers). De lening moet terugbetaald zijn voor de jongste ontlener 75 jaar is.
- Betalingsuitstel is voor alle leningen standaard 12 maanden, bij uitdrukkelijke wens van de koper/ontlener kan dit naar 0 of 6 maanden gewijzigd worden, tijdens deze periode worden enkel intresten aangerekend op het ontvangen bedrag.

Voorbeelden van **mogelijke maandelijkse afbetalingen** bij een intrestvoet van **2,00 %**:

Leningsbedrag	20 jaar	25 jaar
€ 260.000	€ 1.313,07	€ 1.099,73
€ 280.000	€ 1.414,07	€ 1.184,33
€ 300.000	€ 1.515,08	€ 1.268,92
€ 320.000	€ 1.616,08	€ 1.353,52
€ 375.000	€ 1.893,85	€ 1.586,15

4) Schuldsaldoverzekering

U bent NIET verplicht om een schuldsaldoverzekering af te sluiten en als u dit toch wenst mag u zelf kiezen bij welke verzekeraar u een schuldsaldoverzekering afsluit. De VMSW biedt zelf een schuldsaldoverzekering aan bij Cardif, die u via Kleine Landeigendom Het Volk (als tussenpersoon) kan afsluiten. Opgelet:

- Elke verzekeraar is verplicht om bij de berekening van uw premie rekening te houden met een technische rentevoet. Die moet gelijk zijn aan $4/3^{de}$ van de referentierentevoet, met een minimum van 2,00 %. Dit komt overeen met de maximale rentevoet in de loop van uw lening. Zo hoeft u uw verzekeringscontract nooit te laten aanpassen na renteherziening.
- De premies bij Cardif zijn te betalen tot 7 jaar voor de einddatum van uw lening, afhankelijk van de duurtijd.
- U kan kiezen voor maandelijkse, trimestriële of jaarlijkse betalingen of voor een eenmalige betaling. Dit bedrag kan niet ontleend worden.

Gaat u akkoord met bovenstaande voorwaarden en bepalingen en bent u kandidaat om een van de woning te kopen te Lievegem (Waarschoot)?

Dan vragen wij u om **bijlage 2 uiterlijk op vrijdag 20 maart 2020** aan ons terug te bezorgen, samen met:

- Een kopie van het laatst ontvangen **aanslagbiljet van de belastingen** (aanslagjaar 2019 - inkomsten 2018 OF aanslagjaar 2018 - inkomsten 2017).
- Uw **laatste 6 maandloonfiches** of bewijs van **vervangingsinkomsten** van de afgelopen 6 maanden (werkloosheidsuitkering, ziekte-uitkering, ...)
- Bewijs van **kinderbijslag en/of alimentatie** van de afgelopen 6 maanden.
- **Lopende leningen** (indien van toepassing).

Als u de bijlage terugstuurt, toont u uw interesse. Dit wil dus niet zeggen dat u verplicht bent om de woning aan te kopen. Wij kunnen u ook nog geen definitieve toewijzing beloven. Die is afhankelijk van het aantal kandidaten, hun inschrijvingsdatum en de lokale binding.

Als u niet reageert op deze brief, dan zullen we u voor deze specifieke woningen als "niet geïnteresseerd" beschouwen. U blijft echter wel ingeschreven in het register van Waarschoot.



Waarschoot Krakeelhoek - 10 koopwoningen met carport

Samenvattende omschrijving

1. Fundering:

- Algemene gewapende funderingsplaat en vorstrand

2. Riolering:

- riolering: buizen, hulpstukken en controleputten in PVC
- regenwaterput in beton: 7.500 l (*excl. pomp voor het hergebruik van regenwater*) aanzuigdarm is voorzien.
- Na regenwaterput is een infiltratieput voorzien
- septische put 2.000 l in beton
- aansluiting op de openbare riolering (gescheiden stelsel)

3. Gevels:

- gevelparement
- binnenmetselwerk: snelbouwblokken
- thermische spouwisolatie PUR/PIR 13cm (achter parement)
- akoestische isolatie Minerale Wol 5 cm
- deurdorpels: blauwe hardsteen
- raamdorpels: blauwe hardsteen

4. Dakbedekking:

Platte daken

- hellingsbeton, dampscherm, 11cm isolatie PUR/PIR platen, EPDM dakdichting,

Hellende daken

- dampscherm, 22cm minerale wol, soepel onderdak, dakleien

5. Zinkwerken:

- afvoerbuizen in zink

6. Pleisterwerken:

- wandbepleistering op muren
- spuitpleister op plafonds

7. Vloerwerken:

- vloerplaat gewapende betonplaat op verdieping (predal)
- uitvullingslaag PUR + afgewerkte gewapende chape
- vloerafwerking te voorzien door koper
 - niveau gelijkvloers: -1,5 cm
 - niveau verdieping: -1,2 cm

8. Sanitair:

afvoerleidingen in kunststof, toevoerleidingen in kunststof buis-in-buis mbv collectoren toestellen:

- badkamer 1^{ste} verdieping: ligbad, twee lavabo's incl. kraanwerk, wc
- wc gelijkvloers + handwasbakje
- toevoer wasmachine: regenwater + stadswater



- toevoer uitgietsbak: stadswater
- buitenkraan op regenwater
- 2 toiletten op regenwater

OPMERKING: in de keuken zijn geen toestellen voorzien (geen kraan, geen gootsteen,...). De waterinstallatie werd bijgevolg **voorlopig** gekeurd en dient definitief gekeurd te worden door de koper na het aansluiten van alle aftakpunten.

9. Schrijnwerk:

- buitenschrijnwerk:
 - deuren in aluminium
 - ramen in aluminium met ventilatieroosters en thermische beglazing
- binnenschrijnwerk:
 - houten trap
 - schilderdeuren holle kern
 - deurkozijnen in hout

11. Elektriciteit:

- de installatie voldoet aan het algemeen technisch reglement en is gekeurd. Wanneer u zelf aanpassingen uitvoert aan de installatie dient deze opnieuw gekeurd te worden ten uwe laste.

12. Verwarming + Sanitaire warmwatervoorziening:

- condenserende gaswandketel
- plaatradiatoren en kamerthermostaat

13. Ventilatie:

- natuurlijke luchttoevoer en mechanische vraag gestuurde luchtafvoer type C+

14. Tuinaanleg:

- tuinzone + afsluiting: niet voorzien
- oprit in klinkers

15. Aansluitingen nutsdiensten:

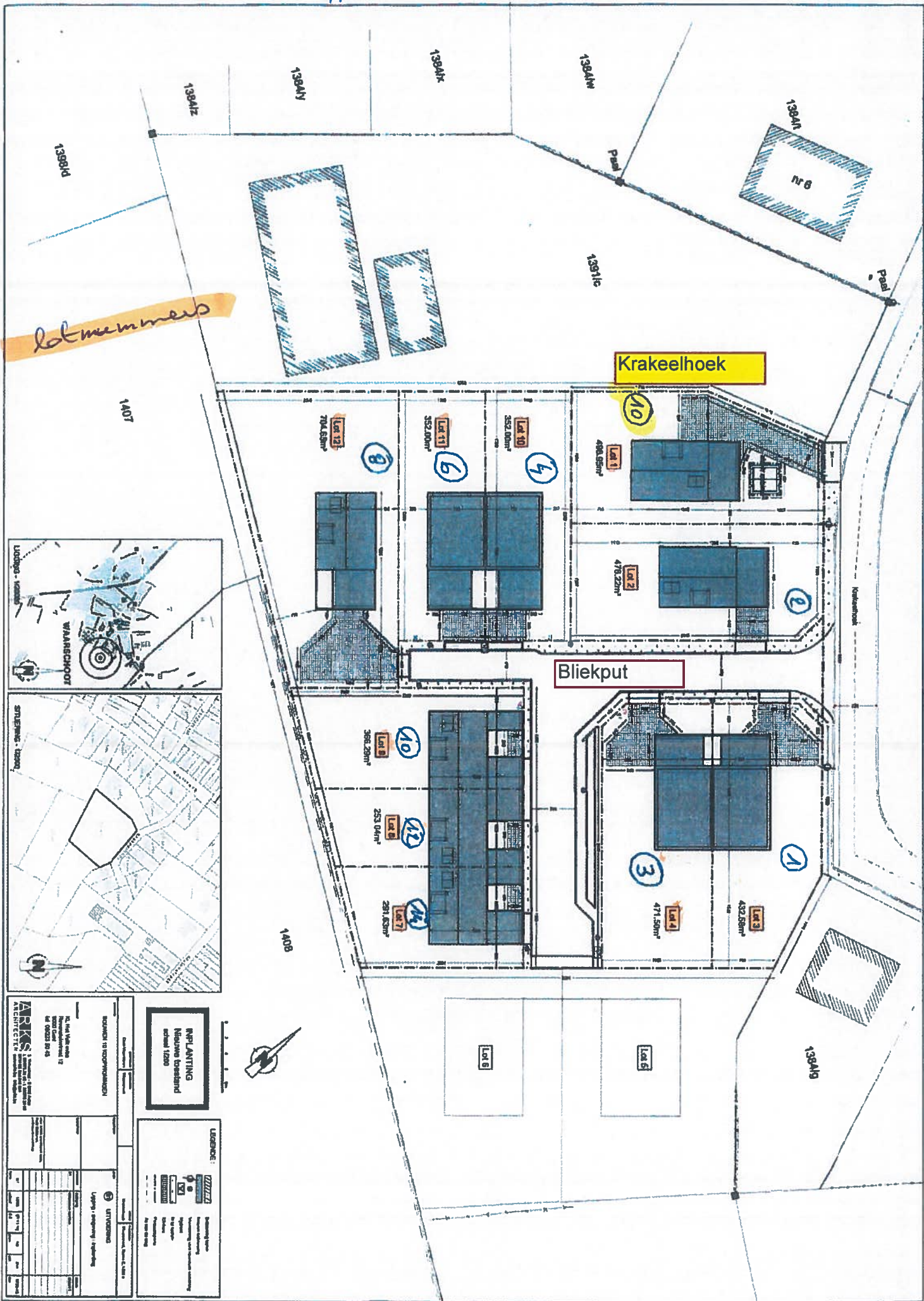
- elektriciteit, water, gas: aansluitingen zijn aanwezig. Contract afsluiting bij de leverancier is door de koper zelf te verzorgen
- telefoon, TV: aansluiting zelf aan te vragen
- water: werd voorlopig gekeurd. Na het plaatsen van alle toestellen dient de definitieve keuring te gebeuren door de koper en dit ten zijne laste.

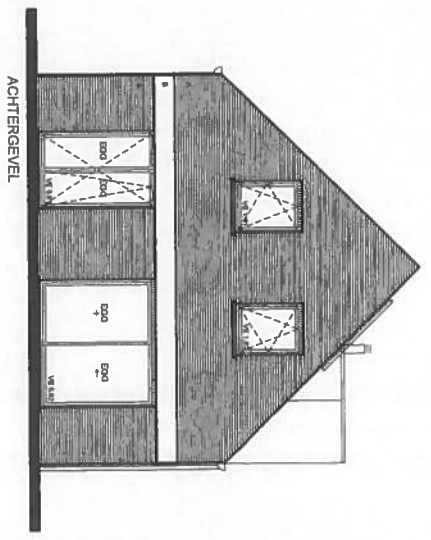
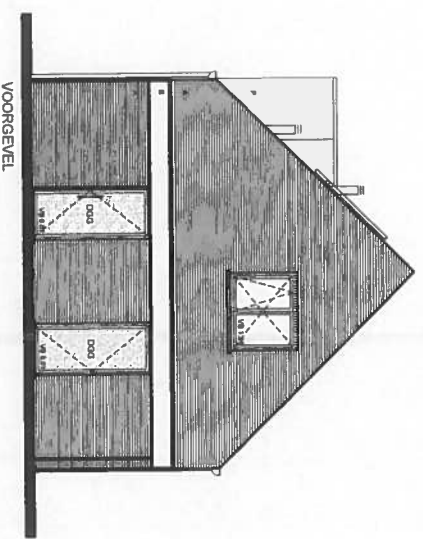
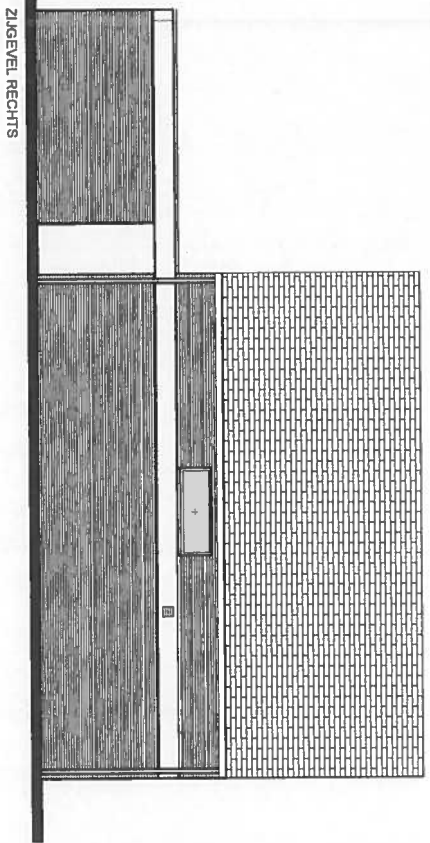
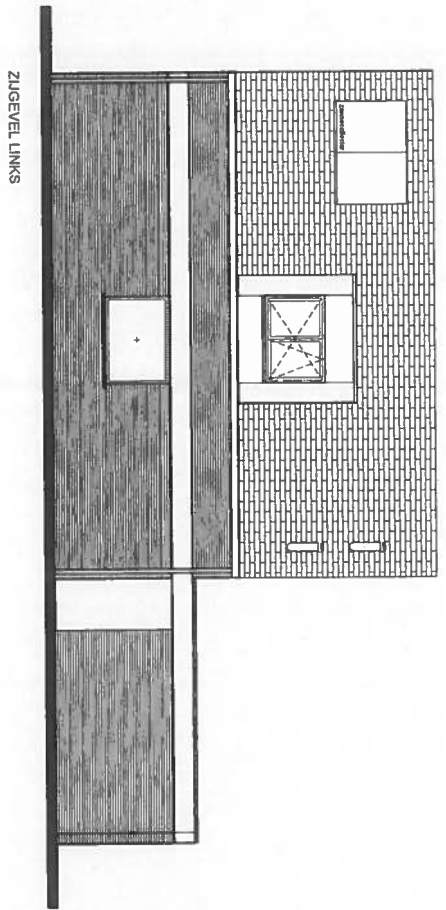
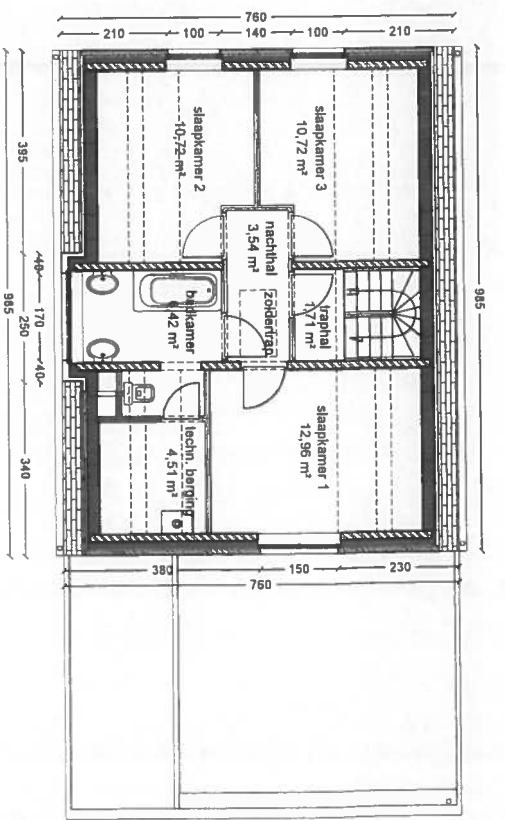
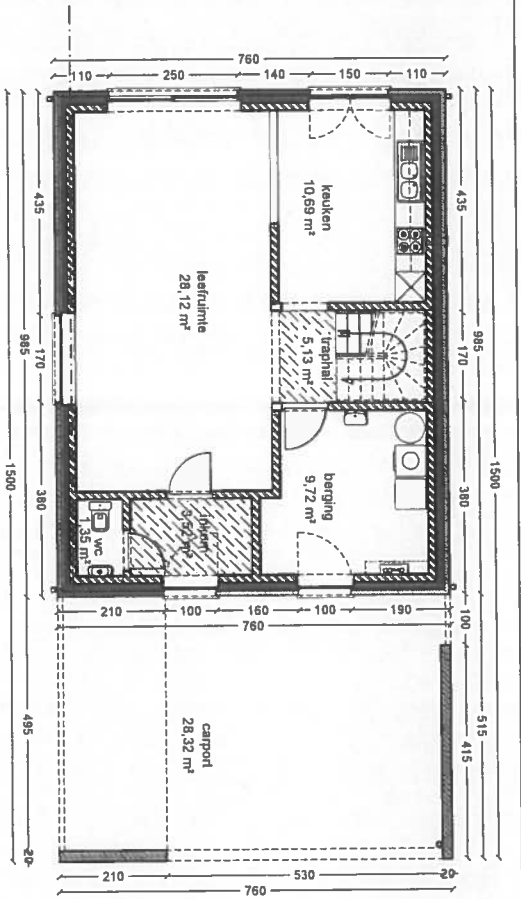
16. Richtwaarden:

- E-peil: 45
- K-peil: 40

Bovenvermelde gegevens kunnen onderhevig zijn aan wijzigingen bij uitvoering van de bouwwerken.

INPLANTINGS PLAN





Verkoopsbundel koopwoningen Waarschoot
KLE Het Volk cvba
 woningtype 3/4d - lot 12



format: A3
 schaal: 1/100
 plan: 1/1
 datum: 30-04-2019

projectarchitect:
 gebouwd door: it
 dossalnummer: 0726-15
 bestand: 0726-15_LIO_2019-04-30_LF_verkoopsbundel.dwg

ARKS
ARCHITECTEN

Valkstraat 5 9880 Aalter
 09/375.38.00
 BTW BE 862.543.004
 www.arks.be info@arks.be



Bijlage 2: Verklaring van interesse voor de koopwoningen in Lievegem (Waarschoot), gelegen aan de Blikput en Krakeelhoek.

Ik, ondergetekende, de heer _____ (vul uw voor- en achternaam in)
en/of mevrouw _____ (vul uw voor- en achternaam in)

Wonend in _____ (vul uw straatnaam en huisnummer in)
_____ (vul uw postcode en gemeente in)

Ik verklaar dat:

Ik kandidaat-koper ben voor een sociale koopwoning te Lievegem (Waarschoot).

Ik wacht om aan te kopen, aangezien het momenteel financieel niet haalbaar is.

Ik mijn inschrijving in het register Waarschoot wil annuleren. Mijn rekeningnummer is

BE _____ (vul uw rekeningnummer in, voor de terugbetaling van het inschrijvingsgeld).

Mijn telefoonnummer is: _____

Mijn e-mailadres is: _____

Datum: _____

Handtekening: _____

Opgelet: U moet dit document **ten laatste op vrijdag 20 maart '20** aan ons bezorgen, samen met:

- ➔ Een kopie van het laatst ontvangen **aanslagbiljet van de belastingen** (aanslagjaar 2019 - inkomsten 2018 OF aanslagjaar 2018 - inkomsten 2017).
- ➔ Uw **laatste 6 maandloonfiches** of bewijs van **vervangingsinkomsten** van de afgelopen 6 maanden (werkloosheidsuitkering, ziekte-uitkering, ...)
- ➔ Bewijs van **kinderbijslag en/of alimentatie** van de afgelopen 6 maanden.
- ➔ **Lopende leningen** (indien van toepassing).

Heeft u nog vragen? Dan kunt u ons op drie manieren contacteren:



- Stuur een mail naar chantal.sysmans@klehetvolk.be.



- **Bel** naar **09 265 82 58**. Dat kan van maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 en 12 uur en van maandag tot en met donderdag tussen 13 en 16 uur.



- Kom naar ons **kantoor**, Ravensteinstraat 12, 9000 Gent. Dat kan van maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 en 12 uur. U meldt zich aan bij het onthaal.