

# AANKOOP SOCIALE KOOPWONING / KOOPAPPARTEMENT / BOUWGROND

–

## INSCHRIJVINGSREGISTERS

### Inhoud

---

1.	Hoe kan je inschrijven? .....	2
2.	Wat zijn de voorwaarden om in te schrijven?.....	3
3.	Wat na je inschrijving? .....	5
4.	Hoe kan je ons bereiken? .....	6
5.	Bijlagen.....	7
	Inschrijvingsformulier sociale koopwoning / koopappartement / bouwgrond .....	8
	Overzicht registers & vooruitzichten .....	11
	Toewijzingsreglement .....	14
	Privacyverklaring koopwoningen.....	17



## 2. Wat zijn de voorwaarden om in te schrijven?

1. Je bent **18 jaar of ouder**.
2. Je gezamenlijk belastbaar **inkomen** is niet te laag en niet te hoog:

INKOMENSGRENZEN 2023*			
gezinssituatie	minimum	maximum	
		ligging woning**	
		cluster 1 of 2	andere
alleenstaande zonder personen ten laste	€ 10.795,00	€ 45.193	€ 43.140
alleenstaande met handicap zonder personen ten laste	€ 10.795,00	€ 49.706	€ 47.447
alle anderen	€ 10.795,00	€ 67.783	€ 64.703
te verhogen per persoon ten laste met	-	€ 4.513	€ 4.308

\* De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Na inschrijving controleren we om de 2 jaar of jouw inkomen nog voldoet aan de voorwaarden.

\*\* Alle woningen die wij verkopen liggen in cluster 1 of 2.

3. Je hebt **geen eigendom**:

Jij (of een ander gezinslid dat mee verhuist) mag in België of in het buitenland

- o geen woning of bouwgrond (volledig of deels) in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben;
- o geen woning of bouwgrond hebben die je zelf (volledig of deels) in vruchtgebruik gaf;
- o geen woning of bouwgrond hebben die jij of een andere persoon (volledig of deels) in erfpacht of opstal gaf;
- o geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin je een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Er zijn 5 **uitzonderingen**:

- o Relatiebreuk  
Deze uitzondering geldt als je samen met je ex-partner een woning of bouwgrond
  - volledig in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebt;
  - volledig in vruchtgebruik, erfpacht of opstal gaf.
 Je ex-partner mag de sociale koopwoning of bouwgrond niet mee kopen en de (op te richten) woning niet mee bewonen.
- o Kosteloze verkrijging  
Deze uitzondering geldt als jij (of een gezinslid) via schenking of erfenis
  - een woning of bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal kreeg;
  - een aandeel van de woning of bouwgrond kreeg waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven.
- o Overbewoonde woning

Deze uitzondering geldt als jij (of een gezinslid) een woning hebt die overbewoond verklaard of geadviseerd is en de woning een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro heeft.

○ Onbewoonbare woning

Deze uitzondering geldt als jij (of een gezinslid) een woning hebt die onbewoonbaar verklaard of geadviseerd is en de woning een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro heeft.

○ Woning in een zone waar wonen niet is toegelaten

Deze uitzondering geldt als jij (of een gezinslid) een woning hebt die in een zone ligt waar wonen niet toegelaten is en de woning een geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 2.000 euro heeft.

Wat als een van deze uitzonderingen van toepassing is?

- Geldt een van de eerste drie uitzonderingen (relatiebreuk, kosteloze verkrijging, overbewoonde woning)? Dan moet je ervoor zorgen dat je binnen een jaar na de ondertekening van de aankoopakte van de sociale koopwoning of bouwgrond, aan de eigendomsvoorwaarde voldoet (bijvoorbeeld door het verkopen van je woning of bouwgrond).
- Geldt de vierde uitzondering (onbewoonbare woning)? Dan moet je de woning binnen een jaar na de ondertekening van de aankoopakte van de sociale koopwoning of bouwgrond, slopen of de bestemming ervan wijzigen.

### 3. Wat na je inschrijving?

---

- Wanneer er woningen klaar zijn voor verkoop in een gemeente waarvoor jij bent ingeschreven, sturen we een brief met **informatie over de woningen** (types, aantal slaapkamers, plannen, prijzen ...). Je wordt ook uitgenodigd voor een **bezoekmoment** en vragen je om een aantal documenten te bezorgen.
- Als je na een bezoek nog steeds interesse hebt, controleren we of je nog aan de voorwaarden voldoet en leggen we de **volgorde voor de toewijzing** (verkoop) van de woningen vast. Daarvoor gebruiken we de chronologie van de inschrijvingen: wie eerst inschreef, kan eerst kopen.

Je kan **voorrang** krijgen als

- jij of één van je gezinsleden een bepaalde handicap heeft en de koopwoning daaraan is aangepast;
- je in een woning woont die onteigend zal worden;
- je een band met de gemeente hebt. Wanneer heb je een voldoende band? Als je bij de toewijzing voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:
  - Je woonde 6 jaar of langer onafgebroken in de gemeente of in een aangrenzende gemeente (die in het werkgebied van een sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen ligt).
  - Je werkt minstens halftijds in de gemeente.
  - Je hebt een voldoende duidelijke maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente.
- Om zeker te zijn dat de aankoop voor jou **financieel haalbaar** is, laat je best een simulatie maken voor een lening. Voor een sociale lening (de Vlaamse woonlening) kan je bij ons een berekening laten maken. Daarnaast kan u natuurlijk ook altijd bij uw bank terecht.
- De kandidaat-kopers die voldoen aan de voorwaarden worden op de vastgelegde volgorde uitgenodigd voor de **toewijzing**. Krijg je een woning toegewezen? Dan onderteken je een aankoopovereenkomst en enkele maanden later ook de definitieve aankoopakte. Krijg je geen woning toegewezen? Dan blijf je in het register staan en krijg je opnieuw een brief bij de volgende verkoop.
- Heb je geen interesse meer in een sociale koopwoning of heb je ondertussen elders een woning, appartement of bouwgrond gekocht? Stuur dan een e-mail naar [kandidaat@woonhaven.be](mailto:kandidaat@woonhaven.be) zodat we je kunnen **schrappen** uit de registers. We betalen dan ook je inschrijvingsgeld terug.

## 4. Hoe kan je ons bereiken?

---

Wij kunnen je alleen op kantoor ontvangen **na afspraak**:

- maandag tot en met donderdag: 9.00 - 12.00 en 13.00 - 16.00 uur
- vrijdag: 9.00 - 12.00 en 13.00 - 14.00 uur

Vraag je afspraak aan via <https://woonhaven.be/contact/kopen-lenen/ik-wil-me-inschrijven-voor-een-sociale-koopwoning/>.

Je kan ook bellen naar 03 212 25 00 (optie 2) van maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 - 12.00 uur en 13.00 - 15.30 uur.

## 5. Bijlagen

---

## INSCHRIJVINGSFORMULIER

### SOCIALE KOOPWONING / KOOPAPPARTEMENT / BOUWGROND

**1. Partner 1**

- Achternaam .....
- Voornaam .....
- Geboortedatum .....
- Nationaliteit .....
- Rijksregisternummer .....

**2. Partner 2**

- Achternaam .....
- Voornaam .....
- Geboortedatum .....
- Nationaliteit .....
- Rijksregisternummer .....

**3. Datum huwelijk of wettelijke samenwoning** .....**4. Aantal kinderen ten laste** .....**5. Verblijven je kinderen op regelmatige basis bij jou in het kader van co-ouderschap?**

- nee
- ja      aantal: .....

**6. Aantal personen met een handicap** .....**7. Adres** .....**8. Telefoon- of gsm-nr.** .....**9. E-mailadres** .....**10. Rekeningnr. (IBAN)** .....



**11. Laatst gekend gezamenlijk belastbaar inkomen** € .....

**12. Heb jij of een gezinslid een woning/appartement/bouwgrond in België of in het Buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom/vruchtgebruik/erfpacht/opstal of in vruchtgebruik/erfpacht/opstal gegeven?**

- nee
- ja → Is er een uitzondering op de eigendomsvoorwaarde van toepassing?
- Relatiebreuk
  - Kosteloos verkregen
  - Overbewoonde woning
  - Onbewoonbaar woning
  - Woning in een zone waar wonen niet is toegelaten

**13. Ben je zaakvoerder/bestuurder/aandeelhouder van een vennootschap waarin een zakelijk recht op een woning of bouwgrond werd ingebracht?**

- nee
- ja

**14. In welke registers/gemeentes wil je je inschrijven?** (inschrijvingsgeld: €50 per register)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**15. Welke personen zullen mee verhuizen naar de sociale koopwoning?**

<i>Achternaam</i>	<i>Voornaam</i>	<i>Rijksregisternr.</i>	<i>Geboortedatum</i>	<i>Handicap ≥ 66%</i>
				<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
				<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
				<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
				<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
				<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja

				<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
				<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
				<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja

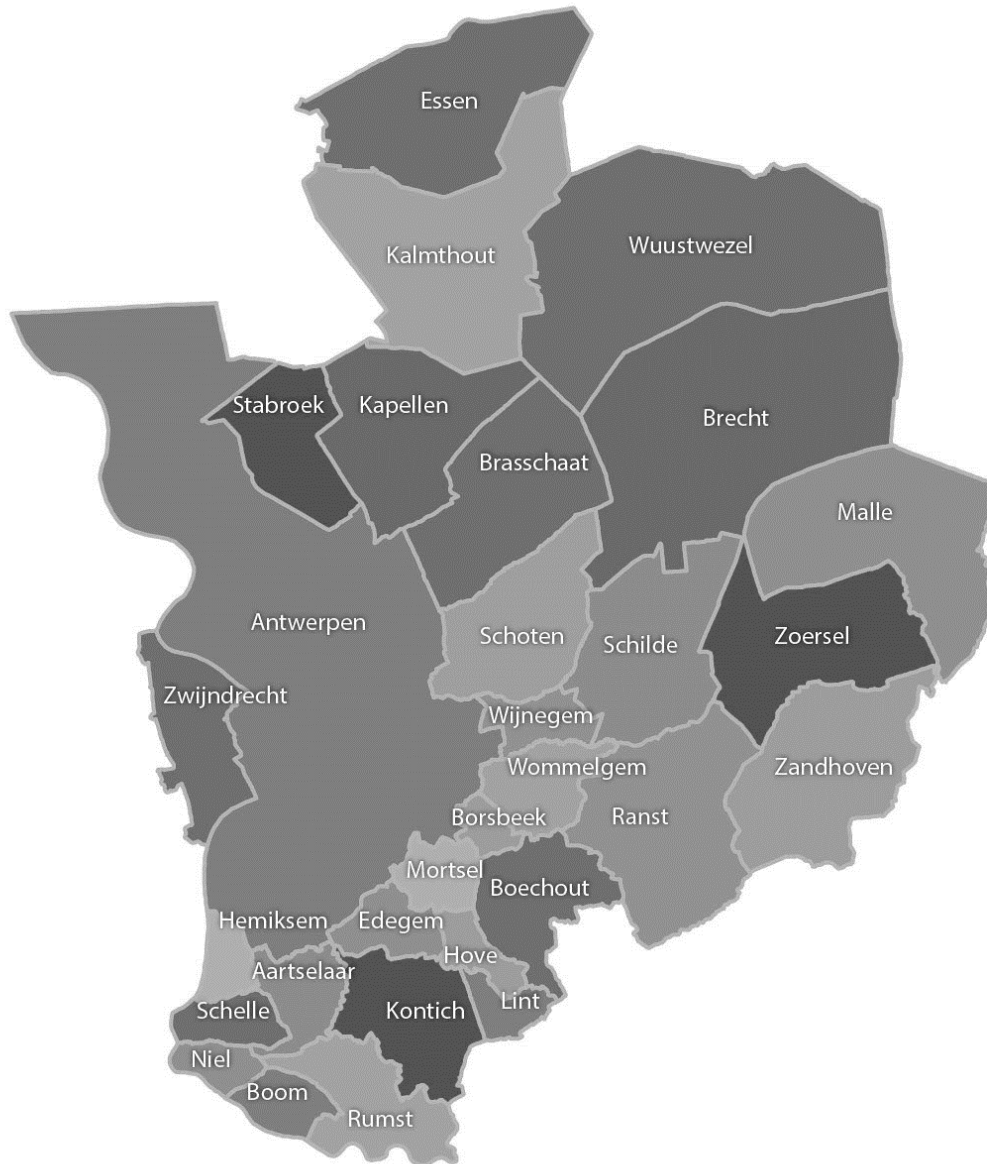
De inschrijvers bevestigen dat zij de privacyverklaring koopwoningen (zie [bijlage](#)) hebben ontvangen.

Op eer voor waar en echt verklaard op ..... / ..... / .....

Handtekening partner 1	Handtekening partner 2

## OVERZICHT REGISTERS & VOORUITZICHTEN

### 1. Werkgebied



## 2. Registers voor sociale koopwoningen en -appartementen

Register	Projecten	Aantal entiteiten	Verwacht bouwjaar
<b>Antwerpen-noord</b>	geen vooruitzichten		
<b>Antwerpen-oost</b>	Berchem, Boomgaardstraat	3 woningen	2020 - 2022
<b>Antwerpen-centrum</b>	geen vooruitzichten		
<b>Antwerpen-randstad</b>	Deurne, Wim Saerensplein	30 appartementen	2022 - 2024
<b>Antwerpen-Berendrecht</b>	Viswater	in ontwikkelingsfase	
<b>Boechout</b>	geen vooruitzichten		
<b>Boom</b>	geen vooruitzichten		
<b>Borsbeek</b>	in bespreking		
<b>Brasschaat</b>	Officierenwijk  Halenlei Neervelden Het Leeg – Rietbeemden De Burletheide	17 woningen 7 appartementen  in voorbereiding in voorbereiding in voorbereiding in voorbereiding	2022 - 2025  2022 – 2024
<b>Brecht</b>	Waterhoeve	5 woningen	2022 – 2024
<b>Essen</b>	Statievelden	In voorbereiding	
<b>Hemiksem</b>	geen vooruitzichten		
<b>Kalmthout</b>	Achterbroek  Nieuwmoer	In voorbereiding  18 woningen (1ste fase)  In voorbereiding (andere fasen)	2022 - 2024
<b>Kapellen</b>	in bespreking		
<b>Kontich</b>	in bespreking		
<b>Malle</b>	in bespreking		
<b>Mortsel</b>	Geen vooruitzichten		
<b>Rumst</b>	Kromhoutstraat	14 woningen	2023 - 2025
<b>Schelle</b>	geen vooruitzichten		

<b>Schilde</b>	geen vooruitzichten		
<b>Schoten</b>	geen vooruitzichten		
<b>Stabroek</b>	geen vooruitzichten		
<b>Wijnegem</b>	geen vooruitzichten		
<b>Wuustwezel</b>	geen vooruitzichten		
<b>Zoersel</b>	geen vooruitzichten		

Hou er rekening mee dat er voor nieuwe projecten een wachttijd van 4 tot 5 jaar (of langer) kan zijn.

### 3. Registers voor sociale bouwgronden

<i>Register</i>	<i>Projecten</i>	<i>Aantal entiteiten</i>	<i>Verwacht verkoopjaar</i>
<b>Essen</b>	Statievelden	6 bouwgronden	2023

## TOEWIJZINGSREGLEMENT

(Bijlage 22 bij Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Artikel 1. Een kandidaat-koper kan een sociale koopwoning van de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij aankopen als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit, en als hij ingeschreven is in de registers die daarvoor bestemd zijn, vermeld in artikel 2. Om zich te kunnen inschrijven, moet de kandidaat-koper op de inschrijvingsdatum meerderjarig zijn en moet hij voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit. De kandidaat-koper moet bewijzen dat hij voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden.

Art. 2. De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen die sociale koopwoningen verkopen, houden een of meer inschrijvingsregisters bij. Ze bepalen zelf voor welk territoriaal niveau die inschrijvingsregisters worden geopend. Het minimale niveau is dat van een projectzone. Het maximale niveau valt samen met het hele werkgebied. In ieder geval moet het geheel van de diverse inschrijvingsregisters het volledige werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij bestrijken, zelfs als er geen concrete bouwplannen of grondvoorraden voorhanden zijn op een aantal locaties in het werkgebied. De kandidaat-kopers worden daarover grondig geïnformeerd. Twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor hetzelfde territoriale niveau een gemeenschappelijk inschrijvingsregister openen.

Als een nieuw inschrijvingsregister wordt geopend dat een gebied bestrijkt dat ervoor door een of meer andere inschrijvingsregisters van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij geheel of gedeeltelijk werd omvat, kan de kandidaat-koper die ingeschreven was in een ander inschrijvingsregister, voorrang krijgen om zich in te schrijven in het nieuwe inschrijvingsregister. Aan die kandidaat-koper wordt er schriftelijk gevraagd of hij die voorrang wil gebruiken. De kandidaat-koper die de voorrang wil gebruiken, meldt dat schriftelijk aan de verkoper. Bij de inschrijving in het nieuwe register behoudt de kandidaat-koper de inschrijvingsdatum die hij had in het andere register of de oudste inschrijvingsdatum als hij in meer dan één register was ingeschreven. Als verschillende kandidaat-kopers dezelfde inschrijvingsdatum hebben, wordt, om de chronologische volgorde van die kandidaat-kopers in het nieuwe register te bepalen, de chronologische volgorde van de reactie op de vraag of de kandidaat-koper de voorrang wil gebruiken, in aanmerking genomen. Die voorrangregeling is eenmalig per nieuw geopend register en beperkt in de tijd. De verkoper bepaalt de termijn, die maximaal een maand kan zijn, waarin de kandidaat-kopers moeten reageren.

Met behoud van de toepassing van het tweede lid worden de aanvragen om een sociale koopwoning te kopen per register chronologisch ingeschreven. Bij de inschrijving krijgt elke kandidaat-koper in chronologische volgorde een inschrijvingsnummer per register toegekend. De sociale huisvestingsmaatschappij houdt de registers ter beschikking van de toezichthouder. De minister en de toezichthouder kunnen op elk moment een afschrift of een elektronische kopie van de registers vragen. Als twee of meer kandidaat-kopers zich tegelijkertijd aanbieden voor de inschrijving, waardoor de chronologische volgorde niet vastgesteld kan worden, wordt de volgorde door lottrekking bepaald.

In de registers worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het inschrijvingsnummer voor het desbetreffende register;
- 2° de datum van inschrijving;
- 3° de voornamen en de achternaam van de kandidaat-koper;
- 4° de geboortedatum;
- 5° het volledige adres en eventueel het telefoonnummer;
- 6° de vermelding of er een prioriteit geldt of niet;
- 7° de (deel)gemeenten of gemeenten van het werkgebied waarvoor de kandidaat-koper zich kandidaat stelt;
- 8° de melding dat de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in boek 5, deel 8, van dit besluit, heeft gekregen, overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd;
- 9° het rijksregisternummer.

In de registers worden ook de toewijzingen en de schrappingen van het lopende en het voorgaande kalenderjaar vermeld.

Art. 3. De verkoper bezorgt aan de kandidaat-koper die erom vraagt, de volgende gegevens:

- 1° de rangorde van de kandidaat-koper in het inschrijvingsregister;
- 2° de rangorde van de kandidaat-kopers aan wie tijdens de voorgaande twaalf maanden een woning is toegewezen, de datum van hun inschrijving en of ze een prioriteit hadden.

Art. 4. Als een kandidaat-koper zich inschrijft, wordt hij op de hoogte gebracht van de integrale inhoud van dit reglement. In het bijzonder wordt zijn aandacht gevestigd op de gevallen waarin zijn kandidatuur uit de inschrijvingsregisters kan worden geschrapt, de toewijzingsregels en het verhaalrecht. De kandidaat-koper ontvangt een ontvangstbewijs (per register) met

vermelding van de inschrijvingsdatum.

De verkoper deelt aan de kandidaat-koper mee op welke wijze er gecommuniceerd zal worden. Dat kan met een beveiligde zending, een gewone brief, elektronische post of met een ander communicatiemiddel dat resulteert in een schriftelijk stuk voor de geadresseerde.

Art. 5. §1. De inschrijving is definitief nadat de kandidaat-koper een inschrijvingsgeld van 50 euro per register heeft betaald. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW schrapte een kandidaat uit al haar inschrijvingsregisters in de volgende gevallen:

1° aan de kandidaat-koper is een woning toegewezen;

2° de kandidaat-koper verzoekt daar schriftelijk om;

3° op het ogenblik dat de kandidaat-koper wordt gecontroleerd in het kader van de toewijzing van een woning, blijkt dat hij niet meer voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit;

4° bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-koper niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit;

5° de kandidaat-koper antwoordt niet of niet op tijd op de vraag, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, of op het aanbod, vermeld in artikel 7, §1, vijfde lid, tenzij hij overmacht kan aantonen binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt;

6° de kandidaat-koper weigert om in te gaan op het aanbod, vermeld in artikel 7, §1, vijfde lid, tenzij hij binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt, na de weigering daarvoor schriftelijk een gegronde reden aanvoert;

7° de kandidaat-koper is ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die hij te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;

8° de kandidaat-koper heeft een aangeboden woning aanvaard en wil de woning nadien toch niet kopen.

Het inschrijvingsgeld wordt alleen in de gevallen, vermeld in het tweede lid, 1°, 2°, 3° en 4°, terugbetaald.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het tweede lid, 5°, en de gegronde reden, vermeld in het tweede lid, 6°, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

§2. De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-kopers die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. Als de kandidaat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW bepaalt een redelijke termijn om in voorkomend geval te antwoorden bij de actualisatie.

Art. 6. De kandidaat-koper kan zich laten inschrijven voor een onbeperkt aantal inschrijvingsregisters bij een onbeperkt aantal sociale huisvestingsmaatschappijen of bij de VMSW. Die registers zijn permanent geopend. Het creëren van nieuwe registers moet net als het opstarten van nieuwe bouwprojecten op een zo actief mogelijke wijze worden bekendgemaakt.

Art. 7. §1. De sociale koopwoningen worden per register toegewezen door het statutair bevoegde orgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW.

De verkoper verwittigt de kandidaat-kopers als een of meer sociale koopwoningen in de gemeenten of deelgemeenten die de kandidaat-kopers hebben aangeduid, te koop worden aangeboden. De verkoper kan beslissen om maar een groep van kandidaat-kopers te verwittigen. Hij bepaalt de omvang van de groep op basis van de chronologische rangschikking. De verkoper verstrekt alle nuttige inlichtingen, zoals de ligging, het type woning, de verkoopprijs en de eventuele korting, en hij meldt of de grond in erfpacht wordt gegeven.

De verkoper bepaalt binnen welke redelijke termijn en op welke manier de kandidaat-kopers hun interesse in de woning kunnen laten blijken. De verkoper nodigt de geïnteresseerde kandidaat-kopers uit om de woning te bezichtigen. De verkoper kan beslissen om maar een groep van geïnteresseerden uit te nodigen voor de bezichtiging. Hij bepaalt de omvang van de groep op basis van de chronologische rangschikking.

De verkoper bepaalt binnen welke termijn de geïnteresseerde kandidaat-kopers moeten beslissen of ze de woning willen aankopen en op welke manier ze hun beslissing aan de verkoper moeten meedelen. De verkoper onderzoekt of de kandidaat-kopers die de woning willen aankopen, nog voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit.

De verkoper biedt vervolgens de koopwoning aan de meest gunstig gerangschikte kandidaat-koper aan en vraagt om binnen een redelijke termijn die hij bepaalt, te antwoorden.

Bij de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1° een kandidaat-koper die ingevolge een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw moet worden gehuisvest;

2° een kandidaat-koper die een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid een bepaalde handicap heeft, uitsluitend als de beschikbare woning aangepast is aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden een bepaalde handicap hebben;

3° een kandidaat-koper die een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt;  
4° de chronologische volgorde van de inschrijvingsnummers die per register toegekend zijn.  
Bij elk van de voorrang uit het zesde lid wordt er rekening gehouden met artikel 5.218 van dit besluit.

§2. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW kan beslissen om, in afwijking van paragraaf 1, zesde lid, 4°, rangverhoging te geven op basis van het aantal slaapkamers in een sociale koopwoning. Als de sociale koopwoning minstens drie slaapkamers heeft, kan er een rangverhoging van maximaal 50% toegekend worden aan gezinnen. Als de sociale koopwoning minder of meer dan drie slaapkamers heeft, kan er een rangverhoging worden verleend op basis van de rationele bezetting. Als twee rangverhogingen van toepassing zijn op een kandidaat-koper, geldt de rangverhoging die het meest gunstig is voor de kandidaat-koper. Bij elk van die rangverhogingen wordt er rekening gehouden met artikel 5.218 van dit besluit.

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van die personen.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW kan de rangverhoging op basis van het aantal slaapkamers alleen toekennen na een schriftelijke melding van de beslissing daarover aan de toezichthouder. De rangverhoging geldt voor alle toewijzingen van de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW en wordt toegepast tot de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW een nieuwe beslissing meldt aan de toezichthouder.

De kandidaat-kopers worden grondig geïnformeerd over de rangverhoging op basis van het aantal slaapkamers.

§3. Als het gaat om woningen die gebouwd zijn voor een bijzondere doelgroep, onder beding van specifieke verbintenissen, zijn de bepalingen van paragraaf 1 en 2 alleen van toepassing als die verbintenissen zijn nagekomen.

Art. 8. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW vraagt aan de kandidaat-koper bij het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop een waarborg waarvan het bedrag niet hoger is dan de kosten voor de uitvoering van de eenzijdige belofte van aankoop en die hoogstens 4090 euro bedraagt. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 5.220, §2, van dit besluit. Als de kandidaat-koper de woning niet aankoopt nadat hij de eenzijdige belofte van aankoop ondertekend heeft, betaalt de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW het gedeelte van de waarborg dat overeenstemt met het geleden verlies, niet terug, tenzij de kandidaat-koper overmacht aantoonst.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het eerste lid, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

Art. 9. De toewijzing van een sociale woning mag pas aan de kandidaat-koper worden betekend na het verstrijken van de termijn voor vernietiging door de toezichthouder, vermeld in boek 4, deel 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 10. Een kandidaat-koper die ingeschreven is in het register op basis waarvan een toewijzing heeft plaatsgevonden, en die zich benadeeld voelt door de toewijzing van de woning, kan binnen zes maanden na de datum van de betwiste toewijzing met een beveiligde zending beroep aantekenen bij de toezichthouder.

De toezichthouder beoordeelt de ontvankelijkheid en bezorgt zijn advies over de gegrondheid van het ontvankelijke beroep binnen dertig dagen aan de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW betekent de gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur over de gegrondheid van het beroep binnen zestig dagen na de beroepsbrief met een beveiligde zending aan de indiener en bezorgt op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder. Als er binnen zestig dagen na de beroepsbrief geen beslissing wordt betekend, wordt het beroep als ontvankelijk en gegrond beschouwd.

De kandidaat-koper voor wie het beroep ontvankelijk en gegrond wordt bevonden, beschikt over een absoluut recht van voorrang voor de toewijzing van de eerstvolgende beschikbare sociale koopwoning die vrijkomt en aan zijn keuze op het vlak van ligging, type en aantal slaapkamers beantwoordt.



## PRIVACYVERKLARING KOOPWONINGEN

### 1. Wie zijn wij?

Woonhaven Antwerpen is een woonmaatschappij met o.a. als activiteit:

- het bouwen en verkopen van sociale woningen;
- de dossierbehandeling voor het bemiddelen van sociale leningen, met name de Vlaamse Woonlening verstrekt door het Vlaams Woningfonds.

Woonhaven Antwerpen is verwerkingsverantwoordelijke voor de verwerkingen van persoonsgegevens opgesomd in deze privacyverklaring.

Woonhaven Antwerpen heeft een functionaris voor gegevensbescherming – mevr. Kirsty Wauters - aangesteld (afgekort DPO) die Woonhaven Antwerpen adviseert inzake de verwerking van persoonsgegevens.

### 2. Waarom hebben wij een privacyverklaring?

Door de aard van onze organisatie moeten we veel persoonsgegevens verwerken. Onder persoonsgegevens verstaan we alle gegevens over uzelf. Dit betekent dat de gegevens ofwel direct over u gaan, ofwel naar u te herleiden zijn.

We willen ervoor zorgen dat uw gegevens beschermd zijn en we ze alleen gebruiken waar nodig. Daarom respecteren wij de hoogste privacynormen, inclusief de privacywet General Data Protection Regulation (GDPR) of in het Nederlands de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), die sinds 25 mei 2018 geldt.

### 3. Toepassingsgebied

Deze Privacyverklaring is van toepassing op de volgende partijen: iedere (kandidaat-)koper van Woonhaven Antwerpen met maatschappelijke zetel Jan Denucéstraat 23, 2020 Antwerpen en ondernemingsnummer BE 0403.795.657.

Deze privacyverklaring geldt voor alle informatie over u waarover wij beschikken. Deze informatie verzamelen wij bij andere overheidsinstellingen, bij u, via invulformulieren (eventueel via onze website) of tijdens een gesprek met onze medewerkers.

### 4. Hoe kan u ons en de functionaris gegevensbescherming bereiken?

Voor vragen, opmerkingen of andere acties over onze Privacyverklaring kan u de zetel van Woonhaven Antwerpen contacteren via:

- Telefoon: 03 212 25 00
- E-mail: [privacy@woonhaven.be](mailto:privacy@woonhaven.be)
- Adres: Jan Denucéstraat 23, 2020 Antwerpen

Onze functionaris gegevensbescherming kan als volgt worden bereikt : [privacy@woonhaven.be](mailto:privacy@woonhaven.be).

De e-mails op dit adres ontvangen worden immers ook automatisch doorgezonden naar onze functionaris gegevensbescherming.

### 5. Welke persoonsgegevens verzamelen we?

Voor een correcte samenstelling van uw inschrijvings- en/of koopedossier verzamelen we volgende gegevens over u:

- identificatiegegevens (naam, geboortedatum, geslacht, nationaliteit);
- rijksregisternummer;
- rijksregistergegevens (rijksregisternummer, naam en voornamen, geboorteplaats en datum, geslacht, hoofdverblijfplaats en historiek, de plaats en datum van overlijden, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, de nationaliteit en historiek, wettelijke samenwoning, het register waarin ingeschreven en de handelingsbekwaamheid);
- adreshistoriek;

- adres- en contactgegevens;
- gezinssamenstelling (wettelijke samenwoning, personen ten laste, bezoekrecht/co-ouderschap van de kinderen) waaronder invaliditeitsgegevens om na te gaan of u in aanmerking komt voor een verhoogde inkomensgrens;
- Inschrijvingsnummer op de wachtlijst.

Om na te gaan of u aan alle inschrijving- en koopverplichtingen voldoet verzamelen we ook volgende gegevens:

- eigendomsgegevens (eigenaar van of vruchtgebruik of recht van opstal van een woning of bouwgrond);
- financiële gegevens (belastbaar inkomen).

Daarnaast komt u mogelijks in aanmerking voor een aangepaste woning of een voorrang, hiervoor verzamelen we ook gegevens rond:

- invaliditeit wanneer u een aangepaste woning nodig heeft.

Bij inschrijving voor een sociale koopwoning ontvangt u meer informatie over deze voorwaarden en hoe wij deze controleren.

## 6. Van waar verzamelen we uw persoonsgegevens?

We verzamelen deze gegevens niet enkel bij uzelf maar consulteren ook verschillende andere overheidsdiensten om na te gaan of u in aanmerking komt voor een koopwoning, of nadien of u aan de voorwaarden blijft voldoen. Wij verzamelen deze gegevens via:

- Uzelf: bij de inschrijving tot kandidaat-koper of bij het afsluiten van de koopovereenkomst, via invulformulieren
- Website: wanneer u ons informatie bezorgt via onze website.
- Federale Overheidsdienst Financiën: gegevens rond belastbare inkomsten en eigendomsgegevens (Beraadslaging FO nr. 14/2009 van 1 oktober 2009 + Beraadslaging FO nr. 16/2012 van 28 juni 2012), gegevens over eigendommen in vennootschappen (Beraadslaging FO nr. 36/2016 van 27 oktober 2016 en Beraadslaging FO nr. 02/2018 van 11 januari 2018)
- Het rijksregister: rijksregisternummer, naam en voornamen, geboorteplaats en datum, geslacht, hoofdverblijfplaats en historiek, de plaats en datum van overlijden, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, de nationaliteit en historiek, wettelijke samenwoning, het register waarin ingeschreven en de handelingsbekwaamheid (KB 22 mei 2001 + RR nr. 41/2007 van 12 december 2007 + RR nr. 60/2012 van 18 juli 2012 + Beraadslaging nr. 13/099 van 5 november 2013 + RR nr. 79/2013 van 11 december 2013 + RR nr. 02/2018 van 21 februari 2018 + RR nr. 34/2018 van 16 mei 2018)
- Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid: gegevens rond leefloon (Beraadslaging nr. 15/053 van 1 september 2015), handicap (Beraadslaging nr. 14/088 van 7 oktober 2014) en pensioenen (Beraadslaging nr. 16/090 van 4 oktober 2016)
- Kind en Gezin: gegevens rond handicap kinderen (Beraadslaging nr. 19/018 van 5 februari 2019.)

U kan deze beraadslagingen en protocollen raadplegen via <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Privacy/Machtigingen-en-protocollen>.

## 7. De geldige rechtsgrond voor de verwerking van uw persoonsgegevens

Woonhaven Antwerpen mag enkel persoonsgegevens verwerken als hiervoor een geldige rechtsgrond voorhanden is. De GDPR voorziet in 6 mogelijke gronden (art. 6 GDPR). Als u kandidaat-koper of koper wenst te worden verwerken wij uw gegevens volgens de volgende wettelijke bepalingen, ter uitvoering van de koopovereenkomst of op basis van uw toestemming.

Wettelijke bepalingen:

- Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (Vlaamse Codex Wonen van 2021) (BS 13/11/2020);

- Boek 5, deel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) (BS 08/12/2020).

#### 8. Waarvoor gebruiken we uw persoonsgegevens?

Wanneer u kandidaat-koper bent voor een woning van Woonhaven Antwerpen, gebruiken wij uw persoonsgegevens voor volgende doeleinden:

- te informeren over sociale koop;
- na te gaan of u voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden en dus ook om uw inschrijvingsdossier op te maken en u te informeren over de status hiervan;
- om na te gaan of u voldoet aan de toewijzingsvoorwaarden (voldoet u aan de wettelijke voorwaarden om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale woning?) en dus ook om u een woning toe te wijzen;

Wanneer u koper bent van een woning van Woonhaven Antwerpen, gebruiken wij uw persoonsgegevens voor volgende doeleinden:

- Om een koopovereenkomst tussen u en Woonhaven Antwerpen op te maken;
- Om de koopovereenkomst te kunnen uitvoeren;
- Om u te informeren over elementen uit de overeenkomst (bv. In het kader van herstellingen aan de woning, ...);
- om na te gaan of u na de koop aan alle voorwaarden (bijv. 20 jarige bewoningsverplichting) blijft voldoen.

#### 9. Hoe lang houden we uw persoonsgegevens bij?

Wij houden uw gegevens bij tot 10 jaar vanaf de schrapping uit het inschrijvingsregister.

Indien u specifieke verplichtingen moet naleven gedurende een welbepaalde termijn na aankoop van een woning dan geldt een bewaartermijn die gelijk is aan de duur van de verplichting. Dit is 20 jaar na ondertekening van de verkoopakte.

#### 10. Wie heeft toegang tot uw persoonsgegevens?

Uw persoonsgegevens worden enkel doorgegeven ter uitvoering van een overeenkomst, bij wettelijke verplichting of met uw toestemming. Woonhaven Antwerpen let erop dat er bij het uitwisselen van persoonsgegevens niet meer gegevens doorgegeven worden dan noodzakelijk voor het realiseren van welbepaalde doeleinden.

Met volgende instanties worden persoonsgegevens uitgewisseld:

- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en Wonen in Vlaanderen op basis van artikel 5.226, § 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 coördineert de VMSW de gegevensstromen in het kader van de sociale koopwetgeving en kan zij deze gegevens gebruiken voor statistische doeleinden;
- de Vlaamse Overheid, Afdeling Vastgoedtransacties;
- (kandidaat)syndicus;
- Kadaster;
- verzekeringsmaatschappij/verzekeringsmakelaar;
- aannemer;
- architect;
- notaris;
- leveranciers nutsvoorzieningen.

## 11. Wat zijn uw rechten

De GDPR voorziet voor u een aantal rechten die u kunt invoeren, binnen bepaalde voorwaarden. Hieronder vindt u een opsomming met een korte opsomming en toelichting. U kunt deze rechten invoeren door contact op te nemen met onze maatschappij of onze functionaris gegevensbescherming (DPO) : zie punt 4.

### 1. Recht van inzage

Wij moeten u informeren over wat er met uw gegevens gebeurt en dat we uw rechten moeten beschrijven. Ook moeten we u een kopie van uw persoonlijke gegevens bezorgen als u ons dit vraagt. Een kopie kunt u vragen via telefoon, e-mail of per brief. Opgelet: alleen een eerste kopie is gratis.

Bij uw aanvraag moeten wij uw identiteit verifiëren. Daarom vragen wij u dan een bewijs van uw identiteit. Twijfelen wij over uw identiteit, dan zullen wij u pas de documenten sturen nadat wij uw identiteit hebben kunnen bevestigen. We zullen u de informatie per e-mail toesturen als u hiermee akkoord gaat, zo niet zullen wij u de informatie per post toesturen.

Bepaalde documenten kunnen persoonlijke gegevens van andere personen bevatten die dezelfde bescherming genieten als u. We moeten daarom bepaalde documenten anonimiseren, wat enige tijd kan duren. We zullen u altijd informeren als we niet binnen een maand uw aanvraag kunnen beantwoorden.

### 2. Recht op verbetering

Als we onjuiste of onvolledige gegevens hebben, zullen we dit op uw vraag aanpassen. Denken we zelf dat uw gegevens niet langer up-to-date zijn, kunnen we u contacteren om dit te verifiëren. Mogelijk moet u hiervoor naar ons kantoor komen om uw identiteitskaart te laten lezen.

### 3. Recht om te worden vergeten

U heeft het recht om uw gegevens te laten wissen. We verwijderen uw gegevens als u aan een van de onderstaande criteria voldoet.

Wanneer kunnen wij u w gegevens verwijderen ?

- We verwerken uw gegevens niet meer voor het oorspronkelijk doel of hebben deze niet langer nodig.
- U trekt uw toestemming voor verwerking in; deze verwerking was uitsluitend op uw toestemming gebaseerd.
- U hebt uw recht op bezwaar ingeroepen (zie 11.7).
- Uw gegevens zijn onrechtmatig verwerkt.
- Er is een wettelijke verplichting om de gegevens te verwijderen.
- Uw gegevens zijn verzameld voor het aanbieden van diensten van de informatiemaatschappij.

Mogelijk kunnen we uw gegevens om een specifieke reden niet verwijderen. We informeren u hierover. Deze redenen zijn:

- een wettelijke verplichting of voor het algemeen belang;
- voor archivering, onderzoek of statistieken volgens artikel 89 van de AVG;
- voor het instellen, uitoefenen of verdedigen van juridische claims;
- de volksgezondheid;
- het recht op vrijheid van meningsuiting en informatie primeert.

### 4. Recht op beperking van verwerking

U kunt altijd de verwerking van uw gegevens beperken. We zullen de verwerking stopzetten in de volgende situaties:

- We hebben onjuiste gegevens. We verwerken uw gegevens opnieuw nadat we uw gegevens controleerden en eventueel corrigeerden.

- Onze verwerking wordt als onwettig beschouwd en u wilt deze verwerking beperken.
- We hebben uw gegevens niet langer nodig, maar houden ze bij voor uw juridische claims. Heeft u ze niet meer nodig voor de juridische claims, dan verwijderen we uw gegevens.
- U bezwaar maakt van verwerking (zie 11.7). We stoppen hiermee totdat de vraag opgelost is.
- Wanneer de beperking van verwerking niet langer een bestaansreden heeft, zullen we u de redenen van het opheffen van de beperking meedelen. Is de beperking van verwerking niet langer een bestaansreden heeft, dan informeren wij u waarom we de beperking stoppen.

Om door te gaan met het verwerken van uw persoonlijke gegevens, moeten we de juistheid ervan verifiëren of controleren of we andere juridische gronden voor verwerking hebben. De verwerking van uw persoonlijke gegevens zal beperkt zijn totdat de vraag is opgehelderd. Als we besluiten de behandeling voort te zetten, zullen we u informeren voordat de beperking wordt opgeheven.

#### 5. Recht op kennisgeving

Als u zich beroept op de bovengenoemde rechten (met uitzondering van het recht op toegang) dan informeren wij ook elke ontvanger van deze persoonlijke gegevens (bijvoorbeeld andere organisaties). We doen dit niet als dit onmogelijk blijkt of onevenredige inspanningen vraagt. Wij informeren u ook over deze ontvangers als u dit vraagt.

#### 6. Recht op dataportabiliteit

Wij verzenden u of een andere controller (als dit technisch mogelijk is) alle gegevens in een leesbaar formaat als u dit vraagt.

Dit gaat over gegevens:

- die u ons bezorgde ;
- die we verwerken op basis van uw toestemming of op basis van contractuele voorwaarden;
- die we verwerken via geautomatiseerde middelen.

#### 7. Recht op bezwaar

U kunt bezwaar aantekenen als we gegevens verwerken voor een gerechtvaardigd belang of voor een taak van algemeen belang. We zullen uw bezwaar onderzoeken en u informeren over de resultaten. We kunnen uw persoonlijke gegevens alleen blijven verwerken als er juridische redenen zijn voor de verwerking.

#### 12. Kunt u uw toestemming intrekken?

Ja, u kunt op elk moment uw toestemming voor het verwerken van uw gegevens intrekken.

Maar, wij blijven uw gegevens wel verwerken als er hiervoor een wettelijke of contractuele reden is. Ook mag u uw toestemming niet intrekken om contractuele verplichtingen te omzeilen. Als u uw toestemming intrekt, werkt deze alleen voor de toekomst. Eerdere verwerking wordt als legaal beschouwd.

U kan uw toestemming intrekken door ons te contacteren via:

- Telefoon: 03 212 25 00
- E-mail: [privacy@woonhaven.be](mailto:privacy@woonhaven.be)
- Adres: Jan Denucéstraat 23, 2020 Antwerpen

#### 13. Hoe kunt u een klacht indienen?

Wij proberen uw vraag optimaal te behandelen. Lukt dit niet, dan kunt u altijd een klacht indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) of de Vlaamse Toezichtcommissie (VTC).

Dit kan voor de GBA via <https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/burger/acties/klacht-indienen> en voor de VTC via <https://overheid.vlaanderen.be/klachtenprocedure-vtc>.

#### 14. Wijzigingen in ons beleid

Deze privacyverklaring kan van tijd tot tijd worden gewijzigd op een manier die overeenkomt met de AVG of andere van toepassing zijnde voorschriften. Over dergelijke wijzigingen zal je op toepasselijke wijze en tijdig worden geïnformeerd.