

Mag ik mijn sociale koopwoning verkopen?

Als je een woning koopt, wil je er meestal heel lang blijven wonen. Maar soms heb je goede redenen om je sociale koopwoning terug te verkopen. Toch hou je best rekening met de bepalingen die in je **aankoopakte** zijn opgenomen.

Ook als je bij VMSW een Bijzondere Sociale Lening hebt afgesloten (de Vlaamse Woonlening) zijn er bepalingen in de **hypotheekakte** waarmee je rekening moet houden.

In beide gevallen gaat het over de **woonstverplichting**. Je moet immers gedurende minstens 20 jaar in je woning blijven wonen.

Hieronder lees je alles over de regels die je moet volgen en hoe de procedure verloopt als je toch je woning wil verkopen. Achteraan het document vind je een schema met alle stappen.

Wat is de woonstverplichting?

Als je een sociale koopwoning aankoopt heb je een aantal verplichtingen waar je aan moet voldoen. De belangrijkste is de twintigjarige woonstverplichting. Dit betekent dat je jouw woning na de aankoop twintig jaar moet bewonen.

Deze termijn van twintig jaar start vanaf de dag waarop je je aankoopakte ondertekent. Je mag je woning tijdens die periode niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan, ook niet aan een erfgenaam. Het verbod om een zakelijk recht af te staan, houdt in dat je de woning bijvoorbeeld niet (deels of geheel) mag verkopen, schenken, in erfpacht geven, ...

Als je zou overlijden vóór het verstrijken van de termijn van twintig jaar, dan moet één van je erfgenamen de verplichtingen verder naleven. Dit geldt enkel voor de erfgenamen die een zakelijk recht erfdien om de woning te bewonen (bijvoorbeeld: vruchtgebruik, volle eigendom).

Leef je zelf of een van je erfgenamen deze verplichtingen niet na, dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij een schadevergoeding eisen of beslissen om de koopwoning terug te kopen (wederinkoop).

De regels hierover zijn dus van kracht als je je woning wil verkopen.

Hoe kan ik mijn sociale koopwoning verkopen?

Soms kan je door omstandigheden niet anders dan je woning verkopen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als je voor je werk moet verhuizen, bij een echtscheiding, als je woning te klein is geworden om er met een nieuw-samengesteld gezin te blijven wonen, omdat je een hulpbehoevend familielid in huis wil nemen, ...

De reden waarom je je woning wil verkopen is meestal heel persoonlijk.

Hou er bij je beslissing om te verkopen wel rekening mee dat de procedure daarvoor sterk gereguleerd is en je verschillende stappen moet volgen.

STAP 1. Breng KLEMO op de hoogte

De beslissing om te verkopen neem je meestal niet van vandaag op morgen. Je doet er best aan om je woonmaatschappij te contacteren als je overweegt om je woning te verkopen. Samen bekijken we de mogelijkheden en overlopen we de verschillende stappen zodat alles duidelijk is.

Een eerste contact is volledig vrijblijvend.

STAP 2. Stuur een kopie van je facturen en aankoopbewijzen door

Je hebt na de aankoop van je woning wellicht heel wat werken in je woning uitgevoerd: keuken installeren, badkamer afwerken, vloeren, ... De kosten die je kan bewijzen nemen we mee in de berekening van de wederinkoopprijs. Dat doe je door een kopie van de facturen door te sturen via e-mail of post.

Let op: we kunnen enkel rekening houden met bewezen uitgaven, dus facturen of kasticketten op jouw naam. Een offerte of bestelbon is geen geldig bewijs.

We betalen enkel investeringen terug die **onroerend** zijn. Ingebouwde kasten, tegels of laminaatparket, verf, een zonnescherm, ... alles wat echt vastzit aan de woning telt mee voor zover je er een betaalbewijs van hebt. Dat geldt ook voor ingebouwde elektrische apparaten zoals koelkasten, ovens, kookplaten, vaatwassers, alarminstallaties, ...

Roerende goederen zoals gordijnen, lusters, kapstokken, losse meubelen, ... komen niet in aanmerking. Ook werkmateriaal (verfborstels, emmers, schroefboormachine, afdeklustiek, ...) rekenen we niet mee.

STAP 3. Wij berekenen de wederinkoopprijs

Als we je facturen ontvangen hebben, kunnen we de wederinkoopprijs berekenen. Daarvoor maken wij gebruik van een rekenmodule van VMSW. Die berekening verloopt dus altijd op dezelfde manier.

- We vertrekken van de **oorspronkelijke aankoopprijs** van je woning, zoals die is opgenomen in de aankoopakte.
- Daar tellen we de **notariële kosten** voor de aankoop bij.

Let op: *de kosten voor een eventuele hypotheekair krediet vallen hier niet onder!*

- Deze aankoopkosten worden **geïndexeerd** volgens de indexcijfers van VMSW.
- Bij dat bedrag tellen we de **kosten voor verbeteringswerken en afwerking** op (waar je dus je facturen van hebt bezorgd).

De uitkomst van die optelsom is het bedrag waaraan we je woning eventueel kunnen wederinkopen.

STAP 4. Wij komen op bezoek

Voor we beslissen om je woning al dan niet weder in te kopen, komen we op plaatsbezoek. We maken daarvoor een afspraak, en bekijken dan samen de staat van je woning: of ze goed onderhouden is, of er technische problemen zijn (bijv. vocht), of de elektrische installatie conform is, of het schrijnwerk in orde is en de ramen en deuren goed openen en sluiten, of er abnormale slijtage is, enz.

Met jouw toestemming maken we ook een aantal foto's die we later mogelijk kunnen gebruiken om de woning terug te verkopen.

STAP 5. Onze raad van bestuur beslist

Na het plaatsbezoek beslist onze raad van bestuur of KLEMO je woning al dan niet wederinkoopt.

Daarbij wordt met verschillende factoren rekening gehouden:

- wat is de wederinkoopprijs?
- aan welke prijs kan de woning eventueel terug verkocht worden?
- welke schadevergoeding moet er betaald worden als we de woning niet wederinkopen?
- wat is de staat van de woning?
- beantwoordt de woning nog aan de normen van vandaag?
- welke kosten zijn er aan de woning voor we ze kunnen verkopen?

- zijn er al eerder wederinkopen gebeurd in het betreffende project of de buurt?
- hoeveel kandidaten staan er op de wachtlijst voor de gemeente waar de woning gelegen is?
- zijn er andere specifieke factoren die meespelen?

Let op: *het klinkt misschien raar, maar enkel **onze raad van bestuur beslist.***

Of jij graag je woning zelf wil verkopen of liefst wil dat wij ze wederinkopen, maakt geen verschil. Je kan dus niet zelf voorstellen om de schadevergoeding te betalen om je woning op de private markt te kunnen verkopen. Onze raad van bestuur oordeelt volledig onafhankelijk en zo objectief mogelijk over de eventuele wederinkoop.

De raad van bestuur heeft dus twee mogelijkheden:

- ofwel koopt KLEMO je woning terug
- ofwel koopt KLEMO je woning niet terug maar krijg je de toestemming om zelf te verkopen. We vragen dan wel een schadevergoeding.

Mogelijkheid 1: KLEMO KOOPT JE WONING TERUG

In dat geval gaat de procedure verder zoals hieronder beschreven.

STAP 6. Je gaat akkoord met de wederinkoopprijs

Wanneer de raad van bestuur de beslissing heeft genomen om je woning terug te kopen, krijg je van ons een brief met de beslissing tot wederinkoop. Daarin wordt ook duidelijk de wederinkoopprijs vermeld die we zullen betalen.

Als je akkoord gaat met die wederinkoopprijs, dan vragen we je om een kopie van die brief voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen.

Let op: *als je je woning samen met je partner hebt gekocht, moeten jullie beiden de brief ondertekenen voor akkoord!*

Het kan ook zijn dat je niet akkoord gaat met de wederinkoopprijs. Dan kan je een gemotiveerd verzoek aan de raad van bestuur richten om de wederinkoopprijs te herbekijken. De raad zal zich dan over die vraag beraden en beslissen. Je moet dan wel grondig motiveren waarom je niet akkoord gaat.

Als we niet tot een akkoord over de wederinkoopprijs komen, gaat de verkoop niet door. Je mag je woning in dat geval ook niet verkopen op de private woonmarkt!

STAP 7. We sturen het dossier door naar de notaris

Zodra we je akkoord hebben ontvangen met de beslissing tot wederinkoop, sturen wij dit door naar onze notaris. De notaris zal de nodige opzoeken doen om de wederkoopakte voor te bereiden. Dit kan drie tot vier maanden duren.

Je kan kiezen om je eigen notaris in te schakelen om de verkoopakte mee te verlijden of je kan onze notaris kiezen. Die keuze is volledig vrij.

Let op: *de kosten voor de notariële akte zijn voor jou, omdat het gaat om een wederinkoop op jouw vraag.*

De notaris zal ook een aantal documenten vragen waar jij als eigenaar voor moet zorgen:

- het post-interventiedossier (het dossier met alle technische gegevens en plannen van je woning)
- een geldig keuringsattest van de elektrische installatie
- een geldig EPC-attest.

STAP 8. We ondertekenen de verkoopakte bij de notaris

De laatste stap is de ondertekening van de wederkoopakte bij de notaris, waarbij wij je de wederinkoopprijs betalen. De woning wordt dan opnieuw eigendom van KLEMO.

We nemen op dat ogenblik ook de meters voor water, gas en elektriciteit over. Om de meterstanden op te nemen en de nodige overnamedocumenten in te vullen maken we een afspraak op de dag van de ondertekening van de akte, of de dag ervoor.

Let op: *op de dag van de wederinkoop moet de woning in principe "vrij en onbelast" zijn. Dat houdt in dat de eventuele hypothecaire lening op die dag moet worden terugbetaald. Daarnaast moet de woning volledig leeggemaakt en schoongemaakt zijn. Enkel goederen of meubelen waarover er een akkoord is om die over te nemen, mogen in de woning blijven. Er mag uiteraard ook niemand meer wonen.*

Uitzonderlijk kan de raad van bestuur je toestemming geven om na de wederkoopakte nog een korte tijd in de woning te blijven wonen, bijvoorbeeld om in die tijd een nieuwe woning af te werken. Er wordt dan ook een redelijke bezettingsvergoeding gevraagd voor die periode.

Mogelijkheid 2: KLEMO KOOPT JE WONING NIET TERUG

In deze situatie mag je zelf je woning verkopen op voorwaarde dat je een schadevergoeding betaalt.

STAP 6. Je krijgt de formele toestemming om je woning te verkopen

Je wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de beslissing van de raad van bestuur om je woning niet weder in te kopen. Dat betekent dat je vrij over je woning mag beschikken en je dus niet meer aan de bewoningsplicht moet voldoen. Belangrijke voorwaarde daarbij is wel dat je een schadevergoeding moet betalen. Het bedrag van die schadevergoeding staat ook vermeld in de brief die je krijgt.

Zolang je deze brief niet hebt, ben je dus wel gehouden aan de woonstverplichting en mag je je woning niet verkopen of verhuren.

STAP 7. Je betaalt de schadevergoeding aan KLEMO

Het bedrag van de schadevergoeding is opgenomen in je oorspronkelijke aankoopakte. Het is afhankelijk van wanneer je je woning aangekocht hebt en vermindert jaarlijks met 1/20^{ste}.

Bij de verkoop van je woning zal je notaris op voorhand bij KLEMO nogmaals de bevestiging vragen dat je je woning mag verkopen en welke schadevergoeding daar tegenover staat. Je notaris houdt dit bedrag automatisch af van de verkoopsom van je woning en stort dit door naar KLEMO. Op dat ogenblik ben je volledig vrijgesteld van de woonstverplichting.

Als je je woning niet verkoopt maar wil verhuren, dan moet je zelf het bedrag van de schadevergoeding aan ons betalen op het ogenblik dat je de woning niet meer zelf bewoont. Pas daarna ben je vrijgesteld van de woonstverplichting en mag iemand anders de woning bewonen.

Let op: als woonmaatschappij zijn wij verplicht om deze woonstverplichting periodiek te controleren voor alle woningen die we verkocht hebben. Het spreekt voor zich dat wij die controles ook effectief uitvoeren.

Wat met mijn lening?

Voor je hypothecair krediet (je lening) is het eenvoudig: als je je woning verkoopt binnen de looptijd van je lening, moet je het openstaande deel van je lening volledig terugbetalen. Als je dus geleend hebt op bijvoorbeeld 26 jaar, heb je een woonstverplichting van 26 jaar!

Bij de vervroegde terugbetaling wordt bovendien een wederbeleggingsvergoeding gevraagd.

Wat moet ik hiervoor doen?

Praktisch wordt alles door je notaris geregeld bij de verkoop: hij/zij vraagt aan VMSW welk ontleend kapitaal nog open staat en hoeveel de wederbeleggingsvergoeding bedraagt. Dat is standaard drie maand intrest op het openstaand kapitaal.

De notaris maakt bij de verkoop de afrekening op en betaalt aan VMSW uit wat zij moeten krijgen. Het resterende deel krijg jij uitbetaald. Als het over een sociale koopwoning gaat, houdt je notaris ook de eventuele schadevergoeding in die aan KLEMO betaald moet worden.

Ik verkoop mijn woning niet maar ik wil ze verhuren. Kan dat?

Als je je woning niet verkoopt maar ze verhuurt, voldoe je ook niet meer aan de woonstverplichting. Dat wordt ook regelmatig gecontroleerd door VMSW. Je intrestvoet zal in dat geval met 2 % stijgen. VMSW kan dan zelfs eisen om het openstaand kapitaal onmiddellijk terug te betalen. Dit is financieel niet echt een interessante optie!

Je zal immers ook de schadevergoeding aan KLEMO moeten betalen als het een sociale koopwoning betreft.

Ik heb niet bij de VMSW geleend, maar bij mijn bank – wat dan?

Als je niet bij VMSW hebt geleend maar bij een klassieke bank voor je sociale koopwoning, is de kans heel groot dat je ook daar je lening vervroegd moet terugbetalen als je je woning verkoopt. Je woning is immers het onderpand voor je hypothecaire lening: zeg maar de garantie voor de bank dat je het bedrag van je lening kan terugbetalen. Valt die garantie weg omdat je je woning verkoopt, dan zal de bank de lening willen stopzetten. Ook hier zal je wellicht een wederbeleggingsvergoeding van drie maanden intrest betalen.

Heb je vragen?

Bij de verkoop van een woning komt heel wat kijken.

Als je vragen hebt kan je uiteraard altijd contact met ons opnemen.

Bel ons op 015/20.74.12 of mail naar info@klemechelen.be. Je kan ook langskomen op kantoor tijdens onze vrije spreekuren.

We helpen je graag verder.

Hoe kan ik mijn sociale koopwoning verkopen?

Breng KLEMO op de hoogte en bezorg hen een kopie van de facturen en aankoopbewijzen van de uitgevoerde werken

KLEMO berekent de wederinkoopprijs en doet een plaatsbezoek

Raad van Bestuur neemt een beslissing

KLEMO KOOPT JE WONING TERUG

KLEMO KOOPT JE WONING NIET TERUG

Akkoord over de wederinkoopprijs op papier

Formele toestemming om je woning te verkopen

Dossier wordt doorgestuurd naar de notaris

Betaling van schadevergoeding aan KLEMO

Ondertekenen verkoopakte bij de notaris