wonen regio kortrijk

TE KOOP

27 SOCIALE KOOPWONINGEN IN DE ZUIDSTRAAT TE HEULE



Een project van sociale huisvestingsmaatschappij Wonen Regio Kortrijk

SITUERING

Aan de Zuidstraat in Heule verkoopt Wonen Regio Kortrijk 27 nieuwe sociale koopwoningen.

Sociale huisvestingsmaatschappij Wonen Regio Kortrijk is een recente fusie van drie huisvestingsmaatschappijen. Op het grondgebied Kortrijk heeft ze een huurpatrimonium van meer dan 2500 woningen. Daarnaast biedt ze ook sociale leningen en heel wat koopwoningen voor de ganse regio aan. Wonen Regio Kortrijk stelt in al haar bouwprojecten energiezuinigheid en duurzaamheid voorop.

De woningen aan de Zuidstraat zijn beschikbaar vanaf augustus 2020.

LIGGING EN BEREIKBAARHEID

De Zuidstraat ligt op de grens tussen Heule en Bissegem.
Ze heeft een ideale ligging.
Enerzijds zit u vlakbij de autostrade. De Zuidstraat ligt immers vlak bij de Kortrijkse Ring (afrit Waterven) van waaruit u makkelijk richting Brugge, Ieper, Gent of Brussel kan vertrekken. Prima dus voor mensen die voor het werk veel de weg op moeten.

Tegelijkertijd ligt de nieuwe verkaveling ook dicht bij het centrum van Heule en Bissegem waar u alle praktische voordelen van een dorp ervaart met scholen, warenhuizen, bakkers en slagers meteen in de buurt.

Bovendien bereikt u vanuit de verkaveling ook makkelijk de zogenaamde fietsostrade.
Die fietssnelweg, die aangelegd wordt op de gronden die voorzien waren voor de uitbreiding van de gewestweg N328, moet het mogelijk maken om groot Kortrijk op een heel fietsvriendelijke manier te doorkruisen.
Wie vanuit zijn woning aan de Zuidstraat met de fiets vertrekt en het bruggetje over de wadi neemt, vindt onmiddellijk aansluiting op die fietssnelweg die u in geen tijd in het centrum van Kortrijk brengt.



DE AANLEG VAN DE SITE

De site aan de Zuidstraat baadt in een groene, open sfeer.
Bij de aanleg kreeg elke woning een voortuintje, wat zorgt voor een groene aanblik.
Tegelijkertijd werd het weidse karakter van de omgeving gerespecteerd.
Tussen woning 1 en woning 17 is dan ook bewust veel afstand bewaard.

De rust op de site zelf wordt ook bewaard door zo weinig mogelijk verkeer toe te laten op de verkaveling. Zo is er op de nieuwe site met de wagen geen doorsteek mogelijk naar de bestaande woningen aan de Disgracht.
De autoluwe omgeving wordt ook bewaard bij fase 3 van het project wanneer nog een aantal extra woningen gerealiseerd zullen worden.
De bewoners van de nog aan te leggen huizen zullen bij het oprijden van de site onmiddellijk rechtsaf moeten slaan waardoor de woningen van de Zuidstraat niet extra belast worden met autoverkeer.



DE WONINGEN

We geven u hieronder graag een korte beschrijving van de manier waarop de verschillende woningen opgevat werden.

U maakt zelf nog de keuze van de vloer en de keuken, maar hieronder vindt u alvast hoe de rest van de woning wordt ingevuld.

Bij de bouw van de koopwoningen werd gekozen voor een warme rode steen.
Die werd gemetseld met een zogenaamde dunbedvoeg, een extra dunne voeg die de gevel een modern en strak uitzicht geeft.
Het raamwerk is gemaakt van PVC.



Binnenin de woning is gezorgd voor zoveel mogelijk doorlicht.
Daarmee bedoelen we dat er zowel vooraan als achteraan heel veel licht binnen valt in de woning. Daar zorgen niet alleen de grote glaspartijen voor. Dat is ook de reden waarom de carports niet tot tegen de woningen gebouwd werden.





Het luchtig gevoel wordt nog eens versterkt doordat er gekozen wordt voor een open keuken.



Op de site beschikken woningen telkens over 3 slaapkamers, nu eens voor 5 personen bestemd, dan weer voor 6 personen.



Elke woning beschikt tot slot ook over een eigen tuin met houten tuinberging.





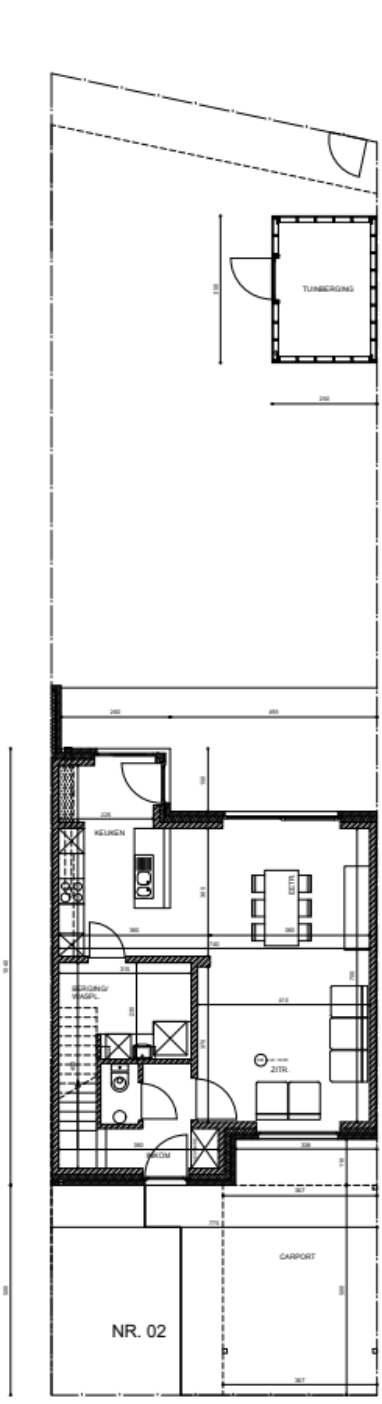
DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Met een EPC-waarde van 10 zijn de woningen aan de Zuidstraat nog energiezuiniger dan een klassieke Bijna Energie Neutrale-woning (BEN). Die uitstekende score is niet alleen te danken aan de uitstekende isolatie, maar ook aan de 10 zonnepanelen van 280 WP die op elk dak prijken. Tot slot beschikken de huizen ook nog over een regenwaterput van 5000 liter.

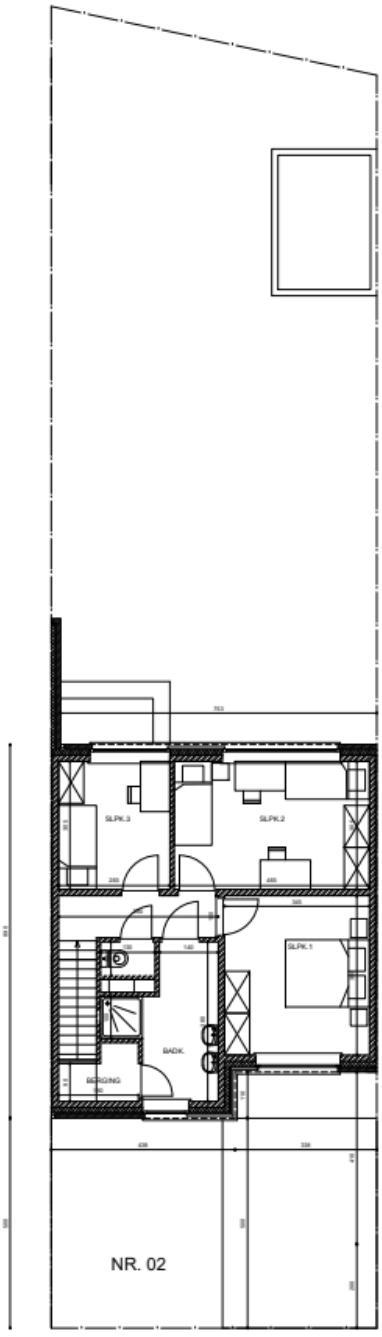
OPMETINGSPLANNEN

Hieronder vindt u alvast nog eens het technisch plan van de woningen met de exacte afmetingen. We maken een onderscheid tussen woningen met 3 slaapkamers voor 5 personen zonder garage woningen met 3 slaapkamers voor 6 personen met garage.

Drie slaapkamers 5 personen – Geen garage

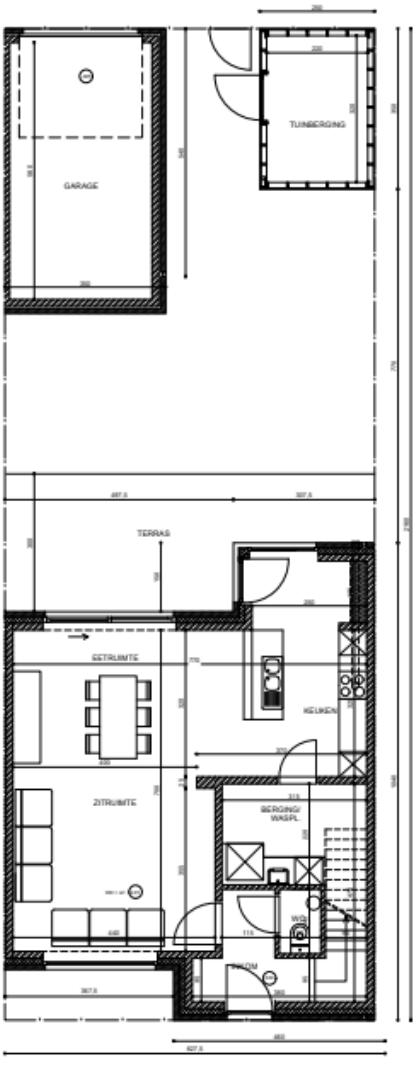


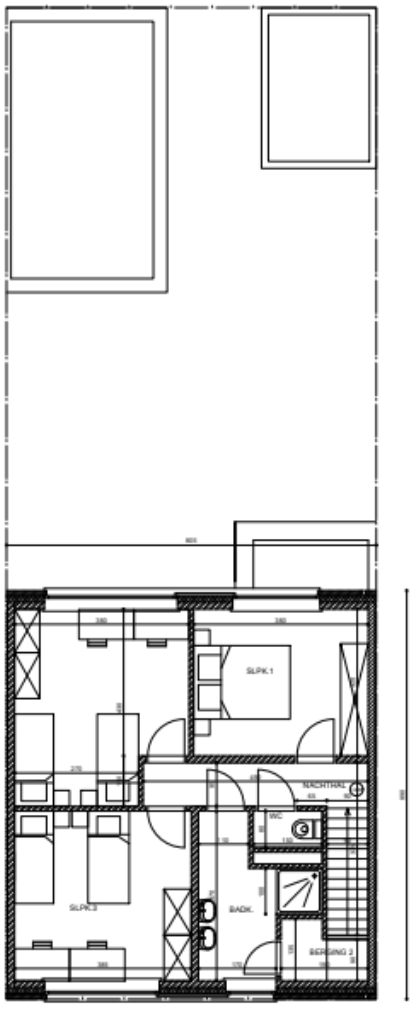
GRONDPLAN GELIJKVLOERS
KOOPWONING SCHRIJNWERKERSSTRAAT
WONING NR. 2 SCHAAL 1/100



GRONDPLAN VERDIEPING
KOOPWONING SCHRIJNWERKERSSTRAAT
WONING NR. 2 SCHAAL 1/100

Drie slaapkamers 6 personen – met garage





NR.21

GRONDPLAN GELIJKVLOERS
KOOPWONING HOUTDRAAIERSSTRAAT
WONING NR. 21 SCHAAL 1/100

NR.21

GRONDPLAN VERDIEPING
KOOPWONING HOUTDRAAIERSSTRAAT
WONING NR. 21 SCHAAL 1/100

PRIJZEN

In totaal gaat het over 27 sociale koopwoningen.
De verschillende loten zijn te koop aan onderstaande prijzen:

Woning	Lotnr	Opp. grond	Prijs (incl.6% BTW)
Schrijnwerkersstraat 1	1	234	191,267,01 euro
Schrijnwerkersstraat 3	2	237	188.816,88 euro
Schrijnwerkersstraat 5	3	226	186.352,78 euro
Schrijnwerkersstraat 7	4	236	188.602,18 euro
Schrijnwerkersstraat 9	5	224	185.923,38 euro
Schrijnwerkersstraat 11	6	232	187.743,38 euro
Schrijnwerkersstraat 13	7	222	185.493,98 euro
Schrijnwerkersstraat 15	8	208	182.385,78 euro
Schrijnwerkersstraat 17	9	201	183.977,11 euro
Schrijnwerkersstraat 16	10	198	183.230,61 euro
Schrijnwerkersstraat 14	11	193	179.062,88 euro
Schrijnwerkersstraat 12	12	165	181.575,63 euro
Schrijnwerkersstraat 10	13	164	181.360,93 euro
Schrijnwerkersstraat 8	14	163	181.146,23 euro
Schrijnwerkersstraat 6	15	163	181.146,23 euro
Schrijnwerkersstraat 4	16	164	181.360,93 euro
Schrijnwerkersstraat 2	17	169	185.714,15 euro
Houtdraaiersstraat 1	18	179	193.831,35 euro
Houtdraaiersstraat 3	19	175	189.676,99 euro
Houtdraaiersstraat 5	20	174	189.462,29 euro
Houtdraaiersstraat 7	21	174	189.462,29 euro
Houtdraaiersstraat 9	22	227	204.444,15 euro
Houtdraaiersstraat 10	23	226	204.229,45 euro
Houtdraaiersstraat 8	24	195	194.175,79 euro
Houtdraaiersstraat 6	25	196	194.390,49 euro
Houtdraaiersstraat 4	26	176	189.891,69 euro
Houtdraaiersstraat 2	27	179	193.831,35 euro

De ligging van de respectievelijke koopwoningen vindt u op onderstaand liggingsplan:



Verlaagd btw-tarief van 6%

Bij deze woningen geniet u van een verlaagd btw-tarief van 6%.

Als u dit wenst, kunt u ook genieten van een Vlaamse woonlening (‘sociale lening’) tegen zeer gunstige rentevoeten (inkomensafhankelijk).

Bovenop de vermelde verkoopprijs van de woning betaalt u dus slechts 6% btw en notariële kosten.

U betaalt via ons minder dan 600 euro voor de koopakte van de woning. En de notariële kosten voor een eventuele Vlaamse woonlening zijn minder dan 5.000 euro. Een koopje!

Bovendien kunt u voor de afwerking van de keuken/badkamer ook maximaal 12.500 euro lenen.

KOOPVOORWAARDEN

Vraagt u zich af of u in aanmerking komt voor het kopen van een dergelijke woning?
We sommen de verschillende voorwaarden even voor u op:

Voorwaarden 2020

1. Basisvoorwaarden

- U bent meerderjarig (18 jaar of ouder)
- Inschrijving in het register
- Uw inkomen is niet te hoog en niet te laag
- U hebt geen eigendom

2. Uw inkomen is niet te hoog en niet te laag

Wat telt als uw inkomen?
Uw inkomen is het ‘gezamenlijk belastbaar inkomen’ en het ‘afzonderlijk belastbaar inkomen’ op het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting.

Dit is ook:
- Het niet-belastbare vervangingsinkomen
- Het genoten leefloon
- Het inkomen dat op basis van supranationale belastingakkoorden niet aan de Belgische personenbelasting onderworpen is

Het inkomen van andere personen die de woning mee zullen bewonen, wordt ook meegeteld.
Voordat wij het inkomen aftoetsen aan de inkomensgrenzen moeten wij dit indexeren.

Dit geldt niet voor inkomsten van:
- Ongehuwde of niet-wettelijk samenwonende kinderen, die jonger zijn dan 25 jaar en vanaf hun 18 jaar altijd deel van het gezin waren
- Uw familieleden van de eerste graad (kind, ouder) en de tweede graad (kleinkind, grootouder, broer/zus) die als ernstig gehandicapt erkend zijn of ten minste 65 jaar oud zijn

Volgende inkomsten worden voor de helft meegeteld:
- De inkomsten van de inwonende ascendenten (ouders, grootouders …) die niet als ernstig gehandicapt erkend zijn of die jonger dan 65 jaar oud zijn

3. Inkomensgrenzen

Uw inkomen mag in 2020 op de referentiedatum niet lager zijn dan 9.725 euro

Uw inkomen mag in 2020 niet hoger zijn dan:

Persoonlijke situatie	**Aankoop in cluster 1 en 2**	**Aankoop in cluster 0**
Alleenstaande zonder persoon ten laste	40.710 euro	38.860 euro
Alleenstaande met ernstige handicap zonder persoon ten laste	44.775 euro	42.740 euro
Alle andere gevallen	61.059 euro	58.284 euro
Per persoon ten laste verhogen met	4.065 euro	3.881 euro

*U vindt meer uitleg over de begrippen cluster 0/1/2 op www.vmsw.be

4. U heeft geen eigendom

Eigendomsvoorwaarde

De koper van een sociale koopwoning of sociale kavel moet op de referentiedatum voldoen aan de volgende eigendomsvoorwaarden.

Dat is het geval als hij of een van zijn gezinsleden:

- geen woning of een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal heeft
- geen woning of een bouwgrond heeft die hij of zijn gezinslid volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf
- geen woning of een bouwgrond heeft die de kandidaat-koper, zijn gezinslid of een ander persoon (bijvoorbeeld de erflater) volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaf
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij of een gezinslid een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde

In vijf situaties kan een kandidaat-koper die niet aan de eigendomsvoorwaarde voldoet toch inschrijven en een sociale koopwoning of kavel toegewezen krijgen.

1. Relatiebreuk
2. Kosteloze verkrijging
3. Overbewoonde woning
4. Onbewoonbare woning
5. Woning in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet is toegestaan

Sociale koopwoningen – verplichtingen na aankoop

U moet uw woning na de aankoop twintig jaar bewonen.
Deze termijn van twintig jaar start vanaf het moment waarop u uw aankoopakte ondertekent. U mag uw woning tijdens die periode niet vervreemden (verkopen, schenken, ...) of er een zakelijk recht (vruchtgebruik, opstalrecht,...) op afstaan.

Leeft u uw verplichtingen niet na, dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij een schadevergoeding eisen.
Soms kan de huisvestingsmaatschappij beslissen om de koopwoning opnieuw te kopen (wederinkoop).

Een schadevergoeding eisen

De sociale huisvestingsmaatschappij kan een schadevergoeding eisen. Het bedrag van deze vergoeding staat in uw verkoopakte.

De woning wederinkopen

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan soms de woning wederinkopen. Zij koopt dan uw woning terug. De voorwaarden waaronder de sociale huisvestingsmaatschappij de woning kan wederinkopen staan in uw verkoopakte

CONTACT

Hebt u nog vragen?
Contacteer ons, wij helpen u graag.

Marjorie Planckaert
Medewerker sociale koop en kredieten

Wonen Regio Kortrijk, Nieuwstraat 13, 8500 Kortrijk
T 056 26 02 36
E marjorie.planckaert@wonenregiokortrijk.be