

Een woning kopen bij Community Land Trust Brussel (CLTB)

1. WAT MOET JE DOEN OM IN AANMERKING TE KOMEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN CLTB-WONING?

Lid worden van CLTB

- Om een woning te kunnen verwerven via de Community Land Trust Brussel, moet je eerst en vooral lid worden en te kennen geven dat je geïnteresseerd bent in de aankoop van een CLT-woning.
- Dat kan je doen door:
 - o het online formulier op onze website in te vullen (www.cltb.be)
 - o door ons een brief te sturen met daarin uw contactgegevens (adres, GSM, e-mail)
 - o of via de sociale permanenties van een van onze partnerorganisaties¹
- Je ontvangt binnen de maand een inschrijvingsbevestiging en zal later per post of per e-mail worden uitgenodigd voor een collectieve informatievergadering. CLTB of een van haar partnerorganisaties organiseren minstens twee maal per jaar zo'n vergadering.
- Enkel nadat je hebt deelgenomen aan deze vergadering, en wanneer je aan de voorwaarden voldoet, kan je je inschrijven als lid van CLTB en op het inschrijvingsformulier aanduiden dat je geïnteresseerd bent in de aankoop van een woning.
- Als lid word je op de hoogte gehouden van de actualiteit van onze organisatie en, Indien je het wenst, word je uitgenodigd voor de Algemene Vergadering, waar het beleid van de vereniging wordt bepaald.

Welke leden komen in aanmerking om een woning te kopen?

- **Inkomensvoorwaarde:** Om als lid in aanmerking te komen voor de aankoop van een CLT-woning moet je op het moment van inschrijving voldoen aan dezelfde inkomensvoorwaarden als diegene die op dat moment gelden om in aanmerking te komen voor het afsluiten van een hypothecaire lening bij het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest².

¹ Een lijst van deze organisaties is beschikbaar op onze website www.cltb.be

² Voor de inkomens baseren we ons op de volgende gegevens:

- het op twee na laatste jaar vóór dat van de referentiedatum als deze in de eerste zes maanden van het lopend kalenderjaar ligt;
- het voorlaatste jaar vóór dat van de referentiedatum als deze in de laatste zes maanden van het lopend kalenderjaar ligt.

Aantal personen ten laste	Maximum belastbaar netto inkomen
0	€ 42.255
1	€ 47.537
2	€ 52.819
3	€ 58.101
4 en meer	€ 63.383

Als je op het moment van inschrijving jonger bent dan 35 jaar, bedraagt het maximuminkomen € 52.818, verhoogd met 5.282 € per persoon ten laste, zonder echter € 73.946 te overschrijden. Deze bedragen kunnen op elk moment gewijzigd en/of geïndexeerd worden.

- **Verplicht verblijf:** Elke natuurlijke persoon die zich als kandidaat-koper meldt, moet op het moment van inschrijven permanent in België verblijven.

- **Zakelijk recht op een ander onroerend goed:** Je komt enkel in aanmerking voor de aankoop van een CLT-woning indien je nog geen eigenaar bent of houder van een ander zakelijk recht van een ander onroerend goed.

- **Informatieplicht:** Als kandidaat-koper moet je ons alle nodige informatie en attesten bezorgen. Dit moet ons in staat stellen om met kennis van zaken een antwoord te bieden op je kandidatuur. Je moet ons op de hoogte stellen van elke wijziging in de persoonsgegevens die je bij inschrijving meedeelde.

Die voorwaarden gelden zowel op het ogenblik van inschrijving als kandidaat koper als op het moment van toewijzing van een woning.

Sparen

Als kandidaat-koper ben je vanaf je inschrijving als lid verplicht een vast maandelijks bedrag te sparen als voorbereiding op de aankoop van een woning. Dit bedrag is verplicht vastgesteld op 10 euro per maand per gezin (onafhankelijk van het aantal gezinsleden). Het sparen gebeurt via de aankoop van daartoe bestemde aandelen bij Credal SC. De voorwaarden daarvan zijn vastgelegd in de conventie die je ondertekend op het moment dat je lid wordt. Het staat iedereen vrij om op elk moment te stoppen met sparen en/of het gespaarde kapitaal terug op te vragen. In dat geval verlies je wel de opgebouwde anciënniteit als kandidaat-koper van een CLT-woning. Als je op een bepaald moment wil stoppen met sparen maar een van je kinderen is geïnteresseerd, dan kan hij je plaats innemen.

Blijf je lid van CLTB, dan kan je het opgebouwde kapitaal gebruiken op het moment dat je een woning koopt.

Vorming

CLTB en haar partnerorganisaties organiseren regelmatig vormingsactiviteiten waar je informatie kan bekomen die belangrijk is als je geïnteresseerd bent in de aankoop van een CLT-woning. Een lijst van deze activiteiten wordt gepubliceerd op de website van CLTB. Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een CLT-woning moet je jaarlijks minstens een van deze vormingen hebben gevolgd.

Ledenlijst

CLTB houdt een chronologische ledenlijst bij op haar maatschappelijke zetel, Verheydenstraat 121, 1070 Brussel. De lijst kan daar worden ingezien door haar leden op schriftelijke aanvraag.

2. HOE WORDEN DE WONINGEN TOEGEWENZEN EN HOE VERLOOPT DE VERKOOP?

CLTB stelt zich tot doel om jaarlijks 2 à 3 nieuwe projecten te lanceren, goed voor in totaal een dertigtal woningen. Om op een transparante en eerlijke manier te kunnen werken, zijn de toewijzingsregels voor deze woningen vastgesteld als volgt:

Toewijzing

- Wanneer CLTB een project heeft geïdentificeerd dat voldoende kans heeft om verwezenlijkt te worden (bijvoorbeeld wanneer zij eigenaar geworden is van een terrein of gebouw, of een akkoord heeft afgesloten met de eigenaar), zal zij voor dat project een programma opstellen, rekening houdend met de mogelijkheden en beperkingen van het terrein of het gebouw, de noden van de ingeschreven kandidaat-kopers en de noden en mogelijkheden van de buurt waarin het project zich zal bevinden. Het project wordt omschreven aan de hand van zijn specifieke kenmerken: aantal mogelijke woningen, grootte van de woningen, aantal kamers van de woningen, maximale verkoopprijs van de woningen, specifieke kenmerken van bepaalde woningen (bv. aangepast aan personen met een handicap),... Aan de hand van dit programma wordt eveneens een profiel opgesteld van de gezinnen die voor elk van de geplande woningen in aanmerking komen (gezinsgrootte, inkomenscategorie,...).

- Om de toekomstige bewoners de kans te geven om betrokken te worden bij het voorbereiden van het project zal CLTB zo snel mogelijk een projectgroep samenstellen met de toekomstige eigenaars. CLTB lanceert een oproep naar alle leden kandidaat-kopers wiens profiel overeenkomt met dat dat opgesteld voor een van de geplande woningen. In deze oproep geven we de beschikbare informatie: het adres, de geschatte realisatietijd, het voorlopige programma. Op basis daarvan kan wie geïnteresseerd is ons dat melden. Als je niet geïnteresseerd bent zal dat geen enkele invloed hebben op de kans om, bij een volgend project, een woning te krijgen toegewezen of niet.

Samenstelling projectgroep

- Uit de kandidaten die hun interesse hebben laten blijken zal CLTB een projectgroep samenstellen. Voor elke geplande woning zal worden onderzocht hoeveel geïnteresseerde gezinnen het overeenkomstige profiel hebben. Het gezin met de hoogste prioriteit zal worden uitgenodigd om deel uit te maken van de projectgroep.

- het gezin met het oudste inschrijvingsnummer zal de hoogste prioriteit krijgen. In bepaalde, op voorhand bepaalde gevallen, kunnen bijkomende prioriteiten worden toegekend voor bijzondere groepen, bijvoorbeeld bewoners van de buurt waar de woningen worden gerealiseerd, mensen met een handicap,...

- Als je deel uitmaakt van een projectgroep, en op voorwaarde dat je de engagementen die daaraan

verbonden zijn respecteert, zal CLTB al het mogelijke doen om te zorgen dat je, eens de woningen gerealiseerd zijn, de woning die met je profiel overeenkomt zal kunnen kopen. Deel uitmaken van een projectgroep biedt echter geen absolute zekerheid dat je een woning zal kunnen kopen. Externe oorzaken kunnen er bijvoorbeeld voor zorgen dat de uiteindelijke woningen niet overeenkomen met het vooraf vastgestelde programma. Het zou ook kunnen dat je gezinssituatie op het moment van de verkoop niet meer overeenstemt met het profiel van de woning waarvoor je in aanmerking kwam. Of het zou kunnen dat je om een of andere reden geen hypothecaire lening meer kan afsluiten die je in de mogelijkheid stelt de woning te kopen.

Engagement in de projectgroep

- Eens de projectgroep is samengesteld zullen de leden ervan een feitelijke vereniging oprichten, daarbij geholpen door CLTB en haar partnerorganisaties. Doel van deze vereniging is om het project voor te bereiden.
- De groep zal, binnen een door CLTB opgelegd kader, beslissen hoe ze zal functioneren: ritme van samenkomst, organisatie, en zo voort.
- De groep zal ook een collectief spaarfonds oprichten ter voorbereiding van het project, volgens modaliteiten waarover ze zelf beslissen, binnen een door CLTB opgelegd kader.
- Dit alles wordt vastgelegd in een conventie.
- Indien je je niet aan houdt aan de engagementen opgenomen in de conventie kan CLTB of de andere leden van de groep, volgens een in de conventie vastgelegde procedure, beslissen om je uit de projectgroep te sluiten, waardoor je niet meer in aanmerking komt voor de aankoop van een van de woningen in het project.
- Het staat alle leden van een projectgroep op elk moment vrij om de groep te verlaten. In dat geval heeft CLTB het recht om je ook te schrappen als kandidaat-koper. Wanneer het project voldoende gevorderd is, bijvoorbeeld nadat de bouwvergunning is toegekend, kan de CLT aan de leden van de groep vragen om zich definitief te engageren, via het storten van een waarborg. Wie zich daarna nog terugtrekt loopt het risico die waarborg te verliezen.

Toewijzingen buiten het kader van een projectgroep

- In het geval CLTB in zou staan voor de verkoop van reeds bestaande, verkoopklare woningen, verloopt de toewijzing volgens dezelfde principes. De verkoop volgt in dat geval onmiddellijk op de toewijzing.
- Indien, omwille van welke reden dan ook, iemand moet vervangen worden in een bestaande projectgroep, zal CLTB de leden kandidaat-kopers met het profiel dat overeenkomt met de geplande woning en met de meeste prioriteiten voorstellen om hun plaats in te nemen.

Verkoop van de woningen

- De woningen zullen door CLTB of een instelling waarmee we samenwerken verkocht worden van zodra dit mogelijk is (in de meeste gevallen na de oplevering). De bedragen van de bijdragen van de kopers voor de verwerving van een woning zijn terug te vinden in de bijlage.
- Op dat ogenblik controleren we opnieuw of je nog aan alle voorwaarden voldoet om in aanmerking

te komen voor de aankoop van een CLTB-woning. Is dit het geval, dan vragen we je om een hypothecaire lening af te sluiten voor de aankoop. Als je nog aan alle voorwaarden voldoet, als je een akkoord hebt voor het afsluiten van een lening, en als deze lening door ons wordt goedgekeurd³, dan kan je de woning kopen.

3. BIJZONDERE VOORWAARDEN VERBONDEN AAN DE AANKOOP VAN EEN CLTB WONING

Als eigenaar van een CLTB woning ben je geen eigenaar van de grond waarop de woning staat. Die blijft eigendom van de Stichting van Openbaar Nut CLTB. Je zal kunnen genieten van zowat alle voordelen die een andere eigenaar geniet, en dezelfde verantwoordelijkheden moeten opnemen. Toch zijn er een aantal belangrijke verschillen. De bijzondere voorwaarden verbonden aan CLTB woningen worden opgenomen in de aktes die je zal moeten ondertekenen bij de aankoop van de woning. We geven hier een korte samenvatting.

- De woning mag niet gebruikt worden voor andere doeleinden dan wonen (bijvoorbeeld een winkel). Je moet de woning op een wettelijke en verantwoordelijke manier gebruiken (bv. geen overlast bezorgen, de woning in goede staat houden). Je moet er minstens 9 maanden per jaar effectief verblijven.
- Zonder toestemming van CLTB kan een woning niet verhuurd worden.
- Om te controleren dat je de voorwaarden respecteert heeft CLTB het recht de woningen te komen inspecteren, op voorwaarde dat de eigenaar op voorhand verwittigd wordt. CLTB moet daarbij wel het privéleven van de eigenaar respecteren.
- Als eigenaar betaal je maandelijks een bijdrage om de grond te gebruiken. Deze bijdrage bedraagt 10 euro per maand. Dit bedrag kan geïndexeerd worden. Wanneer deze bijdrage gedurende minstens 12 maanden niet betaald werd, kan CLTB een procedure starten om de woning door te verkopen. CLTB kan beslissen om de maandelijks bijdrage aan te passen aan de index. Alle onbetaalde bijdragen kunnen gerecupereerd worden door CLTB wanneer de woning verkocht wordt.
- Alle belastingen en heffingen i.v.m. de woning en de grond worden betaald door de eigenaar.
- De eigenaar kan werken (laten) uitvoeren aan de woning, op voorwaarde dat hij deze betaalt, dat de werken wettelijk zijn en in overeenstemming met de akte en het reglement van de mede-eigendom. Bepaalde grote werken, zoals de uitbreiding van de woning, zijn enkel mogelijk met toestemming van CLTB. Er wordt rekening gehouden met verbeteringen aan de woning in de bepaling van de doorverkoopprijs als de eigenaar hiervoor de vastgestelde procedure volgt. Bij alle uitgevoerde werken bezorgt de eigenaar een kopie van vergunningen en van facturen aan CLTB.
- De eigenaar staat in voor het onderhoud en herstellingen van de woning.
- De eigenaar is verantwoordelijk voor water, gas, elektriciteit, etc.
- De eigenaar kan de woning niet met een hypotheek belasten zonder toestemming van CLTB, behalve de initiële financiering van de woning. Voor een herfinanciering of een andere hypotheek

³ Je kan een lening afsluiten bij een instelling naar keuze. CLTB wil haar kopers echter zoveel mogelijk beschermen tegen gevaarlijke leningen. Zijn er in het kredietcontract voordelen opgenomen waarvan wij denken dat ze je in gevaar kunnen brengen, houden we ons het recht voor de verkoop te weigeren. In dat geval zullen we wel proberen je te helpen een geschikte lening te vinden.

(bv. om verbouwwerken te financieren) moet CLTB toestemming geven.

- Je kan je woning op elk moment verkopen. De verkoopprijs zal berekend worden volgens de formule die in de akte is opgenomen: De woning wordt eerst bij de aankoop, en later bij de verkoop, geschat door een onafhankelijke schatter. Als de geschatte marktwaarde bij verkoop hoger is dan bij aankoop wordt de verkoopprijs beperkt tot de oorspronkelijke waarde plus 31% van de geschatte meerwaarde. 25% van de geschatte meerwaarde gaat naar de eigenaar en 6% naar CLT (om werkingskosten te dekken). De waarde van de woning kan eventueel verhoogd worden indien de eigenaar er werken in laat uitvoeren. Als er geen meerwaarde is, wordt een vaste som van 3000 euro toegevoegd aan de herverkoopprijs, die toekomt aan CLT. Kort gezegd: wanneer je je woning verkoopt ontvang je wat je zelf hebt betaald bij aankoop, een deel van eventuele bijkomende investeringen die je hebt gedaan, en een deel van de meerwaarde. De woning wordt aan de volgende koper doorverkocht onder de marktprijs.
- CLTB bepaalt aan wie de woning wordt doorverkocht. CLTB moet dus zelf een koper zoeken. Lukt dat niet binnen de 180 dagen, dan kan de eigenaar de woning vrij verkopen aan wie hij/zij wil, aan een prijs naar zijn/haar keuze. De nieuwe eigenaar neemt de verplichten ten opzichte van CLTB over.
- Wanneer de eigenaar overlijdt, zullen zijn erfgenamen de woning erven. Als één van de erfgenamen de woning wil blijven bewonen, zijn ze verplicht om binnen de 180 dagen CLTB te verwittigen. Deze persoon is verplicht om zich te domiciliëren. Indien geen enkele erfgenaam de woning verder wil bewonen, zal CLTB een kandidaat-koper proberen te vinden.
- Wanneer je, als eigenaar van een CLTB woning, eigenaar zou worden van een andere woning, dan ben je verplicht dit te melden aan CLTB. In dat geval kan je verplicht worden om de CLTB woning te verkopen.

Dit reglement is goedgekeurd door de raad van beheer van de vzw CLTB. Gezien CLTB in een pilootfase zit kan dit reglement regelmatig aangepast worden. De wijzigingen zullen worden gemeld op onze website. Bij onduidelijkheden of geschillen oordeelt de raad van beheer.

CONTACT:

Community Land Trust Brussel

Website: www.cltb.be

Mail: info@cltb.be

Adres: CLTB, Verheydenstraat 121, 1070 Brussel

Telefoon: 02/840 61 49

Bijdrage van de kopers bij de verwerving van een CLTB woning

De woningen van de CLTB worden gedeeltelijk gefinancierd door subsidies en gedeeltelijk door de verwervingsbijdragen van de kopers. Indien we spreken van verwervingsbijdrage en niet van koopprijs, dan is het omdat deze bedragen de volledige kost van de verwerving omvatten. In de eerste plaats natuurlijk de prijs voor de verwerving van een zakelijk recht op de woning, maar eveneens de notarijskosten, actekosten, registratierechten of BTW, tot de actekosten voor het afsluiten van de lening toe.

Vijf inkomenscategorieën

De CLTB richt zich tot dat deel van de Brusselse bevolking met een inkomen dat hen toelaat een hypothecaire lening af te sluiten bij het Woningfonds. Om de woningen betaalbaar te maken voor het gehele doelpubliek, zowel de hoogste als de laagste inkomens, wordt de doelgroep verdeeld in 5 inkomenscategorieën: A+, A, B, C en D. De volgende tabellen definiëren de inkomenscategorieën naar gelang de gezinssamenstelling (alleenstaande, koppel met een inkomen of koppel met twee inkomens), het aantal kinderen en het maandelijks netto-inkomen, kinderbijslag inbegrepen. Bij wijze van voorbeeld: een koppel met 3 kinderen ten laste met een maandelijks netto-inkomen van 2500€ behoort tot categorie 2 (2^{de} tabel hieronder).

Gezinstype		Alleenstaande							
Aantal kinderen		0	1	2	3	4	5	6	7
Categorie	Maandelijks netto-inkomen								
A+	Max	3.556 €	4.000 €	4.444 €	4.889 €	5.333 €	5.333 €	5.333 €	5.333 €
	Min	1.781 €	2.118 €	2.531 €	2.973 €	3.463 €	3.936 €	4.355 €	4.774 €
A	Max	1.781 €	2.118 €	2.531 €	2.973 €	3.463 €	3.936 €	4.355 €	4.774 €
	Min	1.540 €	1.903 €	2.274 €	2.673 €	3.121 €	3.551 €	3.928 €	4.304 €
B	Max	1.540 €	1.903 €	2.273 €	2.673 €	3.121 €	3.551 €	3.928 €	4.304 €
	Min	1.299 €	1.688 €	2.016 €	2.373 €	2.779 €	3.166 €	3.501 €	3.835 €
C	Max	1.299 €	1.688 €	2.016 €	2.373 €	2.779 €	3.166 €	3.501 €	3.835 €
	Min	1.058 €	1.473 €	1.758 €	2.073 €	2.436 €	2.782 €	3.073 €	3.365 €
D	Max	1.058 €	1.473 €	1.758 €	2.073 €	2.436 €	2.782 €	3.073 €	3.365 €
	Min	817 €	1.258 €	1.501 €	1.773 €	2.094 €	2.397 €	2.646 €	2.896 €

Gezinstype		Koppel met 1 inkomen							
Aantal kinderen ten laste		0	1	2	3	4	5	6	7
Categorie	Maandelijks netto inkomen								
A+	Max	4.000 €	4.444 €	4.889 €	5.333 €	5.333 €	5.333 €	5.333 €	5.333 €
	Min	1.979 €	2.275 €	2.663 €	3.085 €	3.553 €	4.005 €	4.424 €	4.843 €
A	Max	1.979 €	2.275 €	2.663 €	3.085 €	3.553 €	4.005 €	4.424 €	4.843 €
	Min	1.757 €	2.011 €	2.356 €	2.735 €	3.161 €	3.571 €	3.955 €	4.340 €
B	Max	1.756 €	2.011 €	2.356 €	2.735 €	3.161 €	3.570 €	3.955 €	4.340 €
	Min	1.534 €	1.746 €	2.049 €	2.385 €	2.769 €	3.136 €	3.487 €	3.838 €
C	Max	1.534 €	1.746 €	2.049 €	2.385 €	2.769 €	3.136 €	3.487 €	3.838 €
	Min	1.312 €	1.481 €	1.742 €	2.036 €	2.377 €	2.702 €	3.019 €	3.335 €
D	Max	1.312 €	1.481 €	1.742 €	2.036 €	2.377 €	2.702 €	3.019 €	3.335 €
	Min	1.090 €	1.216 €	1.435 €	1.686 €	1.985 €	2.268 €	2.550 €	2.833 €

Gezinstype		Koppel 2 inkomens							
Aantal kinderen ten laste		0	1	2	3	4	5	6	7
Categorie	Maandelijks netto inkomen								
A+	Max	3.556 €	4.000 €	4.444 €	4.889 €	5.333 €	5.333 €	5.333 €	5.333 €
	Min	2.261 €	2.547 €	2.930 €	3.349 €	3.817 €	4.268 €	4.687 €	5.106 €
A	Max	2.261 €	2.547 €	2.930 €	3.349 €	3.817 €	4.268 €	4.687 €	5.106 €
	Min	1.969 €	2.212 €	2.552 €	2.929 €	3.354 €	3.764 €	4.148 €	4.533 €
B	Max	1.968 €	2.212 €	2.552 €	2.929 €	3.354 €	3.764 €	4.148 €	4.533 €
	Min	1.676 €	1.877 €	2.174 €	2.509 €	2.892 €	3.259 €	3.609 €	3.959 €
C	Max	1.676 €	1.877 €	2.174 €	2.509 €	2.892 €	3.259 €	3.609 €	3.959 €
	Min	1.383 €	1.541 €	1.797 €	2.089 €	2.430 €	2.754 €	3.070 €	3.386 €
D	Max	1.383 €	1.541 €	1.797 €	2.089 €	2.430 €	2.754 €	3.070 €	3.386 €
	Min	1.090 €	1.206 €	1.419 €	1.669 €	1.967 €	2.249 €	2.530 €	2.812 €

Verwervingsbijdrage

De verwervingsbijdrage van de gezinnen zal afhangen van hun inkomenscategorie. Hoe lager het inkomen, hoe lager de bijdrage. Onderstaande tabel geeft de maximum en de minimumbijdrage aan per type woning naargelang de inkomenscategorie waartoe de gezinnen behoren.

Verwervingsbijdrage		Aantal kamers per woning					
Categorie	Bedrag	Studio	1	2	3	4	5
A+	Max	252.185 €	262.692 €	309.973 €	353.752 €	371.264 €	378.268 €
	Min	126.309 €	142.348 €	178.076 €	223.522 €	255.718 €	318.366 €
A	Max	126.309 €	142.348 €	178.076 €	223.522 €	255.718 €	318.366 €
	Min	109.225 €	124.475 €	157.304 €	198.237 €	227.425 €	284.445 €
B	Max	109.225 €	124.475 €	157.304 €	198.237 €	227.425 €	284.445 €
	Min	92.141 €	106.602 €	136.531 €	172.953 €	199.133 €	250.523 €
C	Max	92.141 €	106.602 €	136.531 €	172.953 €	199.133 €	250.523 €
	Min	75.056 €	88.729 €	115.759 €	147.669 €	170.840 €	216.602 €
D	Max	75.056 €	88.729 €	115.759 €	147.669 €	170.840 €	216.602 €
	Min	57.972 €	70.855 €	94.987 €	122.385 €	142.548 €	182.681 €