

# REGLEMENT VERWERVINGSPREMIE OPWIJK

## *Opbouw reglement:*

1. Definities
2. Premiebedrag
3. Voorwaarden → woninggerelateerd  
→ persoonsgebonden
4. Procedure
5. Verplichtingen begunstigde(n) premie
6. Sancties
7. Gevallen van overmacht
8. Inwerkingtreding en geldigheidsduur

## **Artikel 1. Definities**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° Aankoopprijs: de prijs zoals die aanleiding geeft tot de heffing van de registratierechten of BTW, exclusief de aktekosten.
- 2° Aanvrager: de natuurlijke persoon die voldoet aan alle voorwaarden om de premie aan te vragen.
- 3° Appartement: een woning binnen een gebouw waarop artikel 577-3 B.W. van toepassing is.
- 4° Eengezinswoning: een woning binnen een gebouw waarop artikel 577-3 B.W. niet van toepassing is.
- 5° Hoofdverblijfplaats: de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft. De woning waar een persoon is ingeschreven in het bevolkingsregister wordt vermoed de hoofdverblijfplaats te zijn. De datum van inschrijving geldt als aanvangsdatum van de permanente bewoning/huisvesting.
- 6° Inkomen: het netto-belastbaar inkomen zoals dit op het aanslagbiljet personenbelasting vermeld.
- 7° Opschorten van een verplichting: tijdelijk staken van de looptijd van een termijn gedurende dewelke een verplichting geldt of binnen dewelke een handeling verplicht moet worden gesteld. Na afloop van de opschorting loopt de termijn verder.
- 8° Overtreding: het niet conform zijn van de feitelijke toestand van een woning ten opzichte van de vergunde toestand van die woning of ten opzichte van de geldende stedenbouwkundige regelgeving.
- 9° Partner: de natuurlijke persoon die de woning mee verwerft naast de aanvrager van de premie.
- 10° Referentiedatum: datum van de verwervingsakte.
- 11° Referentiejaar: het jaar van de referentiedatum
- 12° Uitvoering van de werken: datum waarop door de aanvrager het bewijs wordt geleverd dat de werken zijn uitgevoerd en de woning instapklaar is. Dit kan bewezen worden door alle middelen.
- 13° Verwerven: aankopen of ruilen in volle eigendom.
- 14° Verwervingsakte: de authentieke akte waaruit blijkt dat de woning definitief is verworven.
- 15° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande; bij uitbreiding is een in aanbouw zijnde woning te beschouwen als een woning. Hiermee wordt een gebouw gelijkgesteld dat geen woning is en dat op grond van een beslissing in een niet vervallen verkavelingsvergunning, stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest in aanmerking komt voor een functiewijziging naar wonen. Woningen worden verder opgedeeld in **eengezinswoningen** en **appartementen**.

## **Artikel 2. Premiebedrag**

Het gemeentebestuur verleent een premie voor de verwerving van een bestaande of nieuwe (cf. verkoop op plan) woning (zijnde een eengezinswoning of appartement). De aankoop van een bouwgrond komt niet in aanmerking voor het toekennen van een verwervingspremie.

De premie bedraagt €5.000,00 voor de verwerving van een eengezinswoning en €3.000,00 voor de verwerving van een appartement.

## **Artikel 3. Woninggerelateerde voorwaarden**

De woning komt in aanmerking voor de premie wanneer zij voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° De woning moet gelegen zijn op grondgebied van de gemeente Opwijk.
- 2° De woning wordt verworven door de aanvrager en zijn/haar eventuele partner met uitsluiting van alle andere derden.
- 3° De woning moet stedenbouwkundig vergund of vergund geacht zijn. De huidige toestand van de woning dient conform de stedenbouwkundige vergunning te zijn. De woning moet daarenboven stedenbouwkundig in aanmerking komen voor permanente bewoning.  
In afwijking van deze bepaling kan het college van burgemeester en schepenen, bij beperkte overtredingen, de premie alsnog toekennen indien de aanvrager te kennen geeft werken uit te zullen voeren om de woning in overeenstemming te brengen met de vergunde toestand of te kennen geeft een regularisatiedossier te zullen indienen. In voorkomend geval wordt de premie uitbetaald na de uitvoering van de werken of na het bekomen van de regularisatievergunning.
- 4° De aankoop prijs van de eengezinswoning bedraagt hoogstens €365.000,00; de aankoop prijs van het appartement bedraagt hoogstens €290.000
- 5° De woning wordt gedurende minstens vijf jaar ononderbroken als hoofdverblijfplaats van de aanvrager en zijn/haar gezin gebruikt en dit binnen een termijn van zes maanden na de referentiedatum. Indien de aanvrager vergunningsplichtige of meldingsplichtige werken wenst uit te voeren alvorens de woning te bewonen, kan hij dat doen kan hij dat doen gedurende drie jaar na de referentiedatum.

## **Artikel 4. Persoonsgebonden voorwaarden**

**§1.** De premie wordt verleend aan de natuurlijke persoon die op de referentiedatum voldoet aan elk van de volgende voorwaarden:

- 1° Noch de aanvrager, noch zijn/haar eventuele partner heeft/hebben reeds eerder genoten van een verwervingspremie voor een andere woning op het grondgebied van de gemeente Opwijk;
- 2° Noch de aanvrager, noch zijn/haar eventuele partner heeft/hebben de leeftijd van 35 jaar bereikt op de referentiedatum;
- 3° Noch de aanvrager, noch zijn/haar eventuele partner heeft/hebben zakelijke rechten op enige andere woning of enige andere bouwgrond. Men heeft evenmin, in de twee jaren voorafgaand aan de aanvraag, een zakelijk recht gehad op een woning of bouwgrond. Het bezit van aandelen in niet beursgenoteerde vennootschappen die zakelijke rechten hebben op één of meer woningen en/of bouwgronden, wordt gelijk gesteld met het hebben van een zakelijk recht op een woning of bouwgrond. Het voldoen aan deze voorwaarde moet blijken uit een attest, af te leveren door het kantoor der Registratie en Domeinen.  
Een uitzondering hierop zijn de rechten die ten gevolge van een erfenis verkregen zijn in de woning die op de referentiedatum bewoond wordt door een bloedverwant in opgaande lijn.  
Het College van Burgemeester en Schepenen kan tevens een uitzondering toekennen voor de woning die niet of niet langer aangepast is als gevolg van invaliditeit van de aanvrager of een lid van het gezin waarvan hij/zij deel uitmaakt, op voorwaarde dat de huidige woning vervreemd wordt binnen de termijn van één jaar volgend op de ingebruikname van de woning die aanleiding geeft tot de premie én op

voorwaarde dat de premie wordt aangewend voor het verwerven van een woning die wel aangepast is aan de invaliditeit. In voorkomend geval wordt de premie uitbetaald na het leveren van het bewijs van verkoop van de huidige woning;

4° De aanvrager en zijn/haar eventuele partner voldoet/voldoen aan de volgende maximale inkomensgrenzen:

a) Voor alleenstaanden: een inkomen van €34.000,00 verhoogd met €3.180,00 per kind ten laste.

b) Voor niet alleenstaanden: een gezamenlijk inkomen van €68.000,00 verhoogd met €3.180,00 per kind ten laste

Hierbij wordt gekeken naar het inkomen van het tweede jaar dat het referentiejaar voorafgaat. Voor verwervingsakten die dateren uit 2013 wordt er dus gekeken naar het aanslagbiljet personenbelasting m.b.t. de inkomsten van 2011, enzovoort...;

5° De aanvrager of zijn/haar eventuele partner heeft volgens de gegevens van de bevolkingsdienst gedurende minstens vijftien jaar zijn/haar hoofdverblijfplaats in Opwijk gehad;

6° De aanvrager en zijn/haar eventuele partner heeft/hebben voldoende kennis van het Nederlands om deel te nemen aan het sociale leven van de gemeente. Dit taalniveau wordt bepaald op het niveau B1 volgens het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen, zoals vastgesteld door de Raad van Europa.

De taalkennis wordt onweerlegbaar vermoed aanwezig te zijn indien de betrokken natuurlijke persoon aantoont:

1° Ofwel gedurende minstens één jaar met goed gevolg in het Nederlands school te hebben gelopen in een middelbare school, of in een Nederlandstalige opleiding van een hogeschool of universiteit

2° Ofwel met goed gevolg een opleiding te hebben gevolgd die minstens 480 uren Nederlands omvat, eventueel verspreid over meerdere jaren.

3° Ofwel te beschikken over een attest, certificaat of diploma afgeleverd door een onderwijsinstelling, waaruit blijkt dat de betrokkene het taalniveau B1 bereikt heeft.

De betrokken natuurlijke persoon kan daarnaast zijn taalkennis bewijzen met alle middelen. Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen die bewijzen te aanvaarden.

**§2.** Voor één aankoop kan slechts één premie worden verleend, ook al voldoen beide partners aan alle voorwaarden.

**§3.** De aanvraag dient samen met de partner te worden ingediend, indien de woning samen met deze partner wordt verworven. Zij gelden in dat geval samen als aanvragers en in voorkomend geval als begunstigde van de premie. Zij zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot naleving van dit reglement, en in voorkomend geval tot terugbetaling van de premie en eventuele administratiekosten.

## **Artikel 5. Procedure**

**§1.** De aanvrager dient zijn aanvraag in bij het College van burgemeester en schepenen via het door het gemeentebestuur ter beschikking gestelde formulier.

De premie kan aangevraagd worden van zodra de verwervingsakte verleden is, tot maximum negen maanden na deze referentiedatum.

De aanvrager voegt bij zijn/haar aanvraag de volgende stukken:

1° Een verklaring van kennisname van en akkoordverklaring met de voorwaarden van het reglement en een verklaring dat voldaan is aan alle voorwaarden van het reglement in hoofde van alle betrokkenen;

2° Een kopie van de identiteitskaart van de aanvrager en zijn/haar eventuele partner;

3° De verwervingsakte waaruit blijkt dat de aanvrager en zijn/haar eventuele partner de woning verworven heeft/hebben;

4° Een attest van de ontvanger van de registratierechten met een overzicht van de onroerende goederen die eigendom zijn van de aanvrager en zijn/haar eventuele partner;

5° Het aanslagbiljet personenbelasting van de aanvrager en zijn/haar eventuele partner van de inkomsten van het tweede jaar dat de referentiedatum voorafgaat;

6° De bewijzen betreffende taalkennis van de natuurlijke persoon/personen bedoeld in artikel 4, §1, 6°;

7° De bewijzen van woonst met historiek van de aanvrager en zijn/haar eventuele partner;

8° De bewijzen van de gezinssamenstelling van de aanvrager of zijn/haar eventuele partner.

Door de aanvraag geeft de aanvrager de toestemming aan de gemeente om alle onderzoeken te laten verrichten voor het controleren van de verstrekte gegevens, met inbegrip van een eventueel bezoek aan de woning. De aanvrager verbindt er zich hierbij onder meer toe om alle nodige gegevens ter controle mee te geven. Weigering van medewerking aan het onderzoek brengt verval van het recht op premie mee. Het niet verstrekken van de nodige gegevens voor controle of het opgeven van onjuiste gegevens, brengt eveneens verval van het recht op premie met zich mee.

**§2.** De gemeentelijke administratie gaat na of de premieaanvraag ontvankelijk en volledig is. Het dossier is ontvankelijk indien voldaan is aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 3 en 4. Indien het dossier niet volledig blijkt te zijn, stelt de gemeentelijke administratie de aanvrager hiervan in kennis en heeft deze laatste nog de kans om de ontbrekende stukken toe te voegen aan zijn/haar dossier.

**§3.** Het College van Burgemeester beslist op basis van de ingediende aanvraag en in voorkomend geval op basis van de nadien verstrekte aanvullende gegevens of er voor de verwerving van de woning een premie wordt toegekend of niet en geeft hiervan kennis aan de aanvrager.

**§4.** De premie wordt ten spoedigste na de toekenning uitbetaald.

**§6.** Indien het College van Burgemeester en Schepenen in overeenstemming met artikel 3, 3°, tweede lid heeft aanvaard om de premie, ondanks eventuele bouwovertredingen, toch toe te kennen, wordt de premie uitbetaald na de uitvoering van de werken om de woning in overeenstemming te brengen met de vergunde toestand of in voorkomend geval na het verkrijgen van de regularisatievergunning.

**§7.** Indien het College van Burgemeester en Schepenen de premie heeft toegekend aan de aanvrager die valt onder de uitzonderingsbepaling van artikel 4, §1, 3°, derde lid, wordt de premie uitbetaald na het leveren van het bewijs van verkoop van de eerste woning.

## **Artikel 6. Verplichtingen begunstigde(n) premie**

**§1.** De aanvrager en zijn/haar eventuele partner is/zijn verplicht om de woning persoonlijk te bewonen als hoofdverblijfplaats binnen de termijnen vermeld in artikel 3, 5°. Hij/zij mag/mogen de woning evenmin vervreemden, verhuren of er een recht van erfpacht, erfpacht of opstal op vestigen voordat de termijn van artikel 3, 5° verstreken is.

**§2.** Indien de relatie tussen de aanvrager en zijn/haar partner, zoals bedoeld in artikel 1, 9°, beëindigd wordt, vervalt de verplichting tot het hebben van de hoofdverblijfplaats voor één van de partijen, naar keuze van de aanvrager en zijn/haar partner. De andere partij dient zijn hoofdverblijfplaats te houden in het goed. Beide aanvragers blijven nochtans hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot terugbetaling van de premie en de administratiekosten, indien daartoe aanleiding zou bestaan.

**§3.** De aanvrager en zijn/haar eventuele partner is/zijn verplicht om de stedenbouwregelgeving na te leven.

## **Artikel 7. Sancties bij niet-naleving reglement**

**§1.** Het college van Burgemeester en Schepenen kan de terugvordering van de premie eisen indien de aanvrager de voorwaarden en/of verplichtingen van dit reglement niet naleeft. De premie dient **volledig te worden terugbetaald, verhoogd met 15% administratiekosten op de premie:**

1° indien de aanvrager de verplichtingen opgenomen onder artikel 6 niet, niet tijdig of niet langer naleeft;

2° indien de gegevens van de aanvraag onjuist blijken te zijn.

Alvorens over te gaan tot het terugvorderen, verzoekt het gemeentebestuur de aanvrager om schriftelijk zijn standpunt met betrekking tot de opgelegde sanctie mee te delen.

**§2.** De terugbetaling bedoeld in §1 dient te gebeuren binnen een termijn van één maand volgend op de betekening van het verzoek tot terugbetaling. Bij gebreke aan betaling zijn de wettelijke interesten verschuldigd vanaf het verstrijken van die termijn.

## **Artikel 8. Overmacht**

**§1.** Indien het niet voldoen aan de voorwaarden of de vervreemding van de woning het gevolg is van **overmacht**, kan het College van Burgemeester en Schepenen de aanvrager geheel of gedeeltelijk vrijstellen van de terugbetaling van de premie en/of de administratiekosten en/of kan het College van Burgemeester en Schepenen bepalen dat het ingaan van de verplichtingen wordt uitgesteld of dat de het voldoen aan de verplichtingen tijdelijk wordt opgeschort. De aanvrager maakt zijn verzoek daartoe bekend binnen een termijn van één maand na het ogenblik dat duidelijk is dat de aanvrager niet, niet tijdig of niet langer aan de verplichtingen van artikel 6 kan voldoen.

**§2.** Volgende gevallen worden automatisch aanzien als overmacht en geven geen aanleiding tot het terugbetalen van de premie, noch het betalen van 15% administratiekosten.

1° overlijden van de aanvrager en/of zijn/haar eventuele partner, zoals bedoeld in artikel 1, 9°.

2° gedeeltelijke of volledige vernietiging van de woning, als gevolg van een oorzaak die onmogelijk toegeschreven kan worden aan de aanvrager en/of zijn/haar eventuele partner. In dit geval worden de verplichtingen van artikel 6 opgeschort totdat de woning wordt hersteld of heropgebouwd. Indien de grond of de restanten van de woning na het tenietgaan verkocht zouden worden, geeft dit geen aanleiding tot terugbetaling van de premie, vermeerderd met 15% administratiekosten

**§3.** De aanvrager die om persoonlijke redenen tijdelijk elders zijn hoofdverblijfplaats wenst te vestigen kan het College van Burgemeester en Schepenen op voorhand verzoeken om een tijdelijke opschorting van de verplichtingen van artikel 6. Het College van Burgemeester en Schepenen beslist of het inderdaad om een tijdelijke situatie gaat en bepaalt in voorkomend geval de maximale termijn gedurende welke de verplichtingen opgeschort worden. Die termijn bedraagt maximaal twee jaar.

## **Artikel 9. Inwerkingtreding en geldigheidsduur**

**§1.** Dit reglement treedt in werking de dag volgend op de dag van goedkeuring van het reglement door de gemeenteraad en is van toepassing op verwervingsakten die verleden zijn **vanaf 1 februari 2013**.

**§2. Voor verwervingsakten die verleden werden vóór 1 juni 2013 kunnen de aanvragen, in afwijking van de in artikel 5, §1 vermelde regeling, worden ingediend tot uiterlijk 1 februari 2014.**

**§3.** Dit reglement zal jaarlijks geëvalueerd worden en indien nodig aangepast worden.