



INFORMATIEBROCHURE

sociale kavels & koopwoningen

Informatie sociale koop & kavels

bijlage bij inschrijving • 2026

1 INSCHRIJVINGS- OF WOONBEHOEFTEIGHEIDSVORWAARDEN¹

1.1 Voorwaarden

Leeftijdsvoorwaarde

Je kan je alleen maar inschrijven als je ouder bent dan 18 jaar. Als je je samen met je partner inschrijft, moet je beiden ouder zijn dan 18 jaar.

Inkomensvoorwaarde

Je netto belastbaar inkomen (samen met eventuele inkomens van gezinsleden) mag onderstaande grenzen niet overschrijden (op basis van het laatst gekende aanslagbiljet):

- **Minimum inkomen** = € 12 046

Als het inkomen minder dan € 12 046 bedraagt, wordt het inkomen van het jaar nadien of van het lopende jaar in rekening genomen. Het inkomen mag dan met alle mogelijke middelen aangetoond worden.

- **Maximum inkomen in gemeente Arendonk & Ravels**

- Alleenstaande zonder personen ten laste = € 48 137
- Alleenstaande met handicap zonder personen ten laste = € 52 943
- Iedere andere persoon zonder kinderen = € 72 197
- Verhoging per persoon ten laste = + € 4 807

- **Maximum inkomen in gemeente Hoogstraten, Merksplas & Rijkevorsel**

- Alleenstaande zonder personen ten laste = € 50 428
- Alleenstaande met handicap zonder personen ten laste = € 55 463
- Iedere andere persoon zonder kinderen = € 75 635
- Verhoging per persoon ten laste = + € 5 036

¹ Volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Eigendomsvoorwaarde

Je kan je niet inschrijven als jij of één van je gezinsleden...

- ... een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebt.
- ... een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven hebt.
- ...zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder bent van een vennootschap waarin jij of een gezinslid een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Inschrijvingsgeld

Je moet € 50 inschrijvingsgeld betalen per register. Dit kan cash op ons kantoor of via overschrijving op het rekeningnummer BE76 0012 5714 8995 op naam van De Noorderkempen. Je kan ook met Payconiq betalen, maar dit gaat enkel wanneer de financieel & HR manager aanwezig is.

1.2 Voorrangsregeling

Je krijgt voorrang als je een aantoonbare band hebt met de gemeente waar de sociale kavel of sociale koopwoning gelegen is. Dit betekent dat je voorrang krijgt als...

- ...je gedurende ten minste zes jaar onafgebroken gewoond hebt in de gemeente waar de kavel of woning gelegen is of in een aangrenzende gemeente.
- ...je gemiddeld een halve werkweek of meer werkt in de gemeente waar de kavel of woning gelegen is.
- ...je (door een zwaarwichtige en langdurige situatie) een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band hebt opgebouwd met de gemeente waar de kavel of woning gelegen is.

Als verschillende kandidaat-kopers samen een kavel of woning willen aankopen, dan moet minstens één van hen een voldoende band hebben met de gemeente om van deze voorrang te genieten. Binnen deze voorwaarden bepaalt de datum van inschrijving in het desbetreffende register de uiteindelijke volgorde van toewijzing.

1.3 Wat vraagt De Noorderkempen op?

Onderstaande documenten vraagt De Noorderkempen op bij de bevoegde instanties. Hiervoor moet je dus zelf niets doen.

- Actueel uittreksel 'Historiek van adressen'
- Actueel uittreksel 'Samenstelling van het gezin'
- Laatst gekende aanslagbiljet: zowel van jou als van je eventuele partner, inwonende kinderen ouder dan 25 jaar en andere niet-verwante inwoners of inwonende ascendenten

1.4 Schrapping uit register(s)

De Noorderkempen gaat over tot schrapping van een kandidaat-koper uit een register of uit alle registers in het geval dat...²

- ...een sociale kavel of koopwoning wordt toegewezen aan de kandidaat-koper.
- ...de kandidaat-koper daar schriftelijk om verzoekt.
- ...blijkt – op het moment dat een kavel of koopwoning wordt aangeboden – dat de kandidaat-koper niet voldoet aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden (zie pagina 1).
- ...blijkt bij de actualisatie dat de kandidaat-koper niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde (zie pagina 1).
- ...de kandidaat-koper niet of niet tijdig antwoordt op de aangetekende zending, tenzij overmacht aangetoond wordt binnen een termijn van vijftien werkdagen na de betekening van de aangetekende zending.
- ...de kandidaat-koper weigert om in te gaan op het aanbod, tenzij die binnen een redelijke termijn – die De Noorderkempen vaststelt – na de weigering daarvoor schriftelijk een gegronde reden aanvoert.
- ...de kandidaat-koper ingeschreven werd ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens die de kandidaat ter kwader trouw heeft afgelegd of gegeven.
- ...de kandidaat-koper een aangeboden kavel of woning heeft aanvaard en nadien de kavel of woning toch niet wilt kopen.

1.5 Beroep

- Als je ingeschreven bent in een register op basis waarvan een toewijzing heeft plaats gevonden en je voelt je benadeeld bij een toewijzing van een sociale kavel of koopwoning, dan kan je binnen zes maanden na de datum van de betwiste toewijzing met een beveiligde zending (aangetekende brief of afgifte tegen ontvangstbewijs) beroep aantekenen bij de toezichthouder. Je richt je schrijven aan de afdeling Toezicht.

o **Adres:** afdeling Toezicht

Herman Teirlinckgebouw

Havenlaan 88 bus 40

1000 Brussel

- De toezichthouder beoordeelt de ontvankelijkheid en bezorgt diens advies over de gegrondheid van het ontvankelijke beroep binnen dertig dagen aan De Noorderkempen.

² Conform het toewijzingsreglement van De Noorderkempen wordt het inschrijvingsgeld enkel terugbetaald in de eerste vier situaties.

- De Noorderkempen bezorgt 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 jou. Op hetzelfde moment bezorgen wij een afschrift aan de toezichthouder.
- De uiteindelijke beslissing ligt dus in handen van de Raad van Bestuur van De Noorderkempen. De toezichthouder heeft uiteraard nog een schorsings- en vernietigingsbevoegdheid.
- Als er binnen zestig dagen na de beroepsbrief geen beslissing is, wordt het beroep als ontvankelijk en gegrond beschouwd.

2 VERPLICHTINGEN VOOR DE KOPER

2.1 Verplichtingen bij de aankoop van een sociale kavel

- De koper van een sociale kavel is verplicht om op deze kavel een woning op te richten die winddicht is binnen een termijn van vier jaar. Deze periode gaat in op het moment dat de akte ondertekend wordt.
- De koper moet deze woning gedurende minstens tien jaar persoonlijk bewonen. De koper vervreemdt de sociale kavel en de woning die erop gebouwd is gedurende deze termijn niet en staat er geen zakelijk recht op af. Het persoonlijk bewonen gebeurt door minstens één van de personen die de sociale kavel heeft gekocht of door één van de wettelijke erfgenamen. Dit omvat het effectieve en gewoonlijke verblijf als volle eigenaar in de woning.
- De koper toont aan dat het volume van de woning niet groter is dan toegelaten. Het volume van de op te richten woning op de sociale kavel mag niet meer bedragen dan 550m³, te verhogen met 25m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100% meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50%. Het volume van de woning wordt berekend op basis van de binnen afmetingen van de woning. Daarvoor bezorgt de koper binnen twee maanden na de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning een afschrift hiervan en van het bijhorende dossier aan De Noorderkempen.

2.2 Verplichtingen bij de aankoop van een sociale koopwoning

- Minstens één van de kopers van een sociale koopwoning moet de woning twintig jaar lang persoonlijk bewonen (bewoningsplicht), te rekenen vanaf de datum van de aankoopakte. Tijdens deze termijn mag de koper de woning niet volledig 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 de koper de woning bijvoorbeeld niet (geheel of gedeeltelijk) mag verkopen, schenken, in erfpacht of opstal geven... Wel mag de koper de woning inbrengen in de huwelijks-gemeenschap.
- Na het overlijden van de koper(s), moet één van de erfgenamen de verplichtingen verder naleven. Het gaat alleen om de erfgenamen die een zakelijk recht erfden om de woning te bewonen. Een erfgenaam die alleen de blote eigendom erfde, kan de verplichtingen niet verder naleven. Blote eigendom houdt geen bewoningsrecht in. Bij

vruchtgebruik is dat wel het geval. Daarom moet de erfgenaam van het vruchtgebruik de verplichtingen wel verder naleven.

- Bij vervreemding of overdracht dient de koper De Noorderkempen op de hoogte te brengen.
- Leeft de koper of één van de erfgenamen deze verplichtingen niet na, dan kan De Noorderkempen een sanctie opleggen.

Toewijzingsreglement sociale kavels

conform de wetgeving van 25 april 2022

ARTIKEL 1

Een kandidaat-koper kan een sociale kavel van een woonmaatschappij aankopen als die voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 5.220, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en als die 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 die voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1 van bovengenoemd besluit. De kandidaat-koper moet bewijzen dat die voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden.

ARTIKEL 2

- De woonmaatschappijen die sociale kavels verkopen, houden één 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 werkingsgebied. In ieder geval moet het geheel van de diverse inschrijvingsregisters het volledige werkingsgebied van de woonmaatschappij bestrijken, zelfs als er geen concrete grondvoorraden voorhanden zijn op een aantal locaties in het werkingsgebied. De kandidaat-koper wordt daarover grondig geïnformeerd.
- Als een nieuw inschrijvingsregister wordt geopend dat een gebied bestrijkt dat ervoor door één of meer andere inschrijvingsregisters van dezelfde woonmaatschappij 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 die de voorrang wil gebruiken. De kandidaat-koper die die voorrang wil gebruiken, meldt dat schriftelijk aan de woonmaatschappij. Bij de inschrijving in het nieuwe register behoudt de kandidaat-koper de inschrijvingsdatum die die had in het andere register of de oudste inschrijvingsdatum als die 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 voorrangsregeling is eenmalig per nieuw geopend register en beperkt in de tijd. De woonmaatschappij 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 kavel te kopen per register chronologisch ingeschreven. Bij de inschrijving krijgt elke kandidaat-koper in chronologische volgorde een inschrijvingsnummer per register toegekend. De woonmaatschappij 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:
 - Het inschrijvingsnummer voor het desbetreffende register
 - De datum van inschrijving
 - De voornamen en de achternaam van de kandidaat-koper
 - De geboortedatum
 - Het volledige adres en eventueel het telefoonnummer
 - De vermelding of er een prioriteit geldt of niet
 - De (deel)gemeenten of gemeenten van het werkingsgebied waarvoor de kandidaat-koper zich kandidaat stelt
 - Het rijksregisternummer
- In de registers worden ook de toewijzingen en de schrappingen van het lopende en het voorgaande kalenderjaar vermeld.

ARTIKEL 3

De woonmaatschappij bezorgt aan de kandidaat-koper die erom vraagt, de volgende gegevens:

- De rangorde van de kandidaat-koper in het inschrijvingsregister
- De rangorde van de kandidaat-kopers aan wie tijdens de voorgaande twaalf maanden een kavel is toegewezen, de datum van hun inschrijving en of ze een prioriteit hadden

ARTIKEL 4

- Als een kandidaat-koper zich inschrijft, wordt die op de hoogte gebracht van de integrale inhoud van dit reglement. In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op de gevallen waarin de 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 woonmaatschappij 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.

ARTIKEL 5

- De inschrijving is definitief nadat de kandidaat-koper het inschrijvingsgeld van 50 euro per register heeft betaald.
- De woonmaatschappij schrapt een kandidaat uit al de inschrijvingsregisters in de volgende gevallen:
 1. Aan de kandidaat-koper is een kavel 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 kavel, blijkt dat die niet meer voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
4. Bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-koper niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 5.220, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
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 van voorgenoemde besluit, tenzij die 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 van het voorgenoemde besluit, tenzij die 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 die te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven.
8. De kandidaat-koper heeft een aangeboden kavel aanvaard en wil de kavel nadien toch niet kopen.
 - o Het inschrijvingsgeld wordt alleen in de gevallen, vermeld in het tweede lid, 1°, 2°, 3° en 4°, terugbetaald.
 - o De woonmaatschappij beoordeelt de overmacht, vermeld in het tweede lid, 5°, en de gegronde reden, vermeld in het derde lid, 6°, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.
- 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, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. Als de kandidaat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt diens kandidatuur uit het register geschrapt.
- De woonmaatschappij bepaalt een redelijke termijn om in voorkomend geval te antwoorden bij de actualisatie.

ARTIKEL 6

De kandidaat-koper kan zich laten inschrijven voor een onbeperkt aantal inschrijvingsregisters bij een onbeperkt aantal woonmaatschappijen. Die registers zijn permanent geopend. Het creëren van nieuwe registers moet net als het opstarten van nieuwe verkavelingen op een zo actief mogelijke wijze worden bekendgemaakt.

ARTIKEL 7

- De sociale kavels worden per register toegewezen door het statutair bevoegde orgaan van de woonmaatschappij.
 - o De woonmaatschappij verwittigt de kandidaat-kopers als één of meer sociale kavels in de gemeenten of deelgemeenten die de kandidaat-kopers hebben aangegeven, te koop worden aangeboden.

- De woonmaatschappij kan beslissen om maar een groep van kandidaat-kopers te verwittigen. De woonmaatschappij bepaalt de omvang van de groep op basis van de chronologische rangschikking. De woonmaatschappij verstrekt alle nuttige inlichtingen, zoals de ligging, de verkoopprijs en de eventuele korting.
- De woonmaatschappij bepaalt binnen welke redelijke termijn en op welke manier de kandidaat-kopers hun interesse in de kavel kunnen laten blijken. De woonmaatschappij nodigt de geïnteresseerde kandidaat-kopers uit om de kavel te bezichtigen. De woonmaatschappij kan beslissen om maar een groep van geïnteresseerden uit te nodigen voor bezichtiging en bepaalt de omvang van die groep op basis van de chronologische rangschikking.
- De woonmaatschappij bepaalt binnen welke termijn de geïnteresseerde kandidaat-kopers moeten beslissen of ze de kavel willen aankopen en op welke manier ze hun beslissing aan de woonmaatschappij moeten meedelen. De woonmaatschappij onderzoekt of de kandidaat-kopers die de kavel willen aankopen, nog voldoen aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden.
- De woonmaatschappij biedt vervolgens de kavel aan de meest gunstig gerangschikte kandidaat-koper aan en vraagt om binnen een redelijke termijn die die bepaalt, te antwoorden.
- Bij de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:
 1. Een kandidaat-koper die ingevolge een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij opnieuw moet worden gehuisvest
 2. Een kandidaat-koper die een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt
 3. De chronologische volgorde van de inschrijvingsnummers die per register toegekend zijn
- Bij elk van de voorrangen wordt er rekening gehouden met artikel 5.218 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
- Als het gaat om kavels die bestemd zijn voor een bijzondere doelgroep, onder beding van specifieke verbintenissen, zijn de bepalingen hierboven alleen van toepassing als die verbintenissen zijn nagekomen.

ARTIKEL 8

- De woonmaatschappij 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 1 750 euro bedraagt. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 5.220, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
- Als de kandidaat-koper de kavel niet aankoopt nadat die de eenzijdige belofte van aankoop ondertekend heeft, betaalt de woonmaatschappij het gedeelte van de waarborg dat overeenstemt met het geleden verlies niet terug, tenzij de kandidaat-koper overmacht aantoont.
- De woonmaatschappij beoordeelt de overmacht, vermeld in het tweede lid, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

ARTIKEL 9

De toewijzing van een sociale kavel 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.

ARTIKEL 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 sociale kavel, 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 het advies over de gegrondheid van het ontvankelijke beroep binnen dertig dagen aan de woonmaatschappij. De woonmaatschappij betekent de gemotiveerde beslissing van het bestuursorgaan 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 kavel die vrijkomt en aan zijn keuze op het vlak van ligging en grootte beantwoordt.

Toewijzingsreglement sociale koopwoning

conform de wetgeving van 25 april 2022

ARTIKEL 1

Een kandidaat-koper kan een sociale kavel van een woonmaatschappij aankopen als die voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 5.220, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en als die 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 die voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1 van bovengenoemd besluit. De kandidaat-koper moet bewijzen dat die voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden.

ARTIKEL 2

- De woonmaatschappijen die sociale koopwoningen verkopen, houden één 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 werkingsgebied. In ieder geval moet het geheel van de diverse inschrijvingsregisters het volledige werkingsgebied van de woonmaatschappij bestrijken, zelfs als er geen concrete bouwplannen of grondvoorraden voorhanden zijn op een aantal locaties in het werkingsgebied. De kandidaat-koper wordt daarover grondig geïnformeerd.
- Als een nieuw inschrijvingsregister wordt geopend dat een gebied bestrijkt dat ervoor door één of meer andere inschrijvingsregisters van dezelfde woonmaatschappij 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 die de voorrang wil gebruiken. De kandidaat-koper die die voorrang wil gebruiken, meldt dat schriftelijk aan de woonmaatschappij. Bij de inschrijving in het nieuwe register behoudt de kandidaat-koper de inschrijvingsdatum die die had in het andere register of de oudste inschrijvingsdatum als die 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 voorrangsregeling is eenmalig per nieuw geopend register en beperkt in de tijd. De woonmaatschappij 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 woonmaatschappij 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:
 - Het inschrijvingsnummer voor het desbetreffende register
 - De datum van inschrijving
 - De voornamen en de achternaam van de kandidaat koper
 - De geboortedatum
 - Het volledige adres en eventueel het telefoonnummer
 - De vermelding of er een prioriteit geldt of niet
 - De (deel)gemeenten of gemeenten van het werkingsgebied waarvoor de kandidaat-koper zich kandidaat stelt
 - Het rijksregisternummer
- In de registers worden ook de toewijzingen en de schrappingen van het lopende en het voorgaande kalenderjaar vermeld.

ARTIKEL 3

De woonmaatschappij bezorgt aan de kandidaat-koper die erom vraagt, de volgende gegevens:

- De rangorde van de kandidaat-koper in het inschrijvingsregister
- 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

ARTIKEL 4

- Als een kandidaat-koper zich inschrijft, wordt die op de hoogte gebracht van de integrale inhoud van dit reglement. In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op de gevallen waarin de 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 woonmaatschappij 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.

ARTIKEL 5

- De inschrijving is definitief nadat de kandidaat-koper het inschrijvingsgeld van 50 euro per register heeft betaald.
- De woonmaatschappij schrapt een kandidaat uit al de inschrijvingsregisters in de volgende gevallen:
 1. Aan de kandidaat-koper is een koopwoning 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 die niet meer voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

4. Bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-koper niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 5.220, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
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 van voorgenoemde besluit, tenzij die 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 van het voorgenoemde besluit, tenzij die 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 die te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven.
8. De kandidaat-koper heeft een aangeboden kavel aanvaard en wil de kavel nadien toch niet kopen.
 - o Het inschrijvingsgeld wordt alleen in de gevallen, vermeld in het tweede lid, 1°, 2°, 3° en 4°, terugbetaald.
 - o De woonmaatschappij beoordeelt de overmacht, vermeld in het tweede lid, 5°, en de gegronde reden, vermeld in het derde lid, 6°, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.
- 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, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. Als de kandidaat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt diens kandidatuur uit het register geschrapt.
- De woonmaatschappij bepaalt een redelijke termijn om in voorkomend geval te antwoorden bij de actualisatie.

ARTIKEL 6

De kandidaat-koper kan zich laten inschrijven voor een onbeperkt aantal inschrijvingsregisters bij een onbeperkt aantal woonmaatschappijen. 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.

ARTIKEL 7

- De sociale koopwoningen worden per register toegewezen door het statutair bevoegde orgaan van de woonmaatschappij.
 - o De woonmaatschappij verwittigt de kandidaat-kopers als één of meer sociale koopwoningen in de gemeenten of deelgemeenten die de kandidaat-kopers hebben aangegeven, te koop worden aangeboden.
 - o De woonmaatschappij kan beslissen om maar een groep van kandidaat-kopers te verwittigen. De woonmaatschappij bepaalt de omvang van de groep op basis van de chronologische rangschikking. De woonmaatschappij verstrekt alle nuttige inlichtingen, zoals de ligging, het type woning, de verkoopprijs en de eventuele korting, en meldt of de grond in erfpacht wordt gegeven.
 - o De woonmaatschappij bepaalt binnen welke redelijke termijn en op welke manier de kandidaat-kopers hun interesse in de koopwoning kunnen laten blijken. De woonmaatschappij nodigt de geïnteresseerde kandidaat-kopers uit om de woning te bezichtigen. De woonmaatschappij kan beslissen om maar een groep van

geïnteresseerden uit te nodigen voor bezichtiging en bepaalt de omvang van die groep op basis van de chronologische rangschikking.

- De woonmaatschappij 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 woonmaatschappij moeten meedelen. De woonmaatschappij onderzoekt of de kandidaat-kopers die de woning willen aankopen, nog voldoen aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden.
- De woonmaatschappij biedt vervolgens de koopwoning aan de meest gunstig gerangschikte kandidaat-koper aan en vraagt om binnen een redelijke termijn die die bepaalt, te antwoorden.
- Bij de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:
 1. Een kandidaat-koper die ingevolge een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij 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 één 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 voorrangen wordt er rekening gehouden met artikel 5.218 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
- De woonmaatschappij kan beslissen om, in afwijking van bovenstaande rangorde 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 het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
 - 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 woonmaatschappij 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 woonmaatschappij en wordt toegepast tot de woonmaatschappij een nieuwe beslissing meldt aan de toezichthouder.
 - De kandidaat-kopers worden grondig geïnformeerd over de rangverhoging op basis van het aantal slaapkamers.
- Als het gaat om woningen die gebouwd zijn voor een bijzondere doelgroep, onder beding van specifieke verbintenissen, zijn de bovenstaande bepalingen alleen van toepassing als die verbintenissen zijn nagekomen.

ARTIKEL 8

De woonmaatschappij 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 4 090 euro bedraagt. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 5.220, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Als de kandidaat-koper de woning niet aankoopt nadat die de eenzijdige belofte van aankoop ondertekend heeft, betaalt de woonmaatschappij het gedeelte van de waarborg dat overeenstemt met het geleden verlies, niet terug, tenzij de kandidaat-koper overmacht aantoont. De woonmaatschappij beoordeelt de overmacht, vermeld in het eerste lid, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

ARTIKEL 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.

ARTIKEL 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 het advies over de gegrondheid van het ontvankelijke beroep binnen dertig dagen aan de woonmaatschappij. De woonmaatschappij betekent de gemotiveerde beslissing van het bestuursorgaan 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.

Verplichtingen en sancties voor de kopers van sociale kavels en sociale koopwoningen

uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

1 SOCIALE KAVELS

De koper van een sociale kavel heeft de volgende verplichtingen:

1. De koper richt op de kavel een woning op die winddicht is binnen een termijn van vier jaar vanaf het ogenblik waarop de aankoopakte verleden is.
2. De koper bewoont de woning, vermeld in punt 1°, persoonlijk gedurende een periode van tien jaar, die ingaat op de datum van de voorlopige oplevering van de woning. De koper vervreemdt de sociale kavel en de woning die erop gebouwd is, gedurende die termijn niet en staat er geen zakelijk recht op af. Minstens één van de personen die de sociale kavel heeft gekocht, of – bij het overlijden van de personen die de sociale kavel hebben gekocht – één van de erfgenamen die een zakelijk recht heeft geërfd om de woning te bewonen, woont persoonlijk in de woning.
3. De koper toont aan dat het volume van de woning, vermeld in punt 1°, niet groter is dan het toegelaten volume, vermeld in artikel 5.223, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Daarvoor bezorgt de koper binnen twee maanden na de goedkeuring van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een afschrift ervan en van het bijbehorende dossier aan de verkoper.

Als de koper de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, 1°, niet nakomt, en er binnen een termijn van vier jaar geen enkele bouwactiviteit is gestart, wordt de verkoopovereenkomst van rechtswege ontbonden. Als er al werkzaamheden zijn gestart, maar de woning nog niet winddicht is, geldt de volgende regeling.

- Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper jaarlijks een vergoeding aan de verkoper vanaf het vijfde jaar nadat de aankoopakte verleden is, zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar nadat de aankoopakte verleden is. De vergoeding bedraagt 10% van minstens de helft van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel.
- Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper jaarlijks een vergoeding vragen vanaf het vijfde jaar nadat de aankoopakte verleden is, zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar nadat de aankoopakte verleden is. De vergoeding bedraagt maximaal 10% van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel.
- De venale waarde en het bedrag van de jaarlijkse verschuldigde vergoeding wordt in de authentieke akte vermeld. De termijn van vier jaar wordt geschorst als de vertraging van de bouw van de woning te wijten is aan omstandigheden die buiten de wil van de koper plaatsvinden, voor de duur van die omstandigheden.

Als de koper of de erfgenaam de verplichting, vermeld in het eerste lid, 2°, niet nakomt, geldt de volgende regeling.

- Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper of de erfgenaam een vergoeding aan de verkoper. De vergoeding bedraagt minstens de helft van het resterende gedeelte van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel, als die vergoeding gedurende tien jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijke bedrag.
- Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het resterende gedeelte van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel, als die vergoeding gedurende tien jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijke bedrag.
- De venale waarde en het bedrag van de vergoeding worden voor ieder jaar in de authentieke akte vermeld.

Als de koper de verplichting, vermeld in het eerste lid, 3°, niet nakomt, geldt de volgende regeling.

- Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper een vergoeding aan de verkoper. De vergoeding bedraagt minstens de helft van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel.
- Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel.
- De venale waarde en het bedrag van de vergoeding worden in de authentieke akte vermeld.

Als de koper de sociale kavel voor of tijdens de oprichting van de woning op de sociale kavel vervreemdt, geldt de volgende regeling.

- Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper een vergoeding die gelijk is aan minstens de helft van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel.
- Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel.
- De venale waarde en het bedrag van de vergoeding worden in de authentieke akte vermeld.

2 SOCIALE KOOPWONINGEN

- De koper leeft de verplichtingen, vermeld in artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, na. Minstens één van de personen die de sociale koopwoning hebben gekocht, of – bij het overlijden van de personen die de sociale koopwoning hebben gekocht – één van de erfgenamen die een zakelijk recht heeft geërfd om de woning te bewonen, woont persoonlijk in de woning.

- De koper of de erfgenaam die de verplichtingen niet naleeft, betaalt een vergoeding die gelijk is aan het resterende gedeelte van de subsidie, vermeld in artikel 5.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die in mindering is gebracht om de verkoopprijs te bepalen. Die subsidie wordt gedurende twintig jaar afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag van de subsidie. Het bedrag van de verschuldigde vergoeding voor ieder jaar wordt in de authentieke akte vermeld.
- Als de verkoper een korting als vermeld in artikel 5.221 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, heeft toegestaan en de koper of de erfgenaam de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, niet naleeft, geldt de volgende regeling.
 - Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale koopwoning bedroeg, betaalt de koper een vergoeding aan de verkoper. De vergoeding bedraagt minstens de helft van het resterende gedeelte van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale koopwoning, als die vergoeding gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag.
 - Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale koopwoning, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het resterende gedeelte van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale koopwoning, als die vergoeding gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag.
 - Het bedrag van de verschuldigde vergoeding voor ieder jaar wordt in de authentieke akte vermeld.
- In de verkoopprijs, vermeld in het derde lid, wordt de btw niet inbegrepen, maar in voorkomend geval wel de subsidie, vermeld in artikel 5.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Privacyverklaring

(kandidaat-)kopers • Woonmaatschappij De Noorderkempen

1 WIE ZIJN WIJ?

Woonmaatschappij De Noorderkempen bv (verder 'De Noorderkempen', met ondernemingsnummer 0427-003-106) draagt actief bij tot kwaliteitsvol en betaalbaar wonen in haar werkingsgebied. Ze biedt personen en gezinnen die het nodig hebben een warm thuis in een aangename buurt. De Noorderkempen realiseert het recht op wonen door een divers sociaal woonaanbod met aandacht voor de (toekomstige) bewoners, en in samenwerking met lokale besturen en partners. De Noorderkempen is verwerkingsverantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens opgesomd in deze privacyverklaring.

De Noorderkempen heeft een functionaris voor gegevensbescherming (afgekort DPO) aangesteld die De Noorderkempen adviseert inzake de verwerking van persoonsgegevens.

Voor vragen, opmerkingen of andere acties over deze privacyverklaring kan je De Noorderkempen contacteren via:

- **Adres:** Kweekstraat 4b, 2330 Merksplas
- **E-mail:** privacy@denoorderkempen.be
- **Telefoon:** 014-63 95 95
- **Website:** www.denoorderkempen.be
- **Contactgegevens DPO:** CRANIUM (privacy@denoorderkempen.be)

2 WAAROM HEBBEN WIJ EEN PRIVACYVERKLARING?

Vanwege de aard van onze organisatie moeten we veel persoonsgegevens verwerken. Om ervoor te zorgen dat jouw gegevens beschermd worden en alleen gebruikt worden waar nodig, verbinden wij ons ertoe de hoogste normen inzake privacy te handhaven, inclusief de privacywet 'GDPR' (General Data Protection Regulation), of in het Nederlands de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), die op 25 mei 2018 in voege ging.

3 TOEPASSINGSGEBIED VAN DEZE PRIVACYVERKLARING

Deze privacyverklaring is van toepassing op de volgende partijen:

- de kandidaat-koper van De Noorderkempen of diens vertegenwoordiger
- de gezinsleden van de kandidaat-koper
- de koper van De Noorderkempen of diens vertegenwoordiger

Deze privacyverklaring is van toepassing op al jouw persoonsgegevens waarover wij beschikken in het kader van onze koopprojecten. Deze informatie kan zowel verzameld worden bij overheidsinstellingen, bij jou, door middel van invulformulieren (al dan niet via onze website), of tijdens een gesprek met onze medewerkers.

Belangrijk! Contacteer je ons via een ander digitaal medium (zoals Facebook, Instagram, Messenger, WhatsApp...), dan heeft de privacyverklaring van dat medium bij tegenstrijdigheden voorrang op onze privacyverklaring.

4 WELKE PERSOONSGEGEVENS VERZAMELEN WE EN VERWERKEN WE VAN JOU?

Voor een correcte samenstelling van je inschrijvings- en/of verkoop dossier verzamelen en verwerken we volgende gegevens over jou:

- Identificatiegegevens (naam, voornaam, burgerlijke staat, contactgegevens, geboortedatum, geslacht, nationaliteit...)
- Rijksregisternummer of buitenlands ID-nummer en identificatienummers van de sociale zekerheid
- Persoonlijke kenmerken
- Gezinsamenstelling (wettelijke samenwoning, personen ten laste, bezoekrecht/ co-ouderschap van kinderen)
- Financiële bijzonderheden (inkomen, alimentatie ten laste van de betrokkene)
- Gegevens over onroerende rechten (verwerving van onroerend goed (kosteloos of ten bezwarende titel)...))
- Woningkenmerken
- Beroep & betrekking (beroepsactiviteit, eventuele inschrijving bij VDAB)
- Leefgewoonten
- Gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid (gegevens in verband met invaliditeit, fysieke beperking...)

5 VIA WELKE BRONNEN VERZAMELEN WE JE PERSOONSGEGEVENS?

We verzamelen deze gegevens niet enkel bij jezelf, maar consulteren ook verschillende andere overheidsdiensten om na te gaan of je in aanmerking komt voor een sociale koopwoning. We verzamelen deze gegevens via onderstaande kanalen:

- Bij **jezelf of een inschrijvend gezinslid**: bij de inschrijving tot kandidaat-koper en/of bij het afsluiten van de verkoopovereenkomst, via invul- of contactformulieren en/of het gebruik van de website
- **Federale Overheidsdienst Financiën**: gegevens rond belastbare inkomsten en eigendomsgegevens³, gegevens over eigendommen in vennootschappen⁴

³ Beraadslaging FO nr.14/2009 van 1 oktober 2009 & Beraadslaging FO nr.16/2012 van 28 juni 2012

⁴ Beraadslaging FO nr.36/2016 van 27 oktober 2016 & Beraadslaging FO nr.02/2018 van 11 januari 2018

- **Het rijksregister:** rijksregisternummer, naam en voornamen, geboortedatum en -plaats, 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 handelingsbekwaamheid⁵
- **Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid:** gegevens over leefloon⁶, handicap⁷ en pensioenen⁸
- **Kind en Gezin:** gegevens over handicap van kinderen⁹

Je kan deze beraadslagingen en protocollen raadplegen via <https://www.denoorderkempen.be/Over-ons/Privacybeleid/Machtigingen-protocollen>.

6 DE GELDIGE RECHTSGROND VOOR DE VERWERKING VAN JE PERSOONSGEGEVENS

De Noorderkempen mag enkel persoonsgegevens verwerken als hiervoor een geldige rechtsgrond voorhanden is. De GDPR voorziet in zes mogelijke gronden (artikel 6, GDPR). Wanneer je kandidaat-koper of koper wenst te worden, verwerken wij jouw persoonsgegevens overeenkomstig hierna opgesomde wettelijke bepalingen, ter uitvoering van de verkoopovereenkomst, op basis van je toestemming of ter uitvoering van taken van algemeen belang die rusten op De Noorderkempen.

- **Wettelijke bepalingen**
 - Vlaamse Codex Wonen van 2021 (17 juli 2020) en haar uitvoerende besluiten
 - Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (11 september 2020) en haar uitvoerende besluiten
- **Taken van algemeen belang** die bijdragen aan een recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaams woonbeleid, conform artikel 4.39/7 J° 1.5-1.6, Vlaamse Codex Wonen

7 WAARVOOR GEBRUIKEN WE JOUW PERSOONSGEGEVENS?

Wanneer je (een gezinslid van een) kandidaat-koper bent van De Noorderkempen, gebruiken we jouw persoonsgegevens om na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden uit de Vlaamse Codex Wonen.

⁵ 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

⁶ Beraadslaging nr.15/053 van 1 september 2015

⁷ Beraadslaging nr.14/088 van 7 oktober 2014

⁸ Beraadslaging nr.16/090 van 4 oktober 2016

⁹ Beraadslaging nr.19/018 van 5 februari 2019

8 HOE LANG HOUDEN WE JE PERSOONSGEGEVENS BIJ?

De Noorderkempen neemt de nodige maatregelen opdat je persoonsgegevens veilig bewaard blijven en niet langer bijgehouden worden dan nodig om de vermelde doeleinden te realiseren. Voor bepaalde gegevens worden de bewaartermijnen echter bij wet bepaald en dus moeten we deze gegevens bijhouden zolang de wettelijke bepaling dit voorschrijft. Algemeen geldt een bewaartermijn van...

- ...10 jaar, startend vanaf de voorlopige oplevering van de woning die op de sociale **kavel** is gebouwd.
- ...20 jaar, startend vanaf de datum waarop de verkoopakte van de sociale **koopwoning** werd ondertekend.

9 MET WIE DELEN WE JE PERSOONSGEGEVENS?

Je persoonsgegevens worden enkel doorgegeven ter uitvoering van de verkoopovereenkomst, bij wettelijke verplichting of met jouw toestemming. De Noorderkempen let erop dat bij het uitwisselen van persoonsgegevens niet meer gegevens doorgegeven worden dan noodzakelijk voor het realiseren van welbepaalde doeleinden. Met volgende instanties worden persoonsgegevens uitgewisseld:

- De entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking¹⁰
- **De dienst die door de Vlaamse regering belast is met het woonbeleid**: de dienst die de diverse gegevensstromen en -uitwisselingen in het kader van de sociale huur- & koopwetgeving coördineert¹¹
- **Toeziachter**: conform artikel 4.79, Vlaamse Codex Wonen met het oog op het uitoefenen van toezicht
- **Vlabinvest**: rijksregisternummer, naam en voornamen, geboortedatum, hoofdverblijfplaats en historiek, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, het register waarin ingeschreven, de wettelijke samenwoning¹²

Wanneer De Noorderkempen je persoonsgegevens elektronisch uitwisselt met een andere Vlaamse instantie of met een externe overheid, wordt er een protocol tussen deze partijen afgesloten. Een overzicht van de afgesloten protocollen kan je terugvinden via <https://www.denoorderkempen.be/Over-ons/Privacybeleid/Machtigingen-protocollen>.

Daarnaast kunnen je persoonsgegevens ook gedeeld worden met partijen (zogenaamde verwerkers) aan wie De Noorderkempen bepaalde verwerkingsactiviteiten heeft uitbesteed. Er wordt met deze verwerkers altijd een verwerkersovereenkomst afgesloten om ervoor te zorgen dat de verwerker dezelfde waarborgen biedt in verband met gegevensbescherming als De Noorderkempen. De Noorderkempen zorgt ervoor dat de persoonsgegevens alleen worden verwerkt in overeenstemming met het vooraf bepaalde doeleinde.

¹⁰ Artikel 6.3/1, §6, 1°, Vlaamse Codex Wonen

¹¹ Artikel 6.3/1, §8, Vlaamse Codex Wonen

¹² Beraadslaging RR nr.48/2013 van 19 juni 2013

10 WAT ZIJN JE RECHTEN?

De GDPR voorziet een aantal rechten die je kan invoeren, binnen bepaalde voorwaarden. Hieronder vind je een opsomming van deze rechten met een korte toelichting. Je kan deze rechten uitoefenen door contact op te nemen met De Noorderkempem via:

- **Adres:** Kweekstraat 4b, 2330 Merksplas
- **E-mail:** privacy@denoorderkempem.be

10.1 Recht van inzage

- Recht van inzage betekent eerst en vooral dat we je moeten informeren over wat er met je gegevens gebeurt en dat we je rechten moeten beschrijven. Daarnaast moeten we je op jouw vraag een kopie van je persoonsgegevens bezorgen. Je ontvangt een exemplaar op eenvoudig verzoek via één van de bovengenoemde kanalen. Enkel een eerste kopie is gratis. Om de identiteit van de persoon die om toegang van de gegevens verzoekt te verifiëren, vragen we om een bewijs van je identiteit. Indien wij twijfels hebben over je identiteit, zullen we pas een handeling stellen nadat we jouw identiteit hebben kunnen bevestigen.
- We zullen je de informatie per mail toesturen mits je voorafgaand akkoord hierover. Zo niet, dan sturen we je de informatie per post toe.
- Het is mogelijk dat bepaalde documenten persoonsgegevens van andere personen bevatten die dezelfde bescherming genieten als jouw persoonsgegevens. We moeten daarom bepaalde documenten anonimiseren, wat enige tijd kan duren. We zullen je altijd informeren als we niet binnen een maand aan je verzoek kunnen voldoen.

10.2 Recht op verbetering

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

10.3 Recht om vergeten te worden

Je hebt het recht om je gegevens te laten wissen. Wij verwijderen jouw gegevens als je aan één van de onderstaande criteria voldoet. Indien er een specifieke situatie is waarbij deze verwijdering niet uitgevoerd kan worden, melden we je dit.

Wanneer kunnen wij jouw gegevens verwijderen?

- We verwerken je gegevens niet meer voor het oorspronkelijke doel of hebben deze niet langer nodig.
- Je trekt jouw toestemming voor verwerking in. Deze verwerking was uitsluitend op jouw toestemming gebaseerd.

- Je hebt jouw recht op bezwaar ingeroepen (zie '10.7 Recht op bezwaar', pagina 6).
- Je gegevens zijn onrechtmatig verwerkt.
- Er is een wettelijke verplichting om de gegevens te verwijderen.
- Je gegevens zijn verzameld met betrekking tot het aanbieden van diensten van de informatiemaatschappij.

Wanneer kunnen we je gegevens niet verwijderen?

De redenen om niet aan je verzoek te kunnen voldoen, zijn één van de volgende:

- Voor naleving van een wettelijke verplichting of in functie van het algemeen belang
- Voor archivering, onderzoek of statistische doeleinden in overeenstemming met artikel 89 van de AVG
- Voor het instellen, uitoefenen of verdedigen van juridische claims
- Om redenen van volksgezondheid
- Het recht op vrijheid van meningsuiting en informatie prevaleert.

10.4 Recht op beperking van verwerking

Je hebt altijd het recht om de verwerking van je gegevens te beperken. We zullen de verwerking stopzetten in het geval dat...

- ...we in het bezit zijn van onjuiste gegevens. We zullen doorgaan met verwerken nadat we de juistheid van je gegevens gecontroleerd hebben en deze hebben gecorrigeerd.
- ...onze verwerking als onwettig beschouwd wordt en je deze verwerking wil beperken.
- ...we je gegevens niet langer nodig hebben, maar deze noodzakelijk zijn voor de uitoefening van je juridische claims. Indien je deze niet meer nodig hebt voor de juridische claims, zullen deze verwijderd worden.
- ...je bezwaar maakt tegen de verwerking (zie '10.7 Recht op bezwaar', pagina 6) tot dat de vraag opgehelderd is.

Wanneer de beperking van de verwerking niet langer een bestaansreden heeft, zullen we je de reden van het opheffen van de beperking meedelen. Om door te gaan met het verwerken van je persoonsgegevens, moeten we de juistheid ervan verifiëren of controleren of we andere juridische gronden voor verwerking hebben. De verwerking van je persoonsgegevens zal beperkt zijn totdat de vraag opgehelderd is. Als we besluiten de behandeling voort te zetten, informeren we je voordat de beperking opgeheven wordt.

10.5 Recht op kennisgeving

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

10.6 Recht op data-portabiliteit

We verzenden je of een andere verwerkingsverantwoordelijke (als dit technisch mogelijk is) alle gegevens in een leesbaar formaat als je dit vraagt. Dit gaat over gegevens...

- ...die jij ons bezorgde.
- ...die we verwerken op basis van je toestemming of op basis van contractuele voorwaarden.
- ...die we verwerken via geautomatiseerde middelen.

10.7 Recht op bezwaar

Wanneer we gegevens verwerken op basis van gerechtvaardigd belang of op basis van het uitvoeren van een taak van algemeen belang, kan je bezwaar aantekenen. We zullen je bezwaar onderzoeken en je op de hoogte brengen van de resultaten. We kunnen je persoonsgegevens alleen blijven verwerken als er juridische redenen zijn voor de verwerking.

11 KAN JE JOUW TOESTEMMING INTREKKEN?

- Ja, je kan op elk moment je toestemming voor het verwerken van je gegevens intrekken, indien deze verwerking op je toestemming gebaseerd is.
- Maar! We blijven je gegevens wel verwerken als hiervoor een wettelijke of een contractuele reden is. Ook mag je jouw toestemming niet intrekken om contractuele verplichtingen te omzeilen. Als je jouw toestemming intrekt, werkt deze intrekking alleen naar de toekomst toe. Eerdere verwerkingen worden als legaal beschouwd.
- Je kan je toestemming intrekken door ons te contacteren via:
 - **Adres:** Kweekstraat 4b, 2330 Merksplas
 - **E-mail:** privacy@denoorderkempen.be
 - **Telefoon:** 014-63 95 91
 - **Website:** <https://www.denoorderkempen.be>

12 HOE KAN JE EEN KLACHT INDIENEN?

Je hebt altijd het recht om een klacht in te dienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) en/of de Vlaamse Toezichtscommissie (VTC). Dit kan via onderstaande websites:

- **GBA:** <https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/burger/acties/klacht-indienen>
- **VTC:** <https://overheid.vlaanderen.be/klachtenprocedure-rtc>

13 WIJZIGINGEN IN ONS BELEID

Deze privacyverklaring vervangt alle voorgaande versies en is van toepassing vanaf 8 juni 2023. We behouden ons het recht voor om deze verklaring op elk moment te wijzigen en/of bij te werken. Met uitzondering van kleine wijzigingen informeren we je over elke wijziging die een impact heeft op jouw situatie.

Deze privacyverklaring werd goedgekeurd

op de **Raad van Bestuur** van **8 juni 2023**.



**Heb je nog vragen?
Spring gerust binnen op ons kantoor!**

**maandag • 16u - 18u
dinsdag tot vrijdag • 10u - 12u**