



## VOORWOORD

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het is een plek waar je tot rust komt, waar kinderen opgroeien en waar buren elkaar kennen.

Met onze sociale koopkavels bieden we gezinnen die dromen van een eigen huis in Lokeren de mogelijkheid tot het aankopen van een betaalbare bouwgrond. De koper dient nadien zelf nog aan de slag te gaan met architect en aannemer om de woning te bouwen rekening houdend met opgelegde voorwaarden.

Ontdek het aanbod, de voorwaarden en de koopprocedure in deze brochure.

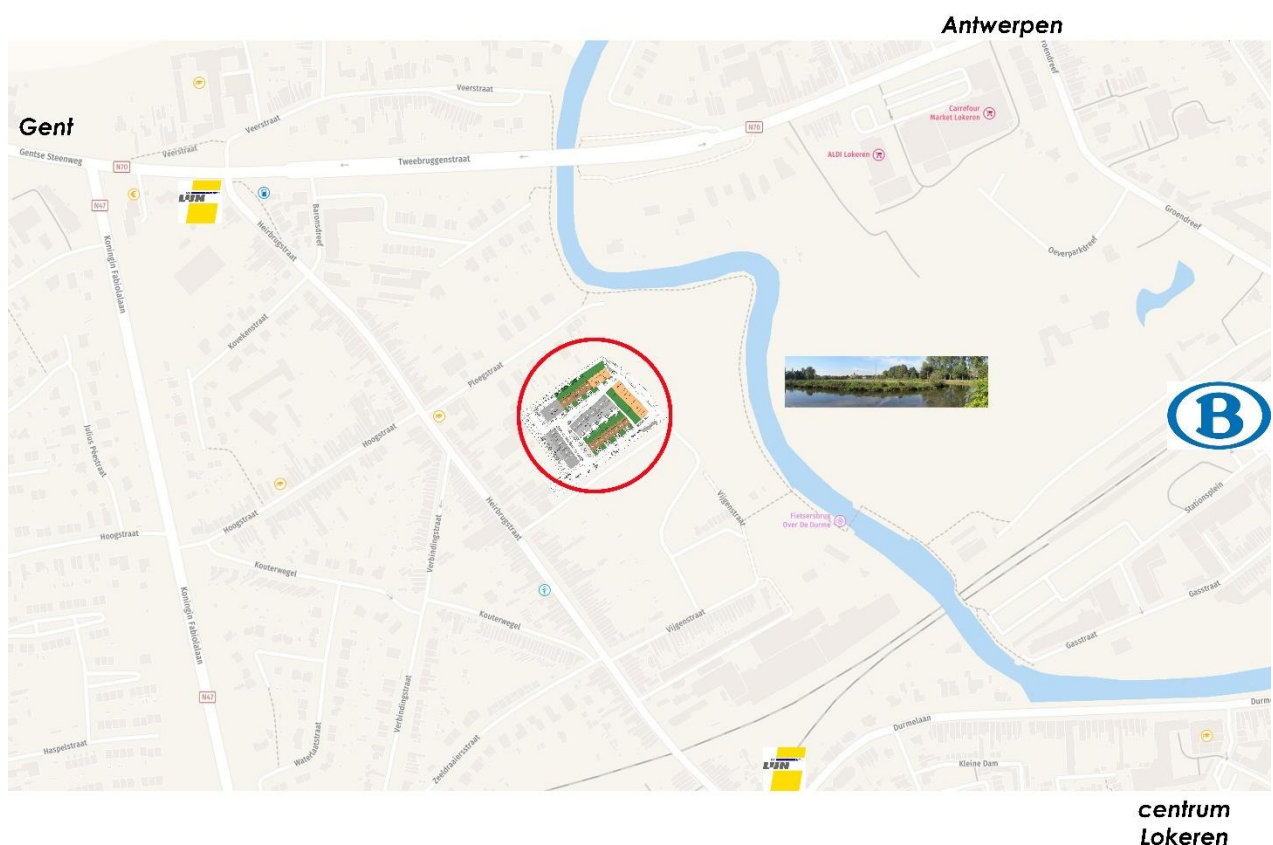
## INHOUDSTAFEL

1. Voorstelling project
  - a. Situering- en liggingplan
  - b. Beschrijving kavels
2. Prijsinfo
3. Voorwaarden en voorrangsregels
4. Procedure van aankoop
5. Sociale lening
6. Verplichtingen van de koper
7. Besluit



Het project is **gelegen aan de oever van de Durme**, tussen de Heirbrug en het centrum van Lokeren . De woningen liggen op wandel- en fietsafstand van winkels, scholen en een goede verbinding met het openbaar vervoer (zowel bus- als treinverbindingen). Het nieuwe Heirbrugpark ligt aansluitend aan de site en de rode fiets- en wandelbrug ligt in de onmiddellijke nabijheid.

- ⇒ Op wandelafstand van de lokale buurtwinkels zoals bakker en slager
- ⇒ Op 300 m van de apotheek
- ⇒ Op 450 m van de bushalte
- ⇒ Op 900 m van de supermarkten
- ⇒ Op wandelafstand van diverse basis- en secundaire scholen
- ⇒ Op 1,1 km van het station
- ⇒ Aansluitend op het Heirbrugpark



## Beschrijving kavels

Dit site wordt ontsloten via de Ploegstraat. Via een parkeerhaven komt men in een woonerf, waar eigenaars hun auto kunnen parkeren in of bij de woning.

### ***Eggestraat 28 – 30 -32***

Deze kavels hebben een perceeloppervlakte van 165 m<sup>2</sup> tot 174 m<sup>2</sup> en zijn geschikt voor 2-gevelwoningen met inpandige garage.

De woningen mogen uit maximaal twee bouwlagen bestaan met een dakverdiep welke als bewoonbaar mag worden ingericht.

De voortuinen zijn voorzien van een groenzone en de oriëntatie van de tuin is noord-west.

### ***Eggestraat 1-3-5-7-9-11***

Deze kavels hebben een perceeloppervlakte van 143m<sup>2</sup> tot 147 m<sup>2</sup> en zijn geschikt voor 2-gevelwoningen met inpandige garage.

De woningen mogen uit maximaal twee bouwlagen bestaan met een dakverdiep welke als bewoonbaar mag worden ingericht.

De oriëntatie van de tuin is zuid west.

**Een uitgebreid overzicht van de geldende voorschriften kan opgevraagd worden bij [Tuinwijk via koop@tuinwijk.be](mailto:koop@tuinwijk.be).**

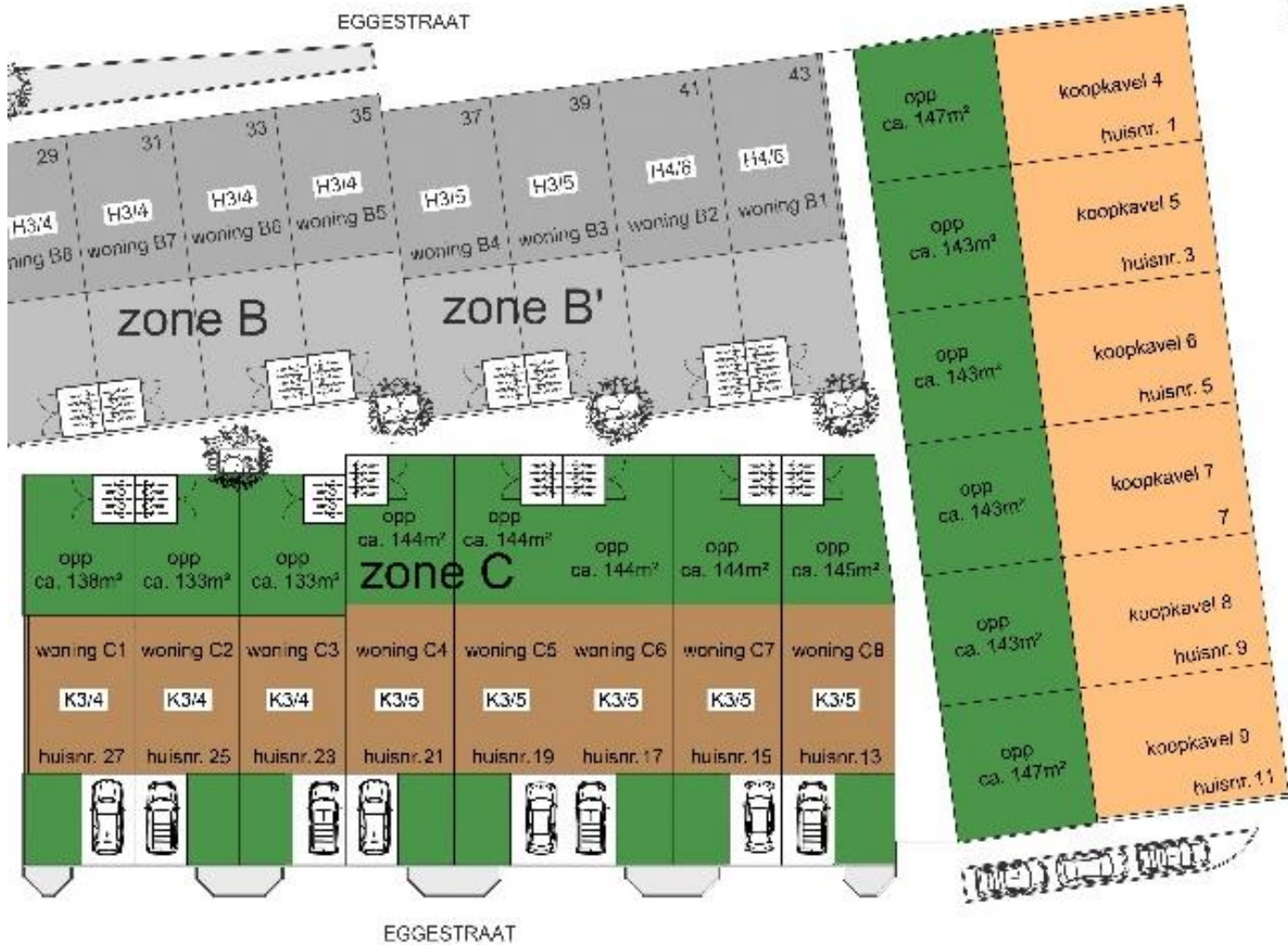
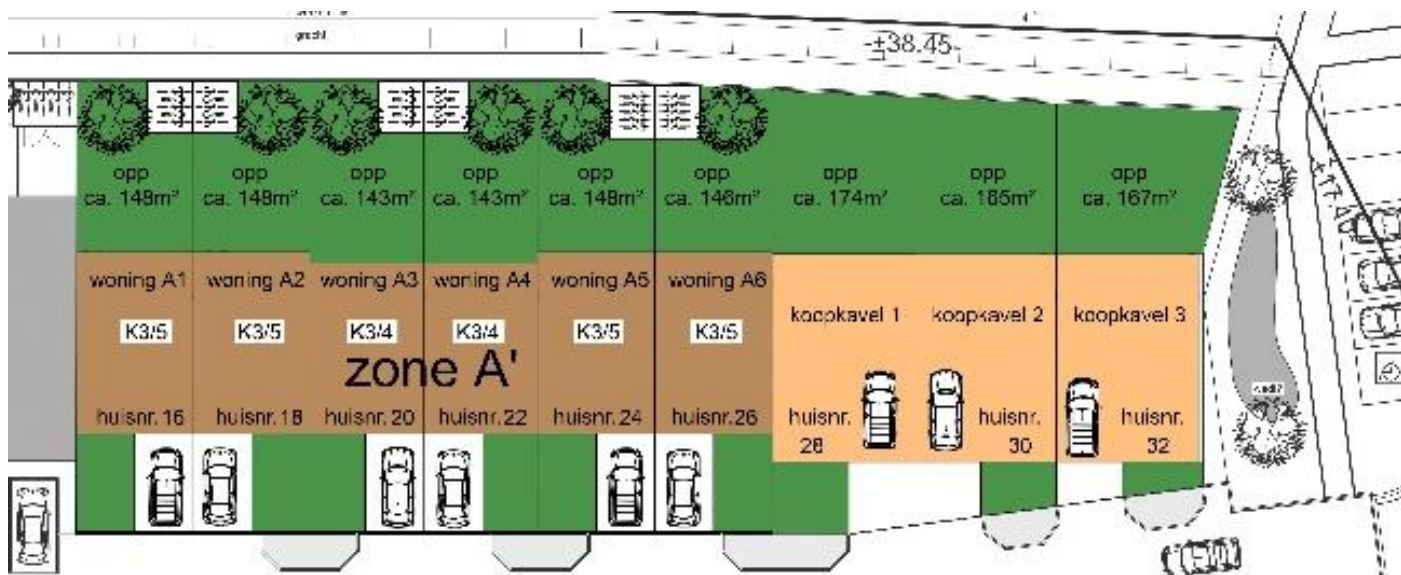
## 2 PRIJSINFO

Tuinwijk verkreeg investeringssubsidies voor dit project. Hierdoor is de oude regelgeving van toepassing met betrekking tot het bepalen van de verkoopprijzen.

De waarde van de sociale kavels werd bepaald door een notaris en bedraagt € 350/m<sup>2</sup>. Onze maatschappij besliste, conform de regelgeving, de kostprijs van de grond vast te leggen op 85% van deze waarde.

Perceel/adres	Toegestane korting	Verkoopprijs*
Eggestraat 1	7.400,00 €	43.500,00 €
Eggestraat 3	7.200,00 €	42.400,00 €
Eggestraat 5	7.200,00 €	42.400,00 €
Eggestraat 7	7.200,00 €	42.400,00 €
Eggestraat 9	7.200,00 €	42.400,00 €
Eggestraat 11	7.400,00 €	43.500,00 €
Eggestraat 28	8.500,00 €	50.500,00 €
Eggestraat 30	8.100,00 €	47.900,00 €
Eggestraat 32	8.200,00 €	48.500,00 €

*\* De vermelde verkoopprijs is exclusief 12% registratierechten en inclusief de toegestane korting, de korting is hier dus reeds in verrekend.*



### 3 VOORWAARDEN EN VOORRANGSREGELS

#### Voorwaarden

De kandidaat-koper die ingeschreven staat bij BV Tuinwijk moet op de referentiedatum, voor deze verkoop procedure bepaald op 8/12/2025, voldoen aan twee voorwaarden.

- ⇒ De koper (en zijn gezinsleden) van een sociale koopwoning of sociale kavel moet op de referentiedatum voldoen aan volgende eigendomsvoorwaarden:
- Geen woning of bouwgrond volledig in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben.
  - Geen woning of bouwgrond volledig in vruchtgebruik gegeven.
  - Geen woning of bouwgrond volledig in erfpacht of opstal gegeven.
  - Geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin u een zakelijk recht (volledig volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal op een woning of bouwgrond) inbracht.
  - Geen woning of bouwgrond hebben, waarvan u of één van uw gezinsleden binnen de drie jaar vóór de inschrijving of toewijzing een deel van een zakelijk recht heeft vervreemd, terwijl u of één van uw gezinsleden vóór die vervreemding over het volledig zakelijk recht beschikte.

Hierop gelden enkel uitzonderingen. Indien u niet voldoet aan deze eigendomsvoorwaarden, kan u contact opnemen met Tuinwijk.

- ⇒ De kandidaat-koper moet voldoen aan de inkomensvoorwaarde. Dit is het geval als hij op basis van het laatst gekende aanslagbiljet voor personenbelasting een belastbaar inkomen heeft van minimaal € 11 767,00 en maximaal:
- € 49 263,00. voor een alleenstaande
  - € 54 181,00 voor een alleenstaande met een ernstige handicap
  - € 73 886,00 voor anderen verhoogd met € 4 919,00 per persoon ten laste.

Het gezamenlijk belastbaar inkomen van de koper mag deze grenzen niet overschrijden maar mag ook niet lager zijn dan € 11 767,00.

Indien het inkomen lager zou zijn, wordt het inkomen berekend op basis van drie opeenvolgende maanden voorafgaand aan de referentiedatum van 8/12/2025.

## Vorrangsregels

Sociale koopkavels worden toegewezen volgens het toewijzingsreglement sociale koopwoningen, opgenomen in bijlage 23 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Bij de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. Een kandidaat-koper die omwille van een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkgebied van de woonmaatschappij opnieuw moet worden gehuisvest.
2. Een kandidaat-koper die zelf een handicap heeft, of van wie een gezinslid een handicap heeft, komt enkel bij voorrang in aanmerking voor de woning als die woning aangepast is aan de noden van personen met een handicap.
3. Een kandidaat-koper die een woning bewoont die hij moet ontruimen omwille van onteigeningsbesluit.
4. De chronologische volgorde van de toegekende inschrijvingsnummers in het register?

Bij elk van deze vernoemde voorrangsregels wordt rekening gehouden met de band die de kandidaat-koper heeft met de gemeente waar de sociale koopwoning ligt. Een kandidaat-koper die een voldoende band met deze gemeente heeft, geniet namelijk een voorrang. Een kandidaat-koper beschikt hierover als hij op de datum van de toewijzing voldoet aan minstens één van de volgende voorwaarden:

- Hij woont ten minste zes jaar onafgebroken in de gemeente of in een aangrenzende gemeente. Deze gemeente moet wel in het werkgebied liggen of in het werkgebied van een andere sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen liggen.
- Hij werkt gemiddeld een halve werkweek of meer in de gemeente.
- Hij heeft (door een zwaarwichtige en langdurige situatie) een maatschappelijke familiale, sociale of economische band met de gemeente opgebouwd.

Als meerdere kandidaat-kopers een woning of kavel willen aankopen, dan moet minstens één van hen een voldoende band met de gemeente hebben om van de voorrang te genieten.

## 4 PROCEDURE VAN AANKOOP

Nadat u de informatiebrochure heeft ontvangen, behoren volgende stappen tot de aankoopprocedure:

1. De kandidaat-koper kan de sociale kavels **bezichtigen** op zaterdag **22/11/2025** tussen 10 uur en 12 uur.
2. De kandidaat-koper laat Tuinwijk schriftelijk weten, door middel van een **invuldocument**, dat hij interesse heeft in een koopkavel op de site Heirbrug – Eggestraat en dit **uiterlijk op 5/12/2025**.  
Kandidaat-kopers die niet reageren, of aangeven geen interesse te hebben, worden **niet** mee opgenomen in de definitieve toewijzingslijst maar blijven wel in het register staan voor een volgend project. Kandidaat-kopers die schriftelijk bevestigen interesse te hebben en een aanbod krijgen, maar nadien beslissen niet te kopen, worden geschrapt uit het register. Tenzij de kandidaat-koper overmacht kan aantonen binnen een redelijke termijn.
3. Tuinwijk legt op de **Raad van Bestuur 9/12/2025 de definitieve toewijzingslijst** voor. De definitieve toewijzingsbrieven (uitnodigingen tot ondertekening **“eenzijdige belofte van aankoop”**) worden **verstuurd naar de eerste 9 kandidaat-kopers begin januari 2026** en dit na het verstrijken van de termijn van opschorting en eventuele vernietiging. De kandidaat-koper die het eerst gerangschikt staat op de lijst, krijgt ook de eerste keuze van sociale kavel, naar gelang zijn voorkeur.
4. De kandidaat-koper **ondertekent de “eenzijdige belofte van aankoop”**. Dit is het voorlopig contract dat ondertekend wordt bij de toewijzing en geldt tot het verlijden van de notariële akte.
5. Binnen de 14 dagen na ondertekening van de eenzijdige belofte van aankoop dient de **waarborg ten bedrage van € 2.343,00** betaald te worden. Deze wordt in mindering gebracht van de kostprijs van de sociale kavel.
6. Na de ondertekening van de éénzijdige belofte van aankoop en betaling van de waarborg worden alle documenten verstuurd naar de notaris (u kan uw voorkeur voor notaris doorgeven). Van zodra de akte klaar is, wordt een datum afgesproken voor het **verlijden van de akte**.
7. Uiterlijk **binnen de 2 maanden** na het verkrijgen van de **omgevingsvergunning** (stedenbouw) bezorgt de koper een **afschrift hiervan aan BV Tuinwijk**, inclusief het bijhorende dossier. BV Tuinwijk zal na ontvangst de **“verplichte bouwvolumenormen” nakijken**.

8. Van zodra de te bouwen woning “**winddicht**” is (uiterlijk 4 jaar na het verlijden van de akte aankoop), **meldt de koper dit** aan Tuinwijk. Tuinwijk zal de correctheid hiervan ter plaatse nagaan.
9. Van zodra de te bouwen woning voorlopig wordt **opgeleverd**, meldt de koper dit aan Tuinwijk. Tuinwijk zal de correctheid hiervan ter plaatse nagaan. Vanaf die datum start de **10-jarige bewoningsplicht**.

## 5 SOCIALE LENING

Voor de aankoop van een sociale kavel kan u geen sociale lening aanvragen.

## 6 VERPLICHTINGEN VAN DE KOPER

De koper van een sociale kavel heeft drie verplichtingen:

### 1. Een woning bouwen (bouwverplichting)

De koper moet op de kavel een woning bouwen. Deze woning moet binnen een termijn van vier jaar winddicht zijn. Een woning is winddicht als de ruwbouw en dakwerken zijn afgewerkt en het buitenschrijnwerk (ramen en deuren) is geplaatst. De termijn van vier jaar loopt vanaf het ogenblik waarop de aankoopakte is verleden.

Is er binnen die vier jaar geen enkele bouwactiviteit gestart? Dan wordt de verkoop ontbonden. Opgelet: is de vertraging van de bouw te wijten aan omstandigheden die buiten de wil van de koper liggen, dan wordt de termijn van vier jaar geschorst zolang de omstandigheden duren.

Zijn er in het vijfde jaar na de aankoop al werken gebeurd, maar is de woning nog niet winddicht? Dan betaalt de koper een vergoeding. Deze vergoeding moet de koper vanaf het vijfde jaar na de aankoop betalen zolang de woning niet winddicht is. De vergoeding is vanaf dan jaarlijks verschuldigd en ten laatste tot veertien jaar na de aankoop. Beslist de koper voor of tijdens het bouwen van de woning om zijn sociale kavel te vervreemden (bijvoorbeeld via een verkoop)? Dan betaalt de koper een vergoeding (zie sancties).

### 2. bouwvolumenormen naleven

De koper moet de woning bouwen volgens de correcte bouwvolumes. Het volume van de op te richten woning mag niet meer bedragen dan 550 m<sup>3</sup>. Deze volumenorment wordt verhoogd met 25 m<sup>3</sup> per persoon ten laste vanaf de derde

persoon ten laste. Het volume wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning. Het volume boven het maaiveld wordt voor 100% meegerekend. Het volume onder het maaiveld wordt voor 50% meegerekend. De koper moet aantonen dat het volume van de woning niet groter is dan toegelaten. Daarvoor bezorgt hij binnen de twee maanden na de goedkeuring van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een afschrift van die vergunning en van het bijhorende dossier. Leeft de koper deze verplichtingen niet na, dan moet hij een vergoeding betalen (zie sancties).

### 3. De woning bewonen (bewoningsplicht)

Minstens een van de kopers van een sociale kavel moet de woning tien jaar lang persoonlijk bewonen (bewoningsplicht). Tijdens deze termijn, die begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering, mag hij de woning niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan, ook niet aan een erfgenaam. Het verbod om een zakelijk recht af te staan, houdt in dat de koper zijn woning bijvoorbeeld niet (geheel of gedeeltelijk) mag verkopen, schenken, in erfpacht of opstal geven, ... Wel mag hij zijn woning inbrengen in de huwelijksgemeenschap. 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. Leeft de koper of één van zijn erfgenamen deze verplichtingen niet na, dan kunt moet hij een vergoeding betalen (zie sancties).

## Sancties bij het niet-naleven van de hierboven vermelde verplichtingen

### Bouwverplichting

Als er in het vijfde jaar na de aankoop van de sociale kavel al werken gebeurden, maar de woning nog niet winddicht is, dan betaalt de koper een vergoeding.

Deze vergoeding wordt berekent op 80% van het verschil tussen de venale waarde (schattingsprijs) van de sociale kavel en de verkoopprijs ervan. De vergoeding is gelijk aan 10% van dit bedrag. Dit bedrag kan maximaal tien jaar gevorderd worden en dit tot zolang de woning niet winddicht is.

## Naleven bouwvolumenormen

Als de koper zijn verplichtingen niet naleeft, dan moet hij een vergoeding betalen.

Het bedrag van de vergoeding is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde (schattingsprijs) van de sociale kavel.

## Bewoningsplicht

Als de koper of één van zijn erfgenamen (die een zakelijk recht erfde om de woning te bewonen) zijn verplichtingen niet nakomt, dan betaalt de koper een vergoeding.

De vergoeding wordt berekent op 80% van het verschil tussen de venale waarde (schattingsprijs) van de sociale kavel en de verkoopprijs ervan. Het verkregen bedrag wordt per jaar effectieve bewoning verminderd met 1/10<sup>e</sup>.

## 7 BESLUIT

Als besluit willen wij nog melden dat de koper van een sociale kavel kan genieten van volgende **voordelen**:

- Vrije keuze notaris
- Voordelige aankoopprijs
- 12% registratierechten

**Meer info kan u bekomen bij Filip De Letter & Ann De Winne**

[koop@tuinwijk.be](mailto:koop@tuinwijk.be) – tel. 09 348 27 38 (keuze 2 -3)

Meersstraat 8 – 9160 Lokeren

[www.tuinwijk.be](http://www.tuinwijk.be)