

## 1. Bijzondere voorwaarden

De Bieder verklaart te weten dat de verkoop wordt bepaald door de hierna volgende bijzondere clausules, die letterlijk zullen worden overgenomen in de authentieke verkoopakte:

### “Artikel A1 - Algemeen

Deze verkoop wordt meer bepaald uitgevoerd in het kader van de opdrachten van openbaar nut van het Fonds, zoals beschreven in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2022 betreffende de kredietverlening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, artikel 112 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en voornamelijk in de statuten van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan artikel 3 met name het volgende bepaalt:

*“Het hoofdvoorwerp van de vennootschap is een positieve maatschappelijke impact te genereren voor de samenleving door de autonomie van gezinnen met een bescheiden en gemiddeld inkomen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te bevorderen via de toegang tot het recht op behoorlijke huisvesting, zoals bepaald in artikel 23 van de Grondwet.*

*Haar doel gaat verder dan haar vennoten een economisch voordeel te verschaffen om hun economische of particuliere behoeften te bevredigen.*

*Met positieve maatschappelijke impact wordt een meetbaar en duurzaam positief effect bedoeld dat de samenleving verbetert in haar sociale, ecologische, ethische, organisatorische en economische dimensies.*

*Daartoe stelt de onderneming haar menselijke en materiële middelen, haar organisatie en haar vaardigheden ter beschikking, gebaseerd op professionele deskundigheid, menselijke empathie en intermenselijke solidariteit.*

*Overeenkomstig artikel 1 van deze statuten en haar doel heeft de vennootschap de coöperatieve vorm aangenomen en onderschrijft zij de waarden van autonomie, wederzijdse hulp, persoonlijke verantwoordelijkheid, democratie, gelijkheid, billijkheid en solidariteit, alsmede een ethiek gebaseerd op eerlijkheid, transparantie, sociale verantwoordelijkheid en altruïsme.*

*De vennootschap heeft tot voorwerp, aan personen, met een laag of middelgroot inkomen, de middelen te verschaffen hetzij:*

- *om een woning, welke hun uitsluitend of hoofdzakelijk tot woonplaats dient, te verwerven of te behouden;*
- *om een degelijke woning in huur of in gebruik te nemen;*
- *om hun woonvoorwaarden te verbeteren.”*

Behoudens andersluidende bepaling kunnen onderstaande clausules steeds worden tegengeworpen aan de koper en zijn rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel, al dan niet onder bezwarende titel, en in welke graad ook.

#### Art. A2 - Terminologie

In de artikelen A3 tot A7 hierna, moeten de onderstaande termen als volgt verstaan worden:

- het Fonds: het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hoger uitgebreid beschreven;
- de koper of de overnemer: de persoon of personen die een zakelijk recht van het Fonds verwerven;
- de rechtverkrijgende of de rechtverkrijgende van de koper: behoudens andersluidende bepaling, de persoon of personen die, in welke hoedanigheid ook, een zakelijk of persoonlijk recht van de koper of van elke andere rechtverkrijgende van die laatste verwerft of verwerven, in welke hoedanigheid of in welke graad ook;
- zakelijk recht: elk onroerend zakelijk recht, met uitzondering van de hypotheek, het pandgenot en de bewoning;
- besluit van 7 juli 2022: het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2022 betreffende de kredietverlening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- inkomen: de inkomens gedefinieerd in artikel 1, 9°, van het besluit van 7 juli 2022.

#### Art. A3 - Toegangsvoorwaarden

De onroerende goederen, voorwerp van onderhavige overeenkomst, zijn voorbehouden voor personen van wie de inkomens niet hoger zijn dan het bedrag dat wordt vastgelegd in artikel 4 van het besluit van 7 juli 2022.

#### Art. A4 – Voorwaarden inzake het onroerend goed

- De koper verbindt zich ertoe zijn hoofdverblijfplaats in het door het Fonds geproduceerde goed te vestigen binnen de 2 jaar, te rekenen vanaf de datum van registratie van de authentieke akte. In het geval van de aankoop van een woning in aanbouw of op plan, begint deze termijn te lopen vanaf de datum waarop de sleutels aan de koper worden overhandigd;
- De koper mag geen ander zakelijk recht bezitten dan de blote eigendom van een woning op het ogenblik van de aankoop van de door het Fonds overgedragen woning, en vervolgens gedurende de eerste 20 jaar na het verlijden van de akte (met uitzondering van een nalatenschap);
- Het pand is hoofdzakelijk bestemd voor bewoning;
- Een degressieve schadeloosstelling is verschuldigd wanneer de koper zijn recht overdraagt binnen de eerste tien jaar na de aankoop;
- Gedurende de eerste 5 jaar kan een recht van terugkoop worden toegepast indien de koper de in deze overeenkomst opgenomen eisen, clausules of voorwaarden niet naleeft;
- Het Fonds oefent een eeuwigdurend recht van voorkoop uit op de eigendommen die het verkoopt.

#### Art. A5 – Overdracht van het goed

- § 1 Indien de koper of zijn rechtverkrijgende zijn recht binnen een termijn van tien jaar overdraagt, is hij het Fonds van rechtswege een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan het verschil tussen enerzijds de verkoopprijs van het goed, met inbegrip van de kosten, belastingen en heffingen die uit hoofde van de onderhavige verkoop verschuldigd zijn,

geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex, en anderzijds de prijs die in het kader van de nieuwe vervreemding is overeengekomen, verminderd met alle noodzakelijke of nuttige uitgaven, maar in ieder geval zonder luxekarakter, die in de woning werden gemaakt op koste van de koper. De aldus bepaalde vergoeding wordt verminderd met een som van tien procent van die vergoeding per begonnen jaar, vanaf het tweede jaar.

Het is aan de koper of zijn rechtverkrijgende om te bewijzen dat een uitgave geen luxekarakter heeft.

In geen geval mag de verkoop of overdracht van het zakelijk recht, of de vestiging van een zakelijk recht daarop, geschieden door het bedingen van enigerlei vergoeding die groter is dan het bedrag van de canon vastgelegd in onderhavige overeenkomst of van de bijdrage, indien het een gesplitst zakelijk recht betreft.

De koper of zijn rechtverkrijgende kunnen met hun medecontractant afspreken om de canon of de bijdrage over te dragen onder de vorm van een schuldoverdracht, die echter enkel kan worden tegengeworpen aan het Fonds mits zijn uitdrukkelijke schriftelijke akkoord. In dat geval mag de verkoop of de overdracht van het zakelijk recht of de vestiging van een zakelijk recht daarop, niet afhankelijk worden gesteld van het bedingen van enige andere vergoeding dan de overdracht van de bijdrage.

Voorname termijnen lopen vanaf de dag volgend op het verlijden van de authentieke verkoopakte tussen het Fonds en de koper, tot de dag van de authentieke verkoopakte die wordt verleden tussen die laatste en een derde koper.

- § 2 Elke latere, zelfs gedeeltelijke overdracht van het recht dat het Fonds oorspronkelijk had overgedragen of elke vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht daarop, kan uitsluitend gebeuren ten voordele van een of meerdere natuurlijke personen die voldoen aan de inkomensvoorwaarden vastgelegd in artikel 4 van het besluit van 7 juli 2022.

Deze overdracht of deze vestiging mogen bovendien enkel worden gedaan ten voordele van een of meerdere natuurlijke personen die voldoen aan de voorwaarden van artikel A4, 2e streepje, van deze bijzondere voorwaarden (persoon die geen zakelijk recht heeft op een ander onroerend goed).

Voor de toepassing van onderhavige paragraaf moet de koper of zijn rechtverkrijgende die een van voornoemde verrichtingen wenst uit te voeren, de erkenning van zijn eigen medecontractant door het Fonds vragen voor het contract definitief wordt gesloten. De erkenning wordt per aangetekende brief gevraagd.

Om de erkenning te verkrijgen, moet het Fonds per aangetekende brief een bewijs worden verstrekt van het inkomen van de voorgestelde medecontractant en een document van een bevoegde autoriteit waaruit de eventuele zakelijke rechten van de medecontractant blijken. Deze documenten worden aan het Fonds toegezonden door de koper, verkoper of overdrager met het oog op de voorgenomen verkoop of overdracht, of door elke andere bevoegde betrokken persoon.

Binnen de dertig kalenderdagen volgend op de ontvangst van het volledige dossier, bestaande uit de aanvraag van de erkenning en de bewijsstukken, verleent het Fonds al dan

niet de gevraagde erkenning. Bij ontstentenis van uitspraak binnen die termijn, wordt de erkenning beschouwd als zijnde verleend door het Fonds.

Wanneer de koper of de rechtverkrijgende van de koper zijn goed openbaar verkoopt of overdraagt, of bij gedwongen verkoop of overdracht, bezorgen respectievelijk hij en de instrumenterende notaris het ontwerp van het lastenboek van de verkoop, vóór de publicatie ervan, per aangetekende brief aan het Fonds. In dat geval beschikt het Fonds over een termijn van vijftien werkdagen, exclusief zaterdagen, om de bepalingen van het lastenboek van de verkoop of van de overdracht die betrekking hebben op het Fonds, goed te keuren. Bij ontstentenis van uitspraak binnen die termijn, wordt het lastenboek van de verkoop of van de overdracht beschouwd als zijnde goedgekeurd door het Fonds.

De koper, zijn rechtverkrijgende of de notaris die belast is met de verkoop of de overdracht, lichten het Fonds per aangetekende brief in over de dag, het uur en de plaats van de verkoop.

Ten laatste op het einde van de biedingen en vóór de toewijzing nodigt de instrumenterende notaris het Fonds uit om de bieder te erkennen. De toewijzing kan enkel gebeuren met die erkenning. Bij stilte of afwezigheid van het Fonds kan de verkoop echter doorgaan.

Onverminderd het recht van het Fonds om het contract ter zake te laten annuleren indien de koper zijn goed verkoopt of overdraagt, of er een genotsrecht op toekent zonder inachtneming van de verplichtingen van onderhavige paragraaf, is hij het Fonds van rechtswege een som verschuldigd van twintig procent van de prijs van die verkoop of overdracht, met een minimum van vijftienduizend euro.

Dit laatste bedrag is gekoppeld aan de evolutie van de gezondheidsindex. De basisindex is die van de maand voorafgaand aan die van het verlijden van de authentieke akte van de verkoop door het Fonds aan de koper. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan die van het verlijden van de authentieke akte van verkoop of overdracht van het goed door de koper.

De in deze paragraaf gestelde voorwaarden gelden voor alle rechtverkrijgenden in welke hoedanigheid ook; zij gelden evenwel niet voor de wettelijke erfgenamen, die er op hun beurt echter door gebonden zijn tegenover hun eigen rechtverkrijgenden, andere dan hun eigen wettige erfgenamen.

- § 3 Van de voorwaarden van de voorgaande paragrafen kan slechts met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van het Fonds worden afgeweken.

#### Art. A6 - Mogelijkheid van wederinkoop

Het Fonds behoudt zich het recht voor om het bij deze overeenkomst verkochte goed terug te nemen tegen terugbetaling aan de koper of zijn rechtverkrijgende van de oorspronkelijk betaalde hoofdsom, vermeerderd met de andere kosten waarvan sprake in artikel 1673 van het oud Burgerlijk Wetboek. Dit recht van wederinkoop wordt geregeld door de bepalingen van de artikelen 1659 tot en met artikel 1673 van hetzelfde wetboek en geldt voor een termijn van 5 jaar vanaf de dag volgend op het verlijden van de akte.

Het Fonds zal slechts van zijn recht van wederinkoop gebruik maken indien de koper of zijn rechthebbende zich niet houdt aan de voorschriften, clausules en voorwaarden van deze overeenkomst.

Art. A7

Binnen de hierboven gestelde perken zijn alle bovenstaande voorwaarden tegenwerpbaar aan de rechtverkrijgenden van de koper, en dit zonder beperking in de tijd.

De koper verbindt er zich derhalve toe om de voorschriften, clausules en voorwaarden van die artikelen in elke vervreemdingsakte van het goed op te nemen en verbindt zijn rechtverkrijgenden tot diezelfde plicht.