

Wat houden de nieuwe verbintenissen in?

Minstens een van de kopers van een sociale koopwoning moet de woning 20 jaar lang persoonlijk bewonen te rekenen vanaf de datum van de aankoopakte. Voor de kopers van een sociale kavel geldt een bewoningsplicht van 10 jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de woning.

Tijdens deze verbintensistermijn 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 zijn woning bijvoorbeeld niet (geheel of gedeeltelijk) mag verkopen, schenken, in erfpacht geven, ... Wel mag hij zijn woning of kavel inbrengen in de huwelijksgemeenschap.

Na het overlijden van de koper(s) moet één van de erfgenamen die een zakelijk recht erven/erfdien om de woning te bewonen (bijvoorbeeld vruchtgebruik), de verplichtingen verder naleven.

Voor wie en wanneer gelden de nieuwe verbintenissen?

Deze verbintenissen gelden niet alleen voor de nieuwe kopers (en hun erfgenamen) van sociale koopwoningen en kavels. Ze gelden gedurende het nog niet verstreken gedeelte van de verbintensistermijn van 20 (sociale koopwoningen) of 10 (sociale kavels) jaar ook voor:

- de personen die na 1 september 1999 een sociale koopwoning kochten
- de personen die een sociale kavel kochten en na 1 september 2009 hun woning opleverden.

In deze laatste twee gevallen gelden de nieuwe verbintenissen enkel voor de handelingen die de kopers of (bij overlijden) één van hun erfgenamen vanaf 1 september 2019 stellen. Handelingen die zij voor 1 september 2019 stellen, vallen nog onder de oude verbintenissenregeling.

Wat moet u doen wanneer de koper of een erfgenaam zijn sociale koopwoning of kavel wilt vervreemden of verhuren?

Wordt u gecontacteerd door een koper of erfgenaam van een sociale koopwoning of kavel die hierop een zakelijk recht wenst af te staan of die zijn volledige woning wilt verhuren, en is de verbintensistermijn nog niet verstreken? Gelieve deze er dan op te wijzen dat de regelgeving dit niet toelaat en hem te informeren over de gevolgen als hij zijn verplichtingen niet naleeft.

Leeft de koper (of zijn erfgenaam) zijn verplichtingen niet na, gelieve dan de sociale huisvestingsmaatschappij die de sociale koopwoning of kavel heeft verkocht, hiervan op de hoogte te brengen. Deze heeft immers het recht om een schadevergoeding te vorderen of een wederinkooprecht uit te oefenen volgens de regelgeving die op de verkoop van toepassing is.

De contactgegevens van de sociale huisvestingsmaatschappijen vindt u terug op de website van de VMSW via <https://www.vmsw.be/Home/Zoek-een-organisatie>.

Met vriendelijke groeten,

Ben Fojier
gedelegeerd bestuurder