freya van den bossche

vlaams minister van energie, wonen, steden en sociale economie

antwoord

op vraag nr. 234 van 30

van patricia de waele

1-2. Over deze specifieke elementen worden geen systematische gegevens bijgehouden.

3. Indien de koper er niet in slaagt om zijn woning te verkopen binnen het jaar na het verlijden van de aankoopakte van een sociale koopwoning of sociale kavel, wordt die aankoop van rechtswege ontbonden. De verkoop van een sociale koopwoning of sociale kavel geschiedt met andere woorden onder een uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde. Toch is de overeenkomst onmiddellijk belastbaar, zonder teruggaaf van de geheven rechten. Immers, hoewel de overeenkomst kan ontbonden worden ingevolge de ontbindende voorwaarde, heeft zij wel, van bij het sluiten ervan, onmiddellijke uitwerking verkregen.

Een analoge redenering geldt voor de btw: ook hiervan is geen teruggaaf mogelijk.

Een eventueel aangegane sociale leningsovereenkomst kan contractueel vervroegd worden beëindigd. Naar aanleiding van het vervroegd terugbetalen, zal er wel een wederbeleggingsvergoeding moeten betaald worden. Deze is wettelijk beperkt tot drie maanden interest op het terugbetaalde gedeelte.

4. Aangezien er geen rechtsgrond bestaat om af te wijken van het principe dat de koper de woning - die hij eerder in eigendom had - dient te verkopen binnen het jaar na het verlijden van de aankoopakte, kunnen er in de praktijk geen uitzonderingen worden toegestaan.

5. Er bestaat geen rechtsgrond om het maken van winst bij doorverkoop van een sociale koopwoning te verbieden en, daaraan gekoppeld, te sanctioneren. Dit wordt dan ook niet gecontroleerd. Bij een intentie tot doorverkoop vanwege de koper (doch eigenlijk slechts door het gegeven dat hij door die doorverkoop - of vervreemding in het algemeen - niet meer kan voldoen aan de twintigjarige bewoningsplicht als volle eigenaar), beschikt de verkopende SHM wel over twee sanctioneringsinstrumenten: (1) ofwel kan de verkopende SHM haar decretale recht van wederinkoop uitoefenen overeenkomstig artikel 84 van de Vlaamse Wooncode (tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en van de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden), (2) ofwel kan zij de zogenaamde niet-afgeschreven overheidsinvestering vorderen (deze vergoeding is gelijk aan het verschil tussen de venale waarde van de woning en de verkoopprijs, beperkt tot 80% daarvan). Het maken van deze of gene keuze behoort tot de autonome beslissingsbevoegdheid van de SHM.

6. Zie mijn antwoord op vraag 5.

7. Een koper kan bij de toezichthouder in beroep gaan tegen een beslissing van de SHM. De procedure is vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering.