

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 226

van **AN MOERENHOUT**

datum: 4 februari 2019

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Sociale koopwoning in gemeenschap na echtscheiding - Bewoningsplicht

Volgens artikel 1, §1 van het reglement van de verplichtingen en sancties voor de kopers van sociale koopwoningen (en sociale kavels) van 5 december 2013 en artikel 84 van de Vlaamse Wooncode heeft minstens één van de personen die de sociale koopwoning hebben gekocht, of een van de wettelijke erfgenamen de verplichting de sociale koopwoning gedurende 20 jaar persoonlijk te bewonen. Indien niet aan die bewoningsplicht is voldaan, kan de sociale huisvestingsmaatschappij hiervoor een vergoeding vragen.

Er heerst echter onduidelijkheid wanneer een sociale koopwoning (aangekocht door een alleenstaande) na een huwelijk in de gemeenschap gebracht wordt. In de situatie waarin de scheiding volgt, moet ook de sociale koopwoning verdeeld worden. Indien de andere partner (degene die oorspronkelijk de sociale koopwoning niet aankocht) na de scheiding de sociale koopwoning zou overnemen, bestaat het risico dat de sociale huisvestingsmaatschappij hiervoor een vergoeding vraagt, omdat de oorspronkelijke sociale koper niet langer de bewoningsplicht naleeft.

Conform artikelen 1391, derde lid en 1395 van het Burgerlijk Wetboek (BW) is een huwelijkscontract echter tegenwerpelijk tegenover derden.

Graag kreeg ik van de minister daaromtrent enige verduidelijking.

1. Is de inbreng van de sociale koopwoning in de huwelijksgemeenschap, gelet op artikelen 1391, derde lid en 1395 BW, tegenstelbaar aan de sociale huisvestingsmaatschappij?
2. Is het mogelijk, gelet op de tegenwerpelijkheid van huwelijkscontracten, dat er wel degelijk aan de bewoningsplicht voldaan wordt aangezien deze plicht met het huwelijkscontract overgaat op de overblijvende ex-partner en deze de woning zal blijven betrekken? (Het kan namelijk moeilijk volgehouden worden dat de bewoningsplicht intuïtu personae zou zijn, wanneer de mogelijkheid tot het overgaan van de verplichting op de wettelijke erfgenaam expliciet voorzien wordt).
3. Artikel 1, §1 van het reglement van 5 december 2013 en artikel 84 van de Vlaamse Wooncode bepalen dat de bewoningsplicht ook nageleefd kan worden door de wettelijke erfgenamen.

Indien een kind uit het huwelijk (en dus de wettelijk erfgenaam van de persoon die als alleenstaande oorspronkelijk de sociale koopwoning aankocht) ook gedomicilieerd blijft op het adres van de sociale koopwoning, is er dan voldaan aan de bewoningsplicht?

4. Kunnen er door de sociale huisvestingsmaatschappij ten slotte uitzonderingen gemaakt worden op de bewoningsplicht (en de daaraan gekoppelde vergoeding) wanneer er sprake is van verzachtende omstandigheden (bv. serieuze ontwrichting van het gezin door intrafamiliaal geweld)? Beschikken zij hiervoor over de nodige discretionaire bevoegdheid?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 226 van 4 februari 2019

van **AN MOERENHOUT**

1-2. De koper die na de aankoop van een sociale koopwoning huwt, kan de sociale koopwoning inbrengen in de huwelijksgemeenschap, maar de bewoningsplicht blijft evenwel op hem (of eventueel zijn wettelijke erfgenamen) rusten. De persoonlijke bewoningsplicht kan na een echtscheiding niet uitgeoefend worden door de niet-kopende partner (die oorspronkelijk de woning niet aankocht). Dat is ook logisch aangezien de toewijzing van de sociale koopwoning aan de niet-kopende partner in het kader van de verdeling van de huwelijksgemeenschap gelijkaardig is aan een verkoop. Bij de verdeling van de huwelijksgemeenschap zal er immers rekening gehouden worden met de marktwaarde van de woning, waardoor het sociale karakter van de woning verloren gaat. M.a.w. de koper van de sociale koopwoning zal i.c. een vergoeding krijgen op basis van de marktwaarde (terwijl hij slechts een sociale prijs heeft betaald voor de aankoop).

De vraag of het huwelijkscontract al dan niet tegenstelbaar is aan de sociale huisvestingsmaatschappij is in deze context niet relevant. Het Vlaams Gewest is immers bevoegd voor de materie huisvesting. Het is vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof dat de bevoegdheden van de gemeenschappen en de gewesten ruim en nuttig moeten worden geïnterpreteerd. Het Vlaams Gewest heeft dus de mogelijkheid om de voorwaarden van haar eigen instrumenten, uitgevaardigd in het kader van de gewestelijke bevoegdheid huisvesting, vast te stellen. Het aanbieden van een koopwoning tegen sociale voorwaarden wordt gekwalificeerd als een taak van openbare dienst (= sociale woondienst) om de daadwerkelijke uitoefening van het grondrecht op behoorlijke huisvesting (art. 23 G.W.) mogelijk te maken t.a.v. die personen die aan bepaalde kenmerken en uitoefeningsvoorwaarden voldoen. De persoonlijke bewoningsplicht van de koper is een overeenkomstige verplichting waarvan sprake in artikel 23, tweede lid van de Grondwet.

3. Volgens een strikte lezing van artikel 1 van het reglement van de verplichtingen en sancties voor de kopers van sociale koopwoningen en sociale kavels kan ook de wettelijke erfgenaam van de nog niet overleden koper de bewoningsplicht naleven. Dat was evenwel niet de bedoeling van de regelgever. Die bepaling zal spoedig worden aangepast zodat voor de toekomst duidelijk wordt gesteld dat het pas bij overlijden van de koper is dat wettige of testamentaire erfgenamen de bewoningplicht moeten of kunnen overnemen.
4. Er kunnen door de sociale huisvestingsmaatschappij geen uitzonderingen gemaakt worden op de bewoningsplicht.