

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 85

van **GWENNY DE VROE**

datum: 6 december 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Verkoop sociale koopwoning door eigenaar - Voorkooprecht/wederinkooprecht huisvestingsmaatschappij

Bij de verkoop van sociale koopwoningen zijn heel wat waarborgen ingebouwd om misbruiken te voorkomen. Zo moet de koper de woning minstens 20 jaar bewonen en mag hij tijdens die periode de woning niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan, ook niet aan een erfgenaam.

Wanneer de koper van de sociale woning wil verhuizen vóór de termijn van 20 jaar afgelopen is, geniet de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) gedurende de eerste 5 jaar een wederinkooprecht. De SHM heeft het recht de sociale woning weer in te kopen onder de voorwaarden opgenomen in de eerdere verkoopakte. Na die 5 jaar behoudt de SHM een voorkooprecht. Het verschil met het wederinkooprecht is dat bij het voorkooprecht de prijs bepaald wordt door de prijs op de private woningmarkt. Dat bedrag is meestal te hoog voor een SHM. De beperking van het wederinkooprecht leidt er in de praktijk dus toe dat de woning na 5 jaar uit het sociale woonsysteem kan verdwijnen.

Als de SHM beslist geen gebruik te maken van haar voorkooprecht, kan de eigenaar van de sociale koopwoning zich op de privémarkt begeven. De verplichting om de woning 20 jaar te bewonen wordt dan geschonden, waardoor de eigenaar een schadevergoeding aan de SHM verschuldigd is. Het bedrag is opgenomen in de eerdere verkoopakte en bedraagt 80% van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs aan de sociale koper. De boete daalt elk jaar met een twintigste, zodat die na twintig jaar 0 euro bedraagt.

In de gemeente Kampenhout heb ik weet van een gezin dat nu op korte termijn al zijn tweede sociale koopwoning die het gekocht heeft opnieuw op de private markt aanbiedt. De boete die men aan de SHM verschuldigd is, betaalt men zonder enige moeite af met de winst die men boekt op de verkoop. Sterker nog, er blijft een serieuze winst over.

1. Kan de minister de meest recente cijfers geven van het aantal verkochte sociale koopwoningen? Graag cijfers van de afgelopen 10 jaar, per SHM, per provincie.
2. Hoeveel sociale koopwoningen werden opnieuw opgekocht door SHM's? Graag cijfers van de afgelopen 10 jaar, per SHM, per provincie, per reden van verkoop, per gebruik van recht (wederinkooprecht/voorkooprecht).
3. Hoeveel sociale koopwoningen werden op de private woonmarkt verkocht? Graag cijfers van de afgelopen 10 jaar, per provincie, verkoopprijs.
4. Hoeveel schadevergoedingen werden gevorderd door SHM's? Graag cijfers van de afgelopen 10 jaar, per bedrag, per reden.



**Vlaams
Parlement**

5. Is de minister op de hoogte van gelijkaardige praktijken? Hoe groot is de problematiek? Via welke kanalen verneemt hij dergelijke praktijken?

ANTWOORD

op vraag nr. 85 van 6 december 2021

van **GWENNY DE VROE**

1. De sanctieregeling zoals omschreven is te ongenueanceerd. De concrete sanctieregeling verschilt namelijk al naargelang de verkoop van de sociale koopwoning gebeurt volgens de oude of de nieuwe sanctieregeling.

- De oude sanctieregeling geldt als:
 - De verkoopakte werd ondertekend vóór 24 april 2017
 - De koper de aankoopbelofte ondertekende:
 - ☐ ofwel vóór 24 april 2017;
 - ☐ ofwel op of na 24 april 2017 en de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) subsidies voor het sociale koopproject kreeg op basis van een vroegere subsidieregeling.

De oude sanctieregeling houdt in dat de SHM de keuze heeft om:

- ofwel het decretaal wederinkooprecht van 20 jaar (op basis van de Vlaamse Wooncode) uit te oefenen,
 - ofwel om een schadevergoeding te vorderen. Dit kan tot 20 jaar na de aankoopakte. De schadevergoeding is de vergoeding die overeenstemt met het resterende gedeelte van het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de sociale koopwoning en is beperkt tot 80% daarvan, als die gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag.
 - aanvullend kan een SHM beslissen om in de akte van verkoop een conventioneel recht van voorkoop te bedingen. De modelakte die de VMSW ter beschikking stelt, voorziet in deze mogelijkheid.
- De nieuwe sanctieregeling geldt als de koper de aankoopbelofte ondertekende op of na 24 april 2017 en de SHM geen subsidies kreeg op basis van een vroegere subsidieregeling.

De nieuwe sanctieregeling houdt in dat de SHM zelf kiest welke sanctie ze oplegt:

- ofwel oefent zij een contractueel bedongen wederinkooprecht uit (op basis van het Burgerlijk Wetboek). Deze mogelijkheid is beperkt tot maximum 5 jaar na de aankoopakte.
- ofwel eist zij een vergoeding. Dit kan tot 20 jaar na de aankoopakte. De berekening van de vergoeding hangt af van de infrastructuursubsidies die de SHM moest verrekenen en de korting die ze gaf. De vergoeding wordt gedurende 20 jaar elk jaar afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag. Wanneer de SHM een korting van maximum 10% op de venale waarde gaf en geen infrastructuursubsidies moest verrekenen, is een sanctie niet verplicht.
- aanvullend kan een SHM beslissen om in de akte van verkoop een conventioneel recht van voorkoop te bedingen. De modelakte die de VMSW ter beschikking stelt, voorziet in deze mogelijkheid.

Dit onderscheid tussen de oude en nieuwe sanctieregeling kwam er door de afschaffing van het recht van wederinkoop volgens de Vlaamse Wooncode.

In de bijlage 1 vindt u het overzicht van het aantal verkochte sociale koopwoningen door SHM's in de periode 2011-2021, uitgesplitst per SHM en provincie. Deze cijfers zijn bijgewerkt tot 15/12/2021.

2. In de bijlage 2 vindt u het overzicht van het aantal wederinkopen door SHM's (periode 2011-2021), uitgesplitst per SHM en provincie. Deze cijfers zijn bijgewerkt tot 15/12/2021.

Voor een goed begrip: de cijfers hebben betrekking op zowel het aantal wederingekochte sociale koopwoningen als het aantal wederingekochte sociale huurwoningen. Het is niet mogelijk om uit dit globale aantal enkel de wederingekochte sociale koopwoningen te weerhouden. Informatie over de reden van verkoop wordt niet bijgehouden door de VMSW.

Tot slot beschikt de VMSW niet over gegevens over het aantal sociale koopwoningen die door SHM's zouden verworven zijn via de uitoefening van een contractueel recht van voorkoop.

3. De VMSW beschikt niet over gegevens over het aantal sociale koopwoningen dat verkocht werd op de private woonmarkt.
4. In de bijlage 3 vindt u het overzicht van de door SHM's ontvangen schadevergoedingen bij verkoop (periode 2011-2020). Deze cijfers zijn bijgewerkt tot 17/12/2021.

Voor een goed begrip: het gaat hier om de gecumuleerde bedragen, per SHM en op jaarbasis afgeleid uit de boekhouding. De VMSW houdt geen gegevens bij op dossierbasis en ook niet over de reden van verkoop.

5. Gegevens over welke kopers hun koopwoning verkopen worden dus niet bijgehouden zodat niet kan worden nagegaan of dit meer dan 1 keer gebeurt.

BIJLAGEN

1. [Overzicht van het aantal verkochte sociale koopwoningen door SHM's \(periode 2011-2021\), uitgesplitst per SHM en provincie.](#)
2. [Overzicht van het aantal wederinkopen door SHM's \(periode 2011-2021\), Bijlage 3: uitgesplitst per SHM en provincie.](#)
3. [Overzicht van de door SHM's ontvangen schadevergoedingen bij verkoop \(periode 2011-2020\).](#)

^[1] Let wel: wanneer de SHM een korting van maximum 10% op de venale waarde gaf en geen infrastructuursubsidies moest verrekenen, is een sanctie niet verplicht.