SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 446
van **SARAH SMEYERS**
datum: 7 juni 2022

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Projectontwikkelaars - Reserveringsvergoeding bij aankoop van een woning

In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest wil de beursgenoteerde projectontwikkelaar Nextensa meer dan 600 appartementen bouwen naast het goederenstation Gare Maritime op Tour & Taxis. Daarbij richt de projectontwikkelaar zich op de hogere middenklasse. Ondanks gespierde prijzen loopt de verkoop als een trein. Zo zou al een derde van de appartementen verkocht zijn.

Bijzonder is wel dat kandidaat-kopers die een optie willen nemen op een nog te bouwen appartement, van de makelaars een formulier moeten ondertekenen. Daarin verbinden ze zich ertoe om 5000 euro te storten op een rekening. Daarna krijgen ze een paar weken de tijd om het compromis te ondertekenen. Eens dat laatste gebeurd is, wordt dit bedrag afgetrokken van het voorschot. Wordt het compromis echter niet ondertekend dan verwerft de verkoper de reserveringsvergoeding definitief.

De Woningbouwwet van 1971 - ook bekend onder de naam 'wet Breyne' - stelt echter dat "de verkoper of de aannemer geen enkele betaling, onder welke vorm ook, mag eisen of aanvaarden voordat de verkoopovereenkomst is aangegaan". Verschillende makelaars, notarissen en juristen noemen de reserveringsvergoeding dan ook onwettig. Zij pleiten er dan ook voor dat (potentiële) kopers niet zo gemakkelijk zouden ingaan op een dergelijke vraag (lees: eis). In een oververhitte huizenmarkt is dat echter nog steeds geen evidentie.

Volgens de projectontwikkelaar is alles juridisch in orde omdat men in het te ondertekenen document niet spreekt van een 'reserveringsvergoeding' maar van een 'aanbetaling'.

Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest is natuurlijk het Vlaamse niet. Toch had ik daarover graag volgende vragen gesteld.

1. Heeft de minister weet van projectontwikkelaars die er in Vlaanderen ook dergelijke praktijken op nahouden? Ik ga er alvast van uit dat dit geen gangbare handelwijze is.
2. Gaat het daarbij dan voornamelijk om appartementen dan wel om huizen?
3. Hoe staat de minister daar zelf tegenover? Volgens mij balanceert men daarmee immers op de grens van de legaliteit en begaat men enkel geen strafbaar feit door in deze gevallen te spreken van 'aanbetalingen'.
4. Ziet de minister mogelijkheden om daar paal en perk aan te stellen of op zijn minst af te remmen? Ik vrees dat een dergelijke manier van handelen per slot van

rekening de nu reeds oververhitte huizenmarkt nog verder zal verhitten en de woningprijzen nog verder de hoogte zal injagen.

MATTHIAS DIEPENDAELE
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD
op vraag nr. 446 van 7 juni 2022
van **SARAH SMEYERS**

1-2. Ik heb nog geen signalen ontvangen dat deze praktijk ook in het Vlaamse Gewest wordt toegepast.

3-4. Ik lees in De Standaard van 4 mei 2022 dat verschillende makelaars, notarissen en juristen die De Standaard contacteerde de reserveringsvergoeding die Nextensa eist, onwettig noemden. Ze stellen dat die praktijk in strijd is met de wet Breyne. De wet Breyne behoort evenwel tot de federale bevoegdheden.