

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 608

van **AN MOERENHOUT**

datum: 21 september 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Woning op grond in erfpacht - Voorwaarden voor sociale woonlening

Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed dat aan iemand anders toebehoort, gedurende een periode van minimaal 15 jaar tot maximaal 99 jaar. Als compensatie voor het recht van erfpacht betaalt de erfpachter een canon, eenmalig of periodiek, aan de eigenaar.

Het kan een interessante optie zijn om de grondpositie van sociale woonmaatschappijen bij sociale koopwoningen te beschermen. Toch blijkt het soms moeilijker om een hypothecaire lening af te sluiten voor de bouw of de koop van een woning waarbij de grond in erfpacht is. Het financieel risico voor de kredietverstrekker ligt in dat geval namelijk hoger.

1. Onder welke voorwaarden kan er vandaag een sociale lening voor de aankoop van een sociale woning waarvan grond in erfpacht wordt gehouden, worden afgesloten?
2. Onder welke voorwaarden kan er vandaag een sociale lening voor de aankoop van een niet-sociale woning waarvan grond in erfpacht wordt gehouden, worden afgesloten?
3. Heeft de minister nog plannen om die constructie (een sociale woonlening waarvan de grond in erfpacht wordt gehouden) te stimuleren? Zo ja, over welke maatregelen zou het gaan?



Vlaams
Parlement

MATTHIAS DIEPENDAELE

MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD

op vraag nr. 608 van 21 september 2023

van **AN MOERENHOUT**

1. Er kan een bijzondere sociale lening worden afgesloten voor de aankoop van een sociale koopwoning en het in erfpacht nemen van de grond als de verkoopprijs van de woning, exclusief btw, verhoogd met enerzijds de erfpachtvergoeding die wordt betaald bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst, exclusief registratierechten, en anderzijds de geraamde kostprijs van de nog uit te voeren werkzaamheden, exclusief btw, lager is dan de maximale verkoopwaarde die kan fluctueren in functie van het aantal personen ten laste en de ligging van de woning.
2. Momenteel is het niet mogelijk om een bijzondere sociale lening af te sluiten voor de aankoop van een woning waarbij de grond via een erfpachtconstructie wordt overgenomen.
3. Ik heb op dit moment geen concrete plannen op dit vlak.