

Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 24. Reglement van de verplichtingen en sancties voor de kopers van sociale koopwoningen en sociale kavels

Hoofdstuk 1. Sociale koopwoningen

Artikel 1. De koper leeft de verplichtingen, vermeld in artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, na. Minstens een van de personen die de sociale koopwoning hebben gekocht, of, bij het overlijden van de personen die de sociale koopwoning hebben gekocht, een van de erfgenamen die een zakelijk recht heeft geërfd om de woning te bewonen, woont persoonlijk in de woning.

De koper of de erfgenaam die de verplichtingen niet naleeft, betaalt een vergoeding die gelijk is aan het resterende gedeelte van de subsidie, vermeld in artikel 5.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die in mindering is gebracht om de verkoopprijs te bepalen. Die subsidie wordt gedurende twintig jaar afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag van de subsidie. Het bedrag van de verschuldigde vergoeding voor ieder jaar wordt in de authentieke akte vermeld.

Als de verkoper een korting als vermeld in artikel 5.221 van dit besluit, heeft toegestaan en de koper of de erfgenaam de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, niet naleeft, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale koopwoning bedroeg, betaalt de koper een vergoeding aan de verkoper. De vergoeding bedraagt minstens de helft van het resterende gedeelte van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale koopwoning, als die vergoeding gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale koopwoning, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het resterende gedeelte van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale koopwoning, als die vergoeding gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag. Het bedrag van de verschuldigde vergoeding voor ieder jaar wordt in de authentieke akte vermeld.

In de verkoopprijs, vermeld in het derde lid, wordt de btw niet inbegrepen, maar in voorkomend geval wel de subsidie, vermeld in artikel 5.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoofdstuk 2. Sociale kavels

Art. 2. De koper van een sociale kavel heeft de volgende verplichtingen:

1° hij richt op de kavel een woning op die winddicht is binnen een termijn van vier jaar vanaf het ogenblik waarop de aankoopakte verleden is;

2° hij bewoont de woning, vermeld in punt 1°, persoonlijk gedurende een periode van tien jaar, die ingaat op de datum van de voorlopige oplevering van de woning. Hij vervreemdt de sociale kavel en de woning die erop gebouwd is, gedurende die termijn niet en staat er geen zakelijk recht op af. Minstens een van de personen die de sociale kavel hebben gekocht, of, bij het overlijden van de personen die de sociale kavel hebben gekocht, een van de erfgenamen die een zakelijk recht heeft geërfd om de woning te bewonen, woont persoonlijk in de woning;

3° hij toont aan dat het volume van de woning, vermeld in punt 1°, niet groter is dan het toegelaten volume, vermeld in artikel 5.223, tweede lid, van dit besluit. Daarvoor bezorgt hij binnen twee maanden na de goedkeuring van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een afschrift ervan en van het bijbehorende dossier aan de verkoper.

Als de koper de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, 1°, niet nakomt, en er binnen een termijn van vier jaar geen enkele bouwactiviteit is gestart, wordt de verkoopovereenkomst van rechtswege ontbonden. Als er al werkzaamheden zijn gestart, maar de woning nog niet winddicht is, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper jaarlijks een vergoeding aan de verkoper vanaf het vijfde jaar nadat de aankoopakte verleden is, zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar nadat de aankoopakte verleden is. De vergoeding bedraagt 10% van minstens de helft van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper jaarlijks een vergoeding vragen vanaf het vijfde jaar nadat de aankoopakte verleden is, zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar nadat de aankoopakte verleden is. De vergoeding bedraagt maximaal 10% van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. De venale waarde en het bedrag van de jaarlijkse verschuldigde vergoeding wordt in de authentieke akte vermeld. De termijn van vier jaar wordt geschorst als de vertraging van de bouw van de woning te wijten is aan omstandigheden die buiten de wil van de koper plaatsvinden, voor de duur van die omstandigheden.

Als de koper of de erfgenaam de verplichting, vermeld in het eerste lid, 2°, niet nakomt, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper of de erfgenaam een vergoeding aan de verkoper. De vergoeding bedraagt minstens de helft van het resterende gedeelte van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel, als die vergoeding gedurende tien jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijke bedrag. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het resterende gedeelte van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel, als die vergoeding gedurende tien jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijke bedrag. De venale waarde en het bedrag van de vergoeding worden voor ieder jaar in de authentieke akte vermeld.

Als de koper de verplichting, vermeld in het eerste lid, 3°, niet nakomt, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper een vergoeding aan de verkoper. De vergoeding bedraagt minstens de helft van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. De venale waarde en het bedrag van de vergoeding worden in de authentieke akte vermeld.

Als de koper de sociale kavel voor of tijdens de oprichting van de woning op de sociale kavel vervreemdt, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper een vergoeding die gelijk is aan minstens de helft van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. De venale waarde en het bedrag van de vergoeding worden in de authentieke akte vermeld.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE