

CONVENTIONELE VOORKOOPRECHTEN, VERPLICHTINGEN EN VERBODSBEPALINGEN IN OUDE VERKOOPBESTEKKEN SOCIALE WONINGEN

////////////////////////////////////
datum: | contactpersoon: | bijlagen:
14/08/2020 | overdrachtenbesluit@vmsw.be | /
////////////////////////////////////

De VMSW krijgt regelmatig vragen over de conventionele voorkooprechten en bepaalde verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen in de oude verkoopbestekken NM/V 64, NM/V 75, NM/V 82 en VHM/V 90. Het gaat over bestekken die de voorwaarden beschreven waaronder een SHM een sociale woning verkocht. Deze bestekken werden als bijlage bij de verkoopakten gevoegd.

U leest in deze nieuwsflash meer over:

- de duurtijd en modaliteiten van de conventionele voorkooprechten
- de geldigheid van de verplichtingen en verbodsbepalingen

1 DUURTIJD EN MODALITEITEN VAN DE CONVENTIONELE VOORKOOPRECHTEN

1.1 WAT IS VOORKOOPRECHT?

Een recht van voorkoop geeft de begunstigde ervan de mogelijkheid om woningen of gronden die verkocht worden, met voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen, voor dezelfde prijs en aan dezelfde voorwaarden.

Het recht van voorkoop geldt uitsluitend bij een verkoop. Bij bijvoorbeeld een schenking, ruil of inbreng in een vennootschap van een woning of grond, is het voorkooprecht niet van toepassing.

Een voorkooprecht kan zijn oorsprong vinden in een overeenkomst (conventioneel voorkooprecht) of in een wet of decreet (wettelijk of decretaal voorkooprecht).

De voorkooprechten opgenomen in de verkoopbestekken NM/V 64, NM/V 75, NM/V 82 of VHM/V 90, zijn conventionele voorkooprechten. De modaliteiten van het voorkooprecht staan in de bestekken zelf.

1.2 BESTEK NM/V 64

Het recht van voorkoop opgenomen in het bestek NM/V 64 is beperkt in duurtijd en geldt vandaag niet meer. Dit voorkooprecht was gelinkt aan de tienjarige bewoningsplicht van de koper. Een aanbieding aan de begunstigde SHM was enkel verplicht als de periode van tien jaar nog niet verstreken was.

Woningen die u (of uw rechtsvoorganger) verkocht op basis van het bestek NM/V 64 kunt u dus niet meer aankopen via het conventionele voorkooprecht.

1.3 BESTEKKEN NM/V 75, NM/V 82 EN VHM/V 90

Het recht van voorkoop opgenomen in de bestekken NM/V 75, NM/V 82 en VHM/V90, geldt zonder beperking van duur. Woningen die u (of uw rechtsvoorganger) verkocht op basis van een van deze bestekken kunt u dus wel nog aankopen via het conventionele voorkooprecht.

De notaris die de verkoopakte opmaakt, moet dan ook bij iedere doorverkoop, het voorkooprecht aanbieden. Elk bestek beschrijft de modaliteiten van aanbieding en uitoefening. Deze modaliteiten verschillen al naargelang het om een verkoop uit de hand of een openbare verkoop gaat.

Bij een verkoop uit de hand informeert de notaris u via een aangetekende brief van de prijs en de voorwaarden van de verkoop. Beslist u om het voorkooprecht uit te oefenen? Dan moet u de notaris hiervan binnen 30 werkdagen (te rekenen vanaf de postdatum van de kennisgeving) op de hoogte brengen. U doet dit via een aangetekende brief.

Bij een openbare verkoop informeert de notaris u minstens 15 dagen (of 8 dagen bij een openbare verkoop na uitoefening van een hoger bod) vooraf over de plaats, dag en uur van de verkoop. Bij het einde van de opbieding en voor de toewijzing krijgt u de mogelijkheid om uw voorkooprecht uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs.

Verneemt u dat een woning werd verkocht zonder dat het voorkooprecht aan u werd aangeboden? Dan kunt u, als de verjaringstermijn nog niet verstreken is, eisen om in de plaats gesteld te worden van de koper. Een andere mogelijkheid is dat u een schadevergoeding eist van de verkoper. De modaliteiten van de indeplaatsstelling en de schadevergoeding vindt u in het bestek.

2 GELDIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN EN VERBODSBEPALINGEN

Naast de bepalingen rond de bewoningsplicht en het vervreemdingsverbod, bevatten de oude verkoopbestekken ook diverse andere verplichtingen en verbodsbepalingen. Deze bepalingen gaan bijvoorbeeld over onderhouds- en buitenschilderwerken, snoeiwerken, beplantingen, omheiningen, ... Verder zijn sommige verbodsbepalingen opgenomen onder de vorm van 'eeuwigdurende erfdiensbaarheden', zoals de verbodsbepaling over de bestemming van de woning.

De VMSW raadt aan om (de verwijzing naar) deze bepalingen (ook de verbodsbepalingen opgenomen onder de vorm van erfdiensbaarheden) niet meer over te laten nemen in nieuwe verkoopakten. Eenmaal de verbintenisstermijn in verband met de bewoningsplicht verstreken is, verliest de woning (naar analogie met de huidige regelgeving) haar sociaal karakter. Het onbeperkt opleggen van de andere verbintenissen en verbodsbepalingen staat niet in verhouding met het verlies van dit sociaal karakter en de eigendomsrechten van de nieuwe particuliere kopers.

3 MEER INFORMATIE?

Heeft u vragen over de verkoopbestekken NM/V 64, NM/V 75, NM/V 82 en VHM/V 90? Dan kunt u hiervoor terecht bij het vastgoedteam van de afdeling actorenondersteuning via overdrachtenbesluit@vmsw.be.