

## **Bouw/Renovatie – Verkoopverrichtingen**

De persoon die een zakelijk recht verwerft dat betrekking heeft op een woning die door het Fonds wordt overgedragen in het kader van artikel 112 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, moet op het moment dat hij zich voorneemt om deze woning te verwerven, beantwoorden aan de in artikel 4 vastgelegde inkomstenvoorwaarden.

Het Fonds kan, met akkoord van de Regering en op voordracht van de Minister, de overdracht evenwel ook voorbehouden aan een overnemer die, op het gebied van zijn inkomsten, beantwoordt aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning in toepassing van artikel 4, § 1, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen. De in aanmerking genomen inkomsten zijn die bepaald door artikel 4, § 2, van onderhavig besluit.

De overdrachtsakte bepaalt welke van de inkomsten bedoeld in lid 1 of 2 van toepassing zijn. Deze informatie moet voor het afsluiten van de overeenkomst meegedeeld worden aan de overnemer.

De overnemer bedoeld in paragraaf 1 mag, op het ogenblik dat hij zich voorneemt om een woning van het Fonds te verwerven, tevens geen zakelijk recht bezitten dat betrekking heeft op een ander vastgoed dat datgene bedoeld onder lid 1 of dat uitsluitend bestemd is voor de uitoefening van zijn beroep.

De overdracht gebeurt onder de volgende voorwaarden:

- 1°. Gedurende een termijn van twintig jaar mag de overnemer geen zakelijk recht verwerven ten bezwarende titel of door schenking onder levenden dat betrekking heeft op een andere woning, tenzij hij in tussentijd zijn rechten op de in paragraaf 1 bedoelde woning heeft afgestaan; zo niet zal de aankoper een bedrag ten belope van minstens 25 % van de aankoopprijs verschuldigd zijn, verminderd met minimaal 1,25 % per verstreken jaar sinds de aankoop ;
- 2°. De woning die door het Fonds wordt overgedragen is uitsluitend bestemd om als woning te worden gebruikt, behoudens door het Fonds toegestane afwijking;
- 3°. Wanneer de overnemer zijn recht overdraagt binnen een termijn van tien jaar, is hij ertoe gehouden een vergoeding te betalen die niet hoger mag zijn dan het verschil tussen de prijs van de aanvankelijke en de daaropvolgende overdracht;
- 4°. Iedere volgende overdracht van het van het Fonds aanvankelijk verworven recht, of vestiging van een recht hierop mag, binnen een termijn van twintig jaar, enkel gebeuren ten voordele van een of meerdere natuurlijke personen die tegemoetkomen aan de inkomstenvoorwaarden bepaald in paragraaf 1, lid 1 of 2, volgens hetgeen bepaald werd in de overdrachtsakte bedoeld in het laatste lid van paragraaf 1;

Vanaf het een en twintigste jaar, mag zo'n overdracht of vestiging slechts gebeuren ten voordele van een of meerdere natuurlijke personen die tegemoetkomen aan de inkomstenvoorwaarden bedoeld in artikel 4;

Zo'n overdracht of vestiging kan bovendien slechts gebeuren ten bate van een of meerdere natuurlijke personen die aan de voorwaarden van paragraaf 2 voldoen;

Op basis van verantwoorde motieven kan het Fonds, in samenspraak met de Regeringscommissarissen, van de voorwaarden waarvan sprake in lid 1, lid 2, of lid 3 afwijken;

Deze voorwaarden zijn van toepassing voor alle rechthebbenden, van welke aard ook; Zij zijn echter niet van toepassing op de wettelijke erfgenamen, die er op hun beurt wel toe gehouden zijn jegens hun rechthebbenden met uitzondering van hun eigen wettelijke erfgenamen;

5°, De overdracht is bedongen onder een recht van wederinkoop;

6°. Het Fonds behoudt zich een recht van voorkoop voor ingeval de woning vrijwillig of gerechtelijk wordt overgedragen.

Gelet op de bovenstaande beginselen, bepaalt het Fonds de verkoopvoorwaarden zoals deze in de akte van overdracht worden opgenomen. Het licht de Minister in over deze voorwaarden.

Wanneer het recht op de woning door het Fonds wordt overgedragen, kan diens waarde hoger liggen dan deze vastgelegd in artikel 8 en kan het bedrag van het krediet groter zijn dan hetwelke in artikel 10 is bepaald. Dit laatste bedrag mag echter de bedragen die door het Fonds werden geïnvesteerd voor de realisatie van de voornoemde woning niet overschrijden.