

De koper van een sociale kavel heeft drie verplichtingen:

1. een woning bouwen (bouwverplichting)
2. bouwvolumenormen naleven
3. de woning bewonen (bewoningsplicht)

1. **Bouwverplichting**

De koper moet op de kavel een woning bouwen. Deze woning moet binnen een termijn van vier jaar winddicht zijn. Een woning is winddicht als de ruwbouw en dakwerken zijn afgewerkt en het buitenschrijnwerk (ramen en deuren) is geplaatst. De termijn van vier jaar loopt vanaf het ogenblik waarop de aankoopakte is verleden.

Is er binnen die vier jaar geen enkele bouwactiviteit gestart, dan wordt de verkoop ontbonden.

Opgelet: is de vertraging van de bouw te wijten aan omstandigheden die buiten de wil van de koper liggen, dan wordt de termijn van vier jaar geschorst zolang de omstandigheden duren.

Zijn er in het vijfde jaar na de aankoop al werken gebeurd, maar is de woning nog niet winddicht, dan betaalt de koper een schadevergoeding. Deze schadevergoeding moet hij vanaf het vijfde jaar na de aankoop betalen zolang de woning niet winddicht is. De schadevergoeding is vanaf dan jaarlijks verschuldigd en ten laatste tot veertien jaar na de aankoop.

2. **Naleven bouwvolumenormen**

De koper moet de woning bouwen volgens de correcte bouwvolumes.

Het volume van de op te richten woning mag niet meer bedragen dan 550 m³. Deze volumenorment wordt verhoogd met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste.

Het volume wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning. Het volume boven het maaiveld wordt voor 100% meegerekend. Het volume onder het maaiveld wordt voor 50% meegerekend.

De koper moet aantonen dat het volume van de woning niet groter is dan toegelaten. Daarvoor bezorgt hij de verkoper binnen twee maanden na de goedkeuring van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een afschrift van die vergunning en van het bijhorende dossier.

Leeft de koper deze verplichtingen niet na, dan moet hij een schadevergoeding betalen.

3. Bewoningsplicht

De koper moet tien jaar lang als volle eigenaar effectief en gewoonlijk in de opgerichte woning verblijven. Tijdens deze periode mag hij de sociale kavel en de woning die erop gebouwd is niet vervreemden en er geen zakelijk recht op afstaan. Hij mag de woning dus niet verkopen, schenken, inbrengen in een vennootschap, afstaan in erfpacht of opstal ...

Als de koper deze verplichtingen niet nakomt, dan moet hij een schadevergoeding betalen.