

# Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode

Datum 29/09/2006

## INHOUD

(... - ...)

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 2, § 1, tweede lid, en § 2 en op artikelen 34, § 3, 42 en 43, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006;

Gelet op het ministerieel besluit van 1 juli 1999 tot bepaling van de normen waaraan sociale koopwoningen en middelgrote woningen moet voldoen en de voorwaarden waartegen een woning met een sociale koopwoning kan gelijkgesteld worden;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de Begroting, gegeven op 31 mei 2006;

Gelet op het advies van de Raad van State (nummer 41.066/IV), gegeven op 5 september 2006, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering;

Na beraadslaging,

Besluit :

### **Artikel 1.** (01/09/2019- ...)

In dit besluit wordt verstaan onder :

1° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

2° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de Huisvesting;

3° VMSW : de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;

4° ...

5° ...;

6° ...;

7° ...;

8° ...;

9° garage : niet-residentiële ruimte die bestemd is voor het stallen van een voertuig;

10° referentiedatum :

a) bij de verkoop van sociale koopwoningen en sociale kavels : naargelang van het geval de datum van inschrijving of de eenzijdige belofte van aankoop;

b)...;

c) bij de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen: de datum waarop de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij ingestemd heeft met de verkoop;

11° persoon ten laste:

a) het kind dat op de referentiedatum bij de kandidaat-koper gedomicilieerd is en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;

b) het kind van de kandidaat-koper dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;

c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;

12° inkomen: de som van de volgende inkomsten van de kandidaat-koper en alle personen die met hem dezelfde woning zullen betrekken, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;

b) het leefloon;

c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;

d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling;

13° toezichthouder : de toezichthouder voor de sociale huisvesting, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006;

14° kandidaat-koper : een of meer woonbehoefte particuliere personen die een woning of kavel willen aankopen;

15° zittende huurder : een huurder van een sociale huurwoning als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode;

16° kernsteden : Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde;

17° sociaal huurstelsel : het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel, genomen ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

18° beveiligde zending : een van de volgende betekeningswijzen :

a) een aangetekende brief;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) elke andere door de minister toegestane betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

19° ...

In afwijking van het eerste lid, 12°, worden de inkomsten van ongehuwde en niet wettelijk samenwonende kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum, en de inkomsten van de familieleden van de kandidaat-koper van de eerste en de tweede graad die als ernstig gehandicapt erkend zijn of die ten minste 65 jaar oud zijn, niet meegerekend. De inkomsten van de inwonende ascendenten van de kandidaat-koper worden slechts voor de helft meegerekend.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 11°, c, te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald worden ter uitvoering van artikel 1, eerste lid, 22°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste als gedefinieerd in het eerste lid, 11°, a) of b), en aan de definitie van persoon ten laste als gedefinieerd in het eerste lid, 11°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 12°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 12°, a), wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 12°, wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

#### **Artikel 2.** (01/01/2014- ...)

De sociale huisvestingsmaatschappijen, net als de VMSW, kunnen onroerende goederen verkopen, in erfpacht afstaan of er een recht van opstal op verlenen volgens de voorwaarden in de Vlaamse Wooncode, in dit besluit en in de bij dit besluit gevoegde bijlagen.

In afwijking van het eerste lid zijn de bepalingen van dit besluit en de bij dit besluit gevoegde bijlagen niet van toepassing op de woningen die gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of door Vlabinvest APB.

#### **Artikel 2/1.** (24/04/2017- ...)

Elke overdracht op basis van bijlage I en bijlage II, gevoegd bij dit besluit, gebeurt bij voorrang aan de woonbehoeftige particuliere persoon die een woning of kavel wil aankopen en die beschikt over een voldoende band met de gemeente waar het onroerend goed gelegen is.

Als verschillende woonbehoeftige particuliere personen een woning of kavel samen willen aankopen, moet minstens één van hen voldoen aan de voorwaarde vermeld in het eerste lid om van de voorrang te genieten.

Een woonbehoeftige particuliere persoon die een woning of kavel wil aankopen, beschikt over een voldoende band met de gemeente als hij op datum van de toewijzing van de woning of de kavel voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden :

- 1° gedurende ten minste zes jaar onafgebroken gewoond hebben in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, gelegen in het werkgebied van een sociale huisvestingsmaatschappij;
- 2° werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen;
- 3° op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.

#### **Artikel 2/2.** (01/01/2014- ...)

In afwijking van artikel 2/1, eerste lid, geldt de voorrang voor de overdracht van woningen en kavels die deel uitmaken van een woonproject dat gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of van Vlabinvest APB, en die niet gefinancierd zijn met middelen van voormeld Investeringsfonds of van Vlabinvest APB, pas na de toepassing van de voorrang, vermeld in artikel 2, § 2 van het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest APB, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest APB, goedgekeurd bij besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014, voor de woonbehoeftige particuliere personen die een sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding hebben met het werkgebied van Vlabinvest APB. Deze voorrangsregeling is erop gericht om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking binnen een regio met specifieke problemen op de woonmarkt.

Het beoordelingscomité van Vlabinvest APB, opgericht bij artikel 5 van het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest APB, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest APB, goedgekeurd bij besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari, beoordeelt of de voorrangsregeling op basis van een sterke binding met het werkgebied van Vlabinvest APB, van toepassing is.

Een woonbehoefte particuliere persoon beschikt over een maatschappelijke binding met het werkgebied van Vlabinvest APB als hij voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:  
1° hij woont sinds zijn geboorte in het werkgebied van Vlabinvest APB;  
2° hij woonde tot vóór de leeftijd van 18 jaar minimaal 10 jaar in het werkgebied van Vlabinvest APB;  
3° hij heeft 10 jaar in het werkgebied van Vlabinvest APB gewoond.

Een woonbehoefte particuliere persoon beschikt over een economische binding met het werkgebied van Vlabinvest APB als zijn beroepsinkomen voortvloeit uit een hoofdzakelijk en langdurig ter plaatse uitgeoefende betrekking.

Een woonbehoefte particuliere persoon beschikt over een socio-culturele binding met het werkgebied van Vlabinvest APB als hij voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:  
1° hij of zijn kinderen volgen onderwijs in een school erkend door de Vlaamse overheid;  
2° hij is in het werkgebied van Vlabinvest APB lid van een socio-culturele instelling of vereniging die erkend is door de Vlaamse overheid;

### **Artikel 3. (01/09/2019- ...)**

§ 1. In deze paragraaf wordt verstaan onder perceel, bestemd voor woningbouw: onbebouwde percelen in het woongebied, met uitsluiting van woonuitbreidingsgebied, vermeld op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of op de plannen van aanleg, die aan een uitgeruste weg liggen als vermeld in artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, alsook alle percelen waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat.

Bij de verkoop van sociale koopwoningen en sociale kavels wordt de kandidaat-koper als woonbehoefte beschouwd als hij op de referentiedatum aan al de volgende voorwaarden voldoet:  
1° het inkomen, of in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen conform het zevende lid, bedragen minimaal 8789 euro en maximaal:  
a) 35.123 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;  
b) 38.630 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 11°, c), die geen andere personen ten laste heeft;  
c) 52.679 euro, verhoogd met 3507 euro per persoon ten laste voor anderen;  
2° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;  
3° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;  
4° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;  
5° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij of een van zijn gezinsleden zelf volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik heeft gegeven;  
6° hij of een van zijn gezinsleden zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 2° tot en met 5°, hebben ingebracht.

Als de sociale koopwoning of sociale kavel in een gemeente ligt die is opgenomen in cluster 1 of cluster 2 van de lijst die opgenomen is in de bijlage die is gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, mag in afwijking van het tweede lid, 1°, het inkomen, of in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen conform het zevende lid, op de referentiedatum niet meer bedragen dan:

- 1° 36.795 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 2° 40.469 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 11°, c), die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 55.187 euro, verhoogd met 3674 euro per persoon ten laste voor anderen.

Met behoud van de toepassing van het vijfde lid, worden voor de toepassing van het tweede en het derde lid de gezinsleden die de sociale koopwoning of de woning op de sociale kavel niet mee zullen kopen en niet mee zullen bewonen, niet mee in aanmerking genomen.

In afwijking van het tweede lid, 2°, 3°, 4° en 5°, kan de kandidaat-koper als woonbehoefstig beschouwd worden als:

- 1° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;
- 2° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;
- 3° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven, als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;
- 4° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
- 5° hij of een van zijn gezinsleden een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- 6° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

Als het vijfde lid van toepassing is, moet de kandidaat-koper, of in voorkomend geval een van zijn gezinsleden, een jaar na het verlijden van de aankoopakte van de woning of kavel voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in het tweede lid. Als ze daarvoor gegronde redenen kunnen aanvoeren, kunnen ze de verkoper verzoeken om die termijn van een jaar te verlengen. Als de koper, of in voorkomend geval een van zijn gezinsleden, niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden.

Als het inkomen minder dan 8789 euro bedraagt, worden de inkomsten, vermeld in artikel 1, eerste lid, 12°, van drie opeenvolgende maanden voorafgaand aan de referentiedatum, en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, in aanmerking genomen.

§ 2. De bedragen, vermeld in paragraaf 1 worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar met als basis het gezondheidsindexcijfer van 119 voor juni 2012. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

§ 3. Met betrekking tot de verkoop van sociale huurwoningen met toepassing van artikel 43 van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 24 april 2017, wordt de kandidaat-koper beschouwd als woonbehoefstig als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 43, § 1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 24 april 2017.

§ 4. Bij de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder wordt de kandidaat-koper beschouwd als woonbehoefstig als hij op de referentiedatum voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid. Paragraaf 1, vierde, vijfde en zesde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

§ 5. De kandidaat-koper, vermeld in paragraaf 1 en 4, kan bewijzen dat hij voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, met een verklaring op erewoord voor de onroerende goederen in het buitenland.

§ 6. De onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 4, zijn niet van toepassing :

1° ...;

2° als die woning overbewoond verklaard is of als dusdanig geadviseerd is overeenkomstig artikel 17 van de Vlaamse Wooncode;

3° als die andere woning onbewoonbaar verklaard is overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of als die woning onbewoonbaar verklaard is of als dusdanig geadviseerd is overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode;

4° ...;

5° ...;

6° als de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegestaan is.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, moet de koper de woning of het perceel verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is. Als de koper daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om de vermelde termijn van een jaar te verlengen.

De koper kan ook, binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is, die woning voor twintig jaar, in ruil voor een periodieke vergoeding, bij authentieke akte ter beschikking stellen van een sociale woonorganisatie. Alle kosten die verbonden zijn aan die keuzen, zijn ten laste van de koper.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 3°, moet de kandidaat-koper die woning slopen of de bestemming ervan wijzigen binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is.

Als de koper binnen de bepaalde termijn niet heeft voldaan aan de bepalingen van deze paragraaf, is de verkoop van rechtswege ontbonden.

De uitzonderingsregel bepaald in deze paragraaf kan slechts eenmaal voor dezelfde personen worden toegepast en is niet van toepassing op woningen met een kadastraal inkomen van meer dan 2.000 euro na indexatie.

§ 7. ...

§ 8. ...

### **Artikel 3/1. (18/12/2017- ...)**

De verkoopprijs van een sociale koopwoning, exclusief btw, met inbegrip van de grond, is gelijk aan het verschil tussen de venale waarde van de sociale koopwoning, met inbegrip van de grond, en, in voorkomend geval, de som van de subsidie, vermeld in artikel 64 van de Vlaamse Wooncode, en de door de verkoper toegestane korting.

De verkoopprijs van een sociale kavel is gelijk aan het verschil tussen de venale waarde van de sociale kavel en de door de verkoper toegestane korting.

Als de grond in erfpacht wordt gegeven, bepaalt de erfpachtgever de erfpachtvergoeding en is de verkoopprijs van de woning, exclusief btw, gelijk aan het verschil tussen de venale waarde van de sociale koopwoning, en, in voorkomend geval, de som van de subsidie, vermeld in artikel 64 van de Vlaamse Wooncode, en de door de verkoper toegestane korting.

Als in de erfpachtovereenkomst waarbij de grond in erfpacht wordt gegeven, een aankoopoptie is opgenomen, is de prijs voor het lichten van de optie ofwel gelijk aan de venale waarde van de grond op het ogenblik van het sluiten van de erfpachtovereenkomst ofwel gelijk aan de venale waarde van de grond bij het lichten van de aankoopoptie ofwel gelijk aan een bedrag tussen die

twee venale waarden.

Als de subsidie, vermeld in het eerste en derde lid, niet kan worden bepaald vóór de tekoopstelling van de sociale koopwoning, wordt de geraamde subsidie in mindering gebracht.

**Artikel 4.** (23/11/2006- ...)

De door de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij te verkopen sociale koopwoningen worden toegewezen overeenkomstig het toewijzingsreglement sociale koopwoningen, dat als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd.

**Artikel 5.** (15/12/2013- ...)

De door de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij te verkopen sociale kavels worden toegewezen overeenkomstig het toewijzingsreglement sociale kavels, dat als bijlage II bij dit besluit is gevoegd.

De sociale kavel heeft een maximale grootte van 4,5 are als de bepalingen over de ruimtelijke ordening en stedenbouw dat toestaan. Als de rationele indeling van het terrein dat vereist, kan de oppervlakte van een of meer sociale kavels meer bedragen dan 4,5 are, zonder dat het gemiddelde van de oppervlakte van de percelen die deel uitmaken van de sociale verkaveling, meer mag bedragen dan 4,5 are. Het volume van de op te richten woning op de sociale kavel mag niet meer bedragen dan 550 m<sup>3</sup>, te verhogen met 25 m<sup>3</sup> per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100% meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50%. Het volume van de woning wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning.

**Artikel 6.** (23/11/2006- ...)

Sociale huurwoningen worden verkocht door de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij overeenkomstig het reglement betreffende de verkoop van sociale huurwoningen, dat als bijlage III bij dit besluit is gevoegd.

**Artikel 7.** (24/04/2017- ...)

Niet-residentiële ruimten worden verkocht door de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij overeenkomstig het reglement betreffende de verkoop van niet-residentiële ruimten, dat als bijlage IV bij dit besluit is gevoegd.

**Artikel 7/1.** (24/04/2017- ...)

...

**Artikel 7/2.** (01/09/2019- ...)

De verplichtingen en de sancties bij niet-naleving van de verplichtingen voor de kopers van sociale koopwoningen en sociale kavels zijn bepaald in het reglement van de verplichtingen en sancties voor de kopers van sociale koopwoningen en sociale kavels, dat als bijlage VI bij dit besluit is gevoegd.

**Artikel 8.** (01/09/2019- ...)

Als sociale koopwoningen, ondanks voldoende publiciteit, niet verkocht kunnen worden aan de personen die voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, binnen een jaar na de eerste verwittiging, vermeld in artikel 7, § 1, tweede lid, van bijlage I, die bij dit besluit is gevoegd, kunnen ze verhuurd worden conform titel VII van de Vlaamse Wooncode. Ze

kunnen daarvoor in beheer genomen worden door een andere sociale huisvestingsmaatschappij of een erkend sociaal verhuurkantoor of daarvoor verkocht worden aan een andere sociale huisvestingsmaatschappij, een gemeente, een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in artikel 2bis van de Vlaamse Wooncode, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, het Vlaams Woningfonds, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een OCMW-vereniging. Eventuele subsidies hoeven in die gevallen niet terugbetaald te worden aan het Vlaamse Gewest.

#### **Artikel 9.** (01/09/2019- ...)

§ 1. In dit artikel wordt onder de bevoegde overheden en instellingen verstaan:

1° het Rijksregister van de natuurlijke personen, vermeld in artikel 1 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen;

2° de instellingen van de sociale zekerheid, vermeld in artikel 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van de voormelde wet wordt uitgebreid;

3° de Federale Overheidsdienst Financiën;

4° het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016 houdende de oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, de bepaling van diverse maatregelen voor de ontbinding zonder vereffening van het AGIV, de regeling van de overdracht van de activiteiten en het vermogen van het AGIV aan het agentschap Informatie Vlaanderen en de vaststelling van de werking, het beheer en de boekhouding van het Eigen Vermogen Informatie Vlaanderen.

§ 2. Met behoud van de toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd, vraagt de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, op.

§ 3. Voor de uitvoering van de bepalingen van dit besluit doet de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen hem elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de kandidaat-koper of koper gevraagd de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen blijkt dat de kandidaat-koper of koper niet meer voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat-koper of koper. Die kan dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling reageren.

§ 4. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW benoemt een functionaris voor gegevensbescherming als vermeld in artikel 37 van de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming).

#### **Artikel 10.** (24/04/2017- ...)

...

#### **Artikel 10/1.** (01/01/2012- ...)



De sociale huisvestingsmaatschappijen bezorgen de VMSW binnen een termijn van een maand na elke overdracht als vermeld in artikel 2, eerste lid, de nodige gegevens voor de berekening van de vergoeding, vermeld in hoofdstuk 2, afdeling 3, van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Op voorstel van de VMSW bepaalt de minister welke gegevens nodig zijn voor de berekening van de vergoeding, vermeld in het eerste lid, en de wijze waarop de gegevens ter beschikking gesteld moeten worden.

**Artikel 11.** (15/12/2013- ...)

...

**Artikel 12.** (23/11/2006- ...)

Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006, wordt opgeheven.

**Artikel 13.** (08/12/2011- ...)

Het ministerieel besluit van 1 juli 1999 tot bepaling van de normen waaraan sociale koopwoningen en middelgrote woningen moeten voldoen en de voorwaarden waartegen een woning met een sociale koopwoning kan gelijkgesteld worden, wordt opgeheven.

**Artikel 14.** (08/12/2011- ...)

...

**Artikel 15.** (08/12/2011- ...)

...

**Artikel 16.** (23/11/2006- ...)

De Vlaamse minister, bevoegd voor de Huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

**BIJLAGE I.** (01/09/2019- ...)

**TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE KOOPWONINGEN**

Artikel 1. Een kandidaat-koper kan een sociale koopwoning van de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij aankopen als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit, en als hij ingeschreven is in de daartoe bestemde registers, vermeld in artikel 2. Om zich te kunnen inschrijven moet de kandidaat koper op de inschrijvingsdatum meerderjarig zijn en moet hij voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit. De kandidaat-koper moet bewijzen dat hij voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden.

Art. 2. De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen die sociale koopwoningen verkopen, houden een of meer inschrijvingsregisters bij. Ze bepalen zelf voor welk territoriaal niveau die inschrijvingsregisters worden geopend. Het minimale niveau is dat van een projectzone. Het maximale niveau valt samen met de totaliteit van het werkgebied. In ieder geval moet het geheel

van de diverse inschrijvingsregisters het volledige werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij bestrijken, zelfs al zijn er geen concrete bouwplannen of grondvoorraden voorhanden op een aantal locaties binnen het werkgebied. De kandidaat-kopers worden hierover grondig geïnformeerd. Twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor hetzelfde territoriale niveau een gemeenschappelijk inschrijvingsregister openen.

Als een nieuw inschrijvingsregister wordt geopend dat een gebied bestrijkt dat ervoor door een ander inschrijvingsregister of andere inschrijvingsregisters van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij geheel of gedeeltelijk werd omvat, kan de kandidaat-koper die ingeschreven was in dat andere inschrijvingsregister of die andere inschrijvingsregisters, voorrang krijgen om zich in te schrijven in het nieuwe inschrijvingsregister. Aan die kandidaat-koper wordt er schriftelijk gevraagd of hij van die voorrang wil genieten. De kandidaat-koper die van die voorrang wil genieten, meldt dat schriftelijk aan de verkoper. Bij de inschrijving in het nieuwe register behoudt de kandidaat-koper de inschrijvingsdatum die hij had in het andere register of de oudste inschrijvingsdatum in het geval hij in meer dan een register was ingeschreven. In het geval dat er verschillende kandidaat-kopers dezelfde inschrijvingsdatum hebben, wordt om de chronologische volgorde van die kandidaat-kopers te bepalen in het nieuwe register, de chronologische volgorde van de reactie op de vraag of men van de voorrang wil genieten, in aanmerking genomen. Die voorrangsregeling is eenmalig per nieuw geopend register en beperkt in de tijd. De verkoper bepaalt de termijn, die maximaal een maand kan zijn, waarin de kandidaat-kopers moeten reageren.

Met behoud van de toepassing van het tweede lid worden de aanvragen tot het kopen van een sociale koopwoning per register chronologisch ingeschreven. Bij de inschrijving krijgt elke kandidaat-koper in chronologische volgorde een inschrijvingsnummer per register toegekend. De sociale huisvestingsmaatschappij houdt de registers ter beschikking van de toezichthouder. Een afschrift of een elektronische kopie van de registers kan steeds door de minister en de toezichthouder worden gevraagd. Als twee of meer kandidaat-kopers zich tegelijkertijd aanbieden voor inschrijving, waardoor de chronologische volgorde niet vastgesteld kan worden, wordt de volgorde door lottrekking bepaald.

In de registers worden de volgende gegevens opgenomen :

- 1° het inschrijvingsnummer voor het desbetreffende register;
- 2° de datum van inschrijving;
- 3° de voornamen en de achternaam van de kandidaat-koper;
- 4° de geboortedatum;
- 5° het volledige adres en eventueel het telefoonnummer;
- 6° een vermelding of er een prioriteit is of niet;
- 7° de (deel)gemeente of gemeenten van het werkgebied waarvoor de kandidaat-koper zich kandidaat stelt;
- 8° de melding dat de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, verkrijgt, overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd;
- 9° het rijksregisternummer.

In de registers worden ook de toewijzingen en de schrappingen van het lopende en het voorgaande kalenderjaar vermeld.

Art. 3. De verkoper bezorgt aan de kandidaat-koper die erom vraagt, de volgende gegevens :

- 1° de rangorde van de kandidaat-koper op het inschrijvingsregister;
- 2° de rangorde van de kandidaat-kopers aan wie tijdens de voorgaande twaalf maanden een woning werd toegewezen, de datum van hun inschrijving en of ze een prioriteit genoten.

Art. 4. Als een kandidaat-koper zich inschrijft, wordt hij op de hoogte gebracht van de integrale inhoud van dit reglement. In het bijzonder wordt zijn aandacht gevestigd op de gevallen waarin zijn kandidatuur uit de inschrijvingsregisters kan worden geschrapt, de toewijzingsregels en het verhaalrecht. De kandidaat-koper ontvangt een ontvangstbewijs (per register) met vermelding van de inschrijvingsdatum.

De verkoper deelt aan de kandidaat-koper mee op welke wijze de onderlinge communicatie zal gebeuren. Dat kan per beveiligde zending, gewone brief, elektronische post of enig ander communicatiemiddel dat resulteert in een schriftelijk stuk aan de zijde van de geadresseerde.

Art. 5. § 1. De inschrijving is definitief na betaling van een inschrijvingsgeld van 50 euro per register.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW gaat over tot schrapping van een kandidaat uit al haar inschrijvingsregisters in de volgende gevallen :

- 1° als aan de kandidaat-koper een woning wordt toegewezen;
- 2° als de kandidaat-koper daar schriftelijk om verzoekt;
- 3° als op het ogenblik dat de kandidaat-koper wordt gecontroleerd in het kader van de toewijzing van een woning, blijkt dat hij niet meer voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit;
- 4° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-koper niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit;
- 5° als de kandidaat-koper niet of niet op tijd antwoordt op de vraag, vermeld in paragraaf 2, tweede lid of op het aanbod, vermeld in artikel 7, § 1, vijfde lid, tenzij overmacht wordt aangetoond binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt;
- 6° als de kandidaat-koper weigert om in te gaan op het aanbod, vermeld in artikel 7, § 1, vijfde lid, tenzij hij binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt, na de weigering daarvoor schriftelijk een gegronde reden aanvoert;
- 7° als de kandidaat-koper werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die hij te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
- 8° als de kandidaat-koper een aangeboden woning heeft aanvaard en nadien de woning toch niet wil kopen.

Het inschrijvingsgeld wordt alleen in de gevallen, vermeld in het tweede lid, 1°, 2°, 3° en 4°, terugbetaald.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het tweede lid, 5°, en de gegronde reden, vermeld in het tweede lid, 6°, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

§ 2. De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-kopers die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. Als de kandidaat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW bepaalt een redelijke termijn om in voorkomend geval te antwoorden bij de actualisatie.

Art. 6. De kandidaat koper kan zich laten inschrijven voor een onbeperkt aantal inschrijvingsregisters bij een onbeperkt aantal sociale huisvestingsmaatschappijen of bij de VMSW. Die registers zijn permanent geopend. Het creëren van nieuwe registers moet net als het opstarten van nieuwe bouwprojecten op een zo actief mogelijke wijze worden bekendgemaakt.

Art. 7. § 1. De sociale koopwoningen worden per register toegewezen door het statutair bevoegde orgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW.

De verkoper verwittigt de kandidaat-kopers als een of meer sociale koopwoningen die liggen in de gemeente(n) of deelgemeenten die door de kandidaat-kopers zijn aangeduid, te koop worden aangeboden. De verkoper kan beslissen om slechts een groep van kandidaat-kopers waarvan hij de omvang op basis van de chronologische rangschikking bepaalt, te verwittigen. De verkoper verstrekt alle nuttige inlichtingen zoals de ligging, het type van woning, de verkoopprijs, de eventuele korting, de melding of de grond in erfpacht wordt gegeven.

De verkoper bepaalt binnen welke redelijke termijn en op welke manier de kandidaat-kopers hun

interesse in de woning kunnen laten blijken. De verkoper nodigt de geïnteresseerde kandidaat-kopers uit om de woning te bezichtigen. De verkoper kan beslissen om slechts een groep van geïnteresseerden waarvan hij de omvang op basis van de chronologische rangschikking bepaalt, uit te nodigen voor bezichtiging.

De verkoper bepaalt binnen welke termijn de geïnteresseerde kandidaat-kopers moeten beslissen of ze de woning willen aankopen en op welke manier ze hun beslissing aan de verkoper moeten bezorgen. De verkoper onderzoekt of de kandidaat-kopers die de woning willen aankopen, nog voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit.

De verkoper bezorgt vervolgens aan de meest gunstig gerangschikte kandidaat-koper een aanbod voor de koopwoning en de vraag om binnen een redelijke termijn die hij bepaalt, te antwoorden.

Bij de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1° een kandidaat-koper die ingevolge een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw moet worden gehuisvest;
- 2° een kandidaat-koper die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend als de beschikbare woning aangepast is aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door die handicap;
- 3° een kandidaat-koper die een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt;
- 4° de chronologische volgorde van de per register toegekende inschrijvingsnummers.

Bij elk van de voorrang uit het zesde lid wordt er rekening gehouden met artikel 2/1 van dit besluit.

§ 2. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW kan beslissen om, in afwijking van paragraaf 1, zesde lid, 4°, rangverhoging te geven op basis van het aantal slaapkamers in een sociale koopwoning. Als de sociale koopwoning minstens drie slaapkamers heeft, kan er een rangverhoging van maximaal 50 % toegekend worden voor gezinnen. Als de sociale koopwoning minder of meer dan drie slaapkamers heeft, kan er een rangverhoging worden verleend op basis van de rationele bezetting. Als twee rangverhogingen van toepassing zijn op een kandidaat-koper, geldt de rangverhoging die het meest gunstig is voor de kandidaat-koper. Bij elk van die rangverhogingen wordt er rekening gehouden met artikel 2/1 van dit besluit.

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van die personen.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW kan de rangverhoging op basis van het aantal slaapkamers alleen toekennen na een schriftelijke melding van de beslissing daarover aan de toezichthouder. De rangverhoging geldt voor alle toewijzingen van de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW en wordt toegepast tot ze een nieuwe beslissing meldt aan de toezichthouder.

De kandidaat-kopers worden grondig geïnformeerd over de rangverhoging op basis van het aantal slaapkamers.

§ 3. Als het gaat om woningen die gebouwd zijn voor een bijzondere doelgroep, onder beding van specifieke verbintenissen, zijn de bepalingen van § 1 en § 2 alleen van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen.

Art. 7/1. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW vraagt aan de kandidaat-koper bij het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop een waarborg waarvan het bedrag niet hoger is dan de kosten voor de uitvoering van de eenzijdige belofte van aankoop en hoogstens 4090 euro mag zijn. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 3, § 2, van dit besluit. Als de kandidaat-koper de woning niet aankoopt na het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop, betaalt de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW het gedeelte van de waarborg dat overeenstemt met het geleden verlies, niet terug, tenzij de kandidaat-koper overmacht aantoonst.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het eerste lid, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

Art. 8. De toewijzing van een sociale woning mag pas aan de kandidaat-koper worden betekend na het verstrijken van de termijn voor vernietiging door de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode.

Art. 9. ...

Art. 10. Een kandidaat-koper die ingeschreven is in het register op basis waarvan een toewijzing heeft plaatsgevonden, en die zich benadeeld acht door de toewijzing van een woning kan binnen zes maanden na de datum van de betwiste toewijzing met een beveiligde zending beroep aantekenen bij de toezichthouder.

De toezichthouder beoordeelt de ontvankelijkheid en bezorgt zijn advies over de gegrondheid van het ontvankelijk beroep binnen dertig dagen aan de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW betekent de gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur over de gegrondheid van het beroep binnen zestig dagen na de beroepsbrief met een beveiligde zending aan de indiener en bezorgt op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als er binnen zestig dagen na de beroepsbrief geen beslissing wordt betekend, wordt het beroep als ontvankelijk en gegrond beschouwd.

De kandidaat-koper voor wie het beroep ontvankelijk en gegrond wordt bevonden, beschikt over een absoluut recht van voorrang met betrekking tot de toewijzing van de eerstvolgende beschikbare sociale koopwoning die vrijkomt en aan zijn keuze qua ligging, type en aantal slaapkamers beantwoordt.

## **BIJLAGE II. (01/09/2019- ...)**

### **TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE KAVELS**

Artikel 1. Een kandidaat-koper kan een sociale kavel van de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij aankopen als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit, en als hij ingeschreven is in de daartoe bestemde registers, vermeld in artikel 2. Om zich te kunnen inschrijven moet de kandidaat koper op de inschrijvingsdatum meerderjarig zijn en moet hij voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit. De kandidaat-koper moet bewijzen dat hij voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden.

Art. 2. De VMSW en elke sociale huisvestingsmaatschappij die sociale kavels verkoopt, houden een of meer inschrijvingsregisters bij. Ze bepalen zelf voor welk territoriaal niveau die inschrijvingsregisters worden geopend. Het minimale niveau is dat van een projectzone. Het maximale niveau valt samen met de totaliteit van het werkgebied. In ieder geval moet het geheel van de diverse inschrijvingsregisters het volledige werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij bestrijken, zelfs al zijn er geen concrete grondvoorraden voorhanden op een aantal locaties binnen het werkgebied. De kandidaat-koper wordt daarover grondig geïnformeerd. Twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor hetzelfde territoriale niveau een gemeenschappelijk inschrijvingsregister openen.

Als een nieuw inschrijvingsregister wordt geopend dat een gebied bestrijkt dat ervoor door een ander inschrijvingsregister of andere inschrijvingsregisters van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij geheel of gedeeltelijk werd omvat, kan de kandidaat-koper die ingeschreven was in dat andere inschrijvingsregister of die andere inschrijvingsregisters, voorrang krijgen om zich in te schrijven in het nieuwe inschrijvingsregister. Aan die kandidaat-koper wordt er schriftelijk gevraagd of hij van die voorrang wil genieten. De kandidaat-koper die van die voorrang wil genieten, meldt dat schriftelijk aan de verkoper. Bij de inschrijving in het nieuwe

register behoudt de kandidaat-koper de inschrijvingsdatum die hij had in het andere register of de oudste inschrijvingsdatum in het geval hij in meer dan een register was ingeschreven. In het geval dat er verschillende kandidaat-kopers dezelfde inschrijvingsdatum hebben, wordt om de chronologische volgorde van die kandidaat-kopers te bepalen in het nieuwe register, de chronologische volgorde van de reactie op de vraag of men van de voorrang wil genieten, in aanmerking genomen. Die voorrangsregeling is eenmalig per nieuw geopend register en beperkt in de tijd. De verkoper bepaalt de termijn, die maximaal een maand kan zijn, waarin de kandidaat-kopers moeten reageren.

Met behoud van de toepassing van het tweede lid worden de aanvragen tot het kopen van een sociale kavel per register chronologisch ingeschreven. Bij de inschrijving krijgt elke kandidaat-koper in chronologische volgorde een inschrijvingsnummer per register toegekend. De sociale huisvestingsmaatschappij houdt de registers ter beschikking van de toezichthouder. Een afschrift of een elektronische kopie van de registers kan steeds door de minister en de toezichthouder worden gevraagd. Als twee of meer kandidaat-kopers zich tegelijkertijd aanbieden voor inschrijving, waardoor de chronologische volgorde niet vastgesteld kan worden, wordt de volgorde door lottrekking bepaald.

In de registers worden de volgende gegevens opgenomen :

- 1° het inschrijvingsnummer voor het desbetreffende register;
- 2° de datum van inschrijving;
- 3° de voornamen en de achternaam van de kandidaat koper;
- 4° de geboortedatum;
- 5° het volledige adres en eventueel het telefoonnummer;
- 6° de vermelding of er een prioriteit is of niet;
- 7° de (deel)gemeente of gemeenten van het werkgebied waarvoor de kandidaat-koper zich kandidaat stelt;
- 8° de melding dat de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, verkrijgt, overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd;
- 9° het rijksregisternummer.

In de registers worden ook de toewijzingen en de schrappingen van het lopende en het voorgaande kalenderjaar vermeld.

Art. 3. De verkoper bezorgt aan de kandidaat-koper die erom vraagt, de volgende gegevens :

- 1° de rangorde van de kandidaat-koper op het inschrijvingsregister;
- 2° de rangorde van de kandidaat-kopers aan wie tijdens de voorgaande twaalf maanden een kavel werd toegewezen, de datum van hun inschrijving en of ze een prioriteit genoten.

Art. 4. Als een kandidaat-koper zich inschrijft, wordt hij op de hoogte gebracht van de integrale inhoud van dit reglement. In het bijzonder wordt zijn aandacht gevestigd op de gevallen waarin zijn kandidatuur uit de inschrijvingsregisters kan worden geschrapt, de toewijzingsregels en het verhaalrecht. De kandidaat-koper ontvangt een ontvangstbewijs (per register) met vermelding van de inschrijvingsdatum.

De verkoper deelt aan de kandidaat-koper mee op welke wijze de onderlinge communicatie zal gebeuren. Dat kan per beveiligde zending, gewone brief, elektronische post of enig ander communicatiemiddel dat resulteert in een schriftelijk stuk aan de zijde van de geadresseerde.

Art. 5. § 1. De inschrijving is definitief na betaling van een inschrijvingsgeld van 50 euro per register.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW gaat over tot schrapping van een kandidaat uit al haar inschrijvingsregisters in de volgende gevallen :

- 1° als aan de kandidaat-koper een kavel wordt toegewezen;
- 2° als de kandidaat-koper daar schriftelijk om verzoekt;
- 3° als op het ogenblik dat de kandidaat-koper wordt gecontroleerd in het kader van de toewijzing

van een kavel blijkt dat hij niet meer voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit;

4° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-koper niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit;

5° als de kandidaat-koper niet of niet op tijd antwoordt op de vraag, vermeld in paragraaf 2, tweede lid of op het aanbod, vermeld in artikel 7, § 1, vijfde lid, tenzij overmacht wordt aangetoond binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt;

6° als de kandidaat-koper weigert om in te gaan op het aanbod, vermeld in artikel 7, § 1, vijfde lid, tenzij hij binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt, na de weigering daarvoor schriftelijk een gegronde reden aanvoert;

7° als de kandidaat-koper werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die hij te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;

8° als de kandidaat-koper een aangeboden kavel heeft aanvaard en nadien de kavel toch niet wil kopen.

Het inschrijvingsgeld wordt alleen in de gevallen, vermeld in het tweede lid, 1°, 2°, 3° en 4°, terugbetaald.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het tweede lid, 5°, en de gegronde reden, vermeld in het derde lid, 6°, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

§ 2. De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-kopers die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. Als de kandidaat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW bepaalt een redelijke termijn om in voorkomend geval te antwoorden bij de actualisatie.

Art. 6. De kandidaat-koper kan zich laten inschrijven voor een onbeperkt aantal inschrijvingsregisters bij een onbeperkt aantal sociale huisvestingsmaatschappijen of bij de VMSW. Die registers zijn permanent geopend. Het creëren van nieuwe registers moet net als het opstarten van nieuwe verkavelingen op een zo actief mogelijke wijze worden bekendgemaakt.

Art. 7. § 1. De sociale kavels worden per register toegewezen door het statutair bevoegde orgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW.

De verkoper verwittigt de kandidaat-kopers als een of meer sociale kavels die liggen in de gemeente(n) of deelgemeenten die door de kandidaat-kopers zijn aangegeven, te koop worden aangeboden.

De verkoper kan beslissen om slechts een groep van kandidaat-kopers waarvan hij de omvang op basis van de chronologische rangschikking bepaalt, te verwittigen. De verkoper verstrekt alle nuttige inlichtingen zoals de ligging, de verkoopprijs en de eventuele korting.

De verkoper bepaalt binnen welke redelijke termijn en op welke manier de kandidaat-kopers hun interesse in de kavel kunnen laten blijken. De verkoper nodigt de geïnteresseerde kandidaat-kopers uit om de kavel te bezichtigen. De verkoper kan beslissen om slechts een groep van geïnteresseerden waarvan hij de omvang op basis van de chronologische rangschikking bepaalt, uit te nodigen voor bezichtiging.

De verkoper bepaalt binnen welke termijn de geïnteresseerde kandidaat-kopers moeten beslissen of ze de kavel willen aankopen en op welke manier ze hun beslissing aan de verkoper moeten bezorgen. De verkoper onderzoekt of de kandidaat-kopers die de kavel willen aankopen, nog voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit.

De verkoper bezorgt vervolgens aan de meest gunstig gerangschikte kandidaat-koper een aanbod voor de kavel en de vraag om binnen een redelijke termijn die hij bepaalt, te antwoorden.

Bij de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1° een kandidaat-koper die ingevolge een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw moet worden gehuisvest;
- 2° een kandidaat-koper die een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt;
- 3° de chronologische volgorde van de per register toegekende inschrijvingsnummers.

Bij elk van de voorrangen uit het zesde lid wordt er rekening gehouden met artikel 2/1 van dit besluit.

§ 2....

§ 3. Als het gaat om kavels die bestemd zijn voor een bijzondere doelgroep, onder beding van specifieke verbintenissen, zijn de bepalingen van § 1 alleen van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen.

Art. 7/1. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW vraagt aan de kandidaat-koper bij het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop een waarborg waarvan het bedrag niet hoger is dan de kosten voor de uitvoering van de eenzijdige belofte van aankoop en hoogstens 1750 euro mag zijn. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 3, § 2, van dit besluit. Als de kandidaat-koper de kavel niet aankoopt na het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop, betaalt de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW het gedeelte van de waarborg dat overeenstemt met het geleden verlies, niet terug, tenzij de kandidaat-koper overmacht aantoonst.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het eerste lid, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

Art. 8. De toewijzing van een sociale kavel mag pas aan de kandidaat-koper worden betekend na het verstrijken van de termijn voor vernietiging door de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode.

Art. 9. ...

Art. 10. Een kandidaat-koper die ingeschreven is in het register op basis waarvan een toewijzing heeft plaatsgevonden, en die zich benadeeld acht door de toewijzing van een sociale kavel kan binnen zes maanden na de datum van de betwiste toewijzing met een beveiligde zending beroep aantekenen bij de toezichthouder.

De toezichthouder beoordeelt de ontvankelijkheid en bezorgt zijn advies over de gegrondheid van het ontvankelijk beroep binnen dertig dagen aan de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW betekent de gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur over de gegrondheid van het beroep binnen zestig dagen na de beroepsbrief met een beveiligde zending aan de indiener en bezorgt op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als er binnen zestig dagen na de beroepsbrief geen beslissing wordt betekend, wordt het beroep als ontvankelijk en gegrond beschouwd.

De kandidaat-koper voor wie het beroep ontvankelijk en gegrond wordt bevonden, beschikt over een absoluut recht van voorrang met betrekking tot de toewijzing van de eerstvolgende beschikbare sociale kavel die vrijkomt en aan zijn keuze qua ligging en grootte beantwoordt.

### **BIJLAGE III. (01/09/2019- ...)**

Bijlage III. - Reglement over de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen

HOOFDSTUK 1. - Vrijwillige verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen



Artikel 1. Sociale huurwoningen die niet meer verhuurd kunnen worden omdat ze niet meer voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, kunnen, als de renovatie van die sociale huurwoningen niet wenselijk is, onmiddellijk verkocht worden.

De sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid, worden openbaar verkocht en kunnen toegewezen worden aan de hoogste bieder, ook al levert dat niet de venale waarde op. Als de openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of als de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde, kan er onderhands verkocht worden volgens de procedure van een bieding onder gesloten envelop op voorwaarde dat er voldoende publiciteit aan gegeven wordt. De verkoopprijs wordt in beide gevallen verhoogd met alle belastingen, heffingen, erelonen en kosten met betrekking tot de verkoopakte en de schatting, alsook met de kosten van de afpaling en de opmeting en de administratieve kosten. Het totale bedrag van de afpaling, de opmeting en de administratieve kosten is beperkt tot maximaal 880 euro. De kostprijs van het schattingsverslag dat de sociale huisvestingsmaatschappij aanvraagt bij een instantie als vermeld in artikel 27bis van de Vlaamse Wooncode, bedraagt 260 euro.

De bedragen, vermeld in het tweede lid, worden jaarlijks geïndexeerd op de wijze, vermeld in artikel 3, § 2, van dit besluit.

Art. 2. § 1. Bij de verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen die gefinancierd zijn met leningskredieten, worden de verkoopopbrengsten in eerste instantie aangewend voor de terugbetaling van de op de verkochte woning nog uitstaande leningen.

In afwijking van het eerste lid worden de verkoopopbrengsten van woningen die gefinancierd zijn ter uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 3 februari 1993, 7 september 1994, 29 september 1994, 12 juni 1995, 10 december 1996, 11 mei 1999 en 19 november 1999 en opgeheven bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006, niet aangewend voor de terugbetaling van de op de verkochte woning nog uitstaande leningen.

§ 2. De netto-opbrengst van de verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen die aangewend moet worden om het numerieke behoud van het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij te verzekeren, is de opbrengst uit de verkoop die overblijft na eventuele toepassing van paragraaf 1, eerste lid.

De sociale huisvestingsmaatschappij investeert het bedrag van de netto-opbrengst van de verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen opnieuw op de wijze, vermeld in artikel 10 van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

§ 3. Afwijkingen van de plicht tot herinvestering kunnen worden toegestaan als het niet-investeren van de netto-opbrengst een rechtstreeks positief effect heeft op de stand van de negatieve rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW of op de negatieve vrije cashflow in het eerste, tweede of derde jaar van de door de VMSW voor de sociale huisvestingsmaatschappij opgemaakte financiële planning. Die afwijking geldt alleen als een sociale huisvestingsmaatschappij volgens de door de VMSW voor de sociale huisvestingsmaatschappij opgemaakte financiële planning in de eerste drie jaar een negatief saldo op de rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW vertoont of in het eerste, tweede of derde jaar van de financiële planning een combinatie vertoont van ten minste een jaar met een negatief saldo op de rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW en ten minste een jaar met een negatieve vrije cashflow.

## HOOFDSTUK 2. - Vrijwillige verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen

Art. 3. Een verhuurbare sociale huurwoning kan vrijwillig verkocht worden als ze ten minste vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld is.

De woning wordt eerst aangeboden aan de zittende huurder. De verkoopprijs is in dat geval gelijk aan de venale waarde. De koper betaalt alle kosten, vermeld in artikel 1, tweede lid.

Als de zittende huurder niet gebruikmaakt van het aanbod, moet hij opnieuw worden gehuisvest overeenkomstig artikel 95 van de Vlaamse Wooncode. De woning zal in dat geval openbaar verkocht worden. Artikel 1, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

Art. 4. Artikel 2 is van overeenkomstige toepassing op de vrijwillige verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen.

#### **BIJLAGE IV.** (01/09/2019- ...)

#### REGLEMENT BETREFFENDE DE VERKOOP VAN NIET-RESIDENTIËLE RUIMTEN

Art. 1. ...

Art. 2. ...

Art. 3. ...

Art. 4. ...

Art. 5. Niet-residentiële ruimten kunnen in een sociaal woonproject opgenomen worden met het oog op het realiseren van multifunctionele wijken en buurten. Die niet-residentiële ruimten moeten vanaf de opmaak van het voorontwerp in het project opgenomen worden. Die opname moet verantwoord worden.

Art. 6. De oprichting van niet-residentiële ruimten die geen garages zijn, kan in geen enkel geval gefinancierd worden met behulp van de in artikel 22 van de Vlaamse Wooncode bedoelde investeringskredieten.

Art. 7. De koper van een niet-residentiële ruimte hoeft geen natuurlijke persoon te zijn. Hij is niet onderworpen aan voorwaarden inzake inkomen of bezit.

Art. 8. Niet-residentiële ruimten die oorspronkelijk voor de verkoop bestemd zijn, kunnen enkel openbaar verkocht worden en kunnen worden toegewezen aan de hoogste bidder, ook al levert dat niet de venale waarde op. Als de openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde, kan er onderhands verkocht worden volgens de procedure van de bieding onder gesloten envelop, mits er voldoende publiciteit aan gegeven wordt.

De koper betaalt de kosten, vermeld in artikel 1, tweede lid, van bijlage III.

Art. 9. Niet residentiële ruimten die oorspronkelijk bestemd zijn voor verhuring, en die verhuurd zijn, kunnen, als ze minstens vijftien jaar als te verhuren niet-residentiële ruimte beschikbaar werden gesteld, onderhands verkocht worden aan de huurder die gedurende ten minste vijf jaar ononderbroken de ruimte heeft gehuurd.

De verkoopprijs van de niet-residentiële ruimten, vermeld in het eerste lid, is gelijk aan de venale waarde. De koper betaalt in voorkomend geval alle kosten, vermeld in artikel 1, tweede lid, van bijlage III.

De sociale huisvestingsmaatschappij moet de verkoopopbrengsten van die ruimten op dezelfde manier opnieuw investeren als vermeld in artikel 2, § 2, tweede lid, van bijlage III. De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in artikel 2, § 3, van bijlage III, is ook van toepassing.

Art. 10. Leegstaande niet-residentiële ruimten die oorspronkelijk bestemd zijn voor verhuring moeten openbaar verkocht worden en kunnen worden toegewezen aan de hoogste bidder, ook al levert dat niet de venale waarde op. Als de openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde, kan er onderhands verkocht worden volgens de procedure van de bieding onder gesloten envelop, mits er voldoende publiciteit aan gegeven wordt.

De koper betaalt de kosten, vermeld in artikel 1, tweede lid, van bijlage III..

Art. 11. In afwijking van artikel 8 en 10 kunnen garages ook onderhands worden verkocht aan eigenaars of huurders van sociale woningen.

Bij die onderhandse verkoop mag uitsluitend rekening gehouden worden met de chronologische volgorde waarin de aanvragen werden ingeschreven in een daartoe bestemd kandidatenregister, dat pas geopend werd nadat er publiciteit gegeven werd aan de onderhandse verkoop. De eigenaars en huurders van sociale woningen die nog geen garage in eigendom hebben, hebben voorrang. De verkoopprijs is gelijk aan de venale waarde. De koper betaalt in voorkomend geval alle kosten, vermeld in artikel 1, tweede lid, van bijlage III.

#### **BIJLAGE V (24/04/2017- ...)**

...

#### **BIJLAGE VI (01/09/2019- ...)**

Bijlage VI. - 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 84 van de Vlaamse Wooncode, na. Minstens een van de personen die de sociale koopwoning hebben gekocht, of , bij het overlijden van de persoon of personen die de sociale koopwoning hebben gekocht, een van de erfgenamen die een zakelijk recht om de woning te bewonen, heeft geërfd 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 64 van de Vlaamse Wooncode, 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 wordt voor ieder jaar in de authentieke akte vermeld.

Als de verkoper een korting als vermeld in artikel 3/1 van dit besluit, heeft toegestaan en de koper of de erfgenaam leeft de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, niet na, 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 wordt voor ieder jaar 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 64 van de Vlaamse Wooncode.

Art. 2. ...

Art. 3. ...

Art. 4. ...

##### **HOOFDSTUK 2. - Sociale kavels**

Art. 5. De koper van een sociale kavel heeft de volgende verplichtingen :

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

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

3° hij toont aan dat het volume van de woning, vermeld in punt 1°, niet groter is dan toegelaten in artikel 5, 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 is nog niet winddicht, 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 na het verlijden van de aankoopakte zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar na het verlijden van de aankoopakte. 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 na het verlijden van de aankoopakte zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar na het verlijden van de aankoopakte. 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 wordt 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 wordt in de authentieke akte vermeld.

Als de koper de sociale kavel voor of tijdens het oprichten 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.

HOOFDSTUK 3. - ...

Art. 6. ....