

**Besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 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**

**AANGEPAST AAN BVR VAN 13/10/13 (B.S. 5/12/13)  
DATUM INWERKINGTREDING : 15 DECEMBER 2013**

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 \_\_\_\_\_ :

**Art. 1.**

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° middelgrote kavel : een perceel grond dat bestemd is voor de bouw van een middelgrote woning;

7° middelgrote koopwoning : een woning die opgenomen is in een sociaal woonproject, met het oog op het realiseren van sociale vermenging en bestemd om verkocht te worden aan de woonbehoeftige kandidaat-koper;

- 8° niet-residentiële ruimte : elk onroerend goed of deel ervan dat niet bestemd is voor de huisvesting van gezinnen of alleenstaanden en dat geen gemeenschapsvoorziening is;
- 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 en de verkoop van middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels : 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 voldoet aan een van de volgende voorwaarden :
    - 1) het kind is minderjarig of er wordt voor het kind kinderbijslag of wezentoelage uitbetaald;
    - 2) na voorlegging van bewijzen wordt het kind door de minister als ten laste beschouwd;
  - b) het kind van de kandidaat-koper dat op de referentiedatum niet gedomicilieerd is bij de kandidaat-koper, maar bij de kandidaat-koper op regelmatige basis verblijft en dat voldoet aan een van de volgende voorwaarden :
    - 1) het kind is minderjarig of er wordt voor het kind kinderbijslag uitbetaald;
    - 2) na voorlegging van bewijzen wordt het kind door de minister als ten laste beschouwd;
  - c) de persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was op het ogenblik van pensionering;
- 12° inkomen : de som van de volgende inkomsten van de kandidaat-koper en van alle andere personen die met hem dezelfde woning zullen betrekken :
- a) de op referentiedatum op basis van het laatst beschikbare aanslagbiljet bekende som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en niet-belastbare vervangingsinkomsten, alsook het genoten leefloon in dat jaar;
  - b) het inkomen dat op basis van supranationale belastingakkoorden niet aan de Belgische personenbelasting onderworpen is;
  - c) de inkomsten die door de minister beschouwd worden als inkomsten die in aanmerking kunnen worden genomen als inkomen;
- 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 woonbehoeftige 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 betekeniswijzen :
- a) een aangetekende brief;
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
  - c) elke andere door de minister toegestane betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

In afwijking van het eerste lid, 12°, worden de inkomsten van ongehuwde of 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 vermeld in artikel 1, 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.

## **Art. 2.**

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.

## **Art. 2/1.**

Elke overdracht op basis van bijlage I, bijlage II en artikel 1 tot en met 4 van bijlage IV, 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.

In afwijking van het eerste lid geldt de voorrang, vermeld in het eerste lid, voor de overdracht van woningen en kavels die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter als vermeld in artikel 1, § 1, 4°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter, pas na toepassing van de voorrang, vermeld in artikel 4, derde lid, van voormeld besluit.

## **Art. 3.**

§ 1. Bij de verkoop van sociale koopwoningen en sociale kavels wordt de kandidaat-koper als woonbehoeftig beschouwd als hij op de referentiedatum aan de volgende voorwaarden voldoet :

- 1° hij heeft een inkomen van 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, 1<sup>o</sup>, c), die geen andere personen ten laste heeft;
- c) 52.679 euro, verhoogd met 3507 euro per persoon ten laste voor anderen;
- 2<sup>o</sup> hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik;
- 3<sup>o</sup> hij of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht.

Als de sociale koopwoning of sociale kavel in een van de kernsteden of in een gemeente van het arrondissement Halle-Vilvoorde of in Bertem, Huldenberg, Kortenberg of Tervuren ligt, mag in afwijking van het eerste lid, 1<sup>o</sup>, het inkomen op de referentiedatum niet meer bedragen dan :

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

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

De kandidaat-koper voor wie een vordering tot echtscheiding is ingesteld, kan zich inschrijven als hij samen met zijn echtgenoot of echtgenote een woning of een perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom heeft, maar er kan hem geen woning of kavel worden toegewezen. Als de kandidaat-koper bij de overschrijving van het echtscheidingsvonnis of – arrest in de registers van de burgerlijke stand die woning of dat perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom verwerft, wordt hij geschrapt uit het register en krijgt hij het inschrijvingsgeld terug.

De kandidaat-koper voor wie een vordering tot echtscheiding is ingesteld, wordt bij de inschrijving voor de beoordeling van de woonbehoeftevoorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1<sup>o</sup>, beschouwd als een alleenstaande die in voorkomend geval een of meer personen ten laste heeft.

Als het inkomen minder dan 8789 euro bedraagt, wordt het inkomen van het jaar nadien of eventueel zelfs van het lopende jaar in aanmerking genomen. Het inkomen kan dan met alle middelen worden aangetoond. Als de verkoper die middelen ontoereikend acht, wordt de verkoop geweigerd.

§ 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. ....

§ 4. Met betrekking tot de verkoop van middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels en de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder wordt de kandidaat-koper beschouwd als woonbehoefte als hij en zijn gezinsleden op de referentiedatum geen woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft en geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder is van een vennootschap waarin hij een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de gezinsleden die de middelgrote koopwoning

of de woning op de middelgrote kavel niet mee zullen betrekken, niet mee in aanmerking genomen, met behoud van de toepassing van paragraaf 1, vierde en vijfde lid.

§ 5. De kandidaat-koper, vermeld in paragraaf 1 en 4, bewijst met een verklaring op ere-woord:

- 1° dat hij of zijn gezinsleden geen woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in het buitenland hebben;
- 2° dat hij of zijn gezinsleden geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin hij of zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, hebben ingebracht.

§ 6. De voorwaarden in paragraaf 1, 2°, en 3°, en paragraaf 4, zijn niet van toepassing :

- 1° als de kandidaat-koper die woning betreft op de referentiedatum en als die woning binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt;
- 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° als de kandidaat-koper op de referentiedatum minstens 55 jaar oud is;
- 5° als de aan te kopen sociale koopwoning, sociale kavel, middelgrote koopwoning of middelgrote kavel in een van de kernsteden gelegen is;
- 6° als de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegestaan is.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2°, 4° en 5°, 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.

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. Voor de toepassing van artikel 52 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten wordt de particulier die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in dit artikel, beschouwd als de persoon die recht heeft op de aankooppremie, voor zover hij overgaat tot de aankoop van een sociale koopwoning of een sociale huurwoning.

#### **Art. 4.**

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.

#### **Art. 5.**

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.

#### **Art. 6.**

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.

#### **Art. 7.**

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

De middelgrote kavel, vermeld in artikel 1, eerste lid, 6°, heeft een maximale grootte van 6,5 are als de bepalingen over de ruimtelijke ordening en stedenbouw dat toestaan. Het volume van de op te richten woning op de middelgrote kavel mag niet meer bedragen dan 650 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.

#### **Art. 7/1.**

De verkoopprijs van sociale koopwoningen, sociale kavels en middelgrote kavels wordt vastgesteld overeenkomstig het reglement van de prijsnormen waaraan sociale koopwoningen, sociale kavels en middelgrote kavels moeten voldoen, dat als bijlage V bij dit besluit is gevoegd.

#### **Art. 7/2.**

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

#### **Art. 8.**

Als sociale koopwoningen, ondanks voldoende publiciteit, niet verkocht kunnen worden binnen een periode van een jaar na hun voorlopige oplevering aan de personen die voldoen aan

de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1 kunnen ze verhuurd worden volgens het sociaal huurstelsel. Ze kunnen ook in beheer genomen worden door een andere sociale huisvestingsmaatschappij of een erkend sociaal verhuurkantoor of verkocht worden aan een andere sociale huisvestingsmaatschappij. Eventuele subsidies moeten tijdens de verhuur niet terugbetaald worden aan het Vlaamse Gewest.

Als middelgrote koopwoningen niet verkocht kunnen worden binnen een periode van een jaar na hun voorlopige oplevering, kunnen ze openbaar verkocht worden. Eventuele subsidies moeten daarbij niet terugbetaald worden aan het Vlaamse Gewest.

#### **Art. 9.**

Als de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij een woning, gesubsidieerd op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 augustus 1991 houdende vaststelling van de voorwaarden voor subsidiëring van inbreidingsgerichte huisvestingsprojecten in kansarme buurten, en het besluit van de Vlaamse Regering van 7 maart 1990 houdende uitvoering van artikelen 94 en 95 van de Huisvestingscode, verkoopt aan de huurder die gebruikmaakt van zijn aankooprecht, is er geen terugbetaling van subsidies en interesten verschuldigd.

#### **Art. 10.**

Als de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij een woning, gesubsidieerd op basis 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, verkoopt aan de huurder die gebruikmaakt van zijn aankooprecht, is er geen terugbetaling van de tegemoetkoming voor de aankoop, stichting, inhuurneming of terbeschikkingstelling, van de huursubsidies of van de rentesubsidies verschuldigd.

De gerechtigde van de tegemoetkoming voor de aankoop, stichting, inhuurneming of terbeschikkingstelling, op basis van het besluit, vermeld in het eerste lid, blijft na de verkoop van de betreffende woning recht hebben op de tegemoetkoming tot en met het einde van de oorspronkelijk bepaalde periode van twintig jaar.

#### **Art. 10/1.**

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.

#### **Art. 11.**

...

#### **Art. 12.**

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.

**Art. 13.**

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.

**Art. 14.**

...

**Art. 15.**

...

**Art. 16.**

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



## Bijlage I - 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 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 geboorteplaats en -datum;
- 5° het volledige adres en eventueel het telefoonnummer;
- 6° een vermelding of er een prioriteit is of niet;
- 7° een eventuele voorkeur van ligging van de woning;
- 8° een eventuele voorkeur qua type woning (appartement, eengezinswoning,...) en aantal slaapkamers ;
- 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.

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

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW bezorgt de kandidaat-koper met een gewone brief een aanbod voor een koopwoning en de vraag om binnen een termijn van tien werkdagen te antwoorden. Als hij niet reageert binnen die termijn, bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW hem met een beveiligde zending een herinnering en de vraag om binnen een termijn van tien werkdagen, die ingaat op de dag na de betekening van de beveiligde zending, te antwoorden. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW mag, naast de beveiligde zending, per elektronische post het aanbod voor een koopwoning verzenden. De kandidaat-koper kan in dat geval reageren op dezelfde wijze.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW gaat over tot schrapping van een kandidaat uit het register 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 een woning wordt aangeboden, blijkt dat de kandidaat-koper niet 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 beveiligde zending, vermeld in het tweede lid, en in paragraaf 2, tweede lid tenzij overmacht wordt aangetoond binnen een termijn van vijftien werkdagen na de betekening van de beveiligde zending;
- 6° als de kandidaat-koper weigert om in te gaan op het aanbod van een woning die aan zijn keuze qua ligging en type en aantal slaapkamers beantwoordt, tenzij hij binnen een termijn van vijf werkdagen 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 derde lid, 1°, 2°, 3° en 4°, terugbetaald.

In afwijking van het derde lid, 6°, geeft het weigeren van een woning die teruggenomen is in overeenstemming met artikel 84 van de Vlaamse Wooncode, geen aanleiding tot schrapping.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het derde 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 kan bij de actualisatie aan de kandidaat-koper een brief bezorgen met een beveiligde zending en met de vraag om binnen een termijn van tien werkdagen, die ingaat op de dag na de betekening van de beveiligde zending, te antwoorden.

**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.

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 voorranggen uit het tweede lid wordt er rekening gehouden met artikel 2/1 van dit besluit.

Bij elke toewijzing worden alle gunstig gerangschikte kandidaten van het register in kwestie groepsgewijs aangeschreven op basis van hun rangschikking. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beslist zelf welke omvang die groepsgewijze aanschrijvingen aannemen.

§ 2. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW kan beslissen om, in afwijking van paragraaf 1, tweede 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 - 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 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 geboorteplaats en -datum;
- 5° het volledige adres en eventueel het telefoonnummer;
- 6° de vermelding of er een prioriteit is of niet;
- 7° een eventuele voorkeur van ligging van de kavel;
- 8° een eventuele voorkeur voor de grootte van de kavel;
- 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.

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

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW bezorgt de kandidaat-koper met een gewone brief een aanbod voor een sociale kavel en de vraag om binnen een termijn van tien werkdagen te antwoorden. Als hij niet reageert binnen die termijn, bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW hem met een beveiligde zending een herinnering en de vraag om binnen een termijn van tien werkdagen, die ingaat op de dag na de betekening van de beveiligde zending, te antwoorden. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW mag, naast de beveiligde zending, per elektronische post het aanbod voor een kavel verzenden. De kandidaat-koper kan in dat geval reageren op dezelfde wijze.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW gaat over tot schrapping van een kandidaat uit het register 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 een kavel wordt aangeboden, blijkt dat de kandidaat-koper niet 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 beveiligde zending, vermeld in het tweede lid, en in paragraaf 2, tweede lid tenzij overmacht wordt aangetoond binnen een termijn van vijftien werkdagen na de betekening van de beveiligde zending;
- 6° als de kandidaat-koper weigert om in te gaan op het aanbod van een kavel die aan zijn keuze qua ligging en grootte beantwoordt, tenzij hij binnen een termijn van vijf werkdagen 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 derde lid, 1°, 2°, 3° en 4°, terugbetaald.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het derde 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 kandi-

daat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW kan bij de actualisatie aan de kandidaat-koper een brief bezorgen met een beveiligde zending en met de vraag om binnen een termijn van tien werkdagen, die ingaat op de dag na de betekening van de beveiligde zending, te antwoorden.

**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.

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 voorrang uit het tweede lid wordt er rekening gehouden met artikel 2/1 van dit besluit.

Bij elke toewijzing worden alle gunstig gerangschikte kandidaten van het register in kwestie groepsgewijs aangeschreven op basis van hun rangschikking. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beslist zelf welke omvang die groepsgewijze aanschrijvingen aannemen.

§ 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 ka-

vel 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 - REGLEMENT BETREFFENDE DE VERKOOP VAN SOCIALE HUURWONINGEN**

### **Hoofdstuk 1. Definities**

**Artikel 1.** In dit reglement wordt verstaan onder :

- 1° eerste terbeschikkingstelling van een woning : 31 december van het jaar dat aan de eerste verhuuring van een sociale huurwoning voorafgaat;
- 2° geactualiseerde kostprijs van een sociale huurwoning : de som van alle uitgaven die door de sociale huisvestingmaatschappij betaald zijn voor de oprichting of de verwerving van de woning, alsmede voor de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden, evenals de waardering van gebouwen of gronden die kosteloos verworven of in erfpacht gekregen zijn. Voor die som gemaakt wordt, worden de kosten naargelang van het jaar waarin ze werden gemaakt, vermenigvuldigd met de coëfficiënt die jaarlijks voor 1 juli wordt vastgesteld door de minister;
- 3° individuele renovatiekosten : de kostprijs van de investeringen in een bepaald jaar na het jaar van de eerste terbeschikkingstelling van de woning, zoals die in rekening wordt gebracht om de geactualiseerde kostprijs te bepalen. Uitsluitend kosten waarvoor voldoende bewijs op het niveau van de individuele woning kan worden voorgelegd, kunnen hiervoor in aanmerking worden genomen;
- 4° grondige renovatie van een woning : een investering in de woning waarbij de som van de individuele renovatiekosten, maximaal gespreid over drie aaneensluitende jaren, minimaal de helft bedraagt van de geactualiseerde kostprijs van de woning in het jaar voor de aanvang van de werkzaamheden. Om de verhouding te bepalen van de som van de individuele renovatiekosten, vermeld in punt 3°, tot de geactualiseerde kostprijs voor de werkzaamheden, worden alle bedragen geactualiseerd op de datum van de evaluatie;
- 5° nieuwe terbeschikkingstelling van een woning : 31 december van het jaar dat aan het jaar waarin een grondige renovatie van de woning werd afgerond, voorafgaat;
- 6° datum van terbeschikkingstelling van een woning : de datum van de eerste terbeschikkingstelling of eventueel van de meest recente nieuwe terbeschikkingstelling van de woning;
- 7° ...

### **Hoofdstuk II. Gemeenschappelijke bepalingen**

**Art. 2.** De huurder die een sociale huurwoning aankoopt, betaalt alle belastingen, heffingen, erelonen en kosten met betrekking tot de verkoopakte en de schatting, alsook de kosten van de afpaling en de opmeting en de administratieve kosten. Het totale bedrag van de afpaling, de opmeting en de administratieve kosten blijft beperkt tot maximaal 800 euro. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op de wijze, vermeld in artikel 3, § 2, van dit besluit.

### **Hoofdstuk III. Verkoop van sociale huurwoningen met toepassing van artikel 43 van de Vlaamse Wooncode**

**Art. 3.** De huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode, heeft als eerste het recht om de gehuurde sociale woning aan te kopen onder de voorwaarden, vermeld in artikel 43, § 1, van de Vlaamse Wooncode.

Als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode, afziet van het kooprecht, heeft de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, b), van de Vlaamse Wooncode, het recht om de gehuurde woning onder dezelfde voorwaarden als vermeld in het eerste lid, aan te kopen.

Als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode, samen met de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, b), van de Vlaamse Wooncode, de gehuurde woning wil aankopen, moet alleen de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste

lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode, voldoen aan de voorwaarde, vermeld in artikel 43, § 1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode.

**Art. 4.** De sociale huisvestingsmaatschappij deelt bij het sluiten van de huurovereenkomst aan de huurder de datum van terbeschikkingstelling van de woning mee. Als die datum tijdens de lopende huurovereenkomst verandert, brengt de sociale huisvestingsmaatschappij de huurder hiervan op de hoogte per gewone brief.

**Art. 5.** De aankoopprocedure verloopt als volgt :

- 1° als een huurder de door hem gehuurde woning wil aankopen, moet hij, nadat hem alle informatie bezorgd werd met betrekking tot het verkoopproces, 50 euro administratieve kosten betalen. Hij ontvangt daarbij een betalingsbewijs;
- 2° als de voorwaarden voor de aankoop, vermeld in artikel 43 van de Vlaamse Wooncode, vervuld zijn, wordt dat geattesteerd door het statutair bevoegde orgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij;
- 3° vervolgens vraagt de sociale huisvestingsmaatschappij het schattingsverslag aan bij een instantie als vermeld in artikel 27bis van de Vlaamse Wooncode. De schattingsvergoeding bedraagt 260 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op de wijze, vermeld in artikel 3, § 2, van dit besluit. De huurder moet dat bedrag vooraf betalen aan de sociale huisvestingsmaatschappij die het op haar beurt bij het uitreiken van het schattingsverslag betaalt aan de bevoegde instanties. Als de huurder de door hem gehuurde woning niet wil aankopen tegen de geschatte waarde, blijft de schattingsvergoeding verworven door de vermelde instanties;
- 4° als opmetingsgegevens ontbreken, worden aanvullende opmetingen uitgevoerd voor de schatting plaatsvindt. De huurder moet de kosten daarvan vooraf betalen aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Als de huurder de door hem gehuurde woning niet wil aankopen tegen de geschatte waarde, blijft de voorafbetaalde vergoeding voor de opmeting verworven door de sociale huisvestingsmaatschappij;
- 5° om tot de schatting over te gaan, maakt de schatter een afspraak met de huurder. De sociale huisvestingsmaatschappij wordt daarbij ook uitgenodigd;
- 6° het schattingsverslag wordt opgemaakt in drie exemplaren die bestemd zijn voor de sociale huisvestingsmaatschappij, de huurder en de schattingsinstantie zelf. De schatter bezorgt aan de huurder het voor hem bestemde exemplaar;
- 7° als de huurder akkoord gaat met de schattingsprijs, wordt de verkoopovereenkomst opgemaakt;
- 8° vervolgens wordt de authentieke verkoopakte verleden;
- 9° van de effectieve verkoop wordt kennis gegeven aan de VMSW en aan het agentschap Inspectie RWO.

**Art. 6.** ...

**Art. 7.** ...

**Art. 8.** Als de sociale huisvestingsmaatschappij gebruikmaakt van het recht om de woning terug te nemen, vermeld in artikel 43, § 4, van de Vlaamse Wooncode, wordt de woning na terugname als een sociale huurwoning ter beschikking gesteld. Voor de bepaling van de wederinkoopprijs worden de bedragen van de oorspronkelijke verkoopprijs en de gemaakte kosten van de koop geïndexeerd op de wijze, vermeld in artikel 3, § 2, van dit besluit. De kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden niet geïndexeerd.

**Art. 9. § 1.** Bij de toepassing van het kooprecht van woningen die gefinancierd werden met leningskredieten, worden de verkoopopbrengsten in eerste instantie aangewend voor de terugbetaling van de op de verkochte woning nog uitstaande leningen. Als het een leningskrediet van de VMSW betreft, wordt de vervroegde terugbetaling van de lening bij verkoop door de VMSW geboekt op de datum waarop de verkoopakte wordt verleden.

In afwijking van het eerste lid worden, met toepassing van het kooprecht van woningen die

gefinancierd werden 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, de verkoopopbrengsten niet aangewend voor de terugbetaling van de op de verkochte woning nog uitstaande leningen.

§ 2. De netto-opbrengst uit de verkoop van een woning 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 § 1, eerste lid.

§ 3. De sociale huisvestingsmaatschappij moet het bedrag van de netto-opbrengst van een verkoop van een woning bij toepassing van het kooprecht opnieuw investeren in een van de volgende werkzaamheden :

1° de bouw van nieuwe sociale huurwoningen;

2° de aankoop van gebouwen en de renovatie of aanpassing ervan tot sociale huurwoningen;

3° de renovatie van het eigen sociaal huurpatrimonium;

4° de aankoop van gronden.

De vermelde verrichtingen moeten daarbij aanvangen binnen vijf jaar na de verkoop van de sociale huurwoning.

§ 4. Onder de aanvang van de verrichtingen wordt de datum verstaan waarop de VMSW het bedrag aan netto-opbrengsten uit verkopen als financieringsbron vastlegt op een uitvoeringsprogramma.

§ 5. Afwijkingen op de plicht tot herinvestering kunnen worden toegestaan als de specifieke financiële situatie van de sociale huisvestingsmaatschappij het vereist.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kunnen afwijkingen van de plicht tot herinvestering 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 SHM bij de VMSW of op de negatieve vrije cashflow in het eerste, tweede of derde jaar van de door de VMSW voor de SHM opgemaakte financiële planning. Deze afwijking geldt enkel als een SHM volgens de door de VMSW voor de SHM opgemaakte financiële planning in de eerste drie jaren een negatief saldo op de rekening-courant van de SHM bij de VMSW vertoont of in het eerste, tweede of derde jaar van de financiële planning een combinatie kent van ten minste een jaar met een negatief saldo op de rekening-courant van de SHM bij de VMSW en van ten minste een jaar met een negatieve vrije cashflow.

**Art. 10.** Als de netto-opbrengst ontoereikend is voor het numerieke behoud van het patrimonium, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij voor het saldo voorrang op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3, van de Vlaamse Wooncode.

## **Hoofdstuk IV. Vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen**

### **Afdeling I. Vrijwillige verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen**

**Art. 11.** § 1. Sociale huurwoningen die niet meer verhuurd kunnen worden omdat ze niet meer voldoen aan de vereisten in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, kunnen, als de renovatie van deze sociale huurwoningen niet wenselijk is, onmiddellijk verkocht worden.

§ 2. Die sociale huurwoningen worden openbaar verkocht. De verkoopprijs moet in voorkomend geval worden verhoogd met de kosten, vermeld in artikel 2 en artikel 5, 3°. 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 pro-

cedure van de bieding onder gesloten envelop, mits er voldoende publiciteit aan gegeven wordt.

§ 3. Verkochte woningen moeten binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop gerenoveerd of gesloopt worden. Als de woning gesloopt wordt, moet op het vrijgekomen perceel een nieuwe woning gebouwd worden binnen een termijn van vijf jaar na de sloop voor zover de bepalingen inzake de ruimtelijke ordening en stedenbouw dat toestaan. Die verplichtingen worden uitdrukkelijk vermeld in de bijzondere voorwaarden van de verkoopakte.

**Art. 12.** Voor de verkoopopbrengsten moeten de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappij op identieke wijze handelen als vermeld in artikel 9.

### **Afdeling II. Vrijwillige verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen**

**Art. 13.** § 1. Verhuurbare sociale huurwoningen kunnen door sociale huisvestingsmaatschappijen of de VMSW vrijwillig verkocht worden als ze ten minste vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld werden.

§ 2. De woning wordt eerst aangeboden aan de zittende huurder. De verkoopprijs is in dat geval gelijk aan de venale waarde. De koper betaalt tevens alle kosten, zoals vermeld in artikel 2 en artikel 5, 3°. Als de zittende huurder geen gebruik maakt van het aanbod, moet hij opnieuw worden gehuisvest overeenkomstig artikel 95 van de Vlaamse Wooncode.

§ 3. Als de zittende huurder de woning niet koopt, wordt de woning openbaar verkocht. De verkoopprijs moet in voorkomend geval worden verhoogd met de kosten, vermeld in artikel 2 en artikel 5, 3°. Als de openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde, dan kan er onderhands verkocht worden volgens de procedure van de bieding onder gesloten envelop, mits er voldoende publiciteit aan gegeven wordt.

**Art. 14.** Voor de verkoopopbrengsten moeten de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappij op identieke wijze handelen als vermeld in artikel 9.

## **Bijlage IV - REGLEMENT BETREFFENDE DE VERKOOP VAN MIDDELGROTE KOOPWONINGEN, MIDDELGROTE KAVELS EN NIET-RESIDENTIËLE RUIMTEN**

**Art. 1.** De sociale woonprojecten die door de Vlaamse regering gesubsidieerd worden, kunnen middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels omvatten, op voorwaarde dat minstens 80 % van het totaal aantal te realiseren woningen binnen het volledige project bestaat uit sociale koopwoningen, sociale huurwoningen of op sociale kavels op te richten woningen. De middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels worden in het project opgenomen met het oog op het realiseren van sociale vermenging. Het voorontwerp of het verkavelingsplan moet op ondubbelzinnige wijze de middelgrote onroerende goederen identificeren en aantonen dat die op doordachte wijze volledig in het project geïntegreerd zijn zodat sociale vermenging gecreëerd wordt.

De oprichting van middelgrote koopwoningen kan in geen enkel geval gefinancierd worden met behulp van de in artikel 22 van de Vlaamse Wooncode bedoelde investeringskredieten.

De middelgrote kavels worden in het project opgenomen met het oog op de bouw van middelgrote woningen.

**Art. 2.** De koper, erfpachter of opstalhouder van een middelgrote woning of van een middelgrote kavel moet een natuurlijk persoon zijn die voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 4, van dit besluit. Hij kan slechts eenmaal een dergelijke woning of kavel verwerven.

**Art. 3.** Bij de toewijzing van middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels aan kandidaat-kopers wordt rekening gehouden met de chronologische volgorde waarin de aanvragen werden ingeschreven in een daartoe bestemd kandidatenregister. De opname van middelgrote woningen en middelgrote kavels in een woonproject en de opening van het kandidatenregister gaat gepaard met het voeren van een ruime publiciteit in de geschreven pers. Aan elke kandidaat-koper wordt een inschrijvingsbewijs met vermelding van de inschrijvingsdatum overhandigd. In het verkoopcompromis kunnen bepalingen opgenomen worden die betrekking hebben op individuele bouwtechnische opties.

In afwijking van het eerste lid en met gunstig advies van de toezichthouder kan de raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij of van de VMSW in individuele gevallen beslissen de desbetreffende middelgrote koopwoningen of middelgrote kavels onderhands te verkopen aan kandidaat-kopers die voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 4, van dit besluit, zonder rekening te houden met de chronologische volgorde. De gemotiveerde beslissing moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

**Art. 4.** De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW vraagt aan de kandidaat-koper van een middelgrote koopwoning of een middelgrote kavel 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 2500 euro mag zijn. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 3, § 2, van het besluit. Als de kandidaat-koper de woning of 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. 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.

De koper betaalt in voorkomend geval alle kosten, vermeld in artikel 2 en artikel 5, 3°, van bijlage III.

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.

**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.

Of renovatiewerkzaamheden al dan niet tot een nieuwe terbeschikkingstelling van de niet-residentiële ruimten leiden, wordt op dezelfde wijze bepaald als vermeld in artikel 1, 4° en 5° van bijlage III.

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 2 en artikel 5, 3°, van bijlage III.

De sociale huisvestingsmaatschappij moet de verkoopopbrengsten van die ruimten op dezelfde manier opnieuw investeren als vermeld in artikel 9, § 3, van bijlage III. De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in artikel 9, § 5, van bijlage III, is ook van toepassing.

**Art. 10.** Leegstaande niet-residentiële ruimten die oorspronkelijk bestemd zijn voor verhuring moeten openbaar verkocht worden.

De koper betaalt in voorkomend geval alle kosten, vermeld in artikel 2 en artikel 5, 3°, van bijlage III.

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.

**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 2 en artikel 5, 3°, van bijlage III.

## **Bijlage V - REGLEMENT VAN DE PRIJSNORMEN WAARAAN SOCIALE KOOPWONINGEN, SOCIALE KAVELS EN MIDDELGROTE KAVELS MOETEN VOLDOEN**

### **HOOFDSTUK 1. – Begrippen**

**Artikel 1.** In deze bijlage zijn de begrippen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en in het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten, van toepassing, en wordt daarnaast verstaan onder het Programmatiebesluit : het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten.

### **HOOFDSTUK 2. - Sociale koopwoningen**

#### **Afdeling 1. - Algemene bepalingen**

**Art. 2.** De verkoopprijs van sociale koopwoningen is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

In afwijking van het eerste lid zijn de bepalingen van dit hoofdstuk niet van toepassing op de verkoopprijs van op grond van een sociale last verwezenlijkte sociale koopwoningen die overeenkomstig artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid in naam en voor rekening van de initiatiefnemer aangeboden worden door een sociale huisvestingsmaatschappij.

In afwijking van het eerste lid, is de verkoopprijs van sociale koopwoningen die in overeenstemming met artikel 84 van de Vlaamse Wooncode teruggenomen zijn, gelijk aan de prijs, vermeld in artikel 84, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode verhoogd met maximaal twintig procent.

**Art. 3.** De verkoopprijs van sociale koopwoningen is gelijk aan de som, afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro, van :

- 1° de verkoopprijs van de grond, vastgesteld overeenkomstig afdeling 2;
- 2° de verkoopprijs van de woningen, vastgesteld overeenkomstig afdeling 3.

De initiatiefnemer kan het gedeelte van de vergoeding, verschuldigd op basis van 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, dat 0,50 % van de verkoopprijs, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, toevoegen aan die verkoopprijs.

#### **Afdeling 2. - De verkoopprijs van de grond**

**Art. 4.** De verkoopprijs van de grond wordt vastgesteld per kavel, op basis van de venale waarde van de bouwgrond.

De venale waarde van de bouwgrond wordt geraamd door een instantie als vermeld in artikel 27bis van de Vlaamse Wooncode.

**Art. 5.** De verkoopprijs van de grond is minimaal gelijk aan 50 % en maximaal gelijk aan 75 % van de venale waarde van de bouwgrond.

#### **Afdeling 3. - De verkoopprijs van de woningen**



**Art. 6.** De verkoopprijs van de woningen is gelijk aan de som, inclusief de niet-afrekbare btw, van :

- 1° de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 7;
- 2° de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 8;
- 3° de studiekosten, vermeld in artikel 9;
- 4° de afwerkingskosten, vermeld in artikel 10;
- 5° de provisie-, werkings- en financieringskosten, vermeld in artikel 11.

**Art. 7.** De kostprijs van de bouw van de woningen is gelijk aan de reële gunningsprijs na aanbesteding van de bouw van de woningen, met inbegrip van de contractuele prijsherzieningen.

De door de initiatiefnemer ontvangen subsidie, vermeld in hoofdstuk 3, afdeling 3, van het Financieringsbesluit, wordt in mindering gebracht van de kostprijs die overeenkomstig het eerste lid wordt vastgesteld.

**Art. 8.** De kosten van meerwerken zijn gelijk aan de kostprijs van reële door de initiatiefnemer aanvaarde meerwerken.

**Art. 9.** De studiekosten zijn de reële uitgaven, vermeld in artikel 6, § 3, eerste lid, van het Financieringsbesluit.

**Art. 10.** De afwerkingskosten betreffende de reële uitgaven verbonden aan alle nutsleidingen, aansluitingen en omgevingswerken die noodzakelijk zijn voor de afwerking en de bewoonbaarheid van de woningen, verminderd met de eventueel verkregen subsidies voor nutsleidingen, aansluitingen en omgevingswerken. Elk van de uitgavenposten, alsook elk van de eventueel verkregen subsidies wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

De afwerkingskosten, vermeld in het eerste lid, worden op vraag van de initiatiefnemer forfaitair verhoogd met 1.300 euro per gerealiseerde woning voor onvoorziene kosten.

**Art. 11.** § 1. De provisiekosten worden forfaitair vastgesteld op 1 % van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 7, de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 8, de studiekosten, vermeld in artikel 9, en de afwerkingskosten, vermeld in artikel 10.

§ 2. De werkingskosten bedragen maximaal 4 % van 110 % van het prijsplafond dat wordt vastgesteld aan de hand van de simulatietabel, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1 van het Programmatiebesluit.

§ 3. De financieringskosten, hierna K te noemen, worden berekend volgens de volgende formule :  $K = P \times D \times R / 12$ .

In deze formule wordt verstaan onder :

- 1° P : de helft van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 7, de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 8, de studiekosten, vermeld in artikel 9, en de afwerkingskosten, vermeld in artikel 10;
- 2° D : de werkelijke duur van de werkzaamheden, uitgedrukt in volledige maanden waarbij het aantal restdagen naar boven wordt afgerond, vermeerderd met vier maanden bij appartementen, of vermeerderd met twee maanden bij andere sociale koopwoningen dan appartementen;
- 3° R : al naargelang het geval, een van de volgende rentevoeten :
  - a) als de initiatiefnemer de bouw van de woningen met eigen middelen bekostigt : de gemiddelde rentevoet op korte termijn van de rekening-courant van een sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW, vermeerderd met 0,50 %, berekend over de periode

tussen de datum van de aanvang van de werkzaamheden en de datum van de voltooiing van de werkzaamheden, respectievelijk vermeld in het derde en het vierde lid;

- b) als de initiatiefnemer voor de bouw van de woningen een marktconforme lening aangaat: de gemiddelde rentevoet van een marktconforme lening bij de VMSW, berekend over de periode, vermeld in a).

De datum van de aanvang van de werkzaamheden is de datum van het aanvangsbevel.

De datum van de voltooiing van de werkzaamheden, die blijkt uit de voorlopige oplevering, wordt beperkt op basis van de maximale uitvoeringstermijn, vastgesteld aan de hand van de tabel, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1 van het Programmatiebesluit.

Als de verkoopprijs van de sociale koopwoningen vastgesteld wordt voordat de werkzaamheden voltooid zijn, worden de financieringskosten berekend overeenkomstig het eerste, tweede en derde lid, met dien verstande dat onder R verstaan wordt : al naargelang het geval, een van de volgende rentevoeten :

- 1° als de initiatiefnemer de bouw van de woningen met eigen middelen bekostigt : de gemiddelde rentevoet op korte termijn van de rekening-courant van een sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW, vermeerderd met 0,50 %, berekend over de periode tussen de datum van de aanvang van de werkzaamheden en de datum waarop de verkoopprijs van de sociale koopwoningen wordt vastgesteld, beperkt op basis van de maximale uitvoeringstermijn, vermeld in het vierde lid;
- 2° als de initiatiefnemer voor de bouw van de woningen een marktconforme lening aangaat : de gemiddelde rentevoet van een marktconforme lening bij de VMSW, berekend over de periode, vermeld in 1°.

**Art. 12.** Op voorwaarde dat de VMSW ermee akkoord gaat, kan in de sociale koopwoning de eindafwerking van één of meer zaken ontbreken.

De niet-uitgevoerde eindafwerking wordt geraamd en in rekening gebracht bij de vaststelling van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 7.

### **HOOFDSTUK 3. - Sociale kavels**

**Art. 13.** De verkoopprijs van de sociale kavels is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

In afwijking van het eerste lid zijn de bepalingen van dit hoofdstuk niet van toepassing op de verkoopprijs van op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale kavels die overeenkomstig artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in naam en voor rekening van de initiatiefnemer aangeboden worden door een sociale huisvestingsmaatschappij.

**Art. 14.** De verkoopprijs van de sociale kavels wordt vastgesteld per kavel, op basis van de venale waarde van de bouwgrond.

De venale waarde van de bouwgrond wordt geraamd door een instantie als vermeld in artikel 27bis van de Vlaamse Wooncode.

**Art. 15.** De verkoopprijs van een sociale kavel is minimaal gelijk aan 50 % en maximaal gelijk aan 85 % van de venale waarde van bouwgrond.

De initiatiefnemer kan het gedeelte van de vergoeding, verschuldigd op basis van 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, dat 0,50 % van de verkoopprijs, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, toevoegen aan die verkoopprijs.

#### **HOOFDSTUK 4. - Middelgrote kavels**

**Art. 16.** De verkoopprijs van de middelgrote kavels is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

**Art. 17.** De verkoopprijs van de middelgrote kavels wordt vastgesteld per kavel, op basis van de venale waarde van de bouwgrond.

De venale waarde van de bouwgrond wordt geraamd door een instantie als vermeld in artikel 27bis van de Vlaamse Wooncode.

**Art. 18.** De verkoopprijs van een middelgrote kavel is minimaal gelijk aan 90 % en maximaal gelijk aan 100 % van de venale waarde van de bouwgrond.

De initiatiefnemer kan het gedeelte van de vergoeding, verschuldigd op basis van 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, dat 0,50 % van de verkoopprijs, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, toevoegen aan die verkoopprijs.

## **Bijlage VI - REGLEMENT VAN DE VERPLICHTINGEN EN SANCTIES VOOR DE KOPERS VAN SOCIALE KOOPWONINGEN, SOCIALE HUURWONINGEN, SOCIALE KAVELS EN MIDDELGROTE KAVELS**

### **HOOFDSTUK 1. - Sociale koopwoningen en sociale huurwoningen**

**Artikel 1.** In dit hoofdstuk wordt verstaan onder sociale huurwoning : de woning die in het kader van de vrijwillige verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen, vermeld in artikel 13, § 1 en § 2, van bijlage III die bij dit besluit is gevoegd, verkocht wordt aan de zittende huurder.

**Art. 2.** De alleenstaande persoon of minstens een van de gezinsleden die een sociale koopwoning of een sociale huurwoning heeft gekocht, of een van de wettelijke erfgenamen verblijft als volle eigenaar effectief en gewoonlijk in de woning gedurende een termijn van twintig jaar die ingaat op de datum van de authentieke verkoopakte.

De koper of een van de wettelijke erfgenamen is verplicht de verkoper onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen van elk voornemen tot vervreemding, overdracht van een zakelijk recht of niet-persoonlijke bewoning.

**Art. 3. § 1.** Als de koper of een van de wettelijke erfgenamen de verplichtingen, vermeld in artikel 2 van deze bijlage, niet nakomt, kan de verkoper het recht van wederinkoop, vermeld in artikel 84, § 1, van de Vlaamse Wooncode uitoefenen, zodra hij op de hoogte is van het niet-nakomen van de verplichtingen. Ter uitvoering van artikel 84, § 1, van de Vlaamse Wooncode, worden voor de bepaling van de wederinkoopprijs de bedragen van de oorspronkelijke verkoopprijs en de gemaakte kosten van de koop geïndexeerd op de wijze, vermeld in artikel 3, § 2, van dit besluit. De kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden niet geïndexeerd.

De verkoper brengt de koper binnen een termijn van drie maanden vanaf de kennisneming van het niet-nakomen van de verplichtingen, ervan op de hoogte of hij het recht van wederinkoop al of niet zal uitoefenen.

§ 2. Als de verplichtingen, vermeld in artikel 2, niet worden nageleefd na de aankoop van een sociale koopwoning, kan de verkoper die niet gebruikmaakt van zijn recht van wederinkoop, een schadevergoeding vorderen van de koper of van de wettelijke erfgenamen. De schadevergoeding is de vergoeding die overeenstemt met het resterende gedeelte van het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de sociale koopwoning en is beperkt tot 80% daarvan, als die gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag. De venale waarde van de sociale koopwoning en het jaarlijkse bedrag van de schadevergoeding worden in de authentieke verkoopakte vermeld.

Als de koper of een van de wettelijke erfgenamen wegens dwingende omstandigheden niet langer de woning kan bewonen, kan de verkoper, als hij dat meedeelt aan de toezichthouder, uitzonderlijk een afwijking toestaan van de betaling van de schadevergoeding.

**Art. 4.** De opbrengst van de schadevergoeding, vermeld in artikel 3, § 2, wordt door de verkoper binnen een periode van vijf jaar geherinvesteerd in doeleinden die te maken hebben met sociale huisvesting.

### **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 en hij vreemdt 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 door een van de wettelijke erfgenamen, en omvat het effectieve en gewoonlijke verblijf als volle eigenaar in de woning;
- 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 stedenbouwkundige vergunning 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, betaalt de koper een schadevergoeding aan de verkoper vanaf het vijfde jaar na het verlijden van de aankoopakte. De schadevergoeding bedraagt jaarlijks 10% van 80% van het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de sociale kavel zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar na het verlijden van de aankoopakte. De venale waarde van de sociale kavel en het bedrag van de jaarlijkse schadevergoeding worden in de authentieke verkoopakte 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 de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, 2°, niet nakomt, betaalt hij een schadevergoeding aan de verkoper. De schadevergoeding is de vergoeding die overeenstemt met het resterende gedeelte van het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de sociale kavel en is beperkt tot 80% daarvan, als die gedurende tien jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijke bedrag. Het bedrag van de jaarlijkse schadevergoeding wordt in de authentieke verkoopakte vermeld.

Als de koper de verplichting, vermeld in het eerste lid, 3°, niet nakomt, betaalt hij aan de verkoper een schadevergoeding. De schadevergoeding is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de sociale kavel.

### **HOOFDSTUK 3. - Middelgrote kavels**

**Art. 6.** De koper van een middelgrote kavel heeft de volgende verplichtingen :

- 1° hij richt op de middelgrote kavel een woning op en die woning is winddicht binnen een termijn van vier jaar vanaf het ogenblik van het verlijden van de aankoopakte;
- 2° hij bewoont de woning, vermeld in punt 1°, persoonlijk gedurende tien jaar en hij verkoopt de middelgrote kavel gedurende die termijn niet en staat er geen zakelijk recht op af;
- 3° hij toont aan dat het volume van de woning, vermeld in punt 1°, niet groter is dan toegelaten in artikel 7, tweede lid, van dit besluit. Daarvoor bezorgt hij binnen twee maanden na de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning 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, betaalt de koper een schadevergoeding aan de verkoper vanaf het vijfde jaar na het verlijden van de aankoopakte. De schadevergoeding bedraagt jaarlijks 10% van het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de middelgrote kavel zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar na het verlijden van de aankoopakte. De venale waarde van de middelgrote kavel en het bedrag van de jaarlijkse schadevergoeding worden in de authentieke verkoopakte 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 de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, 2°, niet nakomt, betaalt hij een schadevergoeding aan de verkoper. De schadevergoeding is de vergoeding die overeenkomt met het resterende gedeelte van het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de middelgrote kavel, als die gedurende tien jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijke bedrag. Het bedrag van de jaarlijkse schadevergoeding wordt in de authentieke verkoopakte vermeld.

Als de koper de verplichting, vermeld in het eerste lid, 3° niet nakomt, betaalt hij aan de verkoper een schadevergoeding. De schadevergoeding is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de middelgrote kavel.