

**GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN**  
**GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION**  
**GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

**VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE**

**VLAAMSE OVERHEID**

N. 2006 — 4511

[C — 2006/36842]

**29 SEPTEMBER 2006. — 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**

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.** 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° het departement : het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;

5° sociale kavel : een perceel grond dat deel uitmaakt van een sociale verkaveling. De sociale kavel heeft een maximale grootte van 5 aren. 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;

6° middelgrote kavel : een perceel grond dat bestemd is voor de bouw van een middelgrote woning. De middelgrote kavel heeft een maximale grootte van 7,5 aren. 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;

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) bij de verkoop van sociale huurwoningen op basis van het kooprecht, vermeld in artikel 43 van de Vlaamse Wooncode : de datum van de eenzijdige belofte van aankoop;

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) een kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat-koper en dat aan de volgende voorwaarden voldoet :

1) het kind is jonger dan achttien jaar of de persoon is achttien jaar of ouder en er wordt kinderbijslag of wezentoelage voor hem uitbetaald;

2) het kind wordt door de minister, op voorlegging van bewijzen, beschouwd als een persoon ten laste;

b) de kandidaat-koper of een gezinslid van de kandidaat-koper, die als ernstig gehandicapt, erkend is, of erkend was op het moment van pensionering, overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 1988 tot bepaling van de attesten die in aanmerking worden genomen om een ernstige handicap vast te stellen;

12° inkomen : de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten, alsook van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de kandidaat-koper en van alle andere personen die met hem dezelfde woning betrekken of zullen betrekken, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die bij de koper of kandidaat koper inwonen en die minder dan vijftientwintig jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het inkomen van de inwonende ascendenten van de kandidaat-koper wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad die als ernstig gehandicapt erkend zijn of die ten minste 65 jaar oud zijn;

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 : de woonbehoefte particuliere persoon die een woning of kavel wil aankopen en, eventueel, de persoon met wie hij op de referentiedatum wettelijk of feitelijk samenwoont of met wie hij zal samenwonen;

15° zittende huurder : een of meer van de volgende personen :

a) de particuliere ondertekenaar of ondertekenaars bij de aanvang van de huurovereenkomst;

b) de persoon die gehuwd is of wettelijk is gaan samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst, met de in punt a) vermelde persoon;

c) de partner die minimaal twaalf maanden feitelijk samenwoont met de in punt a) vermelde persoon, en die tijdens de huurovereenkomst de huurovereenkomst mee heeft ondertekend;

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

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.

**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.

**Art. 3.** § 1. Met betrekking tot de verkoop van sociale koopwoningen en sociale kavels wordt de kandidaat-koper als woonbehoefte beschouwd als hij op de referentiedatum aan de volgende voorwaarden voldoet :

1° op basis van het laatst bekende aanslagbiljet voor de personenbelasting blijkt dat hij een inkomen heeft van minimaal 7.160 euro en maximaal :

a) 28.630 euro voor alleenstaanden;

b) 42.940 euro voor gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden, verhoogd met 2.860 euro per persoon ten laste;

c) 42.940 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, verhoogd met 2.860 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;

2° hij heeft geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik, met uitzondering van de woning in mede-eigendom van de kandidaat-koper waarvoor de echtscheiding werd ingeleid overeenkomstig artikel 1254 van het Gerechtelijk Wetboek. Deze uitzondering geldt enkel op datum van inschrijving. Als de kandidaat-koper bij de definitieve regeling van de echtscheiding eigenaar wordt van die woning, wordt hij geschrapt uit het register.

Als het inkomen minder dan 7.160 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 sociale huisvestingsmaatschappij die middelen ontoereikend acht, wordt de verkoop door de sociale huisvestingsmaatschappij geweigerd.

§ 2. De bedragen in § 1 worden gekoppeld aan de gezondheidsindex van december 2005, die 102,76 bedraagt (basis 2004). Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de gezondheidsindex van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat, en ze worden afgerond naar het dichtstbijzijnde tental.

§ 3. Met betrekking tot de verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder in het kader van het kooprecht voor die huurder mag de kandidaat-koper op de referentiedatum geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.

§ 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 op de referentiedatum geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft.

§ 5. De kandidaat-koper kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarden in § 1, 2°, § 3 en § 4, via een verklaring op eer voor wat betreft de onroerende goederen in het buitenland. Als blijkt dat het om een frauduleuze verklaring op eer gaat, wordt naargelang het geval de inschrijving geschrapt uit het register of de verkoop van rechtswege ontbonden. De verklaring op eer wordt aan de authentieke verkoopsakte gehecht.

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

1° als de kandidaat-koper die andere woning betreft op de referentiedatum en als die woning het voorwerp uitmaakt van een besluit tot onteigening;

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

3° als die andere woning onbewoonbaar verklaard is of als dusdanig geadviseerd is overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode en niet in aanmerking komt voor renovatie, verbetering of aanpassing;

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.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2°, 4° en 5°, moet de koper bij verkoop van de woning op de vrije markt binnen een termijn van één jaar vanaf de datum van het verlijden van de aankoopakte, voldoen aan de initiële bezitsvoorwaarde, vermeld in § 1, 2°, en § 4. Bij verkoop op de vrije markt heeft de koper geen recht op een bijzondere sociale lening.

Hij kan die andere woning verkopen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of voor twintig jaar in ruil voor een periodieke vergoeding bij authentieke akte ter beschikking stellen van een sociale huisvestingsmaatschappij. Bij verkoop of terbeschikkingstelling aan een sociale huisvestingsmaatschappij kan de koper, voor zover hij voldoet aan de voorwaarden, een bijzondere sociale lening aangaan bij de VMSW of het Vlaams Woningfonds, in geval van verkoop weliswaar enkel voor het resterende saldo. Alle aan deze keuzemogelijkheden verbonden kosten zijn steeds ten laste van de koper.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 3°, moet de kandidaat-koper die andere woning slopen of de bestemming ervan wijzigen binnen de termijn, vermeld in het tweede lid.

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

De koper wendt de opbrengst van de eventuele vervreemding van die andere woning aan voor de verwerving en de uitrusting van de nieuwe woning.

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

§ 7. De toezichthouder oefent het toezicht uit op de naleving van de in dit artikel vermelde voorwaarden.

**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.

**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.

**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, *p*, 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 zittende 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 zittende 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, vernield 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. 11.** Voor de initiatiefnemers die een subsidie ontvingen of ontvangen op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken, gelden de voorwaarden met betrekking tot de sociale koopwoningen, de sociale kavels, de middelgrote koopwoningen en de kopers, van dit besluit.

**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 moet voldoen en de voorwaarden waartegen een woning met een sociale koopwoning kan gelijkgesteld worden, wordt opgeheven.

**Art. 14.** De kandidaat-kopers van sociale koopwoningen, sociale kavels, middelgrote koopwoningen of middelgrote kavels die voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit ingeschreven zijn in een register dat geopend werd met toepassing van het besluit, vermeld in artikel 12, worden op de datum van inwerkingtreding van dit besluit ingeschreven in de overeenkomstige registers ter uitvoering van dit besluit. Zij behouden daarbij hun chronologische volgorde van inschrijving.

**Art. 15.** De kandidaat-kopers die waren ingeschreven in een register dat geopend werd met toepassing van het besluit, vermeld in artikel 12, moeten op de datum van de eenzijdige belofte van aankoop van de sociale koopwoning of sociale kavel, voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden in artikel 3, § 1.

De kandidaat-kopers die waren ingeschreven in een register dat geopend werd met toepassing van het besluit, vermeld in artikel 12, voor een middelgrote koopwoning of middelgrote kavel moeten op de referentiedatum voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden in artikel 3, § 4.

Voor de sociale koopwoningen, sociale kavels, middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels waarvoor reeds registers werden geopend met toepassing van het besluit, vermeld in artikel 12, gelden de normen, vermeld in artikel 1, 5° en 6° niet. Voor reeds uitgeruste of goedgekeurde kavels op datum van invoering van dit besluit gelden de oppervlakenormen, vermeld in artikel 1, 5° en 6° niet.

De VMSW of de sociale huisvestingsmaatschappij is verplicht de betrokken kandidaat-kopers te informeren over de gevolgen van de bepalingen in artikel 14 en dit artikel.

**Art. 16.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de Huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 29 september 2006.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Y. LETERME

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,

M. KEULEN

---

#### 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 in artikel 3, § 1, van het 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, hierna het besluit te noemen, 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, in artikel 3, § 1, van het besluit. De kandidaat-koper moet bewijzen dat hij voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden.

Art. 2. De VMSW en elke sociale huisvestingsmaatschappij die sociale koopwoningen opricht, 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. De toezichthouder waakt over een voldoende ruime informatieverstrekking. De verkopers hebben de mogelijkheid hun registers niet alleen territoriaal te bepalen, maar kunnen die registers ook aanvullend nader bepalen naargelang van de aard van het te verkopen onroerend goed.

De aanvragen tot het kopen van een sociale koopwoning worden 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 het departement en van de toezichthouder. Een afschrift of een elektronische kopie van de registers kan steeds door de minister, de toezichthouder en het departement worden gevraagd.

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 gemeente;
- 8° een eventuele voorkeur qua type woning (appartement of eengezinswoning) en aantal slaapkamers ;
- 9° het rijksregisternummer.

Art. 3. Van de registers in artikel 2 worden gelijktijdig parallelle registers bijgehouden waarin alle ingeschreven kandidaat-kopers inzagerecht hebben.

In de parallelle registers worden alleen de volgende gegevens opgenomen :

- 1° het inschrijvingsnummer;
- 2° de datum van inschrijving;
- 3° een vermelding of er een prioriteit is of niet;
- 4° de woonplaats (gemeente).

In die parallelle registers worden eveneens de toewijzingen van het lopende en het voorgaande kalenderjaar vermeld. De toezichthouder is gerechtigd de conformiteit tussen de parallelle registers en de registers, vermeld in artikel 2, na te zien en te attesteren.

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 pas definitief na betaling van een inschrijvingsgeld van 50 euro per register. Als een woning aan de kandidaat-koper wordt toegewezen, worden alle door hem betaalde inschrijvingsgelden terugbetaald nadat hij de eenzijdige belofte van aankoop heeft ondertekend.

De kandidaat-koper wordt met een gewone brief opgeroepen voor het toewijzingsproces. Als hij niet binnen veertien dagen reageert of als hij een aan hem aangeboden woning die aan zijn keuze qua ligging en type beantwoordt, weigert, wordt het inschrijvingsgeld dat betrekking heeft op de te verkopen woning niet terugbetaald en wordt zijn kandidatuur geschrapt uit het desbetreffende register. Tenzij overmacht kan worden aangetoond.

Ook aan de kandidaat-koper die zijn adreswijziging niet heeft gemeld aan de sociale huisvestingsmaatschappij, wordt het inschrijvingsgeld dat betrekking heeft op de te verkopen woning niet terugbetaald, en zijn kandidatuur wordt uit het register geschrapt.

De kandidaat-koper kan op schriftelijk verzoek zijn kandidatuur laten schrappen uit een of meer registers. In dat geval wordt het inschrijvingsgeld terugbetaald dat betrekking heeft op die registers.

Frauduleuze verklaringen zijn aanleiding tot schrapping. Een nieuwe opname in het register is mogelijk maar zonder behoud van de chronologische volgorde.

Alle schrappingen worden trimestrieel gemeld aan de toezichthouder. Een kandidaat-koper wiens kandidatuur uit een welbepaald register geschrapt werd, kan zich opnieuw laten inschrijven in dat register of in een ander register van zijn keuze.

§ 2. De registers moeten minstens tweejaarlijks geactualiseerd worden en dit voor het eind van de maand september. Aan alle personen die op het moment van de actualisatie in de diverse registers voorkomen, moet schriftelijk worden gevraagd of zij nog opgenomen willen blijven in de registers in kwestie en of ze nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, in artikel 1.

Voor de actualisatie van het register voor de kandidaat-kopers die werden ingeschreven in een register dat geopend werd met toepassing van het besluit, vermeld in artikel 12, is artikel 15 van het besluit van toepassing. Alle inschrijvingsgelden worden op dat ogenblik terugbetaald aan de kandidaat-koper. Voor het overige zijn de termijn om te reageren, de schrappingsvoorwaarden en de aanvullende gevallen waarin het inschrijvingsgeld al dan niet wordt, terugbetaald identiek aan wat vermeld is in § 1.

Art. 6. De kandidaat koper kan zich laten inschrijven voor een onbeperkt aantal inschrijvingsregisters bij een onbeperkt aantal sociale huisvestingsmaatschappijen. Die registers zijn permanent geopend. Het creëren van nieuwe registers (nieuwe structuur of inhoud) moet net als het opstarten van nieuwe bouwprojecten op een zo actief mogelijke wijze worden bekendgemaakt. De toezichthouder waakt over een voldoende ruime informatieverstrekking.

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

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 hij moet ontruimen ingevolge een onteigeningsbesluit;
- 4° de chronologische volgorde van de per register toegekende inschrijvingsnummers.

§ 2. De raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij kan in overleg met de gemeente beslissen om, in afwijking van § 1, tweede lid, 4°, rangverhoging te geven aan kandidaat-kopers op basis van een schriftelijk intern reglement, waarin de redenen voor de rangverhoging worden opgesomd. Op voorstel van het departement legt de minister een beoordelingskader voor de interne reglementen vast. Voordat het interne reglement kan worden toegepast, wordt het ter goedkeuring voorgelegd aan het departement. Het departement moet binnen dertig kalenderdagen na de kennisname zijn beslissing schriftelijk aan de sociale huisvestingsmaatschappij meedelen. Bij overschrijding van die termijn wordt het interne reglement geacht stilzwijgend te zijn goedgekeurd. Ook iedere wijziging van het interne reglement kan pas worden toegepast na de goedkeuring door het departement. Bij elke toewijzing worden alle gunstig gerangschikte kandidaten per register groepsgewijs aangeschreven op basis van hun rangschikking. De sociale huisvestingsmaatschappij beslist zelf welke omvang die groepsgewijze aanschrijvingen aannemen.

§ 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. 8. De toezichthouder oefent controle uit op de correcte toepassing van de inschrijvings- en toewijzingsregels.

De toewijzing mag pas aan de kandidaat-koper worden betekend na het verstrijken van de termijnen van opschorting of eventueel vernietiging, vermeld in artikel 47, § 1, van de Vlaamse Wooncode.

Art. 9. § 1. Met gunstig advies van de toezichthouder kan de raad van bestuur van iedere sociale huisvestingsmaatschappij in individuele gevallen gemotiveerd afwijken van de voorwaarden, gesteld in artikel 1 en 7. De afwijking moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

§ 2. Voor de inschrijving en de toewijzing van de woningen, vermeld in artikel 7, § 3, kan de sociale huisvestingsmaatschappij bijzondere inschrijvings- en toewijzingsregels vaststellen, die volgens de procedure, vermeld in artikel 7, § 2, ter goedkeuring aan het departement worden voorgelegd.

Art. 10. Een kandidaat-koper die voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en die zich benadeeld acht door de toewijzing van een woning kan binnen zes maanden na de datum van de betwiste toewijzing met een aangetekende brief 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. De sociale huisvestingsmaatschappij betekent de gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur over de gegrondheid van het beroep binnen zestig dagen na de beroepsbrief met een aangetekende brief 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 en type beantwoordt.

Gezien om gevoegd te worden bij het 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

Brussel, 29 september 2006.

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
Y. LETERME

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,  
M. KEULEN

---

## 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 in artikel 3, § 1, van het 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, hierna het besluit te noemen, 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, in artikel 3, § 1, van het 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 op te richten woning moet winddicht zijn binnen een termijn van vier jaar, te rekenen vanaf het ogenblik van het verlijden van de aankoopakte. Als de koper van een sociale kavel niet aan die verplichting voldoet en er is binnen de termijn van vier jaar geen enkele bouwactiviteit gestart, wordt de verkoopsovereenkomst van rechtswege ontbonden. Als er al werkzaamheden zijn gestart, maar de constructie nog niet winddicht is, is er een boete verschuldigd van maximum tweederden van de verkoopprijs.

De kandidaat-kopers worden hierover grondig geïnformeerd. De toezichthouder waakt over een voldoende ruime informatieverstrekking.

De aanvragen tot het kopen van een sociale kavel worden 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 het departement en van de toezichthouder. Een afschrift of een elektronische kopie van de registers kan steeds door de minister, de toezichthouder en het departement worden gevraagd.

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 gemeente;
- 8° een eventuele voorkeur voor de grootte van de kavel;
- 9° het rijksregisternummer.

Art. 3. Van de registers in artikel 2 worden gelijktijdig parallelle registers bijgehouden waarin alle ingeschreven kandidaat kopers een inzagerecht hebben.

In de parallelle registers worden alleen de volgende gegevens opgenomen :

- 1° het inschrijvingsnummer;
- 2° de datum van inschrijving;
- 3° de vermelding of er een prioriteit is of niet;
- 4° de woonplaats (gemeente).

In die parallelle registers worden eveneens de toewijzingen van het lopende en het voorgaande kalenderjaar vermeld. De toezichthouder is gerechtigd de conformiteit tussen de parallelle registers en de registers, vermeld in artikel 2, na te zien en te attesteren.

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 pas definitief na betaling van een inschrijvingsgeld van 50 euro per register. Als een kavel aan de kandidaat-koper wordt toegewezen, worden alle door hem betaalde inschrijvingsgelden terugbetaald nadat hij de eenzijdige belofte van aankoop heeft ondertekend.

De kandidaat-koper wordt met een gewone brief opgeroepen voor het toewijzingsproces. Als hij niet binnen veertien dagen reageert of als hij een aan hem aangeboden woning die aan zijn keuze qua ligging en grootte beantwoordt, weigert, wordt het inschrijvingsgeld dat betrekking heeft op de te verkopen kavel niet terugbetaald en wordt zijn kandidatuur geschrapt uit het desbetreffende register, tenzij overmacht kan worden aangetoond.

Ook aan de kandidaat-koper die zijn adreswijziging niet heeft gemeld aan de sociale huisvestingsmaatschappij, wordt het inschrijvingsgeld dat betrekking heeft op de te verkopen kavel niet terugbetaald, en zijn kandidatuur wordt uit het register geschrapt.

De kandidaat-koper kan op schriftelijk verzoek zijn kandidatuur laten schrappen uit een of meer registers. In dat geval wordt het inschrijvingsgeld terugbetaald dat betrekking heeft op die registers.

Frauduleuze verklaringen zijn aanleiding tot schrapping. Een nieuwe opname in het register is mogelijk maar zonder behoud van de chronologische volgorde.

Alle schrappingen worden trimestrieel gemeld aan de toezichthouder. Een kandidaat-koper wiens kandidatuur uit een welbepaald register geschrapt werd, kan zich opnieuw laten inschrijven in dat register of in een ander register van zijn keuze.

§ 2. De registers moeten minstens tweemaal per jaar geactualiseerd worden en dit voor het eind van de maand september. Aan alle personen die op het moment van de actualisatie in de diverse registers voorkomen, moet schriftelijk worden gevraagd of zij nog opgenomen willen blijven in de registers in kwestie en of ze nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden vermeld in artikel 1.

Voor de actualisatie van het register voor de kandidaat kopers die werden ingeschreven in een register dat geopend werd met toepassing van het besluit, vermeld in artikel 12, is artikel 15 van het besluit van toepassing. Alle inschrijvingsgelden worden op dat ogenblik terugbetaald aan de kandidaat-koper. Voor het overige zijn de termijnen om te reageren, de schrappingsvoorwaarden en de aanvullende gevallen waarin het inschrijvingsgeld al dan niet wordt terugbetaald identiek aan wat vermeld is in § 1.

Art. 6. De kandidaat-koper kan zich laten inschrijven voor een onbeperkt aantal inschrijvingsregisters bij een onbeperkt aantal sociale huisvestingsmaatschappijen. Die registers zijn permanent geopend. Het creëren van nieuwe registers (nieuwe structuur of inhoud) moet net als het opstarten van nieuwe verkavelingen op een zo actief mogelijke wijze worden bekendgemaakt. De toezichthouder waakt over een voldoende ruime informatieverstrekking.

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

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 hij moet ontruimen ingevolge een onteigeningsbesluit;
- 3° de chronologische volgorde van de per register toegekende inschrijvingsnummers.

§ 2. De raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij kan in overleg met de gemeente beslissen om, in afwijking van § 1, tweede lid, 3°, rangverhoging te geven aan kandidaat-kopers op basis van een schriftelijk intern reglement, waarin de redenen voor de rangverhoging worden opgesomd. De minister legt een beoordelingskader voor de interne reglementen vast. Voordat het interne reglement kan worden toegepast, wordt het ter goedkeuring voorgelegd aan het departement. Het departement moet binnen dertig kalenderdagen na de kennisname haar beslissing schriftelijk aan de sociale huisvestingsmaatschappij meedelen. Bij overschrijding van die termijn wordt het interne reglement geacht stilzwijgend te zijn goedgekeurd. Ook iedere wijziging van het interne reglement kan pas worden toegepast na de goedkeuring door het departement. Bij elke toewijzing worden alle gunstig gerangschikte kandidaten per register groepsgewijs aangeschreven op basis van hun rangschikking. De sociale huisvestingsmaatschappij beslist zelf welke omvang die groepsgewijze aanschrijvingen aannemen.

§ 3. Als het gaat om kavels die bestemd 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. 8. De toezichthouder oefent controle uit op de correcte toepassing van de inschrijvings- en toewijzingsregels.

De toewijzing mag pas aan de kandidaat-koper worden betekend na het verstrijken van de termijnen voor opschorting of eventueel vernietiging, vermeld in artikel 47, § 1, van de Vlaamse Wooncode.

Art. 9. § 1. Met gunstig advies van de toezichthouder kan de raad van bestuur van iedere sociale huisvestingsmaatschappij in individuele gevallen gemotiveerd afwijken van de voorwaarden, gesteld in artikelen 1 en 7. De afwijking moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

§ 2. Voor de inschrijving en de termijn van de kavels, vermeld in artikel 7, § 3, kan de sociale huisvestingsmaatschappij bijzondere inschrijvings- en toewijzingsregels vaststellen die volgens de procedure, vermeld in artikel 7, § 2, ter goedkeuring aan het departement worden voorgelegd.

Art. 10. Een kandidaat-koper die voldoet aan de toelatingsvoorwaarden 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 aangetekende brief 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. De sociale huisvestingsmaatschappij betekent de gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur over de gegrondheid van het beroep binnen zestig dagen na de beroepsbrief met een aangetekende brief 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 type beantwoordt.

Gezien om gevoegd te worden bij het 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

Brussel, 29 september 2006

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
Y. LETERME

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,  
M. KEULEN

### 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 verhuring 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° venale waarde : de prijs, geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop, die gelijk is aan de prijs die de meest biedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als het goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en een degelijke voorbereiding.

##### Hoofdstuk II. Gemeenschappelijke bepalingen voor de verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder in het kader van het kooprecht van de zittende huurder en de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen

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 750 euro. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens artikel 3, § 2, van het 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, hierna het besluit te noemen.



**Hoofdstuk III. Kooprecht van de zittende huurder van een sociale huurwoning**

Art. 3. De zittende huurder, vermeld in artikel 1, 15°, a), van het besluit, heeft het recht om de gehuurde woning te verwerven als :

1° er minimaal vijftien jaar is verstreken sinds de datum van terbeschikkingstelling van de woning;

2° hij de woning minstens vijf jaar ononderbroken als huurder heeft betrokken.

Als de zittende huurder, vermeld in artikel 1, 15°, a), verzaakt aan het kooprecht, heeft de zittende huurder, vermeld in artikel 1, 15°, b), of c), van het besluit, het recht om de gehuurde woning onder dezelfde voorwaarden als vermeld in het eerste lid, te verwerven.

De zittende huurder kan het kooprecht niet afstaan aan een inwonende descendent of ascendent. In ieder geval moet de zittende huurder die een sociale huurwoning aankoopt, voldoen aan de voorwaarden in artikel 3, § 3, van het besluit.

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 zittende huurder hiervan op de hoogte per gewone brief.

Bij wijze van overgangsmaatregel deelt de sociale huisvestingsmaatschappij binnen het jaar na de datum van bekendmaking van het besluit in het *Belgisch Staatsblad* aan de zittende huurders van sociale huurwoningen de datum van terbeschikkingstelling van de woning mee.

Art. 5. De aankoopprocedure verloopt als volgt :

1° als een zittende 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 inschrijvingsbewijs;

2° als de in het besluit bepaalde voorwaarden voor de aankoop vervuld zijn, wordt dat geattesteerd door het statutair bevoegde orgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij;

3° vervolgens vraagt de sociale huisvestingsmaatschappij het schattingsverslag aan bij de ontvanger van de registratie en domeinen of het comité tot aankoop. De schattingsvergoeding bedraagt 225 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens artikel 3, § 2, van het besluit. De zittende 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 waarmee de schatter verbonden is. Als de zittende 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 zittende huurder moet de kosten daarvan vooraf betalen aan de sociale huisvestingsmaatschappij;

5° om tot de schatting over te gaan, maakt de schatter een afspraak met de zittende huurder. De sociale huisvestingsmaatschappij wordt daarbij ook uitgenodigd;

6° het schattingsverslag wordt opgemaakt in drie exemplaren die bestemd zijn voor de sociale huisvestingsmaatschappij, de zittende huurder en de schattingsinstantie zelf. De schatter bezorgt aan de zittende huurder het voor hem bestemde exemplaar;

7° als de kandidaat-koper 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. In afwijking van artikel 3 van deze bijlage kunnen de volgende woningen niet verkocht worden aan de zittende huurder :

1° woningen die gerealiseerd of gefinancierd worden in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, voor zover een van die verbintenissen een verkoop verbiedt;

2° woningen als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode;

3° woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen en waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan, tenzij er al eerder een woning uit hetzelfde gebouw verkocht is;

4° woningen waarvoor renovatiewerkzaamheden gepland zijn en die opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3, van de Vlaamse Wooncode, of die erkend zijn als principieel vatbaar voor subsidiëring ten laste van het Vlaamse Gewest.

Art. 7. De prijs voor de te verkopen huurwoning is gelijk aan de venale waarde. De schattingen door de ontvanger van de registratie en domeinen of commissaris van het comité tot aankoop blijven één jaar geldig.

Art. 8. De koper is verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van twintig jaar na de aankoop ervan. Als hij de bewoningsplicht niet nakomt, of als hij de woning wil verkopen binnen die termijn, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de woning terug te nemen tegen de prijs, vermeld in artikel 84, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Als de sociale huisvestingsmaatschappij geen gebruik van dat recht maakt binnen twee maanden nadat ze kennis kreeg van het ontstaan ervan, vervalt de voormelde verplichting voor de koper.

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 patrimonium voor zover dat aanleiding geeft tot een nieuwe terbeschikkingstelling.

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.

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 door een sociale huisvestingsmaatschappij**

##### **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 een totale renovatie van de wijk 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 het verhoopte resultaat oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde, vermeld in artikel 1, 7°, van deze bijlage, kan er onderhands verkocht worden volgens de procedure van de bieding onder gesloten envelop, mits er voldoende publiciteit aan gegeven wordt. De toezichthouder waakt over een voldoende ruime informatieverstrekking.

§ 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. De gerenoveerde of nieuwe woning moet beantwoorden aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, op straffe van wederinkoop van de woning. Die verplichtingen en de eraan verbonden sanctie 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 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 het verhoopte resultaat oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde, vermeld in artikel 1, 7°, van deze bijlage, dan kan er onderhands verkocht worden volgens de procedure van de bieding onder gesloten envelop, mits er voldoende publiciteit aan gegeven wordt. De toezichthouder waakt over een voldoende ruime informatieverstrekking.

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

Gezien om gevoegd te worden bij het 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

Brussel, 29 september 2006.

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
Y. LETERME

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,  
M. KEULEN

## 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 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. 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 uitsluitend 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. De toezichthouder waakt over een voldoende ruime informatieverstrekking. 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 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 het besluit, zonder rekening te houden met de loutere chronologische volgorde. De gemotiveerde beslissing moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

Art. 4. De op een middelgrote kavel op te richten woning moet winddicht zijn binnen een termijn van vier jaar, te rekenen vanaf het ogenblik van het verlijden van de aankoopakte. Als de koper niet aan die verplichting voldoet en er is binnen de termijn van vier jaar geen enkele bouwactiviteit gestart, wordt de verkoopovereenkomst van rechtswege ontbonden. Als er al werkzaamheden zijn gestart maar de constructie nog niet winddicht is, is er een boete verschuldigd van maximum de helft van de verkoopprijs.

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 het verhoopte resultaat oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde, vermeld in artikel 1, 7°, van bijlage III, kan er onderhands verkocht worden volgens de procedure van de bieding onder gesloten envelop, mits er voldoende publiciteit aan gegeven wordt. De toezichthouder waakt over een voldoende ruime informatieverstrekking.

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 zittende 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 bijlage III.

De verkoopprijs van de niet-residentiële ruimten, vermeld in het eerste lid, is gelijk aan de venale waarde zoals gedefinieerd in artikel 1, 7°, van bijlage III. 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 bijlage III. Ook de in die bijlage vermelde maatregelen bij het niet naleven van de herinvesteringsverplichting, de afwijkingsmogelijkheden en de toezichtsvoorwaarden zijn 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 het verhoopte resultaat oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde, vermeld in artikel 1, 7°, van bijlage III, kan er onderhands verkocht worden volgens de procedure van de bieding onder gesloten envelop, mits er voldoende publiciteit aan gegeven wordt. De toezichthouder waakt over een voldoende ruime informatieverstrekking.

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 van sociale woningen die nog geen garage in eigendom hebben, hebben voorrang. De verkoopprijs is gelijk aan de venale waarde zoals gedefinieerd in artikel 1, 7°, van bijlage III. De koper betaalt in voorkomend geval alle kosten, vermeld in artikel 2 en artikel 5, 3°, van bijlage III.

Gezien om gevoegd te worden bij het 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

Brussel, 29 september 2006

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
Y. LETERME

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,  
M. KEULEN

---

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

F. 2006 — 4511

[C - 2006/36842]

**29 SEPTEMBRE 2006. — Arrêté du Gouvernement flamand relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers de la Société flamande du Logement et des sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement**

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du logement, notamment l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, et § 2 et les articles 34, § 3, 42 et 43, modifiés par le décret du 24 mars 2006;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 relatif aux conditions et aux modalités de transfert de biens immobiliers par la Société flamande de Logement et les sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006;

Vu l'arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> juillet 1999 fixant les normes auxquelles les habitations sociales d'achat et les habitations moyennes doivent satisfaire et les conditions auxquelles une habitation peut être assimilée à une habitation sociale d'achat;

Vu l'accord du Ministre flamand, ayant le Budget dans ses attributions, donné le 31 mai 2006;

Vu l'avis du Conseil d'Etat (numéro 41.066/11V), donné le 5 septembre 2006, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>er</sup> alinéa, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique;

Après délibération,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans le présent arrêté, on entend par :

1° Code Flamand du Logement : Le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du logement;

2° Ministre : Le Ministre flamand, ayant le Logement dans ses attributions;

3° VMSW : la Société flamande du Logement (Société flamande de Logement social)

4° Le département : le département de l'Aménagement du Territoire, de la Politique du Logement et du Patrimoine immobilier;

5° Lot social : une parcelle de terrain faisant partie d'un lotissement social. Le lot social a une superficie de maximum 5 are. Le volume de l'habitation à construire sur le lot social ne peut être supérieur à 550m<sup>3</sup>, à majorer de 25m<sup>3</sup> par personne à charge, à partir de la 3<sup>ème</sup> personne à charge;

6° Lot moyen : une parcelle de terrain destinée à la construction d'une habitation moyenne. Le lot moyen a une superficie maximale de 7,5 ares. Le volume de l'habitation à construire sur le lot moyen ne peut être supérieur à 650 m<sup>3</sup>, à majorer de 25m<sup>3</sup> par personne charge, à partir de la 3<sup>ème</sup> personne à charge;

7° Habitation moyenne à vendre : une habitation reprise dans un projet de logement social, en vue de la réalisation d'un brassage social et destinée à être vendue à un candidat acquéreur en quête d'un logement;

8° Espace non résidentiel : tout bien immobilier ou partie non destiné au logement de familles ou d'isolés et qui n'est pas une infrastructure communautaire;

9° Garage : espace non résidentiel destiné à garer un véhicule;

10° Date de référence :

a) Lors de la vente d'habitations sociales et de lots sociaux : selon le cas, la date de l'inscription ou de la promesse unilatérale d'achat;

b) Lors de la vente de logements sociaux en location sur la base du droit de vente, mentionné à l'article 43 du Code flamand du Logement : la date de la promesse unilatérale d'achat;

c) Lors de la vente volontaire de logements sociaux en location et d'habitation moyenne à vendre et de lots moyens : la date à laquelle le conseil d'administration de la société de logement social a approuvé la vente;



11° Personne à charge :

a) Un enfant qui, à la date de référence, est domicilié à l'adresse du candidat acquéreur et qui répond aux conditions suivantes :

- 1) L'enfant à moins de dix huit ans ou il a dix huit ans ou plus et perçoit des allocations familiales ou d'orphelin;
- 2) L'enfant est considéré par le ministre, sur dépôt de preuves, comme personne à charge;

b) Le candidat acquéreur ou un membre du ménage du candidat acquéreur reconnu comme gravement handicapé ou qui était reconnu au moment de la mise à la pension, conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 1988 fixant les attestations qui entrent en considération pour fixer un handicap grave;

12° Revenus : La somme des revenus soumis à l'impôt des personnes physique, ainsi que des revenus de remplacement non imposables du candidat acquéreur et de toutes les autres personnes qui partagent ou partageront la même habitation, à l'exception des enfants célibataires qui résident chez l'acheteur ou le candidat acquéreur et qui ont moins de vingt cinq ans au moment de la date de référence. Les revenus des ascendants vivant avec le candidat acquéreur ne sont pris en compte que pour moitié. Pas de prise en compte pour les membres de la famille du premier et du deuxième degré et qui ont au moins 65 ans;

13° Surveillant : le surveillant du logement social, mentionné à l'article 29bis du Code Flamand du Logement, inséré par le décret du 24 mars 2006;

14° Candidat acquéreur : la personne particulière en quête de logement qui veut acquérir une habitation ou un lot et, éventuellement, la personne avec laquelle il cohabite légalement ou dans les faits à la date de référence ou avec laquelle il va cohabiter;

15° Locataire en exercice : Une ou plusieurs des personnes suivantes :

- a) Le(s) signataires(s) particuliers lors de l'établissement du bail locatif;
- b) La personne mariée ou vivant en cohabitation légale avec la personne mentionnée au point a) après la date de rédaction du bail locatif;
- c) Le conjoint qui cohabite de fait depuis minimum douze mois avec la personne mentionnée au point a), et qui durant la durée du bail locatif l'a cosigné;

16° Villes centre : Anvers, Gand, Hasselt, Genk, Bruges, Roulers, Ostende, Courtrai, Louvain, Vilvorde, Boom, Malines, Termonde, Alost et Sint-Niklaas;

17° Régime locatif social : L'arrêté du Gouvernement flamand réglementant le régime locatif social, pris en exécution du titre VII du Code flamand du Logement.

**Art. 2.** Les sociétés sociales de logement, tout comme la VMSW, peuvent vendre des biens immobiliers, les céder en bail emphytéotique ou y octroyer un droit de construction selon les conditions du Code flamand du logement, du présent arrêté et de celles reprises dans les annexes du présent arrêté.

**Art. 3.** § 1<sup>er</sup>. Pour ce qui concerne la vente d'habitations sociales destinées à la vente ou de lots sociaux, le candidat acquéreur est considéré comme en quête de logement si, à la date de référence, il répond aux conditions suivantes :

1° Il s'avère sur la base du dernier avertissement extrait de rôle de l'impôt des personnes physiques qu'il dispose d'un revenu de minimum 7.160 euro et de maximum :

- a) 28.630 euro pour les isolés;
- b) 42.940 euro pour les personnes mariées ou en cohabitation légale ou de fait, majorés de 2.860 euro par personne à charge;
- c) 42.940 euro pour les isolés avec une personne à charge, majorés 2.860 euro par personne à charge, à partir de la 3<sup>e</sup> personne à charge;

2° Il ne possède pas d'autre habitation ou de parcelle destinée à la construction d'une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit, à l'exception de l'habitation en co-propriété du candidat acquéreur dont le divorce a été introduit conformément à l'article 1254 du Code judiciaire. Cette exception ne vaut qu'à la date de l'inscription. Si lors du jugement définitif du divorce, le candidat acquéreur devient propriétaire de cette habitation, il est radié du registre.

Si les revenus sont de moins de 7.160 euro, le revenu de l'année suivante ou même éventuellement de l'année en cours est pris en considération. Le revenu peut être prouvé par tous les moyens. Si la société de logement social considère ces moyens comme insuffisants, la vente est refusée par la société de logement social.

§ 2. Les montants en § 1 sont liés à l'indice santé de décembre 2005, s'élevant à 102,76 (base 2004). Ils sont adaptés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'indice santé du mois de décembre précédant cette adaptation et ils sont arrondis à la dizaine la plus proche.

§ 3. En ce qui concerne la vente d'habitations sociales louées aux locataires en exercice dans le cadre de ce droit de vente pour ce locataire, le candidat acquéreur ne peut posséder d'autre habitation ou de parcelle destinée à la construction d'une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit à la date de référence.

§ 4. En ce qui concerne la vente d'habitations moyennes destinées à la vente et de lots moyens et la vente volontaire d'habitations sociales en location au locataire en exercice, le candidat acquéreur est considéré comme en quête de logement s'il ne possède à la date de référence d'autre habitation ou de parcelle destinée à la construction d'une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit.

§ 5. Le candidat acquéreur peut prouver qu'il répond aux conditions des § 1<sup>er</sup>, 2°, § 3 et § 4, via une déclaration sur l'honneur pour ce qui concerne les biens immobiliers à l'étranger. Si s'avère qu'il s'agit d'une déclaration frauduleuse, on procédera selon les cas à la radiation de l'inscription ou à la dissolution d'office de la vente. La déclaration sur l'honneur est jointe à l'acte authentique de vente.

§ 6. Les conditions des § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, et § 4 ne sont pas d'application :

1<sup>o</sup> Si le candidat acquéreur occupe cette autre habitation à la date de référence et que cette habitation fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;

2<sup>o</sup> Si cette autre habitation a été déclarée surpeuplée et fait l'objet d'un avis en ce sens, conformément à l'article 17 du Code flamand du Logement;

3<sup>o</sup> Si cette autre habitation a été déclarée inhabitable et fait l'objet d'un avis en ce sens, conformément à l'article 15 du Code flamand du Logement et n'entre pas en considération pour une rénovation, des aménagements ou une adaptation;

4<sup>o</sup> Si le candidat acquéreur a au moins 55 ans à la date de référence;

5<sup>o</sup> Si l'habitation sociale destinée à la vente, le lot social, l'habitation moyenne destinée à la vente ou le lot moyen est situé dans une des villes centre.

Dans les cas, mentionnés au premier alinéa, 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup>, l'acheteur doit, en cas de vente de l'habitation sur le marché libre dans un délai d'un an à dater de la rédaction de l'acte de vente, répondre aux conditions de propriété initiales, mentionnées sous § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, et § 4. En cas de vente sur le marché libre, l'acheteur n'a pas droit à un crédit social particulier.

Il peut vendre cette autre habitation à une société de logement social ou la mettre à disposition d'une société de logement social pour vingt ans par le biais d'un acte authentique en échange d'une indemnité périodique. En cas de vente ou de mise à disposition à une société de logement social, l'acheteur peut, pour autant qu'il réponde aux conditions, bénéficier d'un crédit social particulier auprès de la VMSW ou du Fonds flamand du logement, en cas de vente, bien évidemment uniquement pour le solde restant. Tous les frais inhérents à ces possibilités de choix sont toujours à la charge de l'acquéreur.

Dans le cas mentionné au premier alinéa, 3<sup>o</sup>, le candidat acquéreur doit démolir cette autre habitation ou en changer la destination dans les délais mentionnés au deuxième alinéa.

Si l'acquéreur n'a pas satisfait dans le délai déterminé aux dispositions de ce paragraphe, la vente sera annulée d'office.

L'acquéreur devra consacrer le revenu de l'éventuelle aliénation de cette autre habitation pour l'acquisition et l'équipement du nouveau logement.

La règle d'exception reprise au présent paragraphe ne peut être appliquée qu'une seule fois pour les mêmes personnes et ne s'applique pas aux habitations dont le R.C. est supérieur à 2.000 euro après indexation.

§ 7. Le contrôleur veille au respect des conditions reprises dans cet article.

**Art. 4.** Les habitations sociales destinées à la vente sont attribuées par la VMSW ou une société de logement social conformément au règlement d'attribution des logements sociaux à vendre, joint en annexe 1<sup>re</sup> du présent arrêté.

**Art. 5.** Les lots sociaux destinés à la vente sont attribués par la VMSW ou une société de logement social conformément au règlement d'attribution des lots sociaux à vendre, joint en annexe 2 du présent arrêté.

**Art. 6.** Les habitations sociales en location sont vendues par la VMSW ou une société de logement social conformément au règlement relatif à la vente de logements sociaux en location, joint en annexe 3 du présent arrêté.

**Art. 7.** Les habitations de taille moyenne destinées à la vente, lots moyens et espaces non résidentiels sont vendus par la VMSW ou une société de logement social conformément au règlement relatif à la vente des habitations de taille moyenne destinées à la vente, lots moyens et espaces non résidentiels, joint en annexe 4 du présent arrêté.

**Art. 8.** Si des habitations sociales destinées à la vente, ne peuvent être vendues dans un délai d'un an après leur réception provisoire et ce, malgré une publicité suffisante, aux personnes qui répondent aux conditions d'acquisition reprises à l'article 3, p, elles peuvent être louées dans le cadre du système de location sociale. Elles peuvent également être prises en gestion par une autre société de logement social ou une agence agréée de location sociale ou être vendues à une autre société de logement social. Les subventions éventuelles ne doivent pas être remboursées durant la location à la Région Flamande.

Si des habitations de taille moyenne destinées à la vente ne peuvent être vendues dans un délai d'un an après leur réception provisoire, elles peuvent faire l'objet d'une vente publique. Les subventions éventuelles ne doivent pas dans ce cadre être remboursées à la Région Flamande.

**Art. 9.** Si la VMSW ou une société de logement social vend une habitation subventionnée sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 août 1991 fixant les conditions de subvention de projets d'élargissement de logements dans les quartiers défavorisés et de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 mars 1990 portant exécution des articles 94 et 95 du Code du Logement, au locataire en exercice qui fait usage de son droit d'acquisition, il ne faut pas rembourser les subventions et les intérêts.

**Art. 10.** Si la VMSW ou une société de logement social vend une habitation subventionnée sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juillet 1992 portant exécution de l'article 49 du décret du 25 juin 1992 portant diverses dispositions d'encadrement du budget 1992, au locataire en exercice qui fait usage de son droit d'acquisition, il n'y a pas de remboursement de l'intervention pour l'acquisition, la fondation, la mise en location ou à disposition, des subventions à la location ou des subventions de rente.

Le bénéficiaire de l'intervention pour l'acquisition, la fondation, la mise en location ou à disposition, garde après la vente de ladite habitation sur la base de l'arrêté, le droit à l'intervention jusqu'à la fin de la période initialement fixée de vingt ans.

**Art. 11.** Pour les initiateurs qui percevaient ou perçoivent une subvention sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 fixant les subventions pour les terrains rendus constructibles et la pose d'infrastructure et d'équipements collectifs pour des quartiers d'habitations sociales, les conditions relatives aux habitations sociales destinées à la vente, aux lots sociaux, aux habitations de tailles moyennes destinées à la vente et aux acquéreurs du présent arrêté s'appliquent.

**Art. 12.** L'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 relatif aux conditions et modalités de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement et les sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006, est supprimé.

**Art. 13.** L'arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> juillet 1999 fixant les normes auxquelles les habitations sociales et de taille moyenne destinées à la vente doivent répondre et les conditions auxquelles une habitation peut être assimilée à une maison sociale destinée à la vente, est supprimé.

**Art. 14.** Les candidats acquéreurs d'habitations sociales destinées à la vente, de lots sociaux, d'habitations de taille moyenne et de lots moyens étant inscrits avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté dans un registre ouvert en application de l'arrêté mentionné à l'article 12, sont inscrits à la date de l'entrée en vigueur dans les registres correspondants en exécution du présent arrêté. Ils conservent dès lors leur ordre chronologique d'inscription.

**Art. 15.** Les candidats acquéreurs qui étaient inscrits dans un registre ouvert en application de l'arrêté, mentionné à l'article 12, doivent à la date de la promesse unilatérale d'achat de l'habitation sociale ou du lot social, répondre aux conditions de recherche de logement reprises à l'article 3, § 1<sup>er</sup>.

Les candidats acquéreurs qui étaient inscrits dans un registre ouvert en application de l'arrêté, mentionné à l'article 12, pour une habitation de taille moyenne ou un lot moyen, doivent satisfaire à la date de référence aux conditions de recherche de logement reprises à l'article 3, § 4.

Pour les habitations sociales, lots sociaux, habitations de taille moyenne destinées à la vente et les lots moyens pour lesquels des registres avaient déjà été ouverts en application de l'arrêté, mentionné à l'article 12, les normes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup> et 6<sup>o</sup> ne s'appliquent pas. Pour les lots déjà équipés ou approuvés à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, les normes de superficie reprises à l'article 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup> et 6<sup>o</sup> ne s'appliquent pas.

La VMSW ou la société de logement social est tenue d'informer les candidats acquéreurs concernés des conséquences des dispositions de l'article 14 et de cet article.

**Art. 16.** Le ministre flamand, compétent pour le Logement, est chargé de l'exécution du présent arrêté.  
Bruxelles, le 29 septembre 2006.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,  
Y. LETERME

Le ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement  
et de l'Intégration civique,  
M. KEULEN

#### Annexe 1<sup>re</sup>

##### RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION D'HABITATIONS SOCIALES DESTINÉES A LA VENTE

Article 1<sup>er</sup>. Un candidat acquéreur peut acheter une habitation sociale de la VMSW ou d'une société de logement social s'il répond aux conditions de l'article 3, § 1, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement et les sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement, ci-après dénommé l'arrêté, et s'il est inscrit dans les registres prévus à cet effet et mentionnés à l'article 2. Pour pouvoir s'inscrire, le candidat acquéreur doit être majeur à la date de l'inscription et doit répondre aux conditions de recherche de logement prévues à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté. Le candidat acquéreur doit prouver qu'il répond aux conditions de quête de logement.

Art. 2. La VMSW et toute société de logement social qui crée des habitations sociales destinées à la vente tiennent un ou plusieurs registres d'inscription. Elles déterminent elles-mêmes à quel niveau territorial les registres d'inscription sont ouverts, le niveau minimal étant celui d'une zone de projet. Le niveau maximal correspond à la totalité de la zone de fonctionnement. Dans tous les cas, l'ensemble des registres d'inscription devra couvrir la totalité de la zone de fonctionnement de la société de logement social, même s'il n'existe pas de plans de construction concrets ou de terrains disponibles pour certains endroits. Le candidat acquéreur en est informé en détails. Le contrôleur veille à ce que l'information soit suffisamment large. Les vendeurs ont la possibilité non seulement de fixer leur registre d'un point de vue territorial, mais peuvent également les préciser davantage en fonction de la nature du bien immobilier à vendre.

Les demandes d'acquisition d'une habitation sociale destinée à la vente sont inscrites dans un registre par ordre chronologique. Lors de l'inscription, chaque candidat acquéreur reçoit par ordre chronologique un numéro d'inscription par registre. La société de logement social tient les registres à la disposition du département et du contrôleur. Une copie papier ou électronique des registres peut toujours être demandée par le ministre, le contrôleur et le département.

Les registres reprennent les données suivantes :

- 1° Le numéro d'inscription dans le registre concerné;
- 2° La date de l'inscription;
- 3° Les prénoms et nom de famille du candidat acquéreur;
- 4° Le lieu et la date de naissance;
- 5° L'adresse complète et n° de téléphone éventuel;
- 6° La mention s'il existe ou non une priorité;
- 7° Une préférence éventuelle de commune;
- 8° Une préférence éventuelle de type d'habitation (appartement ou maison unifamiliale) et le nombre de chambres;
- 9° Le n° de registre national.

Art. 3. On conservera des registres mentionnés à l'article 2 des registres parallèles que peuvent consulter tous les candidats acquéreurs inscrits.

Les registres parallèles ne reprennent que les données suivantes :

- 1° Le numéro d'inscription dans le registre concerné;
- 2° La date de l'inscription;
- 3° La mention s'il existe ou non une priorité;
- 4° Le domicile (commune).

Ces registres parallèles mentionnent également les attributions de l'année en cours et de l'année précédente. Le contrôleur est habilité à vérifier et attester la conformité entre les registres parallèles et les registres repris à l'article 2.

Art. 4. Lorsqu'un candidat acquéreur s'inscrit, il est informé du contenu intégral du présent règlement. On attire en particulier son attention sur les cas dans lesquels sa candidature peut être radiée des registres d'inscription, sur les règles d'attribution et le droit de recours. Le candidat acquéreur reçoit un accusé de réception (par registre), mentionnant la date de son inscription.

Art. 5. § 1<sup>er</sup>. L'inscription ne devient définitive qu'après paiement d'un droit de 50 euros par registre. Lorsqu'une habitation est attribuée au candidat acquéreur, tous les droits d'inscription qu'il a payés lui sont remboursés après qu'il a signé la promesse unilatérale de vente.

Le candidat acquéreur est appelé par simple lettre pour le processus d'attribution. S'il ne réagit pas dans les quinze jours ou s'il refuse une habitation qui lui est proposée et qui répond à son choix en matière d'emplacement et de type, le droit d'inscription relatif à cette maison à acheter n'est pas remboursé et sa candidature est rayée du registre concerné, à moins qu'il puisse démontrer la force majeure.

Le candidat acquéreur qui n'aurait pas signalé son changement d'adresse à la société de logement social n'est pas remboursé et sa candidature est rayée du registre concerné.

Le candidat acquéreur peut faire radier par demande écrite sa candidature d'un ou plusieurs registres. Dans ce cas, il recevra le remboursement du droit d'inscription pour les registres concernés.

Les déclarations frauduleuses entraînent la radiation. Une nouvelle inscription au registre est possible, mais sans le maintien de l'ordre chronologique.

Toutes les radiations sont mentionnées chaque trimestre au contrôleur. Un candidat acquéreur dont la candidature a été radiée d'un registre déterminé peut à nouveau se faire inscrire dans ce même registre ou dans un autre de son choix.

§ 2. Les registres doivent être au minimum actualisés deux fois par an, et ce avant la fin du mois de septembre. Il est alors demandé à ce moment de l'actualisation à toutes les personnes des différents registres si elles souhaitent maintenir leur inscription dans le registre en question et si elles répondent encore aux conditions d'inscription de l'article 1<sup>er</sup>.

Pour l'actualisation du registre des candidats acquéreurs inscrits au registre ouvert en application de l'arrêté mentionné à l'article 12, l'article 15 de l'arrêté est d'application. Tous les droits d'inscription sont à cet instant remboursés au candidat acquéreur. Pour le reste, les délais de réaction, conditions de radiation et cas dans lesquels le droit d'inscription n'est pas remboursé sont identiques à ceux repris sous le § 1<sup>er</sup>.

Art. 6. Le candidat acquéreur peut se faire inscrire dans un nombre illimité de registres et auprès d'un nombre illimité de sociétés sociales de logement. Ces registres sont ouverts en permanence. La création de nouveaux registres (nouvelles structure ou contenu) doit être communiquée tout comme le lancement de nouveaux projets de construction, de manière aussi active que possible. Le contrôleur veillera à une information suffisamment large.

Art. 7. § 1<sup>er</sup>. Les habitations sociales destinées à la vente sont attribuées par registre par l'organe statutaire compétent et la société de logement social.

Lors de l'attribution, on tiendra successivement compte de :

- 1° Un candidat acquéreur qui en raison d'un programme de logement spécial doit être relogé dans la zone de la société de logement social;
- 2° Un candidat acquéreur qui souffre d'un handicap déterminé ou dont un membre de la famille est atteint, uniquement si l'habitation disponible est adaptée au logement d'une famille au sein de laquelle un ou plusieurs membres sont atteints de ce handicap;
- 3° Un candidat acquéreur qui occupe une habitation qu'il doit quitter en raison d'un arrêté d'expropriation;
- 4° L'ordre chronologique des numéros d'inscription attribués par registre.

§ 2. Le Conseil d'administration d'une société de logement social peut décider, en concertation avec la commune, en dérogation au § 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, 4<sup>o</sup>, de revoir à la hausse le rang de candidats acquéreurs sur la base d'un règlement interne écrit, reprenant les conditions de rehaussement du classement. Sur proposition du département, le ministre fixe un cadre d'appréciation pour les règlements internes. Avant que le règlement interne puisse être appliqué, il est soumis à l'approbation du département. Le département doit communiquer sa décision écrite à la société de logement social dans les trente jours calendrier après réception. En cas de dépassement de ce délai, le règlement interne est considéré comme tacitement approuvé. Toute modification du règlement interne ne peut également être mise en application qu'après approbation par le département. Lors de chaque attribution, tous les candidats favorablement classés par registre reçoivent un courrier de groupe sur la base de leur classement. La société de logement social décide elle-même du volume de ces courriers de groupe.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'habitations bâties pour un groupe cible spécifique, sous condition d'engagements spécifiques, les dispositions de § 1<sup>er</sup> et § 2 sont uniquement d'application pour autant que ces engagements aient été respectés.



Art. 8. Le contrôleur exerce un contrôle sur l'application correcte des règles d'inscription et d'attribution.

L'attribution ne peut être signifiée au candidat acquéreur qu'après écoulement des délais de suspension et de cassation éventuelle, mentionnés à l'article 47, § 1<sup>er</sup>, du Code flamand du Logement.

Art. 9. § 1<sup>er</sup>. Sur avis favorable du contrôleur, le conseil d'administration de chaque société de logement social pourra dans des cas individuels motivés déroger de façon motivée aux conditions des articles 1<sup>er</sup> et 7. La dérogation doit être basée sur des circonstances particulières de nature sociale.

§ 2. Pour l'inscription et l'attribution de logements, mentionnés sous l'article 7, § 3, la société de logement social peut fixer des règles d'inscription et d'attribution particulières, qui en vertu de la procédure, mentionnée à l'article 7, § 2, seront soumises à l'approbation du département.

Art. 10. Un candidat acquéreur qui répond aux conditions d'admission et qui s'estime lésé lors de l'attribution d'un logement, peut introduire un recours auprès du contrôleur dans les six mois suivant la date de l'attribution contestée et ce, par pli recommandé.

Le contrôleur juge de la recevabilité et remet un avis sur le fondement du recours reçu dans les trente jours à la société de logement social. La société de logement social signifie la décision motivée du conseil d'administration sur le fondement du recours dans les soixante jours après réception de celui-ci par pli recommandé à l'intéressé et transmet à cette même date une copie au contrôleur.

Si aucune décision n'a été signifiée dans les soixante jours après le dépôt du recours, le recours est considéré comme recevable et fondé.

Le candidat acquéreur dont le recours est jugé recevable et fondé dispose d'un droit absolu de priorité dans l'attribution d'une prochaine habitation destinée à la vente disponible libre et qui répond à son choix en matière d'emplacement et de type.

Vu pour être joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement et les sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement

Bruxelles, le 29 septembre 2006.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

Y. LETERME

Le ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement  
et de l'Intégration civique,

M KEULEN

## Annexe II

### REGLEMENT D'ATTRIBUTION LOTS SOCIAUX

Article 1<sup>er</sup>. Un candidat acquéreur peut acheter une habitation sociale de la VMSW ou d'une société de logement social s'il répond aux conditions de l'article 3, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté du Gouvernement flamand du (date) relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement et les sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement, ci-après dénommé l'arrêté, et s'il est inscrit dans les registres prévus à cet effet et mentionnés à l'article 2. Pour pouvoir s'inscrire, le candidat acquéreur doit être majeur à la date de l'inscription et doit répondre aux conditions de recherche de logement prévues à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté. Le candidat acquéreur doit prouver qu'il répond aux conditions de quête de logement.

Art. 2. La VMSW et toute société de logement social qui vend des lots sociaux tiennent un ou plusieurs registres d'inscription. Elles déterminent elles-mêmes à quel niveau territorial les registres d'inscription sont ouverts, le niveau minimal étant celui d'une zone de projet. Le niveau maximal correspond à la totalité de la zone de fonctionnement. Dans tous les cas, l'ensemble des registres d'inscription devra couvrir la totalité de la zone de fonctionnement, même s'il n'existe pas de terrains disponibles pour certains endroits de la zone concernée. L'habitation à construire doit être fermée au vent dans un délai de quatre ans, à compter du moment auquel l'acte de vente est scellé. Si l'acquéreur d'un lot social ne satisfait pas à cette obligation et qu'aucune activité de construction n'a été entamée dans le délai de quatre ans, l'acte de vente est automatiquement annulé. Si les travaux ont été entamés, mais que la construction n'est pas encore fermée au vent, une amende sera due de maximum deux tiers du prix de vente.

Les candidats acquéreurs sont informés en détails de ces dispositions. Le contrôleur veille à ce que l'information soit largement suffisante.

Les demandes d'acquisition d'un lot social sont inscrites dans un registre par ordre chronologique. Lors de l'inscription, chaque candidat acquéreur reçoit par ordre chronologique un numéro d'inscription par registre. La société de logement social tient les registres à la disposition du département et du contrôleur. Une copie papier ou électronique des registres peut toujours être demandée par le ministre, le contrôleur et le département.

Les registres reprennent les données suivantes :

- 1° Le numéro d'inscription dans le registre concerné;
- 2° La date de l'inscription;
- 3° Les prénoms et nom de famille du candidat acquéreur;
- 4° Le lieu et la date de naissance;
- 5° L'adresse complète et n° de téléphone éventuel;
- 6° La mention s'il existe ou non une priorité;
- 7° Une préférence éventuelle de commune;
- 8° Une préférence éventuelle de superficie de lot;
- 9° Le n° de registre national.

Art. 3. On conservera des registres mentionnés à l'article 2 des registres parallèles que peuvent consulter tous les candidats acquéreurs inscrits.

Les registres parallèles ne reprennent que les données suivantes :

- 1° Le numéro d'inscription dans le registre concerné;
- 2° La date de l'inscription;

3° La mention s'il existe ou non une priorité;

4° Le domicile (commune).

Ces registres parallèles mentionnent également les attributions de l'année en cours et de l'année précédente. Le contrôleur est habilité à vérifier et attester la conformité entre les registres parallèles et les registres repris à l'article 2.

Art. 4. Lorsqu'un candidat acquéreur s'inscrit, il est informé du contenu intégral du présent règlement. On attire en particulier son attention sur les cas dans lesquels sa candidature peut être radiée des registres d'inscription, sur les règles d'attribution et le droit de recours. Le candidat acquéreur reçoit un accusé de réception (par registre), mentionnant la date de son inscription.

Art. 5. § 1<sup>er</sup>. L'inscription ne devient définitive qu'après paiement d'un droit de 50 euros par registre. Lorsqu'un lot est attribué au candidat acquéreur, tous les droits d'inscription qu'il a payés lui sont remboursés après qu'il a signé la promesse unilatérale de vente.

Le candidat acquéreur est appelé par simple lettre pour le processus d'attribution. S'il ne réagit pas dans les quinze jours ou s'il refuse un lot qui lui est proposé et qui répond à son choix en matière d'emplacement et de type, le droit d'inscription relatif à ce lot n'est pas remboursé et sa candidature est rayée du registre concerné, à moins qu'il puisse démontrer la force majeure.

Le candidat acquéreur qui n'aurait pas signalé son changement d'adresse à la société de logement social n'est pas remboursé et sa candidature est rayée du registre concerné.

Le candidat acquéreur peut faire radier par demande écrite sa candidature d'un ou plusieurs registres. Dans ce cas, il recevra le remboursement du droit d'inscription pour les registres concernés.

Les déclarations frauduleuses entraînent la radiation. Une nouvelle inscription au registre est possible, mais sans le maintien de l'ordre chronologique.

Toutes les radiations sont mentionnées chaque trimestre au contrôleur. Un candidat acquéreur dont la candidature a été radiée d'un registre déterminé peut à nouveau se faire inscrire dans ce même registre ou dans un autre de son choix.

§ 2. Les registres doivent être au minimum actualisés deux fois par an, et ce avant la fin du mois de septembre. Il est alors demandé à ce moment de l'actualisation à toutes les personnes des différents registres si elles souhaitent maintenir leur inscription dans le registre en question et si elles répondent encore aux conditions d'inscription de l'article 1<sup>er</sup>.

Pour l'actualisation du registre des candidats acquéreurs inscrits au registre ouvert en application de l'arrêté mentionné à l'article 12, l'article 15 de l'arrêté est d'application. Tous les droits d'inscription sont à cet instant remboursés au candidat acquéreur. Pour le reste, les délais de réaction, conditions de radiation et cas dans lesquels le droit d'inscription n'est pas remboursé sont identiques à ceux repris sous le § 1<sup>er</sup>.

Art. 6. Le candidat acquéreur peut se faire inscrire dans un nombre illimité de registres et auprès d'un nombre illimité de sociétés sociales de logement. Ces registres sont ouverts en permanence. La création de nouveaux registres (nouvelles structure ou contenu) doit être communiquée tout comme le lancement de nouveaux lotissements, de manière aussi active que possible. Le contrôleur veillera à une information suffisamment large.

Art. 7. § 1<sup>er</sup>. Les lots sociaux sont attribués par registre par l'organe statutaire compétent de la société de logement social.

Lors de l'attribution, on tiendra successivement compte de :

1° Un candidat acquéreur qui en raison d'un programme de logement spécial doit être relogé dans la zone de la société de logement social;

2° Un candidat acquéreur qui occupe une habitation qu'il doit quitter en raison d'un arrêté d'expropriation;

3° L'ordre chronologique des numéros d'inscription attribués par registre.

§ 2. Le Conseil d'administration d'une société de logement social peut décider, en concertation avec la commune, en dérogation au § 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, 4°, de revoir à la hausse le rang de candidats acquéreurs sur la base d'un règlement interne écrit, reprenant les conditions de rehaussement du classement. Sur proposition du département, le ministre fixe un cadre d'appréciation pour les règlements internes. Avant que le règlement interne puisse être appliqué, il est soumis à l'approbation du département. Le département doit communiquer sa décision écrite à la société de logement social dans les trente jours calendrier après réception. En cas de dépassement de ce délai, le règlement interne est considéré comme tacitement approuvé. Toute modification du règlement interne ne peut également être mise en application qu'après approbation par le département. Lors de chaque attribution, tous les candidats favorablement classés par registre reçoivent un courrier de groupe sur la base de leur classement. La société de logement social décide elle-même du volume de ces courriers de groupe.

§ 3. Lorsqu'il s'agit de lots destinés à un groupe cible spécifique, sous condition d'engagements spécifiques, les dispositions de § 1<sup>er</sup> et § 2 sont uniquement d'application pour autant que ces engagements aient été respectés.

Art. 8. Le contrôleur exerce un contrôle sur l'application correcte des règles d'inscription et d'attribution.

L'attribution ne peut être signifiée au candidat acquéreur qu'après écoulement des délais de suspension et de cassation éventuelle, mentionnés à l'article 47, § 1<sup>er</sup>, du Code flamand du Logement.

Art. 9. § 1<sup>er</sup>. Sur avis favorable du contrôleur, le conseil d'administration de chaque société de logement social pourra dans des cas individuels motivés déroger de façon motivée aux conditions des articles 1<sup>er</sup> et 7. La dérogation doit être basée sur des circonstances particulières de nature sociale.

§ 2. Pour l'inscription et l'attribution des lots, mentionnés sous l'article 7, § 3, la société de logement social peut fixer des règles d'inscription et d'attribution particulières, qui en vertu de la procédure, mentionnée à l'article 7, § 2, seront soumises à l'approbation du département.

Art. 10. Un candidat acquéreur qui répond aux conditions d'admission et qui s'estime lésé lors de l'attribution d'un lot social, peut introduire un recours auprès du contrôleur dans les six mois suivant la date de l'attribution contestée et ce, par pli recommandé.

Le contrôleur juge de la recevabilité et remet un avis sur le fondement du recours reçu dans les trente jours à la société de logement social. La société de logement social signifie la décision motivée du conseil d'administration sur le fondement du recours dans les soixante jours après réception de celui-ci par pli recommandé à l'intéressé et transmet à cette même date une copie au contrôleur.

Si aucune décision n'a été signifiée dans les soixante jours après le dépôt du recours, le recours est considéré comme recevable et fondé.

Le candidat acquéreur dont le recours est jugé recevable et fondé dispose d'un droit absolu de priorité dans l'attribution d'un prochain lot social qui répond à son choix en matière d'emplacement et de type.

Vu pour être joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement et les sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement

Bruxelles, le 29 septembre 2006.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,  
Y. LETERME

Le ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement  
et de l'Intégration civique,  
M. KEULEN

---

### Annexe III

#### REGLEMENT RELATIF A LA VENTE D'HABITATIONS SOCIALES EN LOCATION

##### Chapitre 1<sup>er</sup>. Définitions

Article 1<sup>er</sup>. Dans le présent règlement, on entend par :

1° Première mise à disposition d'une habitation : le 31 décembre de l'année précédant celle de la première location d'une habitation sociale louée;

2° Coût actualisé d'une habitation sociale en location : la somme de toutes les dépenses payées par la société de logement social pour la création ou l'acquisition de l'habitation, ainsi que pour les travaux réalisés d'assainissement, de rénovation et d'adaptation, ainsi que la valorisation des bâtiments ou terrains acquis gracieusement ou obtenus en bail emphytéotique. Pour attendre cette somme, les frais sont multipliés, en fonction de l'année durant laquelle ils ont été consentis, par le coefficient fixé chaque année pour le 1<sup>er</sup> juillet par le ministre;

3° Frais de rénovation individuels : le coût des investissements dans une année déterminée après l'année de la première mise à disposition du logement, tel que pris en compte pour déterminer le coût actualisé. Seuls les frais pour lesquels une preuve suffisante au niveau de l'habitation individuelle pourra être apportée peuvent entrer en ligne de compte;

4° Rénovation approfondie d'une habitation : un investissement dans un logement dont la somme des coûts de rénovation individuels étalés au maximum sur trois années successives atteint au minimum la moitié du coût actualisé de l'habitation durant l'année du lancement des travaux. Pour déterminer le rapport de la somme des frais de rénovation individuels, repris au point 3°, au coût actualisé des travaux, on actualise tous les montants à la date de l'évaluation;

5° Nouvelle mise à disposition d'une habitation : le 31 décembre de l'année qui précède celle de l'achèvement de la rénovation approfondie d'une habitation;

6° Date de mise à disposition d'une habitation : la date de la première mise à disposition ou éventuellement de la nouvelle mise à disposition la plus récente de l'habitation;

7° Valeur vénale : le prix, estimé par un receveur de l'enregistrement et des domaines ou un commissaire du comité d'acquisition, égal au prix que le candidat acquéreur le plus diligent serait prêt à payer si le bien était mis en vente dans les conditions les plus favorables avec une préparation correcte.

##### Chapitre II. Dispositions communes pour la vente d'habitations sociales en location au locataire en exercice dans le cadre du droit d'acquisition du locataire en exercice et de la vente volontaire d'habitations sociales en location.

Art. 2. Le locataire qui acquiert une maison sociale en location paie tous les impôts, prélèvements, honoraires et frais inhérents à l'acte de vente et à l'estimation, ainsi que les frais de bornage et d'arpentage, ainsi que les frais administratifs. Le montant total du bornage, de l'arpentage et les frais administratifs sont toutefois limités à un maximum de 750 euros. Ce montant est indexé chaque année selon l'article 3, § 2, de l'arrêté du Gouvernement flamand du (date) relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement et les sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement, ci-après dénommé l'arrêté.

##### Chapitre III. Droit d'acquisition du locataire en exercice d'une habitation sociale en location

Art. 3. Le locataire en exercice, mentionné à l'article 1, 15°, a), de l'arrêté, a le droit d'acquérir l'habitation en location si :

1° Une période minimale de quinze ans s'est écoulée depuis la date de la mise à disposition de l'habitation;

2° Il a occupé l'habitation durant minimum cinq ans de manière ininterrompue.

Si le locataire en exercice, mentionné à l'article 1, 15°, a), renonce à son droit d'acquisition, le locataire en exercice, mentionné à l'article 1, 15°, b), ou c), de l'arrêté, a le droit d'acquérir la maison en location sous les mêmes conditions que celles reprises au premier alinéa.

Le locataire en exercice ne peut céder son droit d'acquisition à un descendant ou un ascendant vivant sous son toit. Dans tous les cas, le locataire en exercice qui acquiert une maison sociale en location doit répondre aux conditions de l'article 3, § 3, de l'arrêté.

Art. 4. La société de logement social communique lors de la clôture du bail locatif la date de mise à disposition au locataire. Si cette date change durant le bail en cours, la société de logement social en informe le locataire en exercice par simple lettre.

En guise de mesure transitoire, la société de logement social communique dans l'année suivant la date de publication de l'arrêté au *Moniteur belge* la date de mise à disposition de l'habitation à l'ensemble des locataires en exercice de maison sociales en location.

Art. 5. La procédure d'acquisition se déroule comme suit :

1° Lorsqu'un locataire en exercice veut acquérir la maison qu'il occupe, il doit, après que toute l'information lui soit transmise à propos du processus de vente, payer 50 euros de frais administratifs. Il reçoit alors une preuve d'inscription;

2° Si les conditions de l'arrêté en matière d'acquisition sont remplies, l'organe statutaire compétent de la société de logement social en fait l'attestation;

3° Ensuite, la société de logement social demande le rapport d'expertise au receveur de l'enregistrement et des domaines ou au comité d'acquisition. L'indemnité d'expertise s'élève à 225 euros. Ce montant est indexé chaque année selon l'article 3, § 2, de l'arrêté. Le locataire en exercice doit payer ce montant à l'avance à la société de logement social qui, à son tour, à la réception du rapport d'expertise, paie les instances compétentes auxquelles l'expert est attaché. Si le locataire en exercice ne veut pas acquérir l'habitation qu'il occupe à la valeur de l'estimation, l'indemnité d'expertise reste acquise par les instances concernées;

4° Si les données d'arpentage font défaut, un arpentage complémentaire sera réalisé avant de faire procéder à l'expertise. Le locataire en exercice doit en payer préalablement les frais auprès de la société de logement social;

5° Pour procéder à l'estimation, l'expert prend rendez-vous avec le locataire en exercice. La société de logement social y est également conviée;

6° Le rapport d'expertise est établi en trois exemplaires destinés à la société de logement social, le locataire en exercice et l'instance d'expertise. L'expert remet lui-même au locataire en exercice le rapport qui lui revient;

7° Si le candidat acquéreur est d'accord avec le prix de l'estimation, la convention de vente est rédigée;

8° Ensuite, l'acte authentique de vente est rédigé;

9° La vente effective est signifiée à la VMSW ainsi qu'à l'agence Inspection RWO.

Art. 6. En dérogation à l'article 3 de la présente annexe, les habitations suivantes ne peuvent être vendues au locataire en exercice :

1° Les habitations réalisées ou financées dans le cadre d'un programme particulier et sous condition d'engagements spécifiques, pour autant qu'un de ces engagements interdise la vente;

2° Les habitations mentionnées à l'article 72, 1<sup>er</sup> alinéa, 2°, du Code flamand du logement;

3° Les habitations qui font partie d'un immeuble à plusieurs logements et dont la vente engendrerait la copropriété de parties communes, sauf si une habitation de ce même logement a déjà été vendue;

4° Les habitations pour lesquelles des travaux de rénovation sont planifiés et repris au programme d'exécution, mentionnés à l'article 33, § 3, du Code flamand du Logement ou qui sont reconnus comme pouvant en principe bénéficier de subventions à la charge de la Région flamande.

Art. 7. Le prix des maisons en location à vendre est égal à la valeur vénale. Les estimations par le receveur de l'enregistrement et des domaines ou le commissaire au comité d'acquisition restent valables une année.

Art. 8. L'acquéreur est tenu d'occuper l'habitation durant une période de vingt ans à dater de l'achat. S'il ne remplit pas cette obligation, ou s'il souhaite vendre ce logement durant ce délai, la société de logement social a le droit de reprendre l'habitation au prix, mentionné à l'article 84, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa du Code flamand du Logement. Si la société de logement social ne fait pas usage de ce droit dans les deux mois après avoir pris connaissance de ce fait, l'obligation dans le chef du locataire prend fin.

Art. 9. § 1. Lors de l'application du droit de vente aux habitations financées au moyen de crédits, les recettes de la vente sont en première instance consacrées au remboursement des crédits consentis pour cette habitation. S'il s'agit d'un crédit de la VMSW, le remboursement anticipé du crédit pour cause de vente est comptabilisé par la VMSW à la date de rédaction de l'acte de vente.

En dérogation au premier alinéa, en application du droit de vente d'habitations financées en exécution de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juillet 1992 en exécution de l'article 49 du décret du 25 juin 1992 portant diverses dispositions d'encadrement du budget 1992, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand du 3 février 1993, 7 septembre 1994, 29 septembre 1994, 12 juin 1995, 10 décembre 1996, 11 mai 1999 et 19 novembre 1999 et supprimé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006, les recettes de la vente ne sont pas consacrées au remboursement des crédits encore ouverts relatifs à l'habitation vendue.

§ 2. La recette nette de la vente d'une habitation devant être consacrée pour assurer le maintien numérique du patrimoine de la société de logement social est la recette de la vente qui subsiste après application éventuelle du § 1<sup>er</sup>, premier alinéa.

§ 3. La société de logement social doit réinvestir le montant de la recette nette de la vente d'une habitation en application du droit d'acquisition dans une des activités suivantes :

1° La construction de nouvelles habitations sociales destinées à la location;

2° L'acquisition de bâtiments et leur rénovation ou adaptation pour en faire des habitations sociales destinées à la location;

3° La rénovation du patrimoine propre pour autant que cela engendre une nouvelle mise à disposition.

Les travaux mentionnés doivent en outre commencer dans les cinq ans qui suivent la vente de l'habitation sociale.

§ 4. On entend par commencement des travaux la date à laquelle la VMSW fixe le montant de recettes nettes des ventes en tant que source de financement dans un programme d'exécution.

§ 5. Des dérogations à l'obligation de réinvestissement peuvent être octroyées si la situation financière spécifique de la société de logement social l'exige.

Art. 10. Si la recette nette est insuffisante pour le maintien numérique du patrimoine, la société de logement social obtient pour le solde priorité sur le programme d'exécution, mentionné à l'article 33, § 3, du Code flamand du Logement.

#### **Chapitre IV. Vente volontaire d'habitations sociales en location par une société de logement social**

##### **Section I. Vente volontaire d'habitations sociales en location inlouables**

Art. 11. § 1<sup>er</sup>. Les habitations sociales en location qui ne peuvent plus être louées parce qu'elles ne répondent plus aux exigences de l'article 5 du Code flamand du Logement, lorsqu'une rénovation totale du quartier n'est pas souhaitable, peuvent être vendues immédiatement.

§ 2. Ces habitations sociales destinées à la location sont mises en vente publique. Le prix de vente doit dans ce cas être majoré des frais mentionnés aux articles 2 et 5, 3°. Si la vente publique ne permet pas d'atteindre le résultat escompté ou si les frais d'une vente publique sont disproportionnés par rapport à la valeur vénale, mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, 7° de la présente annexe, il peut y avoir vente sous seing privé selon la procédure de l'offre sous pli fermé, pour autant qu'une publicité suffisante soit assurée. Le contrôleur veille à ce qu'une information suffisamment large soit assurée.



§ 3. Les habitations vendues doivent être rénovées ou détruites dans un délai de cinq ans après la vente. Si l'habitation est abattue, la parcelle libérée doit comporter une nouvelle habitation dans un délai de cinq ans après la destruction pour autant que les dispositions en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme le permettent. L'habitation rénovée ou la nouvelle habitation doit répondre aux exigences de l'article 5 du Code flamand du logement, sous peine de rachat de l'habitation. Ces obligations et la sanction y afférente sont mentionnées expressément dans les conditions particulières de l'acte de vente.

Art. 12. En matière de recettes de vente, la VMSW et la société de logement social doivent agir de manière identique que celle mentionnée à l'article 9.

#### **Section II. Vente volontaire d'habitations sociales destinées à la location et louables**

Art. 13. § 1<sup>er</sup>. Les habitations sociales destinées à la location et louables peuvent être vendues volontairement par des sociétés sociales de logement pour autant qu'elles aient été mises à disposition comme habitations sociales durant minimum quinze ans.

§ 2. L'habitation est d'abord offerte au locataire en exercice. Le prix de vente est dans ce cas égal à la valeur vénale. L'acquéreur paie en outre tous les frais, tels que mentionnés aux articles 2 et 5, 3°. Si le locataire en exercice rejette l'offre, il devra être relogé conformément à l'article 95 du Code flamand du Logement.

§ 3. Si le locataire en exercice n'acquiert pas le logement, l'habitation est mise en vente publique. Le prix de vente doit dans ce cas être majoré des frais mentionnés aux articles 2 et 5, 3°. Si la vente publique ne permet pas d'atteindre le résultat escompté ou si les frais d'une vente publique sont disproportionnés par rapport à la valeur vénale, mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, 7° de la présente annexe, il peut y avoir vente sous seing privé selon la procédure de l'offre sous pli fermé, pour autant qu'une publicité suffisante soit assurée. Le contrôleur veille à ce qu'une information suffisamment large soit assurée.

Art. 14. En matière de recettes de vente, la VMSW et la société de logement social doivent agir de manière identique que celle mentionnée à l'article 9.

Vu pour être joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement et les sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement

Bruxelles, le 29 septembre 2006.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

Y. LETERME

Le ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement  
et de l'Intégration civique,

M. KEULEN

#### Annexe IV

#### REGLEMENT RELATIF A LA VENTE D'HABITATIONS DE TAILLE MOYENNE DESTINEES A LA VENTE, DE LOTS MOYENS ET D'ESPACES NON-RESIDENTIELS

Art. 1<sup>er</sup>. Les projets d'habitations sociales subventionnés par le Gouvernement flamand peuvent inclure des habitations de taille moyenne destinées à la vente et des lots moyens, à condition que minimum 80 % du nombre total des habitations à réaliser dans le projet complet concerne des habitations sociales destinées à la vente ou des lots sociaux. Les habitations de taille moyenne destinées à la vente et les lots moyens sont inclus dans le projet en vue de réaliser un brassage social. L'avant-projet ou le plan de lotissement doit identifier de manière univoque les biens immobiliers de taille moyenne et démontrer que ceux-ci ont été intégrés de manière réfléchie dans l'ensemble du projet en vue de garantir un brassage social.

La création d'habitations de taille moyenne destinées à la vente ne peut en aucun cas être financée à l'aide des crédits d'investissement visés à l'article 22 du Code flamand du Logement.

Les lots moyens sont repris dans le projet en vue de la construction d'habitations de taille moyenne.

Art. 2. L'acquéreur, l'emphytéote d'une habitation de taille moyenne ou d'un lot moyen doit être une personne physique. Il ne peut acquérir ce type de bien qu'une seule fois.

Art. 3. Lors de l'attribution d'habitations de taille moyenne destinées à la vente et des lots moyens à des candidats acquéreurs, on ne tient compte que de l'ordre chronologique d'inscription des demandes dans le registre des candidats. L'intégration d'habitations de taille moyenne destinées à la vente et des lots moyens dans un projet et l'ouverture du registre va de pair avec une large publicité dans la presse écrite. Le contrôleur veille à ce qu'une information suffisamment large soit assurée.

Chaque candidat acquéreur reçoit une preuve d'inscription avec la mention de la date de cette inscription. Le compromis de vente peut reprendre des dispositions relatives aux options individuelles de techniques de construction.

Par dérogation au 1<sup>er</sup> alinéa et moyennant l'avis favorable du contrôleur, le conseil d'administration d'une société de logement social peut dans des cas individuels décider de vendre ces habitations de taille moyenne destinées à la vente et des lots moyens sous seing privé à des candidats acquéreurs qui répondent aux conditions de recherche d'un logement, mentionnées à l'article 3, § 4, de l'arrêté, sans tenir compte de l'ordre purement chronologique. La décision motivée doit être basée sur ces circonstances particulières de nature sociale.

Art. 4. L'habitation à construire sur un lot moyen doit être fermée au vent dans un délai de quatre ans, à compter du moment auquel l'acte de vente est scellé. Si l'acquéreur ne satisfait pas à cette obligation et qu'aucune activité de construction n'a été entamée dans le délai de quatre ans, l'acte de vente est automatiquement annulé. Si les travaux ont été entamés, mais que la construction n'est pas encore fermée au vent, une amende sera due de maximum la moitié du prix de vente.

Art. 5. Des espaces non résidentiels peuvent être intégrés dans un projet d'habitations sociales en vue de réaliser des quartiers multifonctionnels. Les espaces non résidentiels doivent être intégrés dans le projet dès la réalisation de l'avant-projet. Cette intégration doit être raisonnable.

Art. 6. La création d'espaces non résidentiels qui ne sont pas des garages, ne peut en aucun cas être financée à l'aide des crédits d'investissement visés à l'article 22 du Code flamand du Logement.

Art. 7. L'acquéreur d'un espace non résidentiel ne doit pas être une personne physique. Il n'est pas soumis aux conditions en matière de revenus et de patrimoine.

Art. 8. Les espaces non résidentiels destinés à l'origine à la vente peuvent uniquement faire l'objet d'une vente publique.

L'acquéreur paie alors tous les frais tels que visés aux articles 2 et 5, 3° de l'annexe III.

Si la vente publique ne permet pas d'atteindre le résultat escompté ou si les frais d'une vente publique sont disproportionnés par rapport à la valeur vénale, mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, 7° de la présente annexe, il peut y avoir vente sous seing privé selon la procédure de l'offre sous pli fermé, pour autant qu'une publicité suffisante soit assurée. Le contrôleur veille à ce qu'une information suffisamment large soit assurée.

Art. 9. Les espaces non résidentiels destinés à l'origine à la location et loués, peuvent s'ils ont été mis à disposition au minimum quinze ans comme espaces non résidentiels à louer, être vendus sous seing privé au locataire en exercice qui l'a occupé durant au minimum cinq ans de manière ininterrompue.

Même si des travaux de rénovation ont conduit à une nouvelle mise à disposition des espaces résidentiels, on procédera de la même manière que ce qui est mentionné à l'annexe III.

Le prix de vente des espaces non résidentiels, mentionnés au 1<sup>er</sup> alinéa, est égal à la valeur vénale telle que définie à l'article 1<sup>er</sup>, 7° de l'annexe III. L'acquéreur paie dans ce cas tous les frais repris aux articles 2 et 5, 3°, de l'annexe III.

La société de logement social doit investir les recettes de la vente de ces espaces de la même manière que ce qui est prévu à l'annexe III. Les mesures prévues à cette annexe en cas de non-respect de l'obligation de réinvestissement, les possibilités de dérogation et condition de contrôle restent d'application.

Art. 10. Les espaces non résidentiels vides destinés à l'origine à la location doivent être mis en vente publique

L'acquéreur paie dans ce cas tous les frais tels que visés aux articles 2 et 5, 3°, de l'annexe III.

Si la vente publique ne permet pas d'atteindre le résultat escompté ou si les frais d'une vente publique sont disproportionnés par rapport à la valeur vénale, mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, 7°, de la présente annexe, il peut y avoir vente sous seing privé selon la procédure de l'offre sous pli fermé, pour autant qu'une publicité suffisante soit assurée. Le contrôleur veille à ce qu'une information suffisamment large soit assurée.

Art. 11. En dérogation des articles 8 et 10, les garages peuvent également être vendus sous seing privé aux propriétaires ou locataires des habitations sociales.

Lors de cette vente sous seing privé, on ne tiendra compte que de l'ordre chronologique d'inscription des demandes dans le registre des candidats concernés qui a été ouvert après avoir mené une publicité à propos de cette vente sous seing privé. Les propriétaires d'habitations sociales qui ne possèdent pas encore de garage ont la priorité. Le prix de vente est égal à la valeur vénale telle que définie à l'article 1<sup>er</sup>, 7° de l'annexe III. L'acquéreur paie dans ce cas tous les frais visés aux articles 2 et 5, 3°, de l'annexe III.

Vu pour être joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement et les sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement

Bruxelles, le 29 septembre 2006.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

Y. LETERME

Le ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement  
et de l'Intégration civique,

M. KEULEN

## VLAAMSE OVERHEID

N. 2006 — 4512

[C - 2006/36804]

### 13 OKTOBER 2006. — Besluit van de Vlaamse Regering houdende het algemeen reglement op de boekhouding van de besturen van de erkende erediensten en van de centrale besturen van de erkende erediensten

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten, inzonderheid op artikelen 42, 47, 53, 55, §1, artikel 78, 114, 150, 186, 229 en 272;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 13 juli 2006;

Gelet op het advies nr. 40.974/3 van de Raad van State, gegeven op 19 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 :

#### HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen

**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1° decreet : het decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten;

2° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de binnenlandse aangelegenheden;

3° bestuur van de eredienst : de kerkfabriek of kathedrale kerkfabriek van de rooms-katholieke eredienst, de kerkfabriek van de anglicaanse of orthodoxe eredienst, de kerkgemeente van de protestantse eredienst, de Israëlitische gemeente van de Israëlitische eredienst of de islamitische gemeenschap van de islamitische eredienst, naargelang van het geval;

4° bestuursorgaan : de kerkraad of kathedrale kerkraad van de rooms-katholieke eredienst, de kerkraad van de anglicaanse eredienst, de bestuursraad van de protestantse of Israëlitische eredienst, de kerkfabriekraad van de orthodoxe eredienst of het comité van de islamitische gemeenschap, naargelang van het geval;

5° centraal bestuur : het centraal kerkbestuur van de rooms-katholieke, protestantse, anglicaanse of orthodoxe eredienst, of het centraal bestuur van de Israëlitische of islamitische eredienst, naargelang van het geval;