

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 de 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.

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;