

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^{er}, 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^{er} 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^{er}, 1^{er} 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^{er}. 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 550m³, à majorer de 25m³ par personne à charge, à partir de la 3^{ème} 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 m³, à majorer de 25m³ par personne charge, à partir de la 3^{ème} 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;

§ 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^{er}. 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^{er}, 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^{er}. 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^{er} 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^{er}, 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^{er} alinéa, est égal à la valeur vénale telle que définie à l'article 1^{er}, 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^{er}, 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^{er}, 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;