

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

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 99 — 3290

[C — 99/36289]

11 MEI 1999. — Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 34, § 3, 38, § 1 en 45, § 1 en § 4;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 houdende instelling van een tegemoetkoming in de last van hypothecaire leningen, aangegaan om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren;

Gelet op 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;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe sociale woningen;

Gelet op het advies van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, gegeven op 15 december 1998;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 19 april 1999;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wetten van 4 juli 1989 en 4 augustus 1996;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat enerzijds de inkomensvoorwaarden voor sociale koopwoningen moeten gelijkgeschakeld worden aan deze die gelden voor de sociale leningssector zodat de voorwaarden in de sociale eigendomssector uniform zijn en dat anderzijds het absoluut noodzakelijk is de toewijzingsregels voor de verkopen van sociale koopwoningen op een stringente wijze juridisch en reglementair in kader te brengen;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting;

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° sociale kavel : een perceel grond deel uitmakend van een sociale verkaveling;

4° middelgrote kavel : een perceel grond bestemd voor de bouw van een middelgrote woning;

5° middelgrote koopwoning : een woning, opgericht door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) of een sociale huisvestingsmaatschappij, opgenomen in een sociaal woonproject met het oog op het realiseren van sociale vermenging en bestemd om verkocht te worden aan sommige woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden;

6° niet-residentiële ruimte : elke onroerend goed of het deel ervan dat niet bestemd is voor de huisvesting van gezinnen of alleenstaanden en dat geen gemeenschapsvoorziening is;

7° persoon ten laste :

a) het kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat-koper en :

- dat jonger dan 18 jaar is of dat 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald;

- dat door de minister, op voorlegging van bewijzen beschouwd wordt als zijnde ten laste;

b) de kandidaat-koper die zelf en het gezinslid dat erkend is als ernstig gehandicapt onder de voorwaarden die de minister, op voorstel van de Vlaamse minister, bevoegd voor de bijstand aan personen, gesteld heeft;

8° inkomen : de som, desgevallend verhoogd met de fictieve rente, van het aan de personenbelasting onderworpen netto-inkomen, alsook de door de minister, op voorstel van de VHM, nader aan te wijzen inkomsten van de kandidaat-koper en van alle andere personen die met hem dezelfde woning zullen betrekken, met uitsluiting van de kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum;

9° fictieve rente : het deel van het inkomen dat wordt berekend op de opbrengst of de waarde van het gedeelte boven 1 miljoen frank, ingevolge een vervreemding door de ontlenaar of een onteigening van woningen die plaatsvond in een periode die drie jaar aan de referentiedatum voorafgaat of op de referentiedatum zelf;

10° opdrachthouder : de opdrachthouder voor de sociale huisvesting, bedoeld in artikel 44 van de Vlaamse Wooncode, of bij gebreke daarvan, de VHM-commissaris in toepassing van artikel 24 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut of bij gebreke daarvan de VHM;

11° koper : de woonbehoefte particuliere persoon die een woning of kavel aankoopt en, eventueel, de persoon met wie hij of zij op de referentiedatum wettelijk of feitelijk samenwoont of met wie hij of zij zal samenwonen;

12° kernsteden : Antwerpen, Gent, Hasselt, Genk, Brugge, Roeselare, Oostende, Kortrijk, Leuven, Vilvoorde, Boom, Mechelen, Dendermonde, Aalst en Sint-Niklaas.

Onverminderd het eerste lid, 5°, bepaalt de minister, op voorstel van de VHM, de voorwaarden waaraan een middelgrote woning dient te beantwoorden.

Onverminderd het eerste lid, 8°, wordt het inkomen van de inwonende ascendenten van de kandidaat-koper slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.

De minister bepaalt, op voorstel van de VHM, de opbrengst, de berekeningswijze en de voorwaarden van de fictieve rente, bedoeld in het eerste lid, 9°.

Art. 2. De sociale huisvestingsmaatschappijen, net als de VHM, kunnen onroerende goederen verkopen, in erfpacht afstaan of er een recht van opstal op verlenen binnen de modaliteiten en voorwaarden bepaald in onderhavig uitvoeringsbesluit en toegevoegde toewijzingsreglementen.

De VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen sociale koopwoningen, sociale kavels, sociale huurwoningen, middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels uitsluitend uit de hand verkopen aan woonbehoefte alleenstaanden en gezinnen indien de in het eerste lid gestelde voorwaarde wordt nageleefd.

Voor het overige kunnen zij hun onroerende goederen, behoudens de gevallen, genoemd in artikel 34, § 3, 1°, 3° en 4° van de Vlaamse Wooncode, alleen openbaar verkopen.

Art. 3. § 1. Met betrekking tot de verkoop van sociale koop- en huurwoningen worden alleenstaanden en gezinnen beschouwd als woonbehoefte wanneer zij op de referentiedatum voldoen aan de volgende voorwaarden :

1° vertrekkende van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting, een inkomen hebben gehad dat niet meer bedraagt dan:

- a) 1.000.000 frank voor alleenstaanden;
- b) 1.500.000 frank voor een gezin van minimum twee personen;

2° geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.

De maximum-bedragen, bedoeld in het eerste lid, 1° worden verhoogd met 100.000 frank per persoon ten laste.

§ 2. Met betrekking tot de verkoop van sociale kavels worden alleenstaanden en gezinnen beschouwd als woonbehoefte wanneer zij op de referentiedatum voldoen aan de volgende voorwaarden :

1° vertrekkende van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting, een inkomen hebben gehad dat niet meer bedraagt dan:

- a) 1.000.000 frank voor alleenstaanden;
- b) 1.500.000 frank voor een gezin van minimum twee personen;

2° geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben;

3° geen zakelijk recht hebben op een ander bouwterrein dat aan de kandidaat-koper de mogelijkheid biedt om erop te bouwen.

De maximum-bedragen, bedoeld in het eerste lid, 1° worden verhoogd met 100.000 frank per persoon ten laste.

§ 3. De bedragen, vermeld in § 1 en § 2 worden gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van januari 1999. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand december, voorafgaand aan de aanpassing en afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal.

§ 4. Met betrekking tot de verkoop van middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels worden alleenstaanden en gezinnen beschouwd als woonbehoefte wanneer zij op de referentiedatum geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.

§ 5. De voorwaarde vermeld in § 1, 2°, § 2, 2° en § 4 is niet van toepassing :

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

2° als uit een onderzoek van de VHM blijkt dat die andere woning onaangepast is;

3° als uit een onderzoek van de VHM blijkt dat die andere woning onbewoonbaar is en niet in aanmerking komt voor renovatie, verbetering of aanpassing;

4° op een kandidaat-koper die op de referentiedatum minstens 55 jaar oud is;

5° op een kandidaat-koper die een verrichting aangaat in één van de kernsteden.

In de gevallen, bedoeld in het eerste lid, 2°, 4° en 5°, moet de kandidaat-koper binnen een termijn van één jaar vanaf de datum van de authentieke akte, er voor zorgen dat hij voldoet aan de initiële bezitsvoorwaarde zoals vermeld in § 1, 2°.

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

Indien de kandidaat-koper binnen de voorziene termijn niet heeft voldaan aan de bepalingen van deze paragraaf, en voorzover hij geen bijzondere sociale lening heeft aangegaan bij de VHM, is de verkoop van rechtswege ontbonden.

De kandidaat-koper zal de opbrengst van de eventuele vervreemding van die andere woning aanwenden voor de verwerving en de uitrusting van de nieuwe woning.

Deze versoepeling van de voorwaarden kan slechts éénmaal voor dezelfde personen worden toegepast en is niet van toepassing op woningen met een K.I. hoger dan 80.000 frank na indexatie.

Onverminderd § 1, 2°, § 2, 2°, en § 4 kan de verkoop geweigerd worden, indien de VHM of de sociale huisvestingsmaatschappij het sterke vermoeden hebben dat de kandidaat-koper delen van onroerende rechten op een dergelijke andere woning heeft vervreemd, louter en alleen om te kunnen aankopen, op voorwaarde dat dit vermoeden met redenen wordt omkleed en schriftelijk aan de kandidaat-koper wordt gemotiveerd. Voor kandidaat-kopers van een sociale kavel geldt hetzelfde voor de vervreemding van delen van onroerende rechten op een bebouwbare kavel.

§ 6. Voor de toepassing van § 1, § 2 en § 4 valt de referentiedatum samen :

1° voor wat de sociale koopwoningen, sociale kavels, middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels betreft : met de datum van de eenzijdige belofte van aankoop;

2° voor wat de sociale huurwoningen betreft : met de datum van de principiële overeenkomst, dit wil zeggen de datum waarop de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij ingestemd heeft met de verkoop.

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

Art. 4. De oprichting van middelgrote koopwoningen en niet-residentiële ruimten kan in geen enkel geval gefinancierd worden met behulp van de in artikel 38 van de Vlaamse Wooncode bedoelde investeringskredieten.

Art. 5. De toewijzing van de door de VHM of de sociale huisvestingsmaatschappijen te verkopen sociale koopwoningen moet gebeuren overeenkomstig het « toewijzingsreglement sociale koopwoningen », gevoegd als bijlage I bij dit besluit.

Art. 6. De toewijzing van de door de VHM of de sociale huisvestingsmaatschappijen te verkopen sociale kavels moet gebeuren overeenkomstig het « toewijzingsreglement sociale kavels », gevoegd als bijlage II bij dit besluit.

Art. 7. De verkoop van een sociale huurwoning door de VHM of een sociale huisvestingsmaatschappij aan de zittende huurder van de desbetreffende sociale huurwoning moet gebeuren overeenkomstig het « reglement betreffende de verkoop van sociale huurwoningen », gevoegd als bijlage III bij dit besluit.

Art. 8. De verkoop van middelgrote koopwoningen, middelgrote kavels en niet-residentiële ruimten door de VHM of een sociale huisvestingsmaatschappij moet gebeuren overeenkomstig het « reglement betreffende de verkoop van middelgrote koopwoningen, middelgrote kavels en niet-residentiële ruimten », gevoegd als bijlage IV bij dit besluit.

Art. 9. In 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, wordt een artikel 12bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. 12bis. In afwijking van artikel 4, 9 en 12 dienen, ten aanzien van de initiatiefnemers VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen, de voorwaarden vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode, en de erbij horende reglementen te worden nageleefd. »

Art. 10. In artikel 13 van hetzelfde besluit wordt het vierde lid vervangen door wat volgt :

« Behalve voor wat betreft de initiatiefnemers VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen, wordt de controle op de voorwaarden, vermeld in artikel 9 tot en met 12, uitgevoerd door de provinciale afdeling. »

Art. 11. Aan artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 houdende instelling van een tegemoetkoming in de last van hypothecaire leningen, aangegaan om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren, wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Ten aanzien van de initiatiefnemers Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen, worden voor de toepassing van artikel 52 van het Wetboek van de registratie-, hypotheek- en griffierechten beschouwd als personen die recht hebben op de aankooppremie : de personen die voldoen aan de voorwaarden betreffende inkomen en onroerend bezit zoals bepaald in artikel 3, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen. »

Art. 12. In artikel 9, § 1 van hetzelfde besluit wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 13. In artikel 19 van hetzelfde besluit wordt een 3°bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

« 3°bis ten aanzien van woningen verkocht door de VHM of de sociale huisvestingsmaatschappijen : een verklaring van het gemeentebestuur waaruit blijkt dat de eerste ingebruikneming van de woning of het gebouw dateert van minstens dertig jaar vóór de aanvraag; »

Art. 14. Aan artikel 9, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe sociale woningen wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Ten aanzien van de initiatiefnemers VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen, moet de kandidaat-koper van een sociale huurwoning voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 3, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode. »

Art. 15. Artikel 10 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 16. Wanneer sociale koopwoningen, ondanks voldoende publiciteit, niet kunnen verkocht worden binnen een periode van twee jaar na de voorlopige oplevering van de betrokken woningen aan de in artikel 3, § 1 beschreven woonbehoeftigen, dan kunnen zij verkocht worden aan de initiële verkoopprijs aan woonbehoeftigen die alleen voldoen aan de in artikel 3, § 1, 2° beschreven voorwaarde. Eventuele projectsubsidies moeten daarbij niet terugbetaald worden aan het Vlaamse Gewest.

Wanneer middelgrote koopwoningen niet kunnen verkocht worden binnen een periode van twee jaar na de voorlopige oplevering van de betrokken woningen aan de in artikel 3, § 4 beschreven woonbehoeftigen, dan kunnen zij verkocht worden aan de initiële verkoopprijs aan elke andere particulier. Eventuele infrastructuursubsidies moeten daarbij niet terugbetaald worden aan het Vlaamse Gewest.

Binnen voormelde periode van twee jaar na de voorlopige oplevering, kunnen de betrokken woningen gedurende de laatste zes maanden te koop aangeboden worden aan de oorspronkelijke doelgroep met een korting van maximaal 10 % op de initiële verkoopprijs, exclusief BTW.

De sociale huisvestingsmaatschappij moet aan de VHM kunnen aantonen dat er voldoende inspanningen geleverd werden om de woningen, vermeld in het eerste en het tweede lid, te verkopen aan de oorspronkelijk beoogde doelgroep en dat alle door de VHM voorgeschreven procedurele verkoopregels gerespecteerd werden. De VHM oordeelt over de gegrondheid hiervan en kan uiteindelijk de toestemming verlenen tot de verkoop buiten de oorspronkelijk beoogde doelgroep.

Art. 17. Dit besluit treedt in werking op 1 juni 1999.

Art. 18. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 11 mei 1999.

De minister-president van de Vlaamse regering,
L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting,
L. PEETERS

Bijlage I

TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE KOOPWONINGEN

Artikel 1. Een alleenstaande of gezin kan alleen een sociale koopwoning aankopen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) of een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), wanneer hij voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 3, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en de modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen, en wanneer hij ingeschreven is in het daartoe bestemde register zoals vermeld in artikel 2.

Art. 2. De VHM en elke SHM, die werkzaam is op het gebied van de verkoop van sociale koopwoningen, houdt een inschrijvingsregister bij. De aanvragen tot het verkrijgen van een sociale koopwoning worden per bouwplaats ingeschreven volgens de datum van hun indiening. Bij de inschrijving krijgt elke kandidaat-koper in chronologische volgorde een algemeen inschrijvingsnummer toegekend. De SHM houdt het register ter beschikking van de VHM en van de opdrachthouder voor de sociale huisvesting. Een afschrift of een elektronische kopie van het register kan steeds door de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, de opdrachthouder en de VHM worden gevraagd.

In dat register worden volgende gegevens opgenomen :

- 1° algemeen inschrijvingsnummer;
- 2° datum van inschrijving;
- 3° naam en voornamen van de kandidaat;
- 4° geboorteplaats en -datum;
- 5° volledig adres en eventueel telefoonnummer;
- 6° vermelding of er een prioriteit is of niet;
- 7° keuze van de bouwplaats(en) of gemeente.

Art. 3. Van het voornoemd register wordt gelijktijdig een parallel register bijgehouden waarin aan alle in voornoemd register ingeschreven kandidaat-kopers een inzagerecht wordt gewaarborgd.

In dat parallelle register worden alleen opgenomen :

- 1° het algemeen inschrijvingsnummer;
- 2° datum van inschrijving;
- 3° vermelding of er een prioriteit is of niet;
- 4° woonplaats (gemeente);
- 5° keuze van de bouwplaats(en) of gemeente.

In dat register worden eveneens de toewijzingen weergegeven die werden gedaan gedurende het lopende en het voorgaande kalenderjaar. De opdrachthouder is gerechtigd de conformiteit tussen het parallelle register en het oorspronkelijke na te zien en te attesteren.

Art. 4. In het oorspronkelijke register worden de kandidaten ingeschreven die een woning wensen aan te kopen ongeacht of die aankoop gepaard gaat met de aanvraag tot het verkrijgen van een sociale lening van de VHM of niet. De kandidaten moeten voldoen aan de in artikel 5 beschreven voorwaarden. Bij de inschrijving wordt melding gemaakt van de voorkeur van de kandidaten voor beschikbare bouwplaatsen.

Art. 5. Om te kunnen worden ingeschreven in het in artikel 2 vermelde register moet de kandidaat-koper voldoen aan volgende voorwaarden :

- 1° meerderjarig zijn;
- 2° voldoen aan de voorwaarden zoals beschreven in artikel 3, § 1 van het in artikel 1 van dit reglement bedoelde besluit.

Art. 6. Wanneer een kandidaat-koper zich bij een SHM laat inschrijven in het register, moet hij in kennis worden gesteld van de toelatingsvoorwaarden en de regels van toewijzing zoals bepaald in artikel 10, het verhaalrecht zoals bepaald in artikel 13, de gevallen waarin zijn kandidaatstelling uit het inschrijvingsregister kan worden geschrapt zoals bepaald in artikel 9 van dit reglement en de mogelijkheid zich kandidaat te stellen voor de aankoop van eventuele wederingekochte of teruggekochte koopwoningen.

Een ontvangstbewijs met vermelding van de inschrijvingsdatum wordt hem overhandigd.

Art. 7. De inschrijving is pas definitief na betaling van een inschrijvingsgeld van 1.000 frank per bouwplaats of gemeente. Indien later aan de kandidaat-koper een woning wordt toegewezen, zal voornoemd bedrag door de verkoper terugbetaald worden na ondertekening van de eenzijdige belofte van aankoop. Wanneer de kandidaat met toepassing van artikel 9, 2° uit het register wordt geschrapt wordt het inschrijvingsgeld niet terugbetaald.

Art. 8. De kandidaat kan zich laten inschrijven voor maximaal vijf bouwplaatsen. De SHM beslist per bouwplaats wanneer zij het inschrijvingsregister opent. Die opening moet uiterlijk zijn gebeurd op de datum van de gunning van de eerste reeks woningen die er zal worden gebouwd. De beslissing tot opening van het register dient voor elk nieuw bouwproject in de geschreven pers te worden aangekondigd binnen de maand volgend op de beslissing. Per bouwplaats wordt aan de kandidaat, rekening houdend met de chronologische volgorde van inschrijving, een subnummer toegekend. Binnen de maand na de bekendmaking van een nieuw bouwproject en waarvoor nog geen inschrijvingsregister werd geopend, hebben alle personen die reglementair zijn ingeschreven in het register voor de sociale koopwoningen maar niet voor het aangekondigde project, het recht om zich voor dat bouwproject te laten inschrijven met behoud van hun oorspronkelijk algemeen inschrijvingsnummer.

Art. 9. De schrapping van een kandidaatstelling uit een inschrijvingsregister kan enkel in de volgende gevallen :

- 1° op schriftelijk verzoek van de kandidaat;
- 2° wanneer de kandidaat-koper tweemaal een woning die hem werd toegewezen en die aan zijn keuze qua ligging en grootte beantwoordt, heeft geweigerd;
- 3° bij de tweejaarlijkse actualisatie van het register;
- 4° bij onjuiste of onvolledige verklaringen.

Deze actualisatie dient te gebeuren in de loop van de maand september. Alle personen die op het moment van de actualisatie drie opeenvolgende jaren in het register voorkomen en nog steeds geen woning hebben verkregen, moeten schriftelijk worden gevraagd of zij nog wensen opgenomen te blijven in het register. Indien een betrokkene niet binnen de maand laat weten dat hij opgenomen wenst te blijven in het register of indien hij inmiddels van zijn bekende woonplaats is vertrokken zonder adres op te geven, wordt hij uit het register geschrapt. Van die schrappingen wordt mededeling gedaan aan de opdrachthouder.

Een geschrapte kandidaat kan zich opnieuw laten inschrijven. In dat geval wordt opnieuw toepassing gemaakt van de bepalingen van artikel 4, 5, 7 en 8.

Art. 10. § 1. Na de machtiging van de verkoop door de VHM, gebeurt de toewijzing door het statutair bevoegde orgaan van de SHM. Bij de toewijzing moet achtereenvolgens rekening gehouden worden met :

- 1° de kandidaat-kopers die ingevolge een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkgebied van de SHM wettelijk moeten worden geherhuisvest;
- 2° een kandidaat-koper of een gezinslid met een bepaalde handicap voor zover de beschikbare woning speciaal aangepast is voor de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door een handicap;
- 3° een kandidaat-koper die als huurder een woning bewoont die onbewoonbaar of ongeschikt wordt verklaard conform de Vlaamse Wooncode of die hij moet ontruimen ingevolge een onteigeningsbesluit dat niet ouder mag zijn dan twee jaar;
- 4° de volgorde van de in artikel 8 toegekende subnummers.

§ 2. De SHM kan beslissen, in afwijking op het bepaalde onder § 1, 4° hiervoor, rangverhoging te geven aan kandidaat-kopers op basis van een schriftelijk intern reglement dat door de Raad van Bestuur van de SHM goedgekeurd is.

Dat reglement zal de redenen opsommen waarvoor de SHM de rangverhoging in haar reglement voorziet.

Nadat het intern reglement door de Raad van Bestuur van de SHM goedgekeurd werd, zal het voorgelegd worden aan de VHM, die binnen de 60 kalenderdagen na de kennisname ervan de beslissing aan de SHM al dan niet op haar beurt goedkeurt. De sociale huisvestingsmaatschappij wordt daarover schriftelijk geïnformeerd. Het intern reglement kan slechts toegepast worden na de goedkeuring door de VHM. Hetzelfde geldt voor elke wijziging, door de SHM, van haar intern reglement van toewijzingen. Bij een wijziging van het intern reglement mag de toewijzing van sociale koopwoningen, waarvoor kandidaten ingeschreven werden vóór de goedkeuring van deze wijziging door de VHM, nooit gebeuren in toepassing van het nieuwe reglement.

Wat de reeds ingeschreven kandidaten betreft gebeurt de toewijzing uitsluitend en alleen op basis van het op het ogenblik van de geldige inschrijving geldende intern reglement.

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

§ 4. De verkoopprijs wordt goedgekeurd door de VHM. Bij beheersovereenkomst kan hiervan afgeweken worden.

Art. 11. Wanneer een sociale koopwoning door de VHM of een SHM opnieuw verkocht wordt na wederinkoop of terugkoop moeten de op basis van artikel 10 hiervoor gerangschikte kandidaat-kopers telkens per groep van vijf schriftelijk op de hoogte gebracht worden van de voorgenomen verkoop. De woning wordt dan toegewezen aan de kandidaat die enerzijds binnen de maand schriftelijk aan de verkoper de wil om te verkopen heeft geuit en anderzijds de hoogste rang bekleedt.

Art. 12. In toepassing van het artikel 44, § 2, derde lid van de Vlaamse Wooncode oefent de opdrachthouder de controle uit op de correcte toepassing van de inschrijvings- en toewijzingsregels.

De toewijzing mag slechts aan de kandidaat worden betekend na het verstrijken van de termijn voor het instellen van een beroep door de opdrachthouder, voor zover geen beroep wordt ingesteld. Indien dat wel gebeurt, mag de betekening ten vroegste plaatshebben na het einde van de beslissingstermijn waarover de VHM beschikt.

Art. 13. § 1. De raad van bestuur van iedere SHM kan in individuele gevallen aan de VHM een gemotiveerde afwijking van de bepalingen van artikel 1, 5, 1° en 10 vragen. De aanvraag dient gebaseerd te zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard en vergezeld te zijn van het advies van de opdrachthouder bij de SHM. De beslissing van de VHM terzake wordt binnen de acht werkdagen na de indiening van het voorstel ter kennis gebracht van de SHM en de opdrachthouder. Bij gebrek aan kennisgeving binnen de gestelde termijn wordt het voorstel geacht te zijn aanvaard.

§ 2. Voor de inschrijving en de toewijzing van in artikel 10, § 3 vermelde woningen kan de SHM bijzondere inschrijvings- en toewijzingsregels voorstellen aan de VHM, volgens de in § 1 beschreven procedure.

Art. 14. Een kandidaat-koper die zich benadeeld acht door een toewijzing van een woning, kan bij aangetekend schrijven beroep indienen bij de opdrachthouder voor de sociale huisvesting. Deze geeft de indiener onmiddellijk kennisgeving van ontvangst en zendt een kopie van het bezwaarschrift aan de VHM. Binnen de drie werkdagen vraagt hij aan de voorzitter van de betrokken SHM om het beroep op de agenda te plaatsen van de eerstkomende vergadering van de raad van bestuur.

De raad van bestuur van de SHM beslist in eerste instantie over het beroep. De SHM dient binnen de twee maanden na het indienen van het beroep hierover uitspraak te doen. Bij onstentenis van een schriftelijk aan de indiener van het beroep betekend gemotiveerd antwoord binnen genoemde termijn wordt dit beroep geacht ontvankelijk en gegrond te zijn.

In dit geval, en wanneer het beroep ontvankelijk en gegrond bevonden wordt door de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij, beschikt de benadeelde koper over een volstrekt recht van voorrang met betrekking tot de toewijzing van de eerstvolgende beschikbare sociale koopwoning die vrijkomt en aan zijn keuze qua ligging en grootte beantwoordt.

Wordt het beroep niet ontvankelijk of ongegrond verklaard, dan beschikt de kandidaat-koper over een recht van hoger beroep tegen de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij. Dat hoger beroep wordt ingesteld bij de VHM binnen een termijn van veertien dagen na de ontvangst van de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De VHM beschikt op haar beurt over een termijn van twee maanden om een definitieve beslissing te nemen. Deze beslissing kan niet genomen worden dan na het advies van de opdrachthouder te hebben gehoord.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

Brussel, 11 mei 1999.

De minister-president van de Vlaamse regering,
L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting,
L. PEETERS

Bijlage II

TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE KAVELS

Artikel 1. Een alleenstaande of een gezin kan alleen dan een sociale kavel aankopen van de Vlaamse huisvestingsmaatschappij (VHM) of een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), wanneer hij enerzijds voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen, en anderzijds ingeschreven is in het daartoe bestemde register zoals vermeld in artikel 2.

Art. 2. Wanneer een SHM wil overgaan tot de verkoop van sociale kavels, zal zij hiervan in de plaatselijke pers rechtvaardigheid geven en melding maken van de opening van een daartoe bestemd inschrijvingsregister. De opening van dit register kan gebeuren na het verkrijgen van de verkavelingsvergunning.

Art. 3. De aanvragen tot het verkrijgen van een sociale kavel worden per sociale verkaveling ingeschreven volgens de orde van hun indiening. Bij de inschrijving krijgt elke inschrijver in volgorde van inschrijving een algemeen inschrijvingsnummer toegekend. De SHM houdt het register ter beschikking van de VHM en van de opdrachthouder voor de sociale huisvesting. Een afschrift of een elektronische kopie van het register kan steeds door de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting, de opdrachthouder en de VHM worden gevraagd.

In dat register worden de volgende gegevens opgenomen :

- 1° algemeen inschrijvingsnummer;
- 2° datum van inschrijving;
- 3° naam en voornamen van de kandidaat;
- 4° geboorteplaats en -datum;
- 5° volledig adres en eventueel telefoonnummer;
- 6° vermelding of er een prioriteit is of niet;
- 7° keuze van sociale verkaveling of gemeente.

Art. 4. Van het voornoemd register wordt gelijktijdig een parallel register bijgehouden waarin aan alle in voornoemd register ingeschreven kandidaat-kopers een inzagerecht wordt gewaarborgd.

In dat parallelle register worden alleen opgenomen :

- 1° het algemeen inschrijvingsnummer;
- 2° datum van inschrijving;
- 3° vermelding of er een prioriteit is of niet;
- 4° woonplaats (gemeente);
- 5° keuze van de sociale verkaveling of gemeente.

In dat register worden eveneens de toewijzingen weergegeven die werden gedaan gedurende het lopende en het voorgaande kalenderjaar. De opdrachthouder is gerechtigd de conformiteit tussen het parallelle register en het oorspronkelijke na te zien en te attesteren.

Art. 5. In het oorspronkelijke register worden de kandidaten ingeschreven die een kavel wensen aan te kopen en die voldoen aan de in artikel 6 beschreven voorwaarden. Bij de inschrijving wordt melding gemaakt van de voorkeur van de kandidaten voor beschikbare kavels.

Art. 6. Om te kunnen worden ingeschreven in het in artikel 2 vermelde register moet de kandidaat-koper bij de inschrijving voldoen aan volgende voorwaarden:

1° meerderjarig zijn;

2° voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, § 2 van het in artikel 1 van dit reglement bedoelde besluit.

Art. 7. Wanneer een kandidaat-koper zich bij een SHM laat inschrijven in het register moet hij in kennis worden gesteld van de toelatingsvoorwaarden en de regels van toewijzing zoals bepaald in artikel 11, het verhaalrecht zoals bepaald in artikel 13, de gevallen waarin zijn kandidaatstelling uit het inschrijvingsregister kan worden geschrapt zoals bepaald in artikel 10 van dit reglement en de mogelijkheid zich kandidaat te stellen voor de aankoop van eventuele wederingekochte of teruggekochte kavels.

Een ontvangstbewijs met vermelding van de inschrijvingsdatum wordt hem overhandigd.

Art. 8. De inschrijving is pas definitief na betaling van een inschrijvingsgeld van 1 000 frank per bouwplaats of gemeente. Indien later aan de kandidaat-koper een kavel wordt toegewezen, zal voornoemd bedrag door de verkoper terugbetaald worden na ondertekening van de eenzijdige belofte van aankoop. Wanneer de kandidaat met toepassing van artikel 10, 2° en 3° uit het register wordt geschrapt wordt het inschrijvingsgeld niet terugbetaald.

Art. 9. De kandidaat kan zich laten inschrijven voor meerdere sociale verkavelingen. Per verkaveling wordt aan de kandidaat, rekening houdend met de chronologische volgorde van inschrijving, een subnummer toegekend. Binnen de maand na de bekendmaking van een nieuwe verkaveling waarvoor nog geen inschrijvingsregister werd geopend, hebben alle personen die reglementair zijn ingeschreven in het register voor de sociale kavels maar niet voor het aangekondigde project, het recht om zich voor die sociale verkaveling te laten inschrijven met behoud van hun oorspronkelijk algemeen inschrijvingsnummer.

Art. 10. De schrapping van een kandidaatstelling uit een inschrijvingsregister kan enkel in de volgende gevallen :

1° op schriftelijk verzoek van de kandidaat;

2° wanneer de kandidaat-koper tweemaal een kavel die hem werd toegewezen en die aan zijn keuze qua ligging en grootte beantwoordt, heeft geweigerd;

3° bij de tweejaarlijkse actualisatie van het register;

4° bij onjuiste of onvolledige verklaringen.

Deze actualisatie dient te gebeuren in de loop van de maand september. Alle personen die op het moment van de actualisatie drie opeenvolgende jaren in het register voorkomen en nog steeds geen kavel hebben verkregen, moeten schriftelijk worden gevraagd of zij nog wensen opgenomen te blijven in het register. Indien een betrokkene niet binnen de maand laat weten dat hij opgenomen wenst te blijven in het register en indien hij inmiddels van zijn bekende woonplaats is vertrokken zonder adres op te geven, wordt hij uit het register geschrapt. Van die schrappingen wordt mededeling gedaan aan de opdrachthouder.

Een geschrapte kandidaat kan zich opnieuw laten inschrijven. In dat geval wordt opnieuw toepassing gemaakt van de bepalingen van artikelen 5, 6, 8 en 9.

Art. 11. § 1. Na de machtiging van de verkoop door de VHM, gebeurt de toewijzing door het statutair bevoegde orgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij. Bij de toewijzing moet achtereenvolgens rekening gehouden worden met :

1° de kandidaat-kopers die ingevolge een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkgebied van de SHM wettelijk moeten worden geherhuisvest;

2° een kandidaat-koper die als huurder een woning bewoont die onbewoonbaar of ongeschikt wordt verklaard of die hij moet ontruimen ingevolge een onteigeningsbesluit dat niet ouder mag zijn dan twee jaar;

3° de volgorde van de in artikel 9 toegekende subnummers.

§ 2. De SHM kan beslissen, in afwijking op het bepaalde onder § 1, 3° hiervoor, rangverhoging te geven aan kandidaat-kopers op basis van een schriftelijk intern reglement dat door de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij goedgekeurd is.

Dat reglement zal de redenen opsommen waarvoor de sociale huisvestingsmaatschappij de rangverhoging in haar reglement voorziet.

Nadat het intern reglement door de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij goedgekeurd werd, zal het voorgelegd worden aan de VHM, die binnen de 60 kalenderdagen na de kennisname ervan de beslissing aan de sociale huisvestingsmaatschappij al dan niet op haar beurt goedkeurt. De sociale huisvestingsmaatschappij wordt daarover schriftelijk geïnformeerd. Bij ontstentenis van schriftelijke informering binnen de gestelde termijn wordt de goedkeuring geacht gegeven te zijn.

Het intern reglement kan slechts toegepast worden na de goedkeuring door de VHM. Hetzelfde geldt voor elke wijziging, door de SHM, van haar intern reglement van toewijzingen. Bij een wijziging van het intern reglement mag de toewijzing van sociale kavels, waarvoor kandidaten ingeschreven werden vóór de goedkeuring van deze wijziging door de VHM, nooit gebeuren in toepassing van het nieuwe reglement.

Wat de reeds ingeschreven kandidaten betreft gebeurt de toewijzing uitsluitend en alleen op basis van het op het ogenblik van de geldige inschrijving geldend intern reglement.

§ 3. De verkoopprijs wordt goedgekeurd door de VHM. Bij beheersovereenkomst kan hiervan afgeweken worden.

Art. 12. Wanneer een sociale kavel door de VHM of een SHM opnieuw verkocht wordt na wederinkoop of terugkoop moeten de op basis van artikel 11 hiervoor gerangschikte kandidaat-kopers telkens per groep van vijf schriftelijk op de hoogte gebracht worden van de voorgenomen verkoop.

De kavel wordt dan toegewezen aan de kandidaat die enerzijds binnen de maand schriftelijk aan de verkoper de wil heeft geuit de te verkopen kavel te verwerven en anderzijds de hoogste rang bekleedt.

Art. 13. In toepassing van het artikel 44 § 2, derde lid van de Vlaamse Wooncode oefent de opdrachthouder de controle uit op de correcte toepassing van de inschrijvings- en toewijzingsregels.

De toewijzing mag slechts aan de kandidaat worden betekend na het verstrijken van de termijn voor het instellen van een beroep door de opdrachthouder, voor zover geen beroep wordt ingesteld. Indien dat wel gebeurt, mag de betekening ten vroegste plaatshebben na het einde van de beslissingstermijn waarover de VHM beschikt.

Art. 14. De raad van bestuur van iedere SHM kan in individuele gevallen aan de VHM een gemotiveerde afwijking van de bepalingen van de artikelen 1, 6, 1° en 11 vragen. De aanvraag dient gebaseerd te zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard en vergezeld te zijn van het advies van de opdrachthouder bij de SHM. De beslissing van de VHM terzake wordt binnen de acht werkdagen na de indiening van het voorstel ter kennis gebracht van de SHM en de opdrachthouder. Bij gebrek aan kennisgeving binnen de gestelde termijn wordt het voorstel geacht te zijn aanvaard.

Art. 15. Een kandidaat-koper die zich benadeeld acht door een toewijzing van een kavel, kan bij aangetekend schrijven beroep indienen bij de opdrachthouder voor de sociale huisvesting. Deze geeft de indiener onmiddellijk kennisgeving van ontvangst en zendt een kopie van het bezwaarschrift aan de VHM. Binnen de drie werkdagen vraagt hij aan de voorzitter van de betrokken SHM om het beroep op de agenda te plaatsen van de eerstkomende vergadering van de raad van bestuur.

De raad van bestuur van de SHM beslist in eerste instantie over het beroep. De SHM dient binnen de twee maanden na het indienen van het beroep hierover uitspraak te doen. Bij onstentenis van een schriftelijk aan de indiener van het beroep betekend gemotiveerd antwoord binnen genoemde termijn wordt dit beroep ontvankelijk en gegrond te zijn.

In dit geval, en wanneer het beroep ontvankelijk en gegrond bevonden wordt door de raad van bestuur van de SHM, beschikt de benadeelde koper over een volstrekt recht van voorrang met betrekking tot de toewijzing van de eerstvolgende beschikbare sociale kavel die aan zijn keuze qua ligging en grootte beantwoordt.

Wordt het beroep niet ontvankelijk of ongegrond verklaard, dan beschikt de kandidaat-koper over een recht van hoger beroep tegen de beslissing van de SHM. Dat hoger beroep wordt ingesteld bij de VHM binnen een termijn van veertien dagen na de ontvangst van de beslissing van de SHM.

De VHM beschikt op haar beurt over een termijn van twee maanden om een definitieve beslissing te nemen. Deze beslissing kan niet genomen worden dan na het advies van de opdrachthouder te hebben gehoord.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

Brussel, 11 mei 1999.

De minister-president van de Vlaamse regering,

L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting,

L. PEETERS

Bijlage III

REGLEMENT BETREFFENDE DE VERKOOP VAN SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 1. In de zin van dit reglement dient te worden verstaan onder :

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

2° conformiteitsattest : het attest waarvan sprake is in Titel III « KWALITEITSBEWAKING » van de Vlaamse Wooncode, meer bepaald in artikel 5 en volgende, en waarin wordt gesteld dat een woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten; in afwachting dat de bevoegde diensten een dergelijk attest kunnen uitreiken, dient de verkopende sociale huisvestingsmaatschappij voor elke te verkopen huurwoning een verklaring af te leveren waarin wordt bevestigd dat het om een volwaardige woning gaat;

3° volwaardige woning : woning die minder dan 20 jaar oud is of waarvan de kostprijs van de noodzakelijke werken met het oog op het bekomen van een conformiteitsattest lager is dan 500.000 frank (BTW inclusief);

4° noodzakelijke werken : werken die nodig zijn om het gebouw in stand te houden en om te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten waarvan sprake is in artikel 5 en volgende van de Vlaamse Wooncode; de aard van deze werken wordt gepreciseerd in de ministeriële omzendbrief HV 93/3, d.d. 22 juli 1993, betreffende de toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993, houdende instelling van een tegemoetkoming in de last van hypotheaire leningen, aangegaan om een woning te bouwen, te kopen en te renoveren, behoudens eventuele wijziging of aanpassing van deze omzendbrief in uitvoering voornoemde artikelen 5 en volgende van de Vlaamse Wooncode;

5° geactualiseerde kostprijs : de som van alle uitgaven die door de SHM werden betaald voor de oprichting van de woning of de verwerving ervan, in voorkomend geval te vermeerderen met de prijs voor alle uitgevoerde renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, en te vermenigvuldigen met de actualisatiecoëfficiënt die door de minister wordt vastgesteld in toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de VHM of de door sociale huisvestingsmaatschappijen, worden verhuurd in toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

6° datum van de ter beschikkingstelling : datum van de voorlopige oplevering der werken van de woninggroep waartoe de te verkopen woning behoort;

7° basisverkoopprijs : de door de raad van bestuur van een SHM vastgestelde verkoopprijs voor een te verkopen sociale huurwoning, gebaseerd op de geactualiseerde kostprijs van de woning, zoals bepaald in het sociaal huurbesluit van 16 maart 1999.

Art. 2. Iedere verkoop van een sociale huurwoning is onderworpen aan de voorafgaandelijke machtiging van de VHM. Indien de verkoopakte niet verleden is binnen 2 jaar na de datum van het principiële akkoord met de verkoop gegeven door de raad van bestuur van de SHM, dient een volledig nieuw dossier bij de VHM ingediend te worden.

Art. 3. Een sociale huurwoning kan niet verkocht worden binnen 15 jaar nadat de woning als sociale huurwoning beschikbaar werd gesteld.

De voltooiing van renovatiewerken uitgevoerd aan een sociale huurwoning kan niet worden beschouwd als een nieuwe terbeschikkingstelling, met uitzondering van renovatiewerken waarvan de kostprijs meer bedraagt dan de helft van de geactualiseerde kostprijs van de woning.

De verkoop moet eerst gebeuren aan de zittende huurder. Die zittende huurder kan echter het recht tot aankoop dat hem werd verleend door de sociale huisvestingsmaatschappij afstaan aan een inwonende descendent. In ieder geval moet de koper van een sociale huurwoning voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 3, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Art. 4. Kopers van volwaardige woningen kunnen een tegemoetkoming in de last van de hypothecaire lening « koop openbare sector », ingesteld bij het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 houdende instelling van een tegemoetkoming in de last van hypothecaire leningen, aangegaan om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren, aanvragen.

Kopers van niet-volwaardige woningen, m.a.w. woningen ouder dan 30 jaar waarvoor geen conformiteitsattest kan worden afgeleverd, kunnen een tegemoetkoming in de last van de hypothecaire lening « renovatie », ingesteld bij hogervermeld besluit, aanvragen.

Niet-volwaardige woningen moeten binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop gerenoveerd worden. Indien de niet-volwaardige woning gesloopt wordt, dient op het vrijgekomen perceel een nieuwe woning gebouwd te worden. De gerenoveerde woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten waarvan sprake is in artikel 5 en volgende van de Vlaamse Wooncode en dit op straffe van wederinkoop van de woning. Deze verplichting alsmede de eraan verbonden sanctie worden uitdrukkelijk ingeschreven in de bijzondere voorwaarden van de verkoopakte.

Art. 5. De verkoopprijs wordt goedgekeurd door de VHM. Bij beheersovereenkomst kan hiervan afgeweken worden.

Art. 6. De volledige opbrengst van een verkoop van een sociale huurwoning moet worden geherinvesteerd :

1° ofwel in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen;

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

3° ofwel in grondverwerving of renovatie van eigen patrimonium,

en dit binnen een periode van vijf jaar.

De VHM is belast met het toezicht op de naleving van deze verplichting.

Art. 7. Sociale huurwoningen die voor het eerst in gebruik genomen werden vóór 1946 en die niet meer kunnen verhuurd worden, hetzij wegens de slechte staat waarin ze verkeren, hetzij omdat ze ongeschikt zijn, kunnen, wanneer een globale renovatie van de wijk niet aangewezen is, onmiddellijk verkocht worden.

De verkoop van deze sociale huurwoningen gebeurt onderhands of openbaar.

Voor een onderhandse verkoop geldt dezelfde prijsbepaling als bij de verkoop van sociale huurwoningen zoals vastgesteld in artikel 5. Elke SHM die dergelijke woningen onderhands verkoopt, dient een reglement van toewijzing op te maken dat ter goedkeuring aan de VHM moet worden voorgelegd.

Indien het gaat om een openbare verkoop moet de uiteindelijk verkregen verkoopprijs minstens gelijk zijn aan hetzij de schatting van de ontvanger der registratie of de commissaris van het comité tot aankoop, hetzij de geactualiseerde waarde. De verkoopprijs moet in ieder geval overeenstemmen met het hoogste van de hiervoor genoemde bedragen.

Indien er bijzondere omstandigheden aanwezig zijn, en mits omstandige motivatie, mag de uiteindelijk verkregen verkoopprijs lager zijn dan de geactualiseerde waarde en de schatting van de ontvanger der registratie of van de commissaris van het comité tot aankoop.

De uiteindelijke verkregen verkoopprijs dient verhoogd te worden met de beheersvergoeding waarvan sprake in artikel 5.

Art. 8. Elke SHM bepaalt haar eigen verkoopbeleid in functie van de specifieke omstandigheden waarin zij moeten werken.

Daarbij dient te worden verzekerd dat er een huurpatrimonium beschikbaar blijft dat qua aard, omvang en samenstelling volstaat om het recht op menswaardig wonen te realiseren ten aanzien van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

In geen geval mogen de leefbaarheid of de statutaire doelstellingen van de betrokken maatschappij in het gedrang komen.

Het verkoopbeleid op korte of lange termijn dient desgevallend te worden afgestemd op maatschappelijke factoren van sociaal-economische, financiële of andere aard.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

Brussel, 11 mei 1999.

De minister-president van de Vlaamse regering,

L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting,

L. PEETERS

Bijlage IV

REGLEMENT INZAKE DE TOEWIJZING EN VERKOOP VAN MIDDELGROTE KOOPWONINGEN, MIDDELGROTE KAVELS EN NIET-RESIDENTIELE RUIMTEN

Artikel 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 ganse project bestaat uit sociale koopwoningen of sociale kavels. De middelgrote koopwoningen worden in het project opgenomen met het oog op het realiseren van sociale vermenging. De middelgrote kavels worden in het project opgenomen met het oog op de bouw van middelgrote woningen.

Art. 2. De middelgrote woningen en middelgrote kavels moeten vanaf het indienen van het voorontwerp bij de VHM in het project voorzien worden, erin identificeerbaar zijn op ondubbelzinnige wijze en er op doordachte wijze volledig in geïntegreerd zijn.

Art. 3. De koper, erfpachter of opstalhouder van een middelgrote woning of van een middelgrote kavel moet een natuurlijk persoon zijn. Hij kan slechts éénmaal dergelijke woning of kavel verwerven.

Art. 4. De middelgrote kavels en middelgrote woningen kunnen enkel onderhands worden verkocht aan de gezinnen en alleenstaanden die voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 3, § 1, 2° van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen, op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de chronologische volgorde waarin de aanvragen werden ingeschreven in een daartoe bestemd kandidatenregister.

De opname van middelgrote woningen en kavels in een woonproject en de opening van het kandidatenregister gaat gepaard met het voeren van een ruime publiciteit in de geschreven pers. Aan elke kandidaat-koper wordt een inschrijvingsbewijs met vermelding van de inschrijvingsdatum overhandigd. De toewijzing door het statutair bevoegde orgaan gebeurt uitsluitend op basis van de hiervoor vermelde chronologische volgorde. De toewijzing is definitief nadat het verkoopcompromis getekend werd en een voorschot betaald werd. In het verkoopcompromis kunnen bepalingen opgenomen worden die betrekking hebben op individuele bouwtechnische opties.

De verkoopprijs wordt goedgekeurd door de VHM. Bij beheersovereenkomst kan hiervan afgeweken worden.

Art. 5. De koper van een middelgrote kavel moet het buitenmetselwerk van de op te richten woning voltooid binnen een termijn van vier jaar te rekenen vanaf het ogenblik van het verlijden van de aankoopakte. Indien hij niet aan die verplichting voldoet, wordt de verkoopsovereenkomst van rechtswege ontbonden.

Art. 6. Niet-residentiële ruimten kunnen in een sociaal woonproject opgenomen worden met het oog op het realiseren van multifunctionele wijken en buurten. Deze niet-residentiële ruimten moeten vanaf de opmaak van het voorontwerp in het project voorzien worden. Die opname moet dan wel verantwoord worden.

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

Art. 8. Niet-residentiële ruimten die oorspronkelijk bestemd zijn voor de verkoop moeten, behoudens de gevallen, genoemd in artikel 34, § 3, 3° van de Vlaamse Wooncode, openbaar verkocht worden.

Art. 9. De bij openbare verkoop van een niet-residentiële ruimte verkregen verkoopprijs moet minstens gelijk zijn aan de door de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij goedgekeurde verkoopprijs. Bij gebeurlijke onderhandse verkoop geldt steeds de door de sociale huisvestingsmaatschappij goedgekeurde verkoopprijs.

Art. 10. Niet-residentiële ruimten die oorspronkelijk bestemd zijn voor verhuring, en die daadwerkelijk verhuurd zijn, kunnen verkocht worden aan de zittende huurder die een handelsregister heeft en die gedurende ten minste 3 jaar huurder is geweest van het te verkopen pand. De verkoop ervan gebeurt onderhands.

De basisverkoopprijs van deze niet-residentiële als in het eerste lid bedoelde ruimten moet bepaald worden op hetzij de geactualiseerde waarde, hetzij de raming van de ontvanger der registratie of van de commissaris van het Comité tot Aankoop, en in ieder geval op het hoogste van de hiervoor genoemde bedragen. De verkoopprijs moet bovendien vergelijkbaar zijn met wat gangbaar is op de privé-markt.

Art. 11. Leegstaande niet-residentiële ruimten, die oorspronkelijk bestemd zijn voor verhuring, moeten openbaar verkocht worden.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

Brussel, 11 mei 1999.

De minister-president van de Vlaamse regering,
L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden,
Stedelijk Beleid en Huisvesting,
L. PEETERS

TRADUCTION

MINISTERE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE

F. 99 — 3290

[C — 99/36289]

11 MAI 1999. — Arrêté du Gouvernement flamand 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

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment les articles 34, § 3, 38, § 1^{er} et 45, § 1^{er} et § 4;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 février 1993 instaurant une intervention dans la charge de prêts hypothécaires contractés pour construire, acheter ou rénover une habitation;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 portant la subvention et la préparation à la construction de terrains et l'aménagement de l'infrastructure et des équipements communs de quartiers sociaux;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 portant la subvention de la rénovation d'habitations et de bâtiments et de la construction de nouvelles habitations sociales;

Vu l'avis de la Société flamande de Logement, donné le 15 décembre 1998;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 19 avril 1999;

Vu les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er}, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence;

Considérant d'une part que les conditions de revenu pour les habitations sociales d'achat doivent être assimilées à celles qui sont d'application pour le secteur des prêts sociaux afin de réaliser des conditions uniformes dans le secteur de la propriété sociale et de l'autre qu'il est absolument indispensable de fixer un cadre juridique et réglementaire très stricte en matière de la réglementation d'allocation relative à la vente d'habitations sociales d'achat;

Sur la proposition du Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre 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° lot social : un lot faisant partie d'un lotissement social;

4° lot moyen : un lot destiné à la construction d'une habitation moyenne;

5° habitation moyenne d'achat : une habitation construite par la Société flamande de Logement (VHM) ou une société sociale de logement, reprise dans un projet de logement social en vue de réaliser un amalgame social et destinée à être vendue à certaines familles ou personnes seules mal-logées;

6° espace non résidentiel : chaque bien immobilier ou une partie dudit bien qui n'est pas destiné au logement de familles ou personnes seules et qui n'est pas un équipement commun;

7° personne à charge :

a) l'enfant qui à la date de référence est domicilié à l'adresse du candidat-acheteur et :

- qui n'a pas atteint l'âge de 18 ans ou qui a atteint l'âge de 18 ans ou plus et pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont payées;

- que le Ministre estime à charge pour autant que des preuves en soient présentées;

b) le candidat-acheteur et chaque membre de sa famille faisant partie de son ménage, pour autant qu'ils soient reconnus gravement handicapés aux conditions fixées par le Ministre;

8° revenu : la somme, majorée, le cas échéant, de l'intérêt fictif, du revenu net soumis à l'impôt des personnes physiques, ainsi que les revenus du candidat-acheteur indiqués par le Ministre sur la proposition de la VHM et de toutes les autres personnes occupant avec lui la même habitation, à l'exclusion des enfants ayant fait partie du ménage sans interruption et n'ayant pas atteint l'âge de 25 ans à la date de référence;

9° intérêt fictif : la partie du revenu calculé sur le bénéfice ou la valeur de la partie au-dessus d'un million de francs suite à une aliénation par l'emprunteur ou à une expropriation d'habitations ayant eu lieu dans une période qui précède de trois ans la date de référence ou à la date de référence même;

10° délégué : le délégué au logement social tel que visé à l'article 44 du Code flamand du Logement ou, à défaut, le commissaire de la VHM en application de l'article 24 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public ou, à défaut, la VHM;

11° acheteur : le particulier mal-logé qui achète une habitation ou un lot et, éventuellement, la personne avec laquelle il ou elle cohabite légalement ou effectivement à la date de référence ou avec laquelle il ou elle a l'intention de cohabiter;

12° ville-pôle : Anvers, Gand, Hasselt, Genk, Bruges, Roeselare, Ostende, Courtrai, Louvain, Vilvorde, Boom, Malines, Termonde, Alost et St.-Nicolas.

Sans préjudice de l'application du premier alinéa, 5°, le Ministre, sur la proposition de la VHM, détermine les conditions auxquelles doit répondre une habitation moyenne.

Sans préjudice de l'application du premier alinéa, 8°, le revenu des ascendants cohabitants du candidat-acheteur n'est compté que pour la moitié. Il n'est pas compté pour les membres de famille du premier et du deuxième degré qui sont reconnus gravement handicapés ou qui ont atteint l'âge de 65 ans ou plus.

Sur la proposition de la VHM, le Ministre détermine le bénéfice, le mode de calcul et les conditions de l'intérêt fictif, tel que visé au premier alinéa, 9°.

Art. 2. Des biens immobiliers peuvent être vendus, donnés en emphytéose ou en droit de superficie par les sociétés de logement social ou par la VHM elle-même, tout en respectant les modalités et les conditions telles que visées au présent arrêté d'exécution et à la réglementation d'affectation joints en annexe.

La VHM et les sociétés de logement social peuvent procéder à la vente de gré à gré d'habitations sociales d'achat, de lots sociaux, d'habitations sociales de location, d'habitations moyennes d'achat et de lots moyens à des familles ou à des isolés mal-logés pour autant qu'il est satisfait à la condition telle que visée au premier alinéa.

Pour le reste et sauf dans les cas tels que visés à l'article 34, § 3, 1°, 3° et 4° du Code flamand du Logement, elles ne peuvent vendre leurs biens immobiliers que publiquement.

Art. 3. § 1^{er}. En ce qui concerne la vente d'habitations sociales d'achat et de location, les familles et les isolés sont considérés comme mal-logés lorsqu'ils remplissent les conditions suivantes à la date de référence :

1° partant de la dernière feuille d'impôts pour des personnes physiques, avoir un revenu qui ne dépasse pas :

a) 1.000.000 F pour un isolé;

b) 1.500.000 F pour une famille d'au moins deux personnes;

2° ne posséder aucune autre habitation complète en pleine propriété ou en plein usufruit.

Les montants maximum tels que visés au premier alinéa, 1° sont majorés de 100.000 francs par personne à charge.

§ 2. En ce qui concerne la vente de lots sociaux, les familles et les isolés sont considérés comme mal-logés lorsqu'ils remplissent les conditions suivantes à la date de référence :

1° partant de la dernière feuille d'impôts pour des personnes physiques, avoir un revenu qui ne dépasse pas :

a) 1.000.000 F pour un isolé;

b) 1.500.000 F pour une famille d'au moins deux personnes;

2° ne posséder aucune autre habitation complète en pleine propriété ou en plein usufruit.

3° ne pas avoir aucun droit réel relatif à un autre terrain d'habitation offrant au candidat-acheteur la possibilité d'y réaliser une construction.

Les montants maximum tels que visés au premier alinéa, 1° sont majorés de 100.000 francs par personne à charge.

§ 3. Les montants tels que visés au § 1^{er} et au § 2 sont liés à l'indice des prix à la consommation de janvier 1999. Au premier janvier de chaque année ils sont adaptés à l'indice du mois de décembre précédant l'adaptation et arrondis au millier le plus proche.

§ 4. En ce qui concerne la vente d'habitations moyennes d'achat et de lots moyens, les familles et les isolés sont considérés comme mal-logés lorsqu'à la date de référence ils ne possèdent aucune habitation complète en pleine propriété ou en plein usufruit.

§ 5. La condition dont question au § 1^{er}, 2°, § 2, 2° et § 4 n'est pas d'application :

1° lorsque le candidat-acheteur occupe cette autre habitation et qu'elle fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;

2° lorsqu'un examen de la VHM démontre que cette autre habitation est inadaptée;

3° lorsqu'un examen de la VHM démontre que cette autre habitation est inhabitable et n'est pas susceptible de rénovation, amélioration ou adaptation;

4° pour un candidat-acheteur ayant au moins 55 ans à la date de référence;

5° pour un candidat-acheteur qui entreprend une action dans une des villes-pôles.

Dans les cas tels que visés au premier alinéa, 2°, 4° et 5°, le candidat-acheteur doit prouver qu'il satisfait à la condition initiale de propriété dans un délai d'un an à partir de la date de l'acte authentique.

Dans le cas tel que visé au premier alinéa, 3°, le candidat-acheteur doit démolir cette autre habitation ou modifier son affectation dans le délai dont question au deuxième alinéa.

Au cas où le candidat-acheteur n'aurait pas satisfait aux dispositions de ce paragraphe dans le délai prévu et pour autant qu'il n'a pas conclu de prêt social particulier auprès de la VHM, la vente est dissoute de plein droit.

Le candidat-acheteur utilisera le bénéfice de l'aliénation éventuelle de cette autre habitation pour l'acquisition et l'équipement de la nouvelle habitation.

Le présent assouplissement des conditions ne peut être appliqué qu'une seule fois pour les mêmes personnes et n'est pas d'application pour des habitations ayant un revenu cadastral supérieur à 80.000 francs, après indexation.

Sans préjudice de l'application du § 1^{er}, 2°, § 2, 2° et § 4, la vente peut être refusée lorsque la VHM ou la société de logement social ont la forte présomption que le candidat-acheteur a aliéné des parties des biens immobiliers en faveur d'une autre habitation de ce genre pour la seule et simple raison de pouvoir acheter, à condition que cette présomption est bien motivée et signalée par écrit au candidat-acheteur. La même procédure est d'application pour les candidats-acheteurs d'un lot social quand il s'agit de l'aliénation de certaines parties de droits immobiliers d'un lot constructible.

§ 6. Pour l'application des § 1^{er}, 2 et 4, la date de référence coïncide :

1° en ce qui concerne les habitations d'achat sociales, les lotissements sociaux, les habitations d'achat moyennes et les lots moyens : avec la date de la promesse unilatérale d'achat;

2° en ce qui concerne les habitations de location sociales : avec la date de l'accord de principe, c'est-à-dire la date à laquelle le conseil d'administration de la société de logement social a marqué son accord quant à la vente.

§ 7. Le délégué surveille le respect des conditions mentionnées dans cet article.

Art. 4. La construction d'habitations d'achat moyennes et d'espaces non-résidentiels ne peut en aucun cas être financée à l'aide des crédits d'investissement visés à l'article 38 du Code flamand du Logement.

Art. 5. L'attribution des habitations d'achat sociales à vendre par la VHM ou par les sociétés de logement social doit se faire conformément au "règlement d'attribution des habitations d'achat sociales", joint en annexe Ière au présent arrêté.

Art. 6. L'attribution des lots sociaux à vendre par la VHM ou par les sociétés de logement social doit se faire conformément au "règlement d'attribution des lotissements sociaux", joint en annexe II au présent arrêté.

Art. 7. La vente d'une habitation de location sociale par la VHM ou par une société de logement social au locataire sédentaire de l'habitation de location sociale concernée doit se faire conformément au "règlement de vente des habitations d'achat sociales", joint en annexe III au présent arrêté.

Art. 8. La vente d'habitations d'achat moyennes, de lotissements moyens et d'espaces non-résidentiels par la VHM ou par une Société de Logement social au locataire sédentaire de l'habitation de location sociale concernée doit se faire conformément au "règlement de vente d'habitations d'achat moyennes, de lotissements moyens et d'espaces non-résidentiels", joint en annexe IV au présent arrêté.

Art. 9. A l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 portant la subvention et la préparation à la construction de terrains et l'aménagement de l'infrastructure et des équipements communs de quartiers sociaux, il est inséré un article 12bis, libellé comme suit :

« Art. 12bis. En dérogation aux articles 4, 9 et 12, il y a lieu de respecter, vis-à-vis des preneurs d'initiative VHM et sociétés de logement social, les conditions mentionnées à 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 de logement social en exécution du Code flamand du Logement, ainsi que les règlements y afférents. »

Art. 10. A l'article 13 du même arrêté, le quatrième alinéa est remplacé par ce qui suit :

« Sauf en ce qui concerne les preneurs d'initiative VHM et les sociétés de logement social le contrôle sur les conditions, mentionnées à l'article 9 à 12 compris, est exercé par la division provinciale. »

Art. 11. A l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 février 1993 instaurant une intervention dans la charge des prêts hypothécaires, contractés en vue de construire, d'acheter ou de rénover une habitation, il est ajouté un quatrième alinéa libellé comme suit :

« Vis-à-vis des preneurs d'initiative VHM et sociétés de logement social, sont considérés comme des personnes ayant droit à la prime d'achat pour l'application de l'article 52 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe : les personnes qui répondent aux conditions relatives au revenu et aux biens immobiliers telles que visées à l'article 3, § 1^{er}, de 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. ».

Art. 12. A l'article 9, § 1^{er}, du même arrêté, le deuxième alinéa est abrogé.

Art. 13. A l'article 19 du même arrêté, il est inséré un point 3°*bis*, libellé comme suit :

« 3°*bis* par rapport aux habitations vendues par la VHM ou par les sociétés de logement social : une déclaration de l'administration communale dont il ressort que la première occupation de l'habitation ou du bâtiment date d'au moins trente ans avant la demande; ».

Art. 14. A l'article 9, § 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 portant la subvention et la préparation à la construction de terrains et l'aménagement de l'infrastructure et des équipements communs de quartiers sociaux, il est ajouté un troisième alinéa, libellé comme suit :

« Vis-à-vis des preneurs d'initiative VHM et les sociétés de logement social, le candidat-acheteur d'une habitation de location sociale doit répondre aux conditions fixées à l'article 3, § 1^{er}, de 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. ».

Art. 15. L'article 10 du même arrêté est abrogé.

Art. 16. Lorsque des habitations sociales, malgré une publicité suffisante, ne peuvent pas être vendues dans une période de deux ans après la réception provisoire des habitations concernées aux mal-logés décrits à l'article 3, § 1^{er}, elles peuvent être vendues au prix de vente initial aux mal-logés qui ne répondent qu'à la condition visée à l'article 3, § 1^{er}, 2°. Dans ce cas, les subventions éventuelles aux projets ne doivent pas être remboursées à la Région flamande.

Lorsque des habitations d'achat moyennes, malgré une publicité suffisante, ne peuvent pas être vendues dans une période de deux ans après la réception provisoire des habitations concernées aux mal-logés décrits à l'article 3, § 4, elles peuvent être vendues au prix de vente initial aux mal-logés qui ne répondent qu'à la condition visée à l'article 3, § 1^{er}, 2°. Dans ce cas, les subventions éventuelles aux infrastructures ne doivent pas être remboursées à la Région flamande.

Dans la période précitée période de deux ans après la réception provisoire, les habitations concernées peuvent être offertes en vente pendant les six derniers mois au groupe cible original moyennant une réduction d'au maximum 10 % su le prix de vente initial, hors TVA.

La société de logement social doit pouvoir démontrer à la VHM que suffisamment d'efforts ont été faits en vue de vendre les habitations mentionnées au premier et deuxième alinéa, au groupe cible visé à l'origine et que toutes les règles procédurales de vente ont été respectées. La VHM juge du bien-fondé et peut finalement autoriser la vente en dehors du groupe cible visé à l'origine.

Art. 17. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} juin 1999.

Art. 18. Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté.
Bruxelles, le 11 mai 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement,
L. PEETERS

—
Annexe I^{re}

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES HABITATIONS D'ACHAT SOCIALES

Article 1^{er}. Une personne seule ou un ménage ne peuvent acheter une habitation d'achat sociale de la Société flamande du Logement (VHM) ou d'une société de logement social (SHM), que lorsqu'il répond aux conditions fixées à l'article 3, § 1^{er}, de 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, et lorsqu'il est inscrit au registre destiné à cet effet tel que mentionné à l'article 2.

Art. 2. La VHM et toute SHM qui est active dans le domaine de la vente d'habitations d'achat sociales tient un registre d'inscription. Les demandes d'obtention d'une habitation d'achat sociale sont inscrites par lieu de construction suivant la date de leur introduction. A chaque inscription, un numéro général d'inscription est attribué en ordre chronologique à chaque candidat-acheteur. La SHM tient le registre à la disposition de la VHM et du délégué chargé du logement social. Une copie ou une copie électronique du registre peut en tout temps être demandée par le ministre flamand, chargé du logement, par le délégué et par la VHM.

Ce registre reprend les données suivantes :

- 1° le numéro général d'inscription;
- 2° la date d'inscription;
- 3° nom et prénoms des candidats;
- 4° lieu et date de naissance;
- 5° adresse complète et numéro de téléphone éventuel
- 6° mention s'il y a priorité ou non;
- 7° choix du/des lieu(x) de construction ou commune.

Art. 3. Un registre parallèle est tenu simultanément au registre précité dans lequel il est garanti un droit de regard à tous les candidats-acheteurs inscrits au registre précité.

Dans ce registre parallèle sont seuls repris :

- 1° le numéro général d'inscription;
- 2° la date d'inscription;
- 3° mention s'il y a priorité ou non;
- 4° domicile (commune);
- 5° choix du/des lieu(x) de construction ou commune.

Dans ce registre sont également représentées les attributions auxquelles il a été procédé pendant l'année courante et pendant l'année précédente. Le délégué est autorisé de vérifier et d'attester la conformité entre le registre parallèle et le registre original.

Art. 4. Dans le registre original sont inscrits les candidats qui souhaitent acheter une habitation indépendamment du fait que cet achat se double de la demande d'obtention d'un prêt social de la VHM ou non. Les candidats doivent répondre aux conditions décrites à l'article 5. Lors de l'inscription, il sera fait mention de la préférence des candidats pour les lieux de construction disponibles.

Art. 5. Afin de pouvoir être inscrit au registre mentionné à l'article 2, le candidat-acheteur doit répondre aux conditions suivantes :

- 1° être majeur;
- 2° répondre aux conditions telles que décrites à l'article 3, § 1^{er} de l'arrêté visé à l'article 1^{er} du présent règlement.

Art. 6. Lorsqu'un candidat-acheteur se laisse inscrire au registre auprès d'une SHM, il doit être informé des conditions d'admission et des règles d'admissions telles que fixées à l'article 10, du droit de recours tel que fixé à l'article 13, des cas dans lesquels sa candidature peut être rayée du registre d'enregistrement tel que fixé à l'article 9 du présent arrêté et de la possibilité de présenter sa candidature pour l'achat d'habitations d'achat éventuellement rachetées (vente à réméré ou rachat).

Un récépissé avec mention de la date d'inscription lui sera transmis.

Art. 7. L'inscription n'est définitive qu'après paiement d'un droit d'inscription de 1.000 francs par lieu de construction ou commune. Lorsque plus tard une habitation est attribuée au candidat-acheteur, le montant précité sera remboursé par le vendeur après signature de la promesse unilatérale d'achat; lorsque le candidat est rayé du registre en application de l'article 9, 2°, le droit d'inscription n'est pas remboursé.

Art. 8. Le candidat peut se faire inscrire pour 5 lieux de construction au maximum. La SHM décide par lieu à quel moment elle ouvre un registre d'inscription. Cet ouverture doit avoir eu lieu au plus tard à la date de l'attribution de la première série d'habitations qui y sera construite. La décision d'ouverture du registre doit être annoncée dans la presse écrite pour chaque nouveau projet de construction dans le mois suivant la décision. Un numéro subordonné est donné par lieu de construction à chaque candidat compte tenu de l'ordre chronologique de l'inscription. Dans le mois suivant la publication d'un nouveau projet de construction pour lequel aucun registre d'inscription a été ouvert, toutes les personnes réglementairement inscrites au registre pour des habitations d'achat sociales mais pas pour le projet annoncé, ont le droit de se faire inscrire avec maintien de leur propre numéro d'inscription général original.

Art. 9. La rayage d'une candidature du registre d'inscription n'est possible que dans les cas suivants :

- 1° sur demande écrite du candidat ;
- 2° lorsque le candidat-acheteur a deux fois refusé une habitation qu'il lui a été attribuée et qui répond à son choix quant à sa situation et son volume;
- 3° lors de l'actualisation biennal du registre;
- 4° en cas de déclarations inexactes ou incomplètes.

Cet actualisation doit se faire dans le cours du mois de septembre. Toutes les personnes qui au moment de l'actualisation figurent pendant trois années consécutives au registre et qui n'ont toujours pas obtenu une habitation, doivent être demandées par écrit si elles souhaitent rester reprises au registre. Lorsque le concerné ne fait pas savoir dans le mois qu'il souhaite rester inscrit ou lorsqu'entre temps il a quitté son domicile connu sans laisser d'adresse, il est rayé du registre. Ces rayages sont communiqués au délégué.

Un candidat rayé peut à nouveau se faire inscrire. Dans ce cas les dispositions des articles 4, 5, 7 et 8 sont à nouveau d'application.

Art. 10. § 1^{er}. Après l'autorisation de la vente par la VHM, l'attribution se fait par l'organe statutaire de la SHM. En cas d'attribution, il doit consécutivement être tenu compte :

- 1° des candidats-acheteurs qui doivent être légalement relogés suite à programme de logement spécial dans le ressort de la SHM;
- 2° d'un candidat-acheteur ou d'un membre de la même atteint d'un certain handicap pour autant que l'habitation disponible est spécialement adaptée au logement d'une famille dont un ou plusieurs membres sont atteints d'un handicap;
- 3° d'un candidat-acheteur qui occupe une habitation comme locataire qui est déclarée inhabitable ou inadaptée conformément au Code flamand du Logement ou qu'il doit abandonner suite à un arrêté d'expropriation qui ne peut pas dater d'il y a plus de deux ans;
- 4° de l'ordre des numéros subordonnés attribués à l'article 8.

§ 2. La SHM peut décider, en dérogation aux dispositions du § 1^{er}, 4° ci-dessus, d'accorder une augmentation de rang aux candidats-acheteurs sur la base d'un règlement écrit interne approuvé par le Conseil d'Administration de la SHM.

Ce règlement donnera une énumération des raisons pour lesquelles la SHM prévoit une augmentation dans son règlement.

Après que le règlement interne a été approuvé par le Conseil d'Administration de la SHM, il sera présenté à la VHM qui à son tour approuve ou n'approuve pas la décision de la SHM dans les 60 jours civils après sa notification. La société de logement social en est informée par écrit. Le règlement interne ne peut être appliqué qu'après l'approbation par la VHM. Le même principe vaut pour toute modification par la SHM de son règlement interne d'attribution. En cas d'une modification du règlement interne, l'attribution d'habitation d'achat sociales, pour des candidats ont été inscrits avant l'approbation de cette modification par la VHM, ne peut jamais se faire en application du nouveau règlement.

En ce qui concerne les candidats déjà inscrits, l'attribution se fait exclusivement sur la base du règlement interne en vigueur au moment de l'inscription officielle.

§ 3. lorsqu'il s'agit d'habitations construites pour un groupe cible particulier, aux conditions d'engagements spécifiques, les dispositions des § 1^{er} et § 2 ne s'appliquent que pour autant que ces engagements aient été respectés.

§ 4. Le prix de vente est approuvé par la VHM. Il peut y être dérogé en cas de contrat de gestion.

Art. 11. Lorsqu'une habitation d'achat sociale est à nouveau vendue par la VHM ou par une SHM après une vente à réméré ou un rachat, les candidats-acheteurs classés sur la base de l'article 10 ci-dessus doivent être informés par écrit et par groupe de cinq de la vente envisagée. L'habitation est alors attribuée au candidat qui, d'une part a exprimé sa volonté de vendre au vendeur, et d'autre part, qui occupe le plus haut rang.

Art. 12. En application de l'article 44, § 2, troisième alinéa du Code flamand du Logement, le délégué exerce le contrôle sur l'application correcte des règlements d'inscription et d'attribution.

L'attribution ne peut être notifiée au candidat qu'après l'échéance du délai dont le délégué dispose pour former un recours, pour autant qu'aucun recours n'ait été formé. Si tel est le cas, la notification aura lieu au plus tôt après la fin du délai de décision dont la VHM dispose.

Art. 13. § 1^{er}. Le conseil d'administration de chaque SHM peut demander, dans certains cas individuels, un dérogation motivée aux dispositions des articles 1, 5, 1^o et 10. Cette demande doit être basée sur des circonstances particulières de nature sociale et être accompagnée de l'avis du délégué auprès de la SHM. La décision de la VHM en cette matière est communiquée à la SHM et au délégué dans le huit jours ouvrables après l'introduction de la proposition. A défaut d'une notification dans le délai précité, la proposition est supposée être acceptée.

§ 2. En ce qui concerne l'inscription et l'attribution des habitations mentionnées à l'article 10, § 3, la SHM peut proposer des règles particulières d'inscription et d'attribution à la VHM, suivant la procédure décrite au § 1^{er}.

Art. 14. Le candidat-acheteur qui se sent lésé par l'attribution d'une habitation, peut former un recours par lettre recommandée auprès du délégué du logement social. Ce dernier accuse immédiatement réception au demandeur et envoie une copie de cette objection à la VHM. Dans les trois jours ouvrables, il demande au président de la SHM concernée d'inscrire le recours à l'agenda de la première réunion suivante du conseil d'administration.

Le conseil d'administration de la SHM décide en première instance du recours. La SHM doit prendre une décision dans les deux mois après l'introduction du recours. A défaut d'une réponse motivée notifiée par écrit à la personne ayant formé le recours dans le délai précité, ce recours est réputé être recevable et fondé.

Dans ce cas, et lorsque le recours est accepté comme étant recevable et fondé par le conseil d'administration de la société de logement social, l'acheteur lésé dispose d'un droit absolu de priorité par rapport à l'attribution de la première habitation d'achat sociale suivante libre et qui répond à son choix quant à sa situation et à son volume.

Lorsque le recours est déclaré irrecevable ou non-fondé, le candidat-acheteur dispose d'un droit de recours supérieur contre la décision de la société de logement social. Ce recours supérieur peut être formé auprès de la VHM dans un délai de quinze jours après la réception de la décision de la société de logement social.

La VHM dispose à son tour d'un délai de deux mois pour prendre une décision définitive. Cette décision ne peut être prise qu'après avoir entendu l'avis du délégué.

Vu pour être jointe à 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.

Bruxelles, le 11 mai 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement,

L. PEETERS

Annexe II

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DE LOTS SOCIAUX

Article 1^{er}. Une personne seule ou un ménage ne peuvent acheter un lot social de la Société flamande du Logement (VHM) ou d'une société de logement social (SHM), que lorsqu'il répond aux conditions fixées à l'article 3, § 1^{er}, de 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, et lorsqu'il est inscrit au registre destiné à cet effet tel que mentionné à l'article 2.

Art. 2. Lorsque une SHM veut procéder à la vente de lots sociaux, elle publiera son intention dans la presse locale et mentionnera l'ouverture d'un registre d'inscription destiné à cet effet. L'ouverture de ce registre peut se faire après l'obtention de l'autorisation de lotissement.

Art. 3. Les demandes d'obtention d'une habitation d'achat sociale sont inscrites par lot social suivant la date de leur introduction. A chaque inscription, un numéro général d'inscription est attribué en ordre chronologique à chaque souscripteur. La SHM tient le registre à la disposition de la VHM et du délégué chargé du logement social. Une copie ou une copie électronique du registre peut en tout temps être demandée par le ministre flamand, chargé du logement, par le délégué et par la VHM.

Ce registre reprend les données suivantes :

- 1° le numéro général d'inscription;
- 2° la date d'inscription;
- 3° nom et prénoms des candidats;
- 4° lieu et date de naissance;
- 5° adresse complète et numéro de téléphone éventuel
- 6° mention s'il y a priorité ou non;
- 7° choix du/des lieu(x) de construction ou commune.

Art. 4. Un registre parallèle est tenu simultanément au registre précité dans lequel il est garanti un droit de regard à tous les candidats-acheteurs inscrits au registre précité.

Dans ce registre parallèle sont seuls repris :

- 1° le numéro général d'inscription;
- 2° la date d'inscription;
- 3° mention s'il y a priorité ou non;
- 4° domicile (commune);
- 5° choix du lot social ou commune.

Dans ce registre sont également représentées les attributions auxquelles il a été procédé pendant l'année courante et pendant l'année précédente. Le délégué est autorisé de vérifier et d'attester la conformité entre le registre parallèle et le registre original.

Art. 5. Dans le registre original sont inscrits les candidats qui souhaitent acheter un lot et qui répondent aux conditions décrites à l'article 6. Lors de l'inscription, il sera fait mention de la préférence des candidats pour les lots disponibles.

Art. 6. Afin de pouvoir être inscrit au registre mentionné à l'article 2, le candidat-acheteur doit répondre aux conditions suivantes :

- 1° être majeur;
- 2° répondre aux conditions telles que décrites à l'article 3, § 1^{er} de l'arrêté visé à l'article 1^{er} du présent règlement.

Art. 7. Lorsqu'un candidat-acheteur se laisse inscrire au registre auprès d'une SHM, il doit être informé des conditions d'admission et des règles d'admissions telles que fixées à l'article 11, du droit de recours tel que fixé à l'article 13, des cas dans lesquels sa candidature peut être rayée du registre d'enregistrement tel que fixé à l'article 10 du présent arrêté et de la possibilité de présenter sa candidature pour l'achat de lots éventuellement rachetés (vente à réméré ou rachat).

Un récépissé avec mention de la date d'inscription lui sera transmis.

Art. 8. L'inscription n'est définitive qu'après paiement d'un droit d'inscription de 1.000 francs par lieu de construction ou commune. Lorsque plus tard un lot est attribuée au candidat-acheteur, le montant précité sera remboursé par le vendeur après signature de la promesse unilatérale d'achat; lorsque le candidat est rayé du registre en application de l'article 10, 2° et 3°, le droit d'inscription n'est pas remboursé.

Art. 9. Le candidat peut se faire inscrire pour plusieurs lots. Un numéro subordonné est donné par lot à chaque candidat compte tenu de l'ordre chronologique de l'inscription. Dans le mois suivant la publication d'un nouveau lotissement pour lequel aucun registre d'inscription a été ouvert, toutes les personnes réglementairement inscrites au registre pour des lots mais pas pour le projet annoncé, ont le droit de se faire inscrire avec maintien de leur propre numéro d'inscription général original.

Art. 10. La rayage d'une candidature du registre d'inscription n'est possible que dans les cas suivants :

- 1° sur demande écrite du candidat ;
- 2° lorsque le candidat-acheteur a deux fois refusé une habitation qu'il lui a été attribuée et qui répond à son choix quant à sa situation et son volume;
- 3° lors de l'actualisation biennal du registre;
- 4° en cas de déclarations inexactes ou incomplètes.

Cet actualisation doit se faire dans le cours du mois de septembre. Toutes les personnes qui au moment de l'actualisation figurent pendant trois années consécutives au registre et qui n'ont toujours pas obtenu un lot, doivent être demandées par écrit si elles souhaitent rester reprises au registre. Lorsque le concerné ne fait pas savoir dans le mois qu'il souhaite rester inscrit ou lorsqu'entre temps il a quitté son domicile connu sans laisser d'adresse, il est rayé du registre. Ces rayages sont communiqués au délégué.

Un candidat rayé peut à nouveau se faire inscrire. Dans ce cas les dispositions des articles 5, 6, 8 et 9 sont à nouveau d'application.

Art. 11. § 1^{er}. Après l'autorisation de la vente par la VHM, l'attribution se fait par l'organe statutaire de la SHM. En cas d'attribution, il doit consécutivement être tenu compte :

- 1° des candidats-acheteurs qui doivent être légalement relogés suite à programme de logement spécial dans le ressort de la SHM;
- 2° d'un candidat-acheteur ou d'un membre de la même atteint d'un certain handicap pour autant que l'habitation disponible est spécialement adaptée au logement d'une famille dont un ou plusieurs membres sont atteints d'un handicap;
- 3° d'un candidat-acheteur qui occupe une habitation comme locataire qui est déclarée inhabitable ou inadaptée conformément au Code flamand du Logement ou qu'il doit abandonner suite à un arrêté d'expropriation qui ne peut pas dater d'il y a plus de deux ans;
- 4° de l'ordre des numéros subordonnés attribués à l'article 8.

§ 2. La SHM peut décider, en dérogation aux dispositions du § 1^{er}, 3° ci-dessus, d'accorder une augmentation de rang aux candidats-acheteurs sur la base d'un règlement écrit interne approuvé par le Conseil d'Administration de la SHM.

Ce règlement donnera une énumération des raisons pour lesquelles la SHM prévoit une augmentation dans son règlement.

Après que le règlement interne a été approuvé par le Conseil d'Administration de la SHM, il sera présenté à la VHM qui à son tour approuve ou n'approuve pas la décision de la SHM dans les 60 jours civils après sa notification. la société de logement social en est informée par écrit. Le règlement interne ne peut être appliqué qu'après l'approbation par la VHM. Le même principe vaut pour toute modification par la SHM de son règlement interne d'attribution. En cas d'une modification du règlement interne, l'attribution d'habitation d'achat sociales, pour des candidats ont été inscrits avant l'approbation de cette modification par la VHM, ne peut jamais se faire en application du nouveau règlement.

En ce qui concerne les candidats déjà inscrits, l'attribution se fait exclusivement sur la base du règlement interne en vigueur au moment de l'inscription officielle.

§ 3. Le prix de vente est approuvé par la VHM. Il peut y être dérogé en cas de contrat de gestion.

Art. 12. Lorsqu'un lot social est à nouveau vendu par la VHM ou par une SHM après une vente à réméré ou un rachat, les candidats-acheteurs classés sur la base de l'article 11 ci-dessus doivent être informés par écrit et par groupe de cinq de la vente envisagée.

Le lot est alors attribué au candidat qui, d'une part a exprimé sa volonté de vendre au vendeur, et d'autre part, qui occupe le plus haut rang.

Art. 13. En application de l'article 44, § 2, troisième alinéa du Code flamand du Logement, le délégué exerce le contrôle sur l'application correcte des règlements d'inscription et d'attribution.

L'attribution ne peut être notifiée au candidat qu'après l'échéance du délai dont le délégué dispose pour former un recours, pour autant qu'aucun recours n'ait été formé. Si tel est le cas, la notification aura lieu au plus tôt après la fin du délai de décision dont la VHM dispose.

Art. 14. Le conseil d'administration de chaque SHM peut demander, dans certains cas individuels, un dérogation motivée aux dispositions des articles 1, 6, 1° et 11. Cette demande doit être basée sur des circonstances particulières de nature sociale et être accompagnée de l'avis du délégué auprès de la SHM. La décision de la VHM en cette matière est communiquée à la SHM et au délégué dans le huit jours ouvrables après l'introduction de la proposition. A défaut d'une notification dans le délai précité, la proposition est supposée être acceptée.

Art. 15. Le candidat-acheteur qui se sent lésé par l'attribution d'un lot, peut former un recours par lettre recommandée auprès du délégué du logement social. Ce dernier accuse immédiatement réception au demandeur et envoie une copie de cette objection à la VHM. Dans les trois jours ouvrables, il demande au président de la SHM concernée d'inscrire le recours à l'agenda de la première réunion suivante du conseil d'administration.

Le conseil d'administration de la SHM décide en première instance du recours. La SHM doit prendre une décision dans les deux mois après l'introduction du recours. A défaut d'une réponse motivée notifiée par écrit à la personne ayant formé le recours dans le délai précité, ce recours est réputé être recevable et fondé.

Dans ce cas, et lorsque le recours est accepté comme étant recevable et fondé par le conseil d'administration de la société de logement social, l'acheteur lésé dispose d'un droit absolu de priorité par rapport à l'attribution de le premier lot social suivant libre et qui répond à son choix quant à sa situation et à son volume.

Lorsque le recours est déclaré irrecevable ou non-fondé, le candidat-acheteur dispose d'un droit de recours supérieur contre la décision de la société de logement social. Ce recours supérieur peut être formé auprès de la VHM dans un délai de quinze jours après la réception de la décision de la société de logement social.

La VHM dispose à son tour d'un délai de deux mois pour prendre une décision définitive. Cette décision ne peut être prise qu'après avoir entendu l'avis du délégué.

Vu pour être jointe à 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.

Bruxelles, le 11 mai 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement,

L. PEETERS

Annexe III

RÈGLEMENT RELATIF A LA VENTE D'HABITATIONS SOCIALES DE LOCATION

Article 1^{er}. Dans le sens du présent règlement, il faut entendre par :

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

2° attestation de conformité : l'attestation dont question au Titre III "CONTRÔLE DE QUALITÉ" du Code flamand du Logement, notamment à l'article 5 et suivants, et dans lesquels il a été stipulé qu'une habitation doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et de qualité d'habitation; en attendant que les services compétents peuvent émettre une telle attestation, la société de logement social vendante doit délivrer une attestation pour chaque habitation de location à vendre dans laquelle il est confirmé qu'il s'agit d'une habitation valable;

3° habitation valable : habitation qui a moins de 20 d'ans d'âge ou dont le coût des travaux nécessaires en vue de l'obtention de l'attestation de conformité sont inférieurs à 500.000 francs (TVA incluse);

4° travaux nécessaires : travaux nécessaires en vue du maintien du bâtiment et afin de répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et de qualité d'habitation dont question à l'article 5 et suivants du Code flamand du Logement; la nature de ces travaux est précisée dans la circulaire ministérielle HV 93/3 du 22 juillet 1993 relative à l'application de l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 février 1993 instaurant une intervention dans la charge des prêts hypothécaires, contractés en vue de construire, d'acheter ou de rénover une habitation, sauf modification ou adaptation éventuelle de cette circulaire en exécution des articles 5 et suivants précités du Code flamand du Logement;

5° coût actualisé : la somme de toutes les dépenses payées par la SHM pour la construction ou pour l'acquisition de l'habitation, le cas échéant à majorer par la prix de tous les travaux d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation exécutés, et à multiplier avec le coefficient d'actualisation fixé par le Ministre en application de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 réglant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application du titre VII du Code flamand du Logement;

6° date de mise à la disposition : date de la réception provisoire du groupe d'habitations auquel l'habitation à vendre appartient;

7° prix de vente de base : le prix de vente fixé par le conseil d'administration de la SHM pour une habitation sociale de location à vendre, basé sur le coût actualisé de l'habitation, tel que fixé à l'arrêté relatif à la location sociale du 16 mars 1999.

Art. 2. Toute vente d'une habitation sociale de location est soumise à l'autorisation préalable de la VHM. Lorsque l'acte de vente n'a pas été passée dans les 2 ans après la date de l'accord de principe avec la vente donné par le conseil d'administration de la SHM, il y a lieu d'introduire un dossier nouveau auprès de la VHM.

Art. 3. Une habitation de location sociale ne peut pas être vendue dans les 15 ans après la mise à la disposition de l'habitation comme habitation de location sociale.

Le parachèvement des travaux de rénovation exécutés à une habitation de location sociale ne peut pas être considéré comme étant une nouvelle mise à la disposition, à l'exception de travaux de rénovation dont le coût est supérieur à la moitié du coût actualisé de l'habitation.

La vente doit d'abord bénéficier au locataire sédentaire. Ce dernier peut cependant céder le droit d'achat qui lui a été accordé par la société de logement social à un descendant cohabitant. L'acheteur d'une habitation de location sociale doit en tout cas répondre aux conditions mentionnées à l'article 3, § 1^{er}, de 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 de logement social en exécution du Code flamand du Logement.

Art. 4. Les acheteurs d'habitations valables peuvent demander une intervention dans la charge du prêt hypothécaire "achat secteur public", instaurée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 février 1993 instaurant une intervention dans la charge de prêts hypothécaires contractés pour construire, acheter ou rénover une habitation.

Les acheteurs d'habitations non-valables, c'est-à-dire des habitations de plus de 30 ans pour lesquelles aucune attestation de conformité ne peut être délivrée, peuvent demander une intervention dans la charge du prêt hypothécaire "rénovation", instaurée par l'arrêté précité.

Les habitations non-valables doivent être rénovées dans un délai de cinq ans après l'achat. Lorsque l'habitation non-valable est démolie, une nouvelle habitation doit être construite sur le lot ainsi devenu libre. L'habitation rénovée doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et de qualité d'habitabilité dont question à l'article 5 et suivants du Code flamand du Logement et sous peine de vente à réméré de cette habitation. Cette obligation ainsi que la sanction y afférente sont explicitement reprises dans les conditions particulières de l'acte de vente.

Art. 5. Le prix de vente est approuvé par la VHM. Il peut y être dérogé en cas de contrat de gestion.

Art. 6. Le produit total d'une vente d'une habitation de location sociale doit être réinvesti.

1° soit dans la construction de nouvelles habitations de location sociales;

2° soit dans l'achat de bâtiments et de rénovation ou d'adaptation de ces derniers en habitations de location sociales;

3° soit en acquisitions de terrain ou en rénovant le propre patrimoine,

et ce dans une période de cinq ans.

La VHM est chargé du contrôle sur le respect de cette obligation.

Art. 7. Les habitations de location sociales qui ont été mises en services pour la première fois avant 1946 et qui ne peuvent plus être louées, soit à cause du mauvais état dans lequel elles se trouvent, soit parce qu'elles sont inadaptées, peuvent immédiatement être vendues lorsqu'une rénovation globale du quartier n'est pas indiquée.

La vente de ces habitations sociales se fait de gré à gré ou publiquement.

En ce qui concerne la vente de gré à gré, la même fixation de prix vaut que pour la vente d'habitations de location sociales tel que fixé à l'article 5. Toute SHM vendant de telles habitations de gré à gré, doit établir un règlement d'attribution qui doit être présenté à la VHM pour approbation.

Lorsqu'il s'agit d'une vente publique, le prix de vente finalement obtenu doit au moins être égal, soit à l'estimation du percepteur de l'enregistrement ou du commissaire du comité d'achat, soit à la valeur actualisée. Le prix de vente doit en tout cas correspondre au plus élevé des montants précités.

Lorsqu'il y a des circonstances particulières, et moyennant une motivation détaillée, le prix de vente finalement obtenu peut être inférieur à l'estimation du percepteur de l'enregistrement ou du commissaire du comité d'achat, soit à la valeur actualisée.

Le prix de vente finalement obtenu doit être majoré de l'indemnisation de gestion dont question à l'article 5.

Art. 8. Chaque SHM fixe sa propre politique de vente en fonction des circonstances spécifiques dans lesquelles elles doivent opérer.

Il y a à cet effet donc lieu de veiller à ce qu'un patrimoine de location, qui est suffisant sur le plan de sa nature, volume et composition, reste disponible en vue d'assurer le droit d'un logement humain au profit des familles et personnes isolées les plus mal logées.

La viabilité ou les objectifs statutaires de la société concernée ne peuvent en aucun cas être compromises.

La politique de vente à court ou à long terme doit être harmonisée avec des facteurs de nature socio-économique, financiers ou autres.

Vu pour être jointe à 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.

Bruxelles, le 11 mai 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement,

L. PEETERS

Annexe IV

RÈGLEMENT RELATIF À LA VENTE ET À L'ATTRIBUTION VENTE D'HABITATIONS D'ACHAT MOYENNES, DE LOTS MOYENS ET D'ESPACES NON-RÉSIDENTIELS

Article 1^{er}. Les projets de logement social subventionnés par le Gouvernement flamand, peuvent comprendre des habitations d'achat et des lots moyens, à condition qu'au moins 80 % du nombre total d'habitations à réaliser au sein du projet entier consistent d'habitations d'achat sociales ou de lots sociaux. Les habitations d'achat moyennes sont reprises dans le projet en vue de la réalisation d'un amalgame sociale. Les lots moyens sont repris dans le projet en vue de la construction d'habitations moyennes.

Art. 2. Les habitations moyennes et les lots moyens doivent, à partir de l'introduction de l'avant-projet auprès de la VHM, être prévus dans le projet, y pouvoir être identifiés ainsi qu'y être entièrement intégrés de façon explicite et conséquente.

Art. 3. Le vendeur, l'emphytéote ou le titulaire du droit de superficie d'une habitation moyenne ou d'un lot moyen doit être une personne physique. Il ne peut acquérir une telle habitation ou un tel lot qu'une seule fois.

Art. 4. Les lots moyens et les habitations moyennes ne peuvent être vendues de gré à gré aux ménages et aux personnes isolées qui répondent aux conditions fixées à l'article 3, § 1^{er}, 2^o de 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 de logement social, à condition qu'il est tenu compte de l'ordre chronologique dans lequel les demandes ont été inscrites dans un registre de candidats destiné à cet effet.

La reprise d'habitations moyennes et de lots moyens dans un projet de logement et l'ouverture d'un registre de candidats doivent aller de paire avec une ample publicité dans la presse inscrite. Une attestation d'inscription mentionnant la date d'inscription est transmise à tout candidat-acheteur. L'attribution par l'organe statutaire compétent se fait exclusivement sur la base de l'ordre chronologique précité. L'attribution est définitive après que le compromis de vente a été signé et qu'un acompte a été payé. Des dispositions ayant trait aux options individuelles de techniques de construction peuvent être reprises dans le compromis de vente.

Le prix de vente est approuvé par la VHM. Il peut y être dérogé encas de contrat de gestion.

Art. 5. L'acheteur d'un lot moyen doit achever la maçonnerie extérieure de l'habitation à construire dans un délai de quatre ans à partir du moment de la passation de l'acte de vente. Lorsqu'il ne répond pas à cette obligation, le contrat de vente est dissolu de droit.

Art. 6. Les espaces non-résidentiels peuvent être repris dans un projet de logement social en vue de la réalisation de quartiers et voisinages multifonctionnels. Ces espaces non-résidentiels doivent être prévus dans le projet à partir du moment de l'établissement de l'avant-projet, et ce de façon motivée.

Art. 7. L'acheteur d'un espace non-résidentiel ne doit pas être une personne physique. Il n'est soumis à aucune condition en matière de revenu ou de possession.

Art. 8. Les espaces non-résidentiels qui à l'origine étaient destinés à être vendus, doivent être vendus publiquement, sauf dans les cas mentionnés à l'article 34, § 3, 3^o du code flamand du Logement.

Art. 9. Le prix de vente obtenu lors d'une vente publique d'espaces non-résidentiels doit au moins être égal au prix de vente approuvé par le Conseil d'Administration de la société de logement social. Le prix de vente approuvé par la société de logement social vaut toujours en cas de vente éventuelle de gré à gré.

Art. 10. Les espaces non-résidentiels qui à l'origine sont destinés à la location et qui sont effectivement loués, peuvent être vendus au locataire sédentaire titulaire d'un registre de commerce et qui a loué l'immeuble pendant au moins trois ans.

Le prix de vente de base des ces espaces non-résidentiels visés au premier alinéa doit être fixé sur la base, soit de la valeur actualisée, soit sur la base de l'estimation du percepteur de l'enregistrement ou du commissaire du comité d'achat, et en tout cas sur la base du montant le plus élevés parmi les montants précités. le prix de vente doit en outre être comparable à ceux du marché privé.

Art. 11. Les espaces non-résidentiels non-occupés, destinés à l'origine à la vente, doit être vendus publiquement.
Vu pour être jointe à 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.

Bruxelles, le 11 mai 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement,
L. PEETERS

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 99 — 3291

[C — 99/27740]

23 SEPTEMBRE 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon approuvant le programme communal de développement rural de la commune de Daverdisse

Le Gouvernement wallon,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, notamment l'article 1^{er}, § 3;

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le décret du 6 juin 1991 relatif au développement rural;

Vu la délibération du conseil communal de Daverdisse du 11 mars 1999 approuvant le plan communal de développement rural;

Vu l'avis de la Commission régionale d'aménagement du territoire du 28 mai 1999;

Considérant que la commune de Daverdisse ne peut supporter seule le coût des acquisitions et travaux nécessaires;

Sur proposition du Ministre de l'Agriculture et de la Ruralité,

Arrête :

Article 1^{er}. Le programme communal de développement rural de la commune de Daverdisse est approuvé à la date de sa signature et pour une période prenant fin le 31 décembre 2009.

Art. 2. Des subventions peuvent être accordées à la commune pour l'exécution de son opération de développement rural.

Art. 3. Ces subventions sont accordées dans les limites des crédits budgétaires annuellement disponibles à cet effet et aux conditions fixées par voie de convention par le Ministre ayant le développement rural dans ses attributions.

Art. 4. Le taux de subvention est fixé à 80 % du coût des acquisitions et des travaux nécessaires à l'exécution de l'opération, frais accessoires compris.

Art. 5. La commune est tenue de solliciter les subventions prévues en vertu des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Art. 6. Le Ministre de la Ruralité est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Art. 7. Le présent arrêté produit ses effets le jour de sa signature.

Namur, le 23 septembre 1999.

Le Ministre-Président,
E. DI RUPO

Le Ministre de l'Agriculture et de la Ruralité,
J. HAPPART

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 99 — 3291

[C — 99/27740]

23. SEPTEMBER 1999 — Erlass der Wallonischen Regierung zur Genehmigung des gemeindlichen Programms für ländliche Entwicklung der Gemeinde Daverdisse

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Sondergesetzes vom 8. August 1980 über institutionelle Reformen, insbesondere des Artikels 1, § 3;

Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe;

Aufgrund des Dekrets vom 6. Juni 1991 über die ländliche Entwicklung;

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats von Daverdisse vom 11. März 1999 zur Genehmigung des gemeindlichen Programms für ländliche Entwicklung;

Aufgrund des am 28. Mai 1999 abgegebenen Gutachtens der Regionalkommission für Raumordnung;