

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

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 2005 — 2289

[S - C - 2005/36058]

15 JULI 2005. – Decreet tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode met betrekking tot het kooprecht van sociale huurders (1)

Het Vlaams Parlement heeft aangenomen en Wij, Regering, bekrachtigen hetgeen volgt : decreet tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode met betrekking tot het kooprecht van sociale huurders.

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 45, § 4, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt het derde lid vervangen door wat volgt :

« Na advies van de VHM stelt de Vlaamse Regering de nadere regelen vast voor de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen. Het advies van de VHM wordt binnen 30 kalenderdagen verleend. Bij ontstentenis van het advies binnen deze termijn, wordt het geacht gunstig te zijn. »

Art. 3. In titel V, hoofdstuk II, afdeling 2, onderafdeling c, van hetzelfde decreet van 15 juli 1997 wordt een nieuw artikel 45bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Artikel 45bis. § 1. De huurder heeft het recht om de door hem gehuurde woning onder de hierna bepaalde voorwaarden aan te kopen :

1° de woning is vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld;

2° de huurder heeft de woning vijf jaar ononderbroken als huurder betrokken;

3° de huurder heeft op het ogenblik van het aankopen van de woning, geen andere woning of een perceel bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, worden woningen waarbij de voltooiing van renovatiewerken gerealiseerd is, niet beschouwd als nieuwe terbeschikkingstellingen, met uitzondering van de woningen waarbij de kostprijs van de renovatiewerken meer bedraagt dan de helft van de geactualiseerde kostprijs van de woning. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de huurder op de hoogte wordt gebracht van een nieuwe terbeschikkingstelling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aankoopprocedure en de berekeningswijze van de actualisatie van de kostprijs.

§ 2. In afwijking van de eerste paragraaf, zijn de volgende woningen geen voorwerp van het kooprecht :

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

2° woningen zoals bedoeld in artikel 72, eerste lid, 2°;

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

4° woningen waarvoor renovatiewerken gepland zijn en die opgenomen zijn op het investeringsprogramma zoals bedoeld in artikel 38, § 1, 1°, of die erkend zijn als principieel vatbaar voor subsidiëring ten laste van het Vlaamse Gewest.

§ 3. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waarbinnen de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht is de netto-opbrengst uit de verkoop van een woning te investeren in het numerieke behoud van haar patrimonium. De netto-opbrengst is de opbrengst uit de verkoop van de woning na aftrek van het saldo van de op de verkochte woning staande kredieten.

Wanneer de netto-opbrengst ontoereikend is voor het numerieke behoud van het patrimonium, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij voor het saldo voorrang op het investeringsprogramma bedoeld in artikel 38, § 1, 1°. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van die voorrang.

§ 4. De koper is verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van 20 jaar na de aankoop ervan. Wanneer hij de bewoningsplicht niet nakomt, of wanneer hij de woning wenst te verkopen binnen die termijn heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de woning terug te nemen tegen de prijs, bepaald in artikel 84, § 1, tweede lid. Maakt de sociale huisvestingsmaatschappij geen gebruik van dat recht wanneer ze kennis krijgt van het ontstaan ervan, dan vervalt voormelde verplichting in hoofde van de koper.

§ 5. De prijs voor de woning waarop de huurder het recht van aankoop kan uitoefenen, is gelijk aan de venale waarde, zoals geraamd door een ontvanger der registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. De venale waarde is de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper zou bereid zijn te betalen indien het goed zou te koop gesteld worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding. De schattingen door voornoemde ontvanger of commissaris blijven één jaar geldig. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor de schattingsaanvraag.

De zittende huurder die de sociale huurwoning aankoopt, staat in voor alle belastingen, taksen, erelonen en kosten met betrekking tot de verkoopakte en de schatting, alsook, binnen een maximum dat de Vlaamse Regering bepaalt, voor de afpaling, de opmeting en de administratieve kosten. »

Art. 4. In artikel 17 van het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers wordt het artikel 42 vervangen door de volgende artikelen :

« Artikel 42. § 1. De sociale huisvestingsmaatschappijen verkopen hun onroerende goederen openbaar. Ze kunnen ze enkel uit de hand verkopen aan :

1° woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen, op voorwaarde dat ze rekening houden met de chronologische volgorde waarin de aanvragen werden ingeschreven in de daartoe bestemde registers, en met de prioriteiten die de Vlaamse Regering dienaangaande kan vaststellen;

2° gemeenten of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor doeleinden die te maken hebben met het sociale woonbeleid;

3° andere personen, voorzover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en voorzover de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de geschatte verkoopprijs en de verkoopprijs ten minste gelijk is aan de schattingsprijs.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen daarenboven in uitzonderlijke omstandigheden en onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, hun middelgrote woningen uit de hand verkopen. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaraan een middelgrote woning moet beantwoorden.

§ 2. De Vlaamse Regering stelt de nadere regelen vast voor de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden om sociale woonprojecten in de privé-sector te realiseren, zoals bedoeld in artikel 75.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden om woonprojecten te realiseren, indien ze kaderen binnen de taakstelling van het Garantiefonds voor Huisvesting opgericht krachtens artikel 77bis.

§ 3. Elke onroerende transactie van een sociale huisvestingsmaatschappij is onderworpen aan de voorafgaande machtiging door de Vlaamse Regering. Als het gaat om dringende verrichtingen, kunnen de overeenkomsten worden gesloten onder voorbehoud van goedkeuring door de Vlaamse Regering.

De Vlaamse Regering dient de beslissing houdende machtiging of goedkeuring te nemen, binnen een termijn van twee maanden te rekenen vanaf de ontvangst van het dossier.

Bij ontstentenis van een beslissing houdende machtiging of goedkeuring binnen de in het vorige lid gestelde termijn, wordt deze machtiging of goedkeuring geacht te zijn gegeven.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de indiening van het vermelde dossier.

§ 4. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor het uitvoeren van hun vermogensrechtelijke verrichtingen een beroep doen op de ambtenaren van de administratie van de BTW., registratie en domeinen. Wanneer op hen een beroep wordt gedaan, oefenen deze ambtenaren in naam en voor rekening van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie alle bevoegdheden uit die door de regelgeving inzake de goederen van de Staat werden verleend. Ze zijn bevoegd om de akten te verlijden.

Artikel 42bis. § 1. De huurder heeft het recht om de door hem gehuurde woning onder de hierna bepaalde voorwaarden aan te kopen :

1° de woning is vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld;

2° de huurder heeft de woning vijf jaar ononderbroken als huurder betrokken;

3° de huurder heeft op het ogenblik van het aankopen van de woning, geen andere woning of een perceel bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, worden woningen waarbij de voltooiing van renovatiewerken gerealiseerd is, niet beschouwd als nieuwe terbeschikkingstellingen, met uitzondering van de woningen waarbij de kostprijs van de renovatiewerken meer bedraagt dan de helft van de geactualiseerde kostprijs van de woning. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de huurder op de hoogte wordt gebracht van een nieuwe terbeschikkingstelling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aankoopprocedure en de berekeningswijze van de actualisatie van de kostprijs.

§ 2. In afwijking van de eerste paragraaf, zijn de volgende woningen geen voorwerp van het kooprecht :

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

2° woningen zoals bedoeld in artikel 72, eerste lid, 2°;

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

4° woningen waarvoor renovatiewerken gepland zijn en die opgenomen zijn op het investeringsprogramma zoals bedoeld in artikel 59bis, § 1, tweede lid, 1°, of die erkend zijn als principieel vatbaar voor subsidiëring ten laste van het Vlaamse Gewest.

§ 3. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waarbinnen de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht is de netto-opbrengst uit de verkoop van een woning te investeren in het numerieke behoud van haar patrimonium. De netto-opbrengst is de opbrengst uit de verkoop van de woning na aftrek van het saldo van de op de verkochte woning staande kredieten.

Wanneer de netto-opbrengst ontoereikend is voor het numerieke behoud van het patrimonium, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij voor het saldo voorrang op het investeringsprogramma bedoeld in artikel 59bis, § 1, tweede lid, 1°. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van die voorrang.

§ 4. De koper is verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van 20 jaar na de aankoop ervan. Wanneer hij de bewoningsplicht niet nakomt, of wanneer hij de woning wenst te verkopen binnen die termijn heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de woning terug te nemen tegen de prijs, bepaald in artikel 84, § 1, tweede lid. Maakt de sociale huisvestingsmaatschappij geen gebruik van dat recht wanneer ze kennis krijgt van het ontstaan ervan, dan vervalt voormelde verplichting in hoofde van de koper.

§ 5. De prijs voor de woning waarop de huurder het recht van aankoop kan uitoefenen, is gelijk aan de venale waarde, zoals geraamd door een ontvanger der registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. De venale waarde is de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper zou bereid zijn te betalen indien het goed zou te koop gesteld worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding. De schattingen door voornoemde ontvanger of commissaris blijven één jaar geldig. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure van de schattingsaanvraag.

De zittende huurder die de sociale huurwoning aankoopt, staat in voor alle belastingen, taksen, erelonen en kosten met betrekking tot de verkoopakte en de schatting, alsook, binnen een maximum dat de Vlaamse Regering bepaalt, voor de afpaling, de opmeting en de administratieve kosten. »

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 15 juli 2005.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Y. LETERME

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

M. KEULEN

Nota

(1) *Zitting 2004-2005.*

Stukken. — Voorstel van decreet :150 - Nr. 1. - Amendement : 150 - Nr. 2. - Verslag : 150 - Nr. 3. — Tekst aangenomen door de plenaire vergadering : 150 - Nr. 4.

Handelingen. — Bespreking en aanneming. Vergaderingen van 6 juli 2005.

TRADUCTION

MINISTERE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE

F. 2005 — 2289

[C — 2005/36058]

15 JUILLET 2005. — Décret modifiant le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, en ce qui concerne le droit d'achat des locataires sociaux (1)

Le Parlement flamand a adopté et nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit : décret modifiant le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, en ce qui concerne le droit d'achat des locataires sociaux.

Article 1^{er}. Le présent décret règle une matière régionale.

Art. 2. Dans l'article 45, § 4, du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, l'alinéa trois est remplacé par la disposition suivante :

Après l'avis de la "VHM", le Gouvernement flamand arrête les modalités de la vente volontaire d'habitations sociales de location par les sociétés de logement social. L'avis de la "VHM" est émis dans les 30 jours calendaires. Faute d'avis dans le délai imparti, l'avis est censé être donné.

Art. 3. Dans le titre V, chapitre II, section 2, sous-section c, du même décret du 15 juillet 1997, il est inséré un nouvel article 45bis, rédigé comme suit :

« Article 45bis. § 1^{er}. Le locataire a le droit d'acquérir le logement loué par lui sous les conditions prescrites ci-après :

- 1° l'habitation a été mise à disposition comme habitation sociale de location pendant quinze ans;
- 2° le locataire a occupé l'habitation sans interruption pendant cinq ans;
- 3° le locataire n'a pas la propriété pleine ou l'usufruit complet de l'habitation, d'une autre habitation ou d'une parcelle constructible au moment de l'achat.

Pour l'application de l'alinéa premier, 1°, les habitations dont la rénovation est parachevée, ne sont pas considérées comme de nouvelles mises à disposition, à l'exception des habitations dont le coût de rénovation est supérieur à la moitié du prix actualisé de l'habitation. Le Gouvernement flamand détermine le mode de notification au locataire d'une nouvelle mise à disposition.

Le Gouvernement flamand arrête la procédure d'achat et le mode de calcul de l'actualisation du coût.

§ 2. Par dérogation au paragraphe premier, les habitations suivantes ne sont pas soumises au droit d'achat :

- 1° les habitations qui sont réalisées ou financées dans le cadre d'un programme particulier et à conditions d'engagements spécifiques, pour autant qu'un de ces engagements interdit une vente;
- 2° les habitations visées à l'article 72, alinéa premier, 2°;
- 3° les habitations faisant partie intégrante d'un immeuble comptant plusieurs habitations dont la vente fait naître la co-proprieté des parties communes, à moins qu'une habitation du même immeuble n'ait déjà été vendu antérieurement;

4° les habitations faisant l'objet de projets de rénovation et qui sont reprises dans le programme d'investissement visé à l'article 38, § 1^{er}, 1° ou qui sont reconnues comme subventionnables en principe par la Région flamande.

§ 3. Le Gouvernement flamand fixe les conditions dans lesquelles la société de logement social est obligée à investir le produit net de la vente d'une habitation dans la préservation numérique de son patrimoine. Le produit net est le produit de la vente de l'habitation après déduction du solde des crédits grevant l'habitation vendue.

Lorsque le produit net ne suffit pas à la préservation numérique du patrimoine, la société de logement social bénéficie pour le solde en priorité du programme d'investissement visé à l'article 38, § 1^{er}, 1°. Le Gouvernement flamand arrête les modalités d'application de cette priorité.

§ 4. L'acheteur est obligé à occuper l'habitation pendant une période de 20 ans suivant son achat. Lorsqu'il ne respecte pas l'obligation d'occupation ou s'il veut vendre l'habitation dans ledit délai, la société de logement social a le droit de reprendre l'habitation au prix fixé à l'article 84, § 1^{er}, alinéa deux. Au cas où la société de logement sociale n'exercerait pas ce droit lorsqu'elle prend connaissance de sa naissance, l'obligation précitée devient nulle dans le chef de l'acheteur.

§ 5. Le prix de l'habitation sur laquelle le locataire peut exercer le droit d'achat, est égal à la valeur vénale telle qu'estimée par un receveur de l'enregistrement et des domaines ou un commissaire du comité d'achat. La valeur vénale est le prix que le candidat acheteur le plus offrant est disposé à payer si le bien serait mis à la vente aux conditions les plus favorables et après bonne préparation. Les estimations faites par le receveur ou le commissaire précité restent valables pendant au maximum un an. Le Gouvernement flamand arrête la procédure de la demande d'estimation.

Tous les impôts, taxes, honoraires et frais relatifs à l'acte d'achat et à l'estimation, ainsi que le bornage, l'arpentage et les frais administratifs, jusqu'à concurrence d'un plafond que le Gouvernement flamand fixe, sont à charge du locataire occupant qui achète l'habitation sociale de location. »

Art. 4. Dans l'article 17 du décret du 19 mars 2004 modifiant le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement et le décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants, l'article 42 est remplacé par les articles suivants :

« Article 42. § 1^{er}. Les sociétés de logement social vendent aux enchères leur biens immobiliers. Elles ne peuvent les vendre de gré à gré :

1° qu'aux personnes isolées et familles mal logées, à la condition qu'elles tiennent compte de l'ordre chronologique dans lequel les demandes ont été inscrites dans les registres destinés à cet effet et compte tenu des priorités que le Gouvernement flamand peut fixer en cette matière;

2° qu'aux communes ou aux centres publics d'aide sociale pour des finalités de politique du logement social;

3° qu'à d'autres personnes, pour autant que les biens immobiliers en question ne soient plus utiles au logement et pour autant que les frais d'une vente publique ne soient pas en proportion du prix de vente estimé et que le prix de vente soit au moins égal au prix estimé.

Les sociétés de logement social peuvent en outre vendre leurs habitations moyennes de gré à gré aux conditions fixées par le Gouvernement flamand et dans des circonstances exceptionnelles. Le Gouvernement flamand fixe les conditions auxquelles une habitation moyenne doit répondre.

§ 2. Le Gouvernement flamand fixe les modalités d'une vente volontaire d'habitations sociales de location par les sociétés de logement social.

Les sociétés de logement social peuvent céder leurs droits sur les réserves foncières à titre onéreux à des tiers en vue de réaliser des projets de logement social dans le secteur privé, tels que visés à l'article 75.

Les sociétés de logement social peuvent céder leurs droits sur les réserves foncières à titre onéreux à des tiers en vue de réaliser des projets de logement lorsque ceux-ci cadrent dans les missions du Fonds de Garantie du Logement créé en vertu de l'article 77bis.

§ 3. Toute transaction immobilière d'une société de logement sociale est soumise à l'autorisation préalable du Gouvernement flamand. Lorsqu'il s'agit d'opérations urgentes, les accords peuvent être conclus sous réserve de l'approbation par le Gouvernement flamand.

Le Gouvernement flamand doit prendre la décision d'autorisation ou d'approbation dans un délai de deux mois à compter de la réception du dossier.

Faute de décision d'autorisation ou d'approbation dans le délai précité, l'autorisation ou approbation est censée être donnée.

Le Gouvernement flamand arrête les modalités d'introduction du dossier précité.

§ 4. Les sociétés de logement social peuvent, en vue de l'exécution de leurs opérations de droit patrimonial, faire appel aux fonctionnaires de l'administration de la T.V.A., de l'enregistrement et des domaines. Lorsqu'il est fait appel à ces fonctionnaires, ces derniers exercent, au nom et pour le compte de la société de logement social en question, toutes les compétences accordées dans le cadre des règlements en matière des biens de l'Etat. Ils sont compétents pour passer des actes.

Article 42bis. § 1^{er}. Le locataire a le droit d'acquérir le logement loué par lui sous les conditions prescrites ci-après :

1° l'habitation a été mise à disposition comme habitation sociale de location pendant quinze ans;

2° le locataire a occupé l'habitation sans interruption pendant cinq ans;

3° le locataire n'a pas la propriété pleine ou l'usufruit complet de l'habitation, d'une autre habitation ou d'une parcelle constructible au moment de l'achat. Pour l'application de l'alinéa premier, 1°, les habitations dont la rénovation est parachevée, ne sont pas considérées comme de nouvelles mises à disposition, à l'exception des habitations dont le coût de rénovation est supérieur à la moitié du prix actualisé de l'habitation. Le Gouvernement flamand détermine le mode de notification au locataire d'une nouvelle mise à disposition.

Le Gouvernement flamand arrête la procédure d'achat et le mode de calcul de l'actualisation du coût.

§ 2. Par dérogation au paragraphe premier, les habitations suivantes ne sont pas soumises au droit d'achat :

1° les habitations qui sont réalisées ou financées dans le cadre d'un programme particulier et à conditions d'engagements spécifiques, pour autant qu'un de ces engagements interdit une vente;

2° les habitations visées à l'article 72, alinéa premier, 2°;

3° les habitations faisant partie intégrante d'un immeuble comptant plusieurs habitations dont la vente fait naître la co-propriété des parties communes, à moins qu'une habitation du même immeuble n'ait déjà été vendu antérieurement;

4° les habitations faisant l'objet de projets de rénovation et qui sont reprises dans le programme d'investissement visé à l'article 59bis, § 1^{er}, alinéa 2, 1° ou qui sont reconnues comme subventionnables en principe par la Région flamande.

§ 3. Le Gouvernement flamand fixe les conditions dans lesquelles la société de logement social est obligée à investir le produit net de la vente d'une habitation dans la préservation numérique de son patrimoine. Le produit net est le produit de la vente de l'habitation après déduction du solde des crédits grevant l'habitation vendue.

Lorsque le produit net ne suffit pas à la préservation numérique du patrimoine, la société de logement social bénéficie pour le solde en priorité du programme d'investissement visé à l'article 59bis, § 1^{er}, alinéa 2, 1°. Le Gouvernement flamand arrête les modalités d'application de cette priorité.

§ 4. L'acheteur est obligé à occuper l'habitation pendant une période de 20 ans suivant son achat. Lorsqu'il ne respecte pas l'obligation d'occupation ou s'il veut vendre l'habitation dans ledit délai, la société de logement social a le droit de reprendre l'habitation au prix fixé à l'article 84, § 1^{er}, alinéa deux. Au cas où la société de logement sociale n'exercerait pas ce droit lorsqu'elle prend connaissance de sa naissance, l'obligation précitée devient nulle dans le chef de l'acheteur.

§ 5. Le prix de l'habitation sur laquelle le locataire peut exercer le droit d'achat, est égal à la valeur vénale telle qu'estimée par un receveur de l'enregistrement et des domaines ou un commissaire du comitè d'achat. La valeur vénale est le prix que le candidat acheteur le plus offrant est disposé à payer si le bien serait mis à la vente aux conditions les plus favorables et après bonne préparation. Les estimations faites par le receveur ou le commissaire précité restent valables pendant au maximum un an. Le Gouvernement flamand arrête la procédure de la demande d'estimation.

Tous les impôts, taxes, honoraires et frais relatifs à l'acte d'achat et à l'estimation, ainsi que le bornage, l'arpentage et les frais administratifs, jusqu'à concurrence d'un plafond que le Gouvernement flamand fixe, sont à charge du locataire occupant qui achète l'habitation sociale de location. ».

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 15 juillet 2005.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

Y. LETERME

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

M. KEULEN

—
Note

(1) *Session 2004-2005.*

Documents. — Proposition de décret : 150 - N° 1. — Amendement : 150 - N° 2. — Rapport : 150 - N° 3. — Texte adopté en séance plénière : 150 - N° 4.

Annales. — Discussion et adoption. Séances du 6 juillet 2005.

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 2005 — 2290

[C — 2005/35991]

22 JULI 2005. — Besluit van de Vlaamse Regering houdende de definitieve vaststelling van het gebied « Kustbroedvogels te Zeebrugge-Heist » dat in aanmerking komt als speciale beschermingszone in toepassing van de Richtlijn 79/409/EEG van de raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu inzonderheid op artikel 36bis, ingevoegd bij decreet van 19 juli 2002;

Gelet op het voorstel van het Instituut voor Natuurbehoud tot aanwijzing van de speciale beschermingszone « Kustbroedvogels te Zeebrugge-Heist » in toepassing van de Richtlijn 79/409/EEG van de raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand (hierna : de Vogelrichtlijn), vervat in zijn rapport IN.A.2004.100 'Voorstel tot afbakening van een vogelrichtlijngebied voor het duurzaam in stand houden van de broedpopulaties van kustbroedvogels te Zeebrugge-Heist' van oktober 2004 (hierna : het IN-rapport);

Gelet op het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgehadt van 8 maart 2005 tot en met 6 mei 2005;

Gelet op de bezwaren en opmerkingen uitgebracht ter gelegenheid van het openbaar onderzoek;

Gelet op het advies van het Instituut voor Natuurbehoud IN.A.2005.43 Courtens W. en Stienen E.W.M. 'Advies met betrekking op de bezwaren tegen de afbakening van een vogelrichtlijngebied te Zeebrugge-Heist' van 31 mei 2005;

Gelet op het advies van de afdeling Natuur van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap over het openbaar onderzoek speciale beschermingszone « Kustbroedvogels te Zeebrugge-Heist » van 9 juni 2005;

Overwegende dat krachtens artikel 4 van de Vogelrichtlijn de lid-Statens als speciale beschermingszones dienen aan te wijzen de naar aantal en oppervlakte meest geschikte gebieden voor de instandhouding van de in bijlage I van de Vogelrichtlijn genoemde vogelsoorten en van de niet in die bijlage genoemde en geregeld voorkomende trekvogels; dat deze verplichting werd omgezet in intern recht door artikel 36bis, §§ 1 tot 7, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna : het Decreet Natuurbehoud); dat de vogelsoorten van de bijlage I van de Vogelrichtlijn die voorkomen in Vlaanderen zijn vermeld in bijlage IV van het Decreet Natuurbehoud;

Overwegende dat het gebied 'Voorhaven van Zeebrugge and Baai van Heist' als Important Bird Area werd opgenomen in de IBA 2000-inventaris, een in opdracht van het Directoraat-Generaal Milieu van de Europese Unie opgestelde inventaris van gebieden die van groot belang zijn voor het behoud van de vogelstand in de Europese Gemeenschap (Heath, M.F. and Evans, M.L., eds. (2000) Important Bird Areas in Europe : Priority sites for conservation. 1 : Northern Europe. Cambridge, UK : BirdLife International (BirdLife Conservation Series No. 8), p. 109); dat het genoemde gebied daarin werd opgenomen omdat het voor de populaties Visdief, Grote Stern en Dwergstern voldoet aan een ornithologisch criterium van de C-categorie (C2); dat de criteria van deze categorie precies ontwikkeld zijn om na te gaan of een gebied behoort tot de naar aantal en oppervlakte meest geschikte gebieden voor de instandhouding van één of meerdere van de in artikel 4.1 of 4.2 van de Vogelrichtlijn bedoelde vogelsoorten; dat het feit dat het gebied voor de genoemde populaties voldoet aan het C2-criterium, wat inhoudt dat geweten is dat in het gebied regelmatig 1 % voorkomt van de biogeografische of EU-populatie van een soort van bijlage I van de Vogelrichtlijn, betekent dat het gebied volgens de IBA 2000-inventaris behoort tot de naar aantal en oppervlakte meest geschikte gebieden voor de instandhouding van de genoemde vogelsoorten en bijgevolg op grond van artikel 4.1 van de Vogelrichtlijn moet worden aangewezen als speciale beschermingszone; dat de genoemde vogelsoorten immers vermeld worden in bijlage I van de Vogelrichtlijn;