Vlaamse Regering

60683/3.

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION
19-12-2016
RAAD VAN STATE
WETGEVING

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 22, §2, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 9 maart 2012, 31 mei 2013 en 19 december 2014, artikel 42, eerste lid, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 23 december 2011, artikel 42, derde lid, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, artikel 60, §1, gewijzigd bij de decreten van 31 mei 2013, 19 december 2014 en 14 oktober 2016, artikel 78, gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002, 24 maart 2006, 22 december 2006, 29 april 2011 en 31 mei 2013, artikel 79, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 31 mei 2013 en 19 december 2014, en artikel 84, vervangen bij het decreet van 14 oktober 2016;

Gelet op het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, artikel 64 en 65;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2011 tot bepaling van de nadere regelen voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets;

Gelet op het Financieringsbesluit van 21 december 2012;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 12 juli 2016;

Gelet op advies xx van de Raad van State, gegeven op xx, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode

Artikel 1. In artikel 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009, 7 oktober 2011, 16 maart 2012, 11 oktober 2013 en 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 6° en punt 7° worden opgeheven;

2° in punt 10°, c), worden de woorden "en de verkoop van middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels" opgeheven.

Art. 2. In artikel 2/1, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011, wordt de zinsnede ", bijlage II en artikel 1 tot en met 4 van bijlage IV" vervangen door de zinsnede "en bijlage II".

Art. 3. In artikel 3 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 7 oktober 2011, 11 oktober 2013 en 24 januari 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt tussen het woord "inkomen" en het woord "van" de zinsnede ", in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen overeenkomstig het zevende lid," ingevoegd;

2° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, worden tussen het woord "volledig" en de woorden "in volle eigendom" de woorden "of gedeeltelijk" ingevoegd;

3° in paragraaf 1, tweede lid, wordt tussen het woord "inkomen" en het woord "op" de zinsnede ", in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen overeenkomstig het zevende lid," ingevoegd;

4° in paragraaf 1, vierde lid, worden tussen de woorden "woningbouw volledig" en de woorden "in volle eigendom" telkens de woorden "of gedeeltelijk" ingevoegd;

5° in paragraaf 1 wordt tussen het vijfde en het zesde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De kandidaat-koper die kosteloos een woning of een perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven, kan zich inschrijven, maar er kan hem geen woning of kavel worden toegewezen zolang hij niet uit onverdeeldheid is getreden.";

6° in paragraaf 1 wordt het bestaande zesde lid dat het zevende lid wordt, vervangen door wat volgt:

"Als het inkomen minder dan 8789 euro bedraagt, worden de inkomsten, vermeld in artikel 1, eerste lid, 12°, van drie opeenvolgende maanden voorafgaand aan de referentiedatum, en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, in aanmerking genomen.";

7° paragraaf 3 wordt opgeheven;

8° in paragraaf 4, eerste lid, worden de woorden "de verkoop van middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels en" opgeheven;

9° in paragraaf 4, eerste lid, worden tussen de woorden "woningbouw volledig" en de woorden "in volle eigendom" de woorden "of gedeeltelijk" ingevoegd;

10° in paragraaf 4 wordt het tweede lid opgeheven;

11° in paragraaf 5, 1°, worden tussen het woord "volledig" en de woorden "in volle eigendom" de woorden "of gedeeltelijk" ingevoegd;

12° in paragraaf 6, eerste lid, 5°, wordt de zinsnede ", sociale kavel, middelgrote koopwoning of middelgrote kavel" vervangen door de woorden "of sociale kavel".

Art. 4. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015, wordt een artikel 3/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 3/1. De verkoopprijs van een sociale koopwoning, exclusief btw, met inbegrip van de grond, is gelijk aan het verschil tussen de venale waarde van de sociale koopwoning, met inbegrip van de grond, en, in voorkomend geval, de som van de subsidie, vermeld in artikel 3, §2, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, en de door de verkoper toegestane korting.

De verkoopprijs van een sociale kavel is gelijk aan het verschil tussen de venale waarde van de sociale kavel en de door de verkoper toegestane korting.

Als de grond in erfpacht wordt gegeven, bepaalt de erfpachtgever de erfpachtvergoeding en is de verkoopprijs van de woning, exclusief btw, gelijk aan het verschil tussen de venale waarde van de sociale koopwoning, en, in voorkomend geval, de som van de subsidie, vermeld in artikel 3, §2, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, en de door de verkoper toegestane korting.

Als in de erfpachtovereenkomst waarbij de grond in erfpacht wordt gegeven, een aankoopoptie is opgenomen, is de prijs voor het lichten van de optie ofwel gelijk aan de venale waarde van de grond op het ogenblik van het sluiten van de erfpachtovereenkomst ofwel gelijk aan de venale waarde van de grond bij het lichten van de aankoopoptie ofwel gelijk aan een bedrag tussen die twee venale waarden.".

Art. 5. In artikel 7 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "middelgrote koopwoningen, middelgrote kavels en" telkens opgeheven;

2° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 6. Artikel 7/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015, wordt opgeheven.

Art. 7. In artikel 7/2 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013, wordt de zinsnede ", sociale kavels en middelgrote kavels" telkens vervangen door de woorden "en sociale kavels".

Art. 8. In artikel 8 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011, wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 9. Artikel 9 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013, wordt opgeheven.

Art. 10. Artikel 10 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 en 11 oktober 2013, wordt opgeheven.

Art. 11. In artikel 2 van bijlage I bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011, 16 maart 2012 en 11 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden tussen het woord "inschrijvingsregisters" en het woord "geheel" de woorden "van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij" ingevoegd';

2° in het vierde lid wordt punt 7° vervangen door wat volgt:

"7° de (deel)gemeente of gemeenten van het werkgebied waarvoor de kandidaat-koper zich kandidaat stelt;";

3° in het vierde lid wordt punt 8° opgeheven.

Art. 12. Aan artikel 4 van bijlage I bij hetzelfde besluit wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De verkoper deelt aan de kandidaat-koper mee op welke wijze de onderlinge communicatie zal gebeuren. Dat kan per beveiligde zending, gewone brief, elektronische post of enig ander communicatiemiddel dat resulteert in een schriftelijk stuk aan de zijde van de geadresseerde."

Art. 13. In artikel 5 van bijlage I bij hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009 en 7 oktober 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het tweede lid opgeheven;

2° in paragraaf 1, bestaande derde lid dat het tweede lid wordt, wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

"3° als op het ogenblik dat de kandidaat-koper wordt gecontroleerd in het kader van de toewijzing van een woning, blijkt dat hij niet meer voldoet aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit;";

3° in paragraaf 1, bestaande derde lid dat het tweede lid wordt, worden punt 5° en 6° vervangen door wat volgt:

"5° als de kandidaat-koper niet of niet op tijd antwoordt op de vraag, vermeld in paragraaf 2, tweede lid of op het aanbod, vermeld in artikel 7, §1, vijfde lid, tenzij overmacht wordt aangetoond binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt;
6° als de kandidaat-koper weigert om in te gaan op het aanbod, vermeld in artikel 7, §1, vijfde lid, tenzij hij binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt, na de weigering daarvoor schriftelijk een gegronde reden aanvoert;";

4° in paragraaf 1, bestaande vierde lid dat het derde lid wordt, wordt het woord "derde" vervangen door het woord "tweede";

5° in paragraaf 1 wordt het bestaande vijfde lid opgeheven;

6° in paragraaf 1, bestaande zesde lid dat het vierde lid wordt, wordt telkens het woord "derde" vervangen door het woord "tweede";

7° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW bepaalt een redelijke termijn om in voorkomend geval te antwoorden bij de actualisatie.".

Art. 14. In artikel 7 van bijlage I bij hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 en 11 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden tussen het eerste en het tweede lid vier leden ingevoegd, die luiden als volgt:

De verkoper verwittigt de kandidaat-kopers als een of meer sociale koopwoningen die liggen in de gemeente(n) of deelgemeenten die door de kandidaat-kopers zijn aangeduid, te koop worden aangeboden. De verkoper kan beslissen om slechts een groep van kandidaat-kopers waarvan hij de omvang op basis van de chronologische rangschikking bepaalt, te verwittigen. De verkoper verstrekt alle nuttige inlichtingen zoals de ligging, het type van woning, de verkoopprijs, de eventuele korting, de melding of de grond in erfpacht wordt gegeven.

De verkoper bepaalt binnen welke redelijke termijn en op welke manier de kandidaat-kopers hun interesse in de woning kunnen laten blijken. De verkoper nodigt de geïnteresseerde kandidaat-kopers uit om de woning te bezichtigen. De verkoper kan beslissen om slechts een groep van geïnteresseerden waarvan hij de omvang op basis van de chronologische rangschikking bepaalt, uit te nodigen voor bezichtiging.

De verkoper bepaalt binnen welke termijn de geïnteresseerde kandidaat-kopers moeten beslissen of ze de woning willen aankopen en op welke manier ze hun beslissing aan de verkoper moeten bezorgen. De verkoper onderzoekt of de kandidaat–kopers die de woning willen aankopen, nog voldoen aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden, vermeld in artikel 3, §1, van dit besluit.

De verkoper bezorgt vervolgens aan de meest gunstig gerangschikte kandidaat-koper een aanbod voor de koopwoning en de vraag om binnen een redelijke termijn die hij bepaalt, te antwoorden.";

2° in paragraaf 1, bestaande derde lid dat het zevende lid wordt, wordt het woord "tweede" vervangen door het woord "zesde";

3° in paragraaf 1 wordt het bestaande vierde lid opgeheven;

4° in paragraaf 2, eerste lid, wordt het woord "tweede" vervangen door het woord "zesde".

Art. 15. In artikel 2 van bijlage II bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011, 16 maart 2012 en 11 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden tussen het woord "inschrijvingsregisters" en het woord "geheel" de woorden "van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij" ingevoegd';

2° in het vierde lid wordt punt 7° vervangen door wat volgt:

"7° de (deel)gemeente of gemeenten van het werkgebied waarvoor de kandidaat-koper zich kandidaat stelt;";

3° in het vierde lid wordt punt 8° opgeheven.

Art. 16. Aan artikel 4 van bijlage II bij hetzelfde besluit wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De verkoper deelt aan de kandidaat-koper mee op welke wijze de onderlinge communicatie zal gebeuren. Dat kan per beveiligde zending, gewone brief, elektronische post of enig ander communicatiemiddel dat resulteert in een schriftelijk stuk aan de zijde van de geadresseerde."

Art. 17. In artikel 5 van bijlage II bij hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009 en 7 oktober 2011 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het tweede lid opgeheven;

2° in paragraaf 1, bestaande derde lid dat het tweede lid wordt, wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

"3° als op het ogenblik dat de kandidaat-koper wordt gecontroleerd in het kader van de toewijzing van een kavel blijkt dat hij niet meer voldoet aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit;";

3° in paragraaf 1, bestaande derde lid dat het tweede lid wordt, worden punt 5° en 6° vervangen door wat volgt:

"5° als de kandidaat-koper niet of niet op tijd antwoordt op de vraag, vermeld in paragraaf 2, tweede lid of op het aanbod, vermeld in artikel 7, §1, vijfde lid, tenzij overmacht wordt aangetoond binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt;

6° als de kandidaat-koper weigert om in te gaan op het aanbod, vermeld in artikel 7, §1, vijfde lid, tenzij hij binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt, na de weigering daarvoor schriftelijk een gegronde reden aanvoert;";

4° in paragraaf 1, bestaande vierde lid dat het derde lid wordt, wordt het woord "derde" vervangen door het woord "tweede";

5° in paragraaf 1, bestaande vijfde lid dat het vierde lid wordt, wordt telkens het woord "derde" vervangen door het woord "tweede";

6° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW bepaalt een redelijke termijn om in voorkomend geval te antwoorden bij de actualisatie.".

Art. 18. In artikel 7, §1, van bijlage II bij hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 en 11 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het eerste en het tweede lid worden vier leden ingevoegd, die luiden als volgt:

De verkoper verwittigt de kandidaat-kopers als een of meer sociale kavels die liggen in de gemeente(n) of deelgemeenten die door de kandidaat-kopers zijn aangegeven, te koop worden aangeboden. De verkoper kan beslissen om slechts een groep van kandidaat-kopers waarvan hij de omvang op basis van de chronologische rangschikking bepaalt, te verwittigen. De verkoper verstrekt alle nuttige inlichtingen zoals de ligging, de verkoopprijs en de eventuele korting.

De verkoper bepaalt binnen welke redelijke termijn en op welke manier de kandidaat-kopers hun interesse in de kavel kunnen laten blijken. De verkoper nodigt de geïnteresseerde kandidaat-kopers uit om de kavel te bezichtigen. De verkoper kan beslissen om slechts een groep van geïnteresseerden waarvan hij de omvang op basis van de chronologische rangschikking bepaalt, uit te nodigen voor bezichtiging.

De verkoper bepaalt binnen welke termijn de geïnteresseerde kandidaat-kopers moeten beslissen of ze de kavel willen aankopen en op welke manier ze hun beslissing aan de verkoper moeten bezorgen. De verkoper onderzoekt of de kandidaat–kopers die de kavel willen aankopen, nog voldoen aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden, vermeld in artikel 3, §1, van dit besluit.

De verkoper bezorgt vervolgens aan de meest gunstig gerangschikte kandidaat-koper een aanbod voor de kavel en de vraag om binnen een redelijke termijn die hij bepaalt, te antwoorden.";

2° in het bestaande derde lid dat het zevende lid wordt, wordt het woord "tweede" vervangen door het woord "zesde";

3° het bestaande vierde lid wordt opgeheven.

Art. 19. Bijlage III bij hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014, wordt vervangen door de bijlage die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 20. In het opschrift van bijlage IV bij hetzelfde besluit wordt de zinsnede "middelgrote koopwoningen, middelgrote kavels en" opgeheven.

Art. 21. Artikel 1 tot en met artikel 4 van bijlage IV bij hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009, 7 oktober 2011 en 11 oktober 2013, worden opgeheven.

Art. 22. In artikel 8, tweede lid, van bijlage IV bij hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009, 7 oktober 2011 en 11 oktober 2013, wordt de zinsnede "2 en artikel 5, 3°" vervangen door de zinsnede "1, tweede lid".

Art. 23. In artikel 9 van bijlage IV bij hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009, 7 oktober 2011 en 11 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt opgeheven;

2° in het bestaande derde lid, dat het tweede lid wordt, wordt de zinsnede "2 en artikel 5, 3°" vervangen door de zinsnede "1, tweede lid";

3° in het bestaande vierde lid, dat het derde lid wordt, wordt de zinsnede "artikel 9, § 3" vervangen door de zinsnede "artikel 2, §2, tweede lid" en wordt de zinsnede "artikel 9, § 5" vervangen door de zinsnede "artikel 2, §3".

Art. 24. In artikel 10, tweede lid, van bijlage IV bij hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009, 7 oktober 2011 en 11 oktober 2013, wordt de zinsnede "2 en artikel 5, 3°" vervangen door de zinsnede "1, tweede lid".

Art. 25. In artikel 11, tweede lid, van bijlage IV bij hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009, 7 oktober 2011 en 11 oktober 2013, wordt de zinsnede "2 en artikel 5, 3°" vervangen door de zinsnede "1, tweede lid".

Art. 26. Bijlage V bij hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015, wordt opgeheven.

Art. 27. In het opschrift van bijlage VI bij hetzelfde besluit wordt de zinsnede ", sociale huurwoningen, sociale kavels en middelgrote kavels" vervangen door de woorden "en sociale kavels".

Art. 28. In bijlage VI bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014, wordt hoofdstuk 1, dat bestaat uit artikel 1 tot en met 4, vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk 1. Sociale koopwoningen

Art. 1. De koper leeft de verplichtingen, vermeld in artikel 84 van de Vlaamse Wooncode, na. Minstens een van de personen die de sociale koopwoning hebben gekocht, of een van de wettelijke erfgenamen woont persoonlijk in de woning.

De koper die de verplichtingen niet naleeft, betaalt een vergoeding die gelijk is aan het resterende gedeelte van de subsidie, vermeld in artikel 3, §2, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, die in mindering is gebracht om de verkoopprijs te bepalen. Die subsidie wordt gedurende twintig jaar afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag van de subsidie. Het bedrag van de verschuldigde vergoeding wordt voor ieder jaar in de authentieke akte vermeld.

Als de verkoper een korting als vermeld in artikel 3/1 van dit besluit, heeft toegestaan en de koper leeft de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, niet na, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs, minder dan 90% van de venale waarde van de sociale koopwoning bedroeg, betaalt de koper een vergoeding aan de verkoper. De vergoeding bedraagt minstens de helft van het resterende gedeelte van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs, van de sociale koopwoning, als die vergoeding gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag. Als de verkoopprijs, 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale koopwoning, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het resterende gedeelte van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs, van de sociale koopwoning, als die vergoeding gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag. Het bedrag van de verschuldigde vergoeding wordt voor ieder jaar in de authentieke akte vermeld.

In de verkoopprijs, vermeld in het derde lid, wordt de btw niet inbegrepen maar in voorkomend geval wel de subsidie, vermeld in artikel 3, §2, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.".

Art. 29. Artikel 2 van bijlage VI bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013, wordt opgeheven.

Art. 30. Artikel 3 van bijlage VI bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014, wordt opgeheven.

Art. 31. Artikel 4 van bijlage VI bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013, wordt opgeheven.

Art. 32. In artikel 5 van bijlage VI bij hetzelfde besluit worden het tweede, derde en vierde lid vervangen door wat volgt:

"Als de koper de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, 1°, niet nakomt, en er binnen een termijn van vier jaar geen enkele bouwactiviteit is gestart, wordt de verkoopovereenkomst van rechtswege ontbonden. Als er al werkzaamheden zijn gestart, maar de woning is nog niet winddicht, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper jaarlijks een vergoeding aan de verkoper vanaf het vijfde jaar na het verlijden van de aankoopakte zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar na het verlijden van de aankoopakte. De vergoeding bedraagt 10% van minstens de helft van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper jaarlijks een vergoeding vragen vanaf het vijfde jaar na het verlijden van de aankoopakte zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar na het verlijden van de aankoopakte. De vergoeding bedraagt maximaal 10% van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. De venale waarde en het bedrag van de jaarlijkse verschuldigde vergoeding wordt in de authentieke akte vermeld. De termijn van vier jaar wordt geschorst als de vertraging van de bouw van de woning te wijten is aan omstandigheden die buiten de wil van de koper plaatsvinden, voor de duur van die omstandigheden.

Als de koper de verplichting, vermeld in het eerste lid, 2°, niet nakomt, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper een vergoeding aan de verkoper. De vergoeding bedraagt minstens de helft van het resterende gedeelte van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel, als die vergoeding gedurende tien jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijke bedrag. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het resterende gedeelte van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel, als die vergoeding gedurende tien jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijke bedrag. De venale waarde en het bedrag van de vergoeding wordt voor ieder jaar in de authentieke akte vermeld.

Als de koper de verplichting, vermeld in het eerste lid, 3°, niet nakomt, geldt de volgende regeling. Als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde van de sociale kavel bedroeg, betaalt de koper een vergoeding aan de verkoper. De vergoeding bedraagt minstens de helft van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. Als de verkoopprijs 90% of meer bedroeg van de venale waarde van de sociale kavel, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale kavel. De venale waarde en het bedrag van de vergoeding wordt in de authentieke akte vermeld.".

Art. 33. In bijlage VI bij hetzelfde besluit wordt hoofdstuk 3, dat bestaat uit artikel 6, opgeheven.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen

Art. 34. Aan artikel 1, §2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het

bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 31 mei 2013, wordt de volgende zin toegevoegd:

"Het resultaat wordt afgerond op het eerstvolgende veelvoud van 1000 euro.".

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2011 tot bepaling van de nadere regelen voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets

Art. 35. In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2011 tot bepaling van de nadere regelen voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 en 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 8°/2 wordt het punt b) opgeheven;

2° in punt 8°/3 wordt het punt b) opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijziging van het Financieringsbesluit van 21 december 2012

Art. 36. In artikel 3, §2, eerste en tweede lid, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, worden de woorden "sociale huurwoningen" vervangen door de woorden "sociale huur- of koopwoningen".

Art. 37. In artikel 4, §1, 2°, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen de woorden "sociale huurwoningen" en het woord "waarvoor" wordt de zinsnede ", en voor de realisatie en de instandhouding van sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2," ingevoegd;

2° in punt a) wordt punt 1) vervangen door wat volgt:

"1) bouwrijp maken van gronden en, alleen voor verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, sloop van de aanwezige constructies;".

Art. 38. In artikel 4/1, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van 11 oktober 2013 en gewijzigd bij het besluit van 17 juli 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° wordt de zinsnede "en middelgrote kavels, vermeld in de artikelen 5, tweede lid, en 7, tweede lid" vervangen door de zinsnede ", vermeld in artikel 5, tweede lid";

2° in punt 2° wordt de zinsnede "en op de middelgrote kavel, vermeld in de artikelen 5, tweede lid, en 7, tweede lid" vervangen door de zinsnede ", vermeld in artikel 5, tweede lid";

3° punt 7° en punt 8° worden opgeheven;

4° punt 9° wordt vervangen door wat volgt:

"9° het reglement van de verplichtingen en sancties voor de kopers van sociale koopwoningen en sociale kavels, opgenomen in bijlage VI, die bij het besluit van 29 september 2006 is gevoegd.".

Art. 39. In artikel 10, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "bijlage III, artikel 9, § 2, bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode" vervangen door de zinsnede "artikel 2, §2, van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode".

Art. 40. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, wordt het opschrift van hoofdstuk 3 vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk 3. Verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, en voor de realisatie en de instandhouding van sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject, waarvoor een tenlasteneming of een subsidie wordt verleend".

Art. 41. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, wordt een artikel 12/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 12/2. Het minimumaandeel sociale huurwoningen van het gemengd sociaal woonproject, vermeld in artikel 60, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt vastgesteld op 80% van het totale aantal te realiseren sociale huur- en koopwoningen van datzelfde project. In dat geval komt het volledige project volgens de voorwaarden, vermeld in deze afdeling, in aanmerking voor de tenlasteneming of subsidiëring van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur.".

Art. 42. In artikel 13 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 4, tweede lid, wordt tussen de zinsnede "sociale huurwoningen die tot het project behoren," en de woorden "en anderzijds" de zinsnede "of de belangen van de sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2," ingevoegd";

2° aan paragraaf 5 wordt de zinsnede ", of van de sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2" toegevoegd.

Art. 43. In artikel 14, §3, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° als de verrichting betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen binnen een bestaande woonkern of op de realisatie of de instandhouding van sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, binnen een bestaande woonkern, bedraagt de tenlasteneming 100% van het bedrag, vermeld in paragraaf 1; ";

2° in het eerste lid wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

"3° als de verrichting betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen buiten een bestaande woonkern of op de realisatie of de instandhouding van sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, buiten een bestaande woonkern, bedraagt de tenlasteneming 80% van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;";

3° in het eerste lid, 6°, worden de woorden "de woningen of kavels die tot het project behoren" vervangen door de zinsnede "de sociale huurwoningen die tot het project behoren, of de belangen van de sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2";

4° in het eerste lid, 7°, wordt tussen de woorden "sociale huurwoningen die tot het project behoren" en de woorden "en anderzijds" de zinsnede "of de belangen van de sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2," ingevoegd;

5° in het tweede lid wordt tussen de woorden "sociale huurwoning" en de woorden "met ontsluiting" de zinsnede "of per bestaande of toekomstige sociale huur- of koopwoning in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2," ingevoegd.

Art. 44. In artikel 15 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Als het een verrichting voor de realisatie van sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, betreft, wordt de som, vermeld in het eerste lid, verhoogd met het gedeelte van de verschuldigde btw op de verkoopprijs van de sociale koopwoningen als gevolg van de verrekening van de subsidie met de verkoopprijs voor de berekening van de btw.";

2° in paragraaf 1 wordt in het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, tussen de woorden "sociale huurwoningen die tot het project behoren" en de woorden "en anderzijds" de zinsnede "of de belangen van de sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2," ingevoegd;

3° in paragraaf 2 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Als het een verrichting voor de realisatie van sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, betreft, wordt de som, vermeld in het eerste lid, verhoogd met het gedeelte van de verschuldigde btw op de verkoopprijs van de

sociale koopwoningen als gevolg van de verrekening van de subsidie met de verkoopprijs voor de berekening van de btw.";

4° in paragraaf 2 wordt in het bestaande tweede lid, 2°, dat het derde lid, 2°, wordt, tussen de woorden "sociale huurwoning" en de woorden "met ontsluiting" de zinsnede "of per bestaande of toekomstige sociale huur- of koopwoning in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2," ingevoegd;

5° in paragraaf 2 wordt in het bestaande derde lid, dat het vierde lid, wordt, tussen de woorden "sociale huurwoning" en de woorden "met ontsluiting" de zinsnede "of per bestaande of toekomstige sociale huur- of koopwoning in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2," ingevoegd;

6° aan paragraaf 3 wordt de zinsnede ", of van de sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2" toegevoegd.

Art. 45. In artikel 19 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 4 april 2014 en 18 december 2015, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"Deze afdeling is van overeenkomstige toepassing op de verrichtingen, vermeld in artikel 4, §1, 2°, a), die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, met dien verstande dat:

1° met "sociale huurwoningen" telkens de huurwoningen worden bedoeld die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter;

2° met "sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2" telkens de huur- en koopwoningen worden bedoeld die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter waarin het aandeel huurwoningen minimaal 80% bedraagt van het totale aantal te realiseren huur- en koopwoningen.".

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan

Art. 46. In artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het zesde en zevende lid worden twee leden ingevoegd, die luiden als volgt:

"Een lening voor de aankoop van een sociale koopwoning, met inbegrip van de grond, kan worden toegestaan als de verkoopprijs van de woning, met inbegrip van de grond, exclusief btw, verhoogd met de geraamde kostprijs van de nog uit te voeren werkzaamheden, exclusief btw, niet hoger is dan 200.000 euro. Dat bedrag wordt verhoogd met 10.000 euro per persoon ten laste, vanaf de derde persoon ten laste. Als op de referentiedatum bij de aanvang van de lening een persoon ten laste van de ontlener minder dan zes jaar oud is, wordt dat bedrag nog een keer verhoogd met 10.000 euro.

Een lening voor de aankoop van een sociale koopwoning en het in erfpacht nemen van de grond, kan worden toegestaan als de verkoopprijs van de woning, exclusief btw, verhoogd met enerzijds de erfpachtvergoeding die wordt betaald bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst, exclusief registratierechten, en anderzijds de geraamde kostprijs van de nog uit te voeren werkzaamheden, exclusief btw, niet hoger is dan 200.000 euro. Dat bedrag wordt verhoogd met 10.000 euro per persoon ten laste, vanaf de derde persoon ten laste. Als op de referentiedatum bij de aanvang van de lening een persoon ten laste van de ontlener minder dan zes jaar oud is, wordt dat bedrag nog een keer verhoogd met 10.000 euro. Als er in de erfpachtovereenkomst een aankoopoptie is opgenomen, geldt bijkomend dat de aankoopoptie ten vroegste tien jaar na het sluiten van de erfpachtovereenkomst mag gelicht worden, om in aanmerking te komen voor een lening.";

2° in het zevende lid dat het negende lid wordt, worden de woorden "het vierde en vijfde lid" vervangen door de woorden "dit artikel".

Art. 47. In artikel 3, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° wordt tussen de zinsnede "koopprijs," en het woord "of" de zinsnede "in voorkomend geval inclusief btw," ingevoegd;
2° er wordt een punt 1°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:
"1°bis de erfpachtvergoeding, vermeld in artikel 2, achtste lid, inclusief de registratierechten;";
3° in punt 2° wordt tussen de zinsnede "de kostprijs van de werkzaamheden," en het woord "of" de zinsnede "inclusief btw," ingevoegd.

Art. 48. In artikel 5 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt tussen het woord "inkomen" en het woord "mag" de zinsnede ", in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen overeenkomstig het derde lid," ingevoegd;

2° in het tweede lid wordt tussen het woord "inkomen" en het woord "op" de zinsnede ", in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen overeenkomstig het derde lid," ingevoegd;

3° er wordt tussen het tweede en derde lid, een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Het inkomen van de aanvrager mag op de referentiedatum bij het aangaan van de lening niet lager zijn dan het minimuminkomen, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode. Artikel 3, §1, zevende lid, en §2 van het voormelde besluit zijn van overeenkomstige toepassing.".

Art. 49. In artikel 6, eerste en tweede lid, van hetzelfde besluit worden tussen het woord "volledig" en de woorden "in volle eigendom" de woorden "of gedeeltelijk" ingevoegd.

Art. 50. Artikel 7, derde lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2014, wordt opgeheven.

Art. 51. In artikel 8 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, 1°, wordt tussen het woord "inkomen" en de zinsnede ", en" de zinsnede ", in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen overeenkomstig artikel 5, derde lid" ingevoegd;

2° in paragraaf 2, eerste lid, 1°, wordt het woord 'derde' vervangen door het woord 'vierde';

3° er wordt een paragraaf 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§5. In afwijking van paragraaf 3 en 4, wordt de rentevoet niet herberekend als de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening gelijk is aan of minder is dan 1,5%. ".

Art. 52. In artikel 9 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014, wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Met behoud van de toepassing van het eerste lid, mag de duur van de lening, vermeld in artikel 2, achtste lid, niet meer bedragen dan twee derde van de duur van de erfpachtovereenkomst.".

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Art. 53. Als een middelgrote koopwoning vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit opgenomen is in een voorontwerp dat gunstig geadviseerd werd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, overeenkomstig het procedurebesluit van 25 oktober 2013, blijven artikel 3, §4 en §6, artikel 7, 8, artikel 1 tot en met 4 van bijlage IV van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit besluit, van toepassing.

Als een middelgrote kavel vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit opgenomen is in een ontwerp van verkavelingsplan waarbij de aanvraag van de verkavelingsvergunning reeds werd ingediend, blijven artikel 3, §4 en §6, artikel 7, artikel 1 tot en met 4 van bijlage IV, hoofdstuk 4 van bijlage V en hoofdstuk 3 van bijlage VI van het besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in het eerste lid, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit besluit, van toepassing.

Art. 54. Voor de kandidaat-kopers die zijn ingeschreven vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit geldt de onroerende eigendomsvoorwaarde voor de toewijzing van een sociale koopwoning of een sociale kavel, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit besluit, nog gedurende een jaar na inwerkingtreding van dit besluit.

Voor de personen die met toepassing van het eerste lid een sociale koopwoning of sociale kavel krijgen toegewezen, geldt de onroerende eigendomsvoorwaarde voor het in

aanmerking komen voor een sociale lening, vermeld in artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, niet.

Art. 55. De huurder die op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 43 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, kan zijn aankooprecht uitoefenen tot en met 31 december 2021.

Als de huurder de woning wil aankopen, meldt hij dat aan de sociale huisvestingsmaatschappij vóór de datum, vermeld in het eerste lid. Met de melding zal alleen rekening worden gehouden als de melding wordt gedaan met een beveiligde zending als vermeld in artikel 1, eerste lid, 18°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, of op elektronische wijze, als dat een ontvangstbewijs van de geadresseerde oplevert.

Voor de verkopen die plaatsvinden met toepassing van dit artikel, gelden artikel 9 en 10 van het voormelde besluit, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 56. Hoofdstuk 2 en 3 van bijlage V en hoofdstuk 1 en 2 van bijlage VI van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit besluit, blijven van toepassing op:

1° de eenzijdige beloften van aankoop van sociale koopwoningen, sociale kavels en de onderhandse verkoopovereenkomsten van sociale huurwoningen, die zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van dit besluit;

2° de authentieke verkoopakten van sociale koopwoningen, sociale kavels en sociale huurwoningen, die zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van dit besluit;

3° de eenzijdige beloften van aankoop en de authentieke verkoopakten van sociale koopwoningen en sociale kavels die zijn gesloten na de inwerkingtreding van dit besluit, waarvoor een subsidie werd verleend krachtens:

a) artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

b) artikel 38, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015;

c) hoofdstuk II of III van titel VI van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015;

d) artikel 80 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 103, §1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

e) artikel 94 en 95 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 103, §1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit besluit, blijft van toepassing op de leningen die worden gesloten voor sociale koopwoningen die voldoen aan een van de volgende voorwaarden:

1° de eenzijdige beloften van aankoop zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van dit besluit;

2° de eenzijdige beloften van aankoop en de authentieke verkoopakten zijn gesloten na de inwerkingtreding van dit besluit, waarvoor een subsidie werd verleend krachtens:

a) artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

b) artikel 69 tot en met 71 van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015;

c) artikel 80 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 103, §1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

d) artikel 94 en 95 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 103, §1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

3° de eenzijdige beloften van aankoop en de authentieke verkoopakten zijn gesloten na de inwerkingtreding van dit besluit, en ze kwamen in aanmerking voor een subsidie krachtens 91, eerste lid, 1°, 2° en 3°, van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015, zoals gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016.

Art. 57. Artikel 34 van dit besluit heeft uitwerking met ingang vanaf 1 januari 2014.

Art. 58. Artikel 17, artikel 26, 11°, artikel 29 en artikel 36 van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen treden in werking.

Art. 59. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen

Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode

Bijlage III Reglement over de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen

Hoofdstuk 1. Vrijwillige verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen

Artikel 1. Sociale huurwoningen die niet meer verhuurd kunnen worden omdat ze niet meer voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, kunnen, als de renovatie van die sociale huurwoningen niet wenselijk is, onmiddellijk verkocht worden.

De sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid, worden openbaar verkocht. De verkoopprijs moet, in voorkomend geval, worden verhoogd met alle belastingen, heffingen, erelonen en kosten met betrekking tot de verkoopakte en de schatting, alsook met de kosten van de afpaling en de opmeting en de administratieve kosten. Het totale bedrag van de afpaling, de opmeting en de administratieve kosten is beperkt tot maximaal 880 euro. De kostprijs van het schattingsverslag dat de sociale huisvestingsmaatschappij aanvraagt bij een instantie als vermeld in artikel 27bis van de Vlaamse Wooncode, bedraagt 260 euro.

De bedragen, vermeld in het tweede lid, worden jaarlijks geïndexeerd op de wijze, vermeld in artikel 3, §2, van dit besluit.

Als de openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of als de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde, kan er onderhands verkocht worden volgens de procedure van een bieding onder gesloten envelop op voorwaarde dat er voldoende publiciteit aan gegeven wordt.

Art. 2. §1. Bij de verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen die gefinancierd zijn met leningskredieten, worden de verkoopopbrengsten in eerste instantie aangewend voor de terugbetaling van de op de verkochte woning nog uitstaande leningen. Als het een leningskrediet van de VMSW betreft, wordt de vervroegde terugbetaling van de lening bij verkoop door de VMSW geboekt op de datum waarop de verkoopakte wordt verleden.

In afwijking van het eerste lid worden de verkoopopbrengsten van woningen die gefinancierd zijn ter uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 3 februari 1993, 7 september 1994, 29 september 1994, 12 juni 1995, 10 december 1996, 11 mei 1999 en 19 november 1999 en opgeheven bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006, niet aangewend voor de terugbetaling van de op de verkochte woning nog uitstaande leningen.

§2. De netto-opbrengst van de verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen die aangewend moet worden om het numerieke behoud van het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij te verzekeren, is de opbrengst uit de verkoop die overblijft na eventuele toepassing van paragraaf 1, eerste lid.

De sociale huisvestingsmaatschappij investeert het bedrag van de netto-opbrengst van de verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen opnieuw op de wijze, vermeld in artikel 10 van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

§3. Afwijkingen van de plicht tot herinvestering kunnen worden toegestaan als het niet-investeren van de netto-opbrengst een rechtstreeks positief effect heeft op de stand van de negatieve rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW of op de negatieve vrije cashflow in het eerste, tweede of derde jaar van de door de VMSW voor de sociale huisvestingsmaatschappij opgemaakte financiële planning. Die afwijking geldt alleen als een sociale huisvestingsmaatschappij volgens de door de VMSW voor de sociale huisvestingsmaatschappij opgemaakte financiële planning in de eerste drie jaar een negatief saldo op de rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW vertoont of in het eerste, tweede of derde jaar van de financiële planning een combinatie vertoont van ten minste een jaar met een negatief saldo op de rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW en ten minste een jaar met een negatieve vrije cashflow.

Hoofdstuk 2. Vrijwillige verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen

Art. 3. Een verhuurbare sociale huurwoning kan vrijwillig verkocht worden als ze ten minste vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld is.

De woning wordt eerst aangeboden aan de zittende huurder. De verkoopprijs is in dat geval gelijk aan de venale waarde. De koper betaalt alle kosten, vermeld in artikel 1, tweede lid.

Als de zittende huurder niet gebruikmaakt van het aanbod, moet hij opnieuw worden gehuisvest overeenkomstig artikel 95 van de Vlaamse Wooncode. De woning zal in dat geval openbaar verkocht worden. Artikel 1, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

Art. 4. Artikel 2 is van overeenkomstige toepassing op de vrijwillige verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van de regelgeving met betrekking tot wonen.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS