

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2004-2005

6 juli 2005

VOORSTEL VAN DECREET

– van de dames **Veerle Heeren, Dominique Guns en Caroline Gennez**
en de heer **Bart De Wever** –

**tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
met betrekking tot het kooprecht van sociale huurders**

TEKST AANGENOMEN DOOR DE PLENAIRE VERGADERING

Zie:

150 (2004-2005)

- Nr. 1: Voorstel van decreet
- Nr. 2: Amendement
- Nr. 3: Verslag

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 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.”.

Artikel 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 ver-

kopen 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.”.

Artikel 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 voor zover 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 de 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 vori-

ge 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 huisvestingsmaat-

schappij 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.”.
