

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



Zitting 2004-2005

17 juni 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**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
uitgebracht door mevrouw Michèle Hostekint**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Monique Moens, de heren Jan Penris, Erik Tack, Christian Verougstraete, Rob Verreycken;

de dames Cathy Berx, Hilde Crevits, de heer Tom Dehaene, mevrouw Veerle Heeren;

mevrouw Hilde Eeckhout, de heer Sven Gatz, mevrouw Dominique Guns;

de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Michèle Hostekint.

Plaatsvervangers:

de heren Felix Strackx, Wim Van Dijck, Roland Van Goethem, Jurgen Verstrepen, John Vrancken;

de heren Carl Decaluwe, Stefaan De Clerck, mevrouw Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de heren Marc Cordeel, Hugo Philtjens, Gilbert Van Baelen;

de heren Marcel Logist, Chokri Mahassine, Jan Roegiers.

Toegevoegde leden:

mevrouw Mieke Vogels;

de heer Bart De Wever.

Zie:

150 (2004-2005)

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

INHOUD

	Blz.
1. Algemene toelichting en bespreking	4
2. Artikelsgewijze bespreking en stemming	6
3. Eindstemming	8
Tekst aangenomen door de commissie	9

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen besprak op 9 juni 2005 het 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 (*Parl. St. Vl. Parl. 2004-05, nr.150/1*).

1. ALGEMENE TOELICHTING EN BESPREKING

Mevrouw *Veerle Heeren* zegt in naam van de indieners van het voorstel dat zij een kooprecht willen invoeren voor de huurder van een sociale woning die hij huurt van een sociale huisvestingsmaatschappij. Het voorstel ligt in de lijn van het regeerakkoord waarin uitdrukkelijk staat dat de Vlaamse Regering samen met het Vlaams Parlement concreet ging onderzoeken in welke mate daartoe een aantal hindernissen en praktische problemen zowel bij de kandidaat-koper als bij de sociale huisvestingsmaatschappijen konden weggerukt worden. De voorwaarden waren dat het aantal huurwoningen niet mocht verminderen en dat voldoende financiële middelen werden ter beschikking gesteld voor realisatie van vervangende woningen na verkoop.

Mevrouw Heeren herinnert eraan dat de Vlaamse Regering in de vorige legislatuur heeft gepoogd dat kooprecht in te stellen bij artikel 21 van het Vlaams decreet van 20 december 2002 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2003. Vanuit het werkveld is men evenwel naar het Arbitragehof gestapt. Volgens het Arbitragehof was de nieuwe regeling in strijd met art. 16 van de Grondwet; het wettigheidsbeginsel zou geschonden zijn. De verzoekers trokken voor het Arbitragehof ook in twijfel of het kooprecht niet in strijd was met het algemeen belang. Het Arbitragehof heeft zich daarover niet uitgesproken.

In de lijn van het regeerakkoord willen de indieners van het voorstel het kooprecht opnieuw invoeren, rekening houdend met de uitspraak van het Arbitragehof. Mevrouw Heeren zou het jammer vinden als ook dit nieuwe initiatief van voorstel van decreet door het Arbitragehof zou vernie-

tigd worden. Wat het wettigheidsbeginsel betreft, verwijst mevrouw Heeren naar de uitvoerige uitleg in de memorie van toelichting bij het voorstel van decreet. De indieners hebben ook gepoogd voormeld algemeen belang van de voorgestelde regeling te omschrijven en aan te tonen dat met dit voorstel het algemeen belang niet wordt geschonden. Zij menen dat het algemeen belang gediend wordt door het verhoogd plichtsbewustzijn en de grotere betrokkenheid van de bewoner op zijn woning en zijn omgeving, waartoe eigendomsverwerving kan leiden. Ook heeft de creatie van meer sociale mix van huurders en eigenaars een gunstige weerslag op de woonomgeving. Bovendien geeft eigendomsverwerving de bewoners meer zeggenschap en maakt ze weerbaarder in onze samenleving.

Vervolgens schetst mevrouw Heeren de grote krachtlijnen van het voorstel. Het kooprecht van de zittende huurder wordt mogelijk gemaakt indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Dat kooprecht is strikt gebonden aan diegene die de woning huurt en niet aan bijvoorbeeld inwonende descendenten. Het voorstel maakt ook een einde aan de zeer uiteenlopende verkooppolitiek bij de verschillende huisvestingsmaatschappijen; er komt nu een uniform verkoopbeleid voor alle maatschappijen. Een belangrijke voorwaarde is dat de kopende huurder zelf nog geen eigenaar of volledige vruchtgebruiker is van een woning. Maar er worden geen inkomensgrenzen bepaald. Mevrouw Heeren vindt het bijzonder moeilijk om een inkomensgrens te bepalen, want wat is inkomen? Daar kan moeilijk een sluitende definiëring aan worden gegeven.

Er zijn wel een reeks garanties ingebouwd met het oog op het vrijwaren van het algemeen belang. Dat is ook van belang om de nodige medewerking te krijgen van de maatschappijen. Zo moet de woning minstens 15 jaar oud zijn. De zittende huurder moet vijf jaar ononderbroken de woning bewoond hebben. En wie een woning heeft gekocht, moet twintig jaar eigenaar blijven van die woning. Zo niet, krijgt de huisvestingsmaatschappij die de woning heeft verkocht, een voorkooprecht om die woning terug te nemen.

Het aspect van de verkoopprijs vindt mevrouw Heeren heel belangrijk in de regeling. Terecht vrezen sommigen, volgens mevrouw Heeren, dat een woning die met overheidsgeld is gefinan-

cierd, nadien door de kopende huurder zou kunnen doorverkocht worden tegen het dubbele van zijn aankoopprijs. Vandaar dat in het voorstel van decreet staat dat de prijs van de woning gelijk is aan de venale waarde, bepaald door de ontvanger der registratie en domeinen of de commissaris van het comité tot aankoop.

De verkoopopbrengst moet door de sociale huisvestingsmaatschappij geherinvesteerd worden. Mevrouw Heeren hoopt dat die opbrengst altijd meer zal zijn dan wat die woning bij de bouw heeft gekost. Voor zover die opbrengst niet voldoende zou zijn om een andere woning te bouwen en om op die manier het huurwoningenbestand op peil te houden, krijgt de maatschappij voorrang op het investeringsprogramma. Mevrouw Heeren gaat ervan uit dat de term 'investeringsprogramma' niet alleen de bestaande subsidiëeringsmechanismen dekt, zoals het investeringsprogramma en SBR-programma, maar ook een nieuw financieringsprogramma dat eventueel in de toekomst zou ontwikkeld worden. Dat is althans de geest van het voorstel.

Het voorstel formuleert ook enkele uitzonderingen om te vermijden dat woningen die door de overheid speciaal zijn gebouwd en geschikt zijn gemaakt voor bepaalde bevolkingsgroepen, beschikbaar blijven voor die groepen. Bijzondere aandacht vraagt mevrouw Heeren ten slotte voor artikel 4 van het voorstel. Dit artikel wijzigt artikel 17 van het decreet van 19 maart 2004, een artikel dat de Wooncode aanpaste aan de operatie Beter Bestuurlijk Beleid (BBB). Die wijziging is echter vandaag nog niet ingetreden. De datum van wijziging wordt bepaald door de Vlaamse Regering. Er is dus een wetgevingstechniek toegepast van wijziging van wijzigingsbepalingen in het BBB-besluit die nog niet van kracht zijn. Alleen zo kon men een legistische basis scheppen.

Mevrouw *Caroline Gennez* vindt het belangrijk dat het kooprecht eindelijk een kans krijgt. Aangezien een eerste initiatief daartoe van de Vlaamse Regering door het Arbitragehof is vernietigd, moeten de indieners er extra goed over waken dat het kooprecht geen tweede keer op de helling wordt geplaatst. Daarom komt mevrouw Gennez nogmaals terug op de notie algemeen belang. Het is in het algemeen belang dat mensen een eigen woning verwerven. De individuele effecten kunnen reeds in het algemeen belang zijn, al was het maar voor de gunstige weerslag op de over-

heidsbegroting. Belangrijker is het effect op de leefbaarheid van onze buurten en onze steden. Het is nodig zoveel mogelijk sociale mix te realiseren tussen huur- en koopwoningen in de sociale huisvesting. Het particuliere belang van de individuele koper kan bijdragen tot het algemeen belang van de leefbaarheid in de wijken en van de overheidsfinanciën. Overigens kan ook het belang dat sociale huisvestingsmaatschappijen inroepen tegen het kooprecht, particulier worden genoemd.

Mevrouw Gennez vindt het vanzelfsprekend dat het kooprecht wordt gereserveerd voor de zittende huurder. Zij schaart zich achter de voorwaarden die worden gesteld om te voorkomen dat het kooprecht het huurpatrimonium van de huisvestingsmaatschappijen uitholt. Voorwaarden zoals vijf jaar huurder zijn en een woning van vijftien jaar oud, kunnen de speculatie tegengaan. Zij vindt het positief dat er geen inkomensvoorwaarde wordt gesteld. Het lijkt haar logisch dat de bezitsvoorwaarde wordt beperkt tot volledige eigendom of volledig vruchtgebruik. Van groot belang acht mevrouw Gennez de vervangingsplicht, de herinvesteringsplicht, die aan de verkopende maatschappij wordt opgelegd. Zij zou graag hebben dat als een huurder eigenaar wordt, de maatschappij de mogelijkheid en de middelen zou hebben en de verplichting zou krijgen om te herinvesteren, zodat het socialehuurpatrimonium er niet op achteruitgaat. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang genoeg.

De sp.a-spirit-fractie staat ook volledig achter de optie om bepaalde categorieën woningen uit de regeling van het kooprecht te sluiten. Zij verwijst naar de sociale appartementen, waarvoor de maatschappijen terecht vreesden in een zeer ondoorzichtig kluwen van mede-eigendom terecht te komen. Ook woningen voor specifieke doelgroepen, zoals de ADL-woningen, vallen buiten het kooprecht en mevrouw Gennez gaat daar volmondig mee akkoord.

Mevrouw Gennez concludeert dat het kooprecht van de sociale huurder een lange lijdensweg achter de rug heeft en dat er nu een evenwichtig voorstel op tafel ligt, waarin zowel aandacht is voor het op peil houden van het socialehuurpatrimonium als voor de droom van heel veel mensen in de sociale woonsector om eigenaar te worden.

Mevrouw *Dominique Guns* herinnert op haar beurt aan de lange voorgeschiedenis van het voor-

stel van decreet. Het voorstel is het resultaat van intense besprekingen tussen verschillende politieke fracties, de minister van Wonen en de mensen van het werkveld. Mevrouw Guns benadrukt het belang van eigendomsverwerving. De aanschaf van een eigen woning noemt zij de beste garantie voor de oude dag. De mensen hoeven dan hun pensioen niet te besteden aan huur. Ook mensen met een bescheiden inkomen moeten de kans krijgen eigenaar te worden van een woning, want zoals de meeste Vlamingen hebben ook zij een baksteen in de maag. Dit voorstel van decreet kan deze groep mensen daartoe de kans bieden die ze anders niet zouden hebben.

Het kooprecht is tevens bevorderlijk voor de sociale mix, aldus mevrouw Guns. Dat komt de algemene woonomgeving ten goede. Mevrouw Guns wil niet gezegd hebben dat huurders doorgaans hun woning verwaarlozen, maar zij is ervan overtuigd dat eigenaars toch een klein beetje meer hun woonplek koesteren.

Mevrouw Guns wijst erop dat de verkoop van woningen geen verarming betekent voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Met de opbrengst van de verkoop van woningen kunnen zij nieuwe woningen bouwen. De voorrang die hen gegeven wordt op het investeringsprogramma garandeert dat die herinvesteringsprogramma's effectief kunnen gebeuren. Interessant vindt mevrouw Guns dat de verkoopbare woningen maar 15 jaar oud moeten zijn. Dat zijn nog vrij jonge woningen die niet direct renovatie behoeven.

De heer *Jan Penris* neemt het woord namens de oppositie en zegt ideologisch nooit enig bezwaar te hebben gemaakt tegen het kooprecht van zittende huurders bij sociale woningmaatschappijen. Zoals iedereen heeft ook hij vastgesteld dat er juridische problemen zijn gerezen bij het eerste voorstel, vastgesteld door het Arbitragehof. Maar hij stelt vast dat de indieners een loffelijke poging hebben ondernomen om aan die juridische bezwaren tegemoet te komen, en hij wil die poging alle kans op slagen geven. De fractie Vlaams Belang zal het voorstel dan ook mede goedkeuren.

De heer *Marino Keulen*, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, sluit zich aan bij de vorige sprekers. Hij

verklaart heel blij te zijn dat het initiatief na een tumultueuze voorgeschiedenis nu toch kans maakt gerealiseerd te worden. De Vlaamse Regering staat voor de volle honderd procent achter het voorstel.

2. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMING

Een amendement bij dit ontwerp van decreet is opgenomen in *Parl. St.* VI. Parl. 2004-05, nr. 150/2.

Artikelen 1 en 2

De artikelen 1 en 2 worden zonder opmerkingen unaniem aangenomen met 10 stemmen.

Artikel 3

Mevrouw *Veerle Heeren* geeft toelichting over de uitzonderingen die geformuleerd worden op het kooprecht van de sociale huurder. Er zijn vier uitzonderingen. Vooreerst: de woningen die gerealiseerd worden in het kader van een bijzonder programma.

Ten tweede zijn uitgesloten woningen die ingezet worden in samenwerkingsverbanden met welzijnsvoorzieningen. Expliciet wordt verwezen naar ADL-woningen, maar dat is niet limitatief: het is evident dat als voor aangepaste woningen een soort van dienstverleningscontract voor onbepaalde duur wordt afgesloten met erkende welzijnsorganisaties, eveneens die woningen daaronder vallen. In die zin vraagt mevrouw Heeren ook de nodige voorzichtigheid om specifieke seniorenflats, die bepaalde huisvestingsmaatschappijen bouwen, vrij te geven in het kader van het kooprecht van de sociale huurder. Zij verduidelijkt dat zij niet de senioren als groep wil uitsluiten van het kooprecht maar wel woningen die specifiek en aangepast voor hen zijn geconcepieerd. Dit is de geest waarin het voorstel tot stand gekomen is.

Minister *Marino Keulen* ziet niet direct een groot probleem wat die seniorenwoningen betreft. Senioren die verhuizen naar die specifiek aangepaste woningen om daar hun oude dag te slijten, heb-

ben doorgaans niet het verlangen om opnieuw eigenaar te worden. Vaak hebben die mensen een eigendomsfase achter de rug en hebben zij precies hun pand verkocht om geherhuisvest te kunnen worden in een aangepaste flat. En wie investeert op die leeftijd nog een aanzienlijk bedrag aan een eigendom? De meeste van die mensen gebruiken hun vermogen als reserve voor de tijd dat zij eventueel helemaal hulpbehoevend worden en zorg moeten betalen, of als erfenis voor hun kinderen. In de praktijk zal er zich geen probleem voordoen.

Ten derde, zegt mevrouw *Veerle Heeren*, hebben de indieners van het voorstel van decreet de bedoeling de appartementen volledig uit te sluiten. De reden daarvoor is de complexiteit van de mede-eigendom die dan ontstaat. Als bijvoorbeeld een sociale huisvestingsmaatschappij, eigenaar van het grootste deel van een flatgebouw, renovatiewerken wil uitvoeren, en een eigenaar-bewoner van een flat die daartussen zit, weigert mee te doen, dan rijzen enorme problemen. Een vierde uitzondering vormen de woningen waarvoor renovatiewerken gepland zijn en die opgenomen zijn op het investeringsprogramma of die erkend zijn als principieel vatbaar voor subsidiëring door het Vlaamse Gewest. Volgens mevrouw Heeren is het evident dat ook woningen die door de sociale huisvestingsmaatschappij met eigen middelen zullen worden gerenoveerd, daaronder vallen.

Mevrouw Heeren zegt dat de indieners van het voorstel willen vermijden dat er speculatie ontstaat bij woningen die men zich dank zij het kooprecht heeft kunnen aanschaffen. Het is niet uitgesloten dat bepaalde mensen een woning willen kopen tegen de venale waarde om die nadien tegen een veel hogere prijs door te verkopen. De vastgoedprijzen hebben een langdurige hausse ingezet en dat zou hier kunnen uitgespeeld worden. Die woningen zijn evenwel gebouwd met overheidsmiddelen en er moet vermeden worden dat speculatie het sociale woonpatrimonium uitholt. Vandaar de verplichting aan de koper om de woning twintig jaar te bewonen na aankoop. Wanneer de koper die woning toch wenst te verkopen binnen die termijn, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht die woning terug te nemen tegen de prijs zoals bepaald in art. 84, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. In artikel 84 van de Wooncode wordt daaraan toegevoegd dat de sociale huisvestingsmaatschappij van de voortijdi-

ge verkoper ook een vergoeding mag eisen waarvan de Vlaamse Regering het minimum en het maximum behaalt, en die bepaling is hier ook van toepassing. Mevrouw Heeren vraagt dat de regering die bepaling ook concreet zou invullen met een uitvoeringsbesluit.

Om misverstanden te vermijden wijst mevrouw *Dominique Guns* erop dat de vierde uitzondering op het kooprecht beperkt blijft tot woningen waarvoor renovatiewerken gepland zijn. Zodra de renovatiewerken zijn gerealiseerd (en dus niet langer gepland), vallen die woningen weer onder het kooprecht.

Artikel 3 wordt unaniem aangenomen met 10 stemmen.

Artikel 4

Een amendement, voorgesteld door de dames *Veerle Heeren*, *Dominique Guns* en *Caroline Gennez* en de heer *Bart De Wever* strekt er toe aan de voorgestelde tekst van art. 42, §3, een tweede, derde en vierde lid toe te voegen, die luiden als volgt (amendement nr. 1): “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.”.

Mevrouw *Dominique Guns* verduidelijkt dat de indieners met dit amendement een termijn willen stellen waarin de regering haar beslissing houdende machtiging of goedkeuring betreffende een onroerende transactie van een sociale huisvestingsmaatschappij moet nemen. Doet zij dat niet binnen de gestelde termijn, dan wordt de machtiging of de goedkeuring geacht te zijn gegeven. Mevrouw Guns noemt dat een gebruikelijke clause bij dergelijke passages in decreten. Het is de

bedoeling de rechtzekerheid te verstevigen bij stilzitten van de regering.

Het amendement en het aldus geamendeerde artikel 4 worden zonder opmerkingen unaniem aangenomen met 10 stemmen.

4. EINDSTEMMING

Het geamendeerde voorstel van decreet tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode met betrekking tot het kooprecht van sociale huurders, wordt unaniem aangenomen met 10 stemmen.

De verslaggever,

Michèle HOSTEKINT

De voorzitter,

Jan PENRIS

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

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 geac-

tualiseerde 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 aan-

koop 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.”.

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 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.”.
