

TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE KOOPWONINGEN

Artikel 1. Een kandidaat-koper kan een sociale koopwoning van de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij aankopen als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit, en als hij ingeschreven is in de daartoe bestemde registers, vermeld in artikel 2. Om zich te kunnen inschrijven moet de kandidaat koper op de inschrijvingsdatum meerderjarig zijn en moet hij voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit. De kandidaat-koper moet bewijzen dat hij voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden.

Art. 2. De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen die sociale koopwoningen verkopen, houden een of meer inschrijvingsregisters bij. Ze bepalen zelf voor welk territoriaal niveau die inschrijvingsregisters worden geopend. Het minimale niveau is dat van een projectzone. Het maximale niveau valt samen met de totaliteit van het werkgebied. In ieder geval moet het geheel van de diverse inschrijvingsregisters het volledige werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij bestrijken, zelfs al zijn er geen concrete bouwplannen of grondvoorraden voorhanden op een aantal locaties binnen het werkgebied. De kandidaat-kopers worden hierover grondig geïnformeerd. Twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor hetzelfde territoriale niveau een gemeenschappelijk inschrijvingsregister openen.

Als een nieuw inschrijvingsregister wordt geopend dat een gebied bestrijkt dat ervoor door een ander inschrijvingsregister of andere inschrijvingsregisters van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij geheel of gedeeltelijk werd omvat, kan de kandidaat-koper die ingeschreven was in dat andere inschrijvingsregister of die andere inschrijvingsregisters, voorrang krijgen om zich in te schrijven in het nieuwe inschrijvingsregister. Aan die kandidaat-koper wordt er schriftelijk gevraagd of hij van die voorrang wil genieten. De kandidaat-koper die van die voorrang wil genieten, meldt dat schriftelijk aan de verkoper. Bij de inschrijving in het nieuwe register behoudt de kandidaat-koper de inschrijvingsdatum die hij had in het andere register of de oudste inschrijvingsdatum in het geval hij in meer dan een register was ingeschreven. In het geval dat er verschillende kandidaat-kopers dezelfde inschrijvingsdatum hebben, wordt om de chronologische volgorde van die kandidaat-kopers te bepalen in het nieuwe register, de chronologische volgorde van de reactie op de vraag of men van de voorrang wil genieten, in aanmerking genomen. Die voorrangregeling is eenmalig per nieuw geopend register en beperkt in de tijd. De verkoper bepaalt de termijn, die maximaal een maand kan zijn, waarin de kandidaat-kopers moeten reageren. Met behoud van de toepassing van het tweede lid worden de aanvragen tot het kopen van een sociale koopwoning per register chronologisch ingeschreven. Bij de inschrijving krijgt elke kandidaat-koper in chronologische volgorde een inschrijvingsnummer per register toegekend. De sociale huisvestingsmaatschappij houdt de registers ter beschikking van de toezichthouder. Een afschrift of een elektronische kopie van de registers kan steeds door de minister en de toezichthouder worden gevraagd. Als twee of meer kandidaat-kopers zich tegelijkertijd aanbieden voor inschrijving, waardoor de chronologische volgorde niet vastgesteld kan worden, wordt de volgorde door lottrekking bepaald.

In de registers worden de volgende gegevens opgenomen :

- 1° het inschrijvingsnummer voor het desbetreffende register;
- 2° de datum van inschrijving;
- 3° de voornamen en de achternaam van de kandidaat-koper;
- 4° de geboorteplaats en -datum;
- 5° het volledige adres en eventueel het telefoonnummer;
- 6° een vermelding of er een prioriteit is of niet;
- 7° de (deel)gemeente of gemeenten van het werkgebied waarvoor de kandidaat-koper zich kandidaat stelt;
- 8° ...;
- 9° het rijksregisternummer.

In de registers worden ook de toewijzingen en de schrappingen van het lopende en het voorgaande kalenderjaar vermeld.

Art. 3. De verkoper bezorgt aan de kandidaat-koper die erom vraagt, de volgende gegevens :

- 1° de rangorde van de kandidaat-koper op het inschrijvingsregister;
- 2° de rangorde van de kandidaat-kopers aan wie tijdens de voorgaande twaalf maanden een woning werd toegewezen, de datum van hun inschrijving en of ze een prioriteit genoten.

Art. 4. Als een kandidaat-koper zich inschrijft, wordt hij op de hoogte gebracht van de integrale inhoud van dit reglement. In het bijzonder wordt zijn aandacht gevestigd op de gevallen waarin zijn kandidatuur uit de inschrijvingsregisters kan worden geschrapt, de toewijzingsregels en het verhaalrecht. De kandidaat-koper ontvangt een ontvangstbewijs (per register) met vermelding van de inschrijvingsdatum. 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. 5. § 1. De inschrijving is definitief na betaling van een inschrijvingsgeld van 50 euro per register.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW gaat over tot schrapping van een kandidaat uit het register in de volgende gevallen :

- 1° als aan de kandidaat-koper een woning wordt toegewezen;
 - 2° als de kandidaat-koper daar schriftelijk om verzoekt;
 - 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 woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit;
 - 4° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-koper niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit;
 - 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;
 - 7° als de kandidaat-koper werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die hij te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
 - 8° als de kandidaat-koper een aangeboden woning heeft aanvaard en nadien de woning toch niet wil kopen. Het inschrijvingsgeld wordt alleen in de gevallen, vermeld in het tweede lid, 1°, 2°, 3° en 4°, terugbetaald.
- De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het tweede lid, 5°, en de gegronde reden, vermeld in het tweede lid, 6°, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

§ 2. De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-kopers die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. Als de kandidaat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW bepaalt een redelijke termijn om in voorkomend geval te antwoorden bij de actualisatie.

Art. 6. De kandidaat koper kan zich laten inschrijven voor een onbeperkt aantal inschrijvingsregisters bij een onbeperkt aantal sociale huisvestingsmaatschappijen of bij de VMSW. Die registers zijn permanent geopend. Het creëren van nieuwe registers moet net als het opstarten van nieuwe bouwprojecten op een zo actief mogelijke wijze worden bekendgemaakt.

Art. 7. § 1. De sociale koopwoningen worden per register toegewezen door het statutair bevoegde orgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW.

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 woonbehoeftevoorwaarden, 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.

Bij de toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met :

1° een kandidaat-koper die ingevolge een speciaal huisvestingsprogramma binnen het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw moet worden gehuisvest;

2° een kandidaat-koper die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend als de beschikbare woning aangepast is aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door die handicap;

3° een kandidaat-koper die een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt;

4° de chronologische volgorde van de per register toegekende inschrijvingsnummers.

Bij elk van de voorrang uit het zesde lid wordt er rekening gehouden met artikel 2/1 van dit besluit.

§ 2. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW kan beslissen om, in afwijking van paragraaf 1, zesde lid, 4°, rangverhoging te geven op basis van het aantal slaapkamers in een sociale koopwoning. Als de sociale koopwoning minstens drie slaapkamers heeft, kan er een rangverhoging van maximaal 50 % toegekend worden voor gezinnen. Als de sociale koopwoning minder of meer dan drie slaapkamers heeft, kan er een rangverhoging worden verleend op basis van de rationele bezetting. Als twee rangverhogingen van toepassing zijn op een kandidaat-koper, geldt de rangverhoging die het meest gunstig is voor de kandidaat-koper. Bij elk van die rangverhogingen wordt er rekening gehouden met artikel 2/1 van dit besluit. De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van die personen. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW kan de rangverhoging op basis van het aantal slaapkamers alleen toekennen na een schriftelijke melding van de beslissing daarover aan de toezichthouder. De rangverhoging geldt voor alle toewijzingen van de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW en wordt toegepast tot ze een nieuwe beslissing meldt aan de toezichthouder. De kandidaat-kopers worden grondig geïnformeerd over de rangverhoging op basis van het aantal slaapkamers.

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

Art. 7/1. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW vraagt aan de kandidaat-koper bij het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop een waarborg waarvan het bedrag niet hoger is dan de kosten voor de uitvoering van de eenzijdige belofte van aankoop en hoogstens 4400 euro mag zijn. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 3, § 2, van dit besluit. Als de kandidaat-koper de woning niet aankoopt na het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop, betaalt de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW het gedeelte van de waarborg dat overeenstemt met het geleden verlies, niet terug, tenzij de kandidaat-koper overmacht aantoonst. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het eerste lid, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

Art. 8. De toewijzing van een sociale woning mag pas aan de kandidaat-koper worden betekend na het verstrijken van de termijn voor vernietiging door de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode.

Art. 9. ...

Art. 10. Een kandidaat-koper die ingeschreven is in het register op basis waarvan een toewijzing heeft plaatsgevonden, en die zich benadeeld acht door de toewijzing van een woning kan binnen zes maanden na de datum van de betwiste toewijzing met een beveiligde zending beroep aantekenen bij de toezichthouder.

De toezichthouder beoordeelt de ontvankelijkheid en bezorgt zijn advies over de gegrondheid van het ontvankelijk beroep binnen dertig dagen aan de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW. De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW betekent de gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur over de gegrondheid van het beroep binnen zestig dagen na de beroepsbrief met een beveiligde zending aan de indiener en bezorgt op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als er binnen zestig dagen na de beroepsbrief geen beslissing wordt betekend, wordt het beroep als ontvankelijk en gegrond beschouwd. De kandidaat-koper voor wie het beroep ontvankelijk en gegrond wordt bevonden, beschikt over een absoluut recht van voorrang met betrekking tot de toewijzing van de eerstvolgende beschikbare sociale koopwoning die vrijkomt en aan zijn keuze qua ligging, type en aantal slaapkamers beantwoordt.