

Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 23. Toewijzingsreglement sociale kavels

Artikel 1. Een kandidaat-koper kan een sociale kavel van de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij aankopen als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit, en als hij ingeschreven is in de registers die daarvoor bestemd zijn, 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 5.220, §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 kavels 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 het hele werkgebied. In ieder geval moet het geheel van de diverse inschrijvingsregisters het volledige werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij bestrijken, zelfs als er geen concrete grondvoorraden voorhanden zijn op een aantal locaties in het werkgebied. De kandidaat-koper wordt daarover 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 of meer andere inschrijvingsregisters van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij geheel of gedeeltelijk werd omvat, kan de kandidaat-koper die ingeschreven was in een ander inschrijvingsregister, voorrang krijgen om zich in te schrijven in het nieuwe inschrijvingsregister. Aan die kandidaat-koper wordt er schriftelijk gevraagd of hij die voorrang wil gebruiken. De kandidaat-koper die die voorrang wil gebruiken, 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 als hij in meer dan één register was ingeschreven. Als verschillende kandidaat-kopers dezelfde inschrijvingsdatum hebben, wordt, om de chronologische volgorde van die kandidaat-kopers in het nieuwe register te bepalen, de chronologische volgorde van de reactie op de vraag of de kandidaat-koper de voorrang wil gebruiken, in aanmerking genomen. Die voorrangsregeling 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 om een sociale kavel te kopen 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. De minister en de toezichthouder kunnen op elk moment een afschrift of een elektronische kopie van de registers vragen. Als twee of meer kandidaat-kopers zich tegelijkertijd aanbieden voor de 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 geboortedatum;

- 5° het volledige adres en eventueel het telefoonnummer;
- 6° de vermelding of er een prioriteit geldt of niet;
- 7° de (deel)gemeenten of gemeenten van het werkgebied waarvoor de kandidaat-koper zich kandidaat stelt;
- 8° de melding dat de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, heeft gekregen, overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd;
- 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 in het inschrijvingsregister;
- 2° de rangorde van de kandidaat-kopers aan wie tijdens de voorgaande twaalf maanden een kavel is toegewezen, de datum van hun inschrijving en of ze een prioriteit hadden.

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 er gecommuniceerd zal worden. Dat kan met een beveiligde zending, een gewone brief, elektronische post of met een ander communicatiemiddel dat resulteert in een schriftelijk stuk voor de geadresseerde.

Art. 5. §1. De inschrijving is definitief nadat de kandidaat-koper een inschrijvingsgeld van 50 euro per register heeft betaald.

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW schrapt een kandidaat uit al haar inschrijvingsregisters in de volgende gevallen:

- 1° aan de kandidaat-koper is een kavel toegewezen;
- 2° de kandidaat-koper verzoekt daar schriftelijk om;
- 3° 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 woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit;
- 4° bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-koper niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit;
- 5° de kandidaat-koper antwoordt niet of niet op tijd op de vraag, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, of op het aanbod, vermeld in artikel 7, §1, vijfde lid, tenzij hij overmacht kan aantonen binnen een redelijke termijn die de verkoper vaststelt;
- 6° 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° de kandidaat-koper is ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die hij te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
- 8° de kandidaat-koper heeft een aangeboden kavel aanvaard en wil de kavel nadien toch niet 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 derde 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 5.220, §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 verkavelingen op een zo actief mogelijke wijze worden bekendgemaakt.

Art. 7. §1. De sociale kavels 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 kavels in de gemeenten of deelgemeenten die de kandidaat-kopers hebben aangegeven, te koop worden aangeboden.

De verkoper kan beslissen om maar een groep van kandidaat-kopers te verwittigen. Hij bepaalt de omvang van de groep op basis van de chronologische rangschikking. 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 maar een groep van geïnteresseerden uit te nodigen voor bezichtiging. Hij bepaalt de omvang van de groep op basis van de chronologische rangschikking.

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 meedelen. De verkoper onderzoekt of de kandidaat-kopers die de kavel willen aankopen, nog voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit.

De verkoper biedt vervolgens de kavel aan de meest gunstig gerangschikte kandidaat-koper aan en vraagt 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 een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt;

3° de chronologische volgorde van de inschrijvingsnummers die per register toegekend zijn.

Bij elk van de voorrang(en) uit het zesde lid wordt er rekening gehouden met artikel 5.218 van dit besluit.

§3. Als het gaat om kavels die bestemd zijn voor een bijzondere doelgroep, onder beding van specifieke verbintenissen, zijn de bepalingen van paragraaf 1 alleen van toepassing als die verbintenissen zijn nagekomen.

Art. 8. 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 die hoogstens 1750 euro bedraagt. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 5.220, §2, van dit besluit. Als de kandidaat-koper de kavel niet aankoopt nadat hij de eenzijdige belofte van aankoop ondertekend heeft, 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 aantoon(t).

De sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW beoordeelt de overmacht, vermeld in het eerste lid, en neemt daarover een gemotiveerde beslissing.

Art. 9. De toewijzing van een sociale kavel mag pas aan de kandidaat-koper worden betekend na het verstrijken van de termijn voor vernietiging door de toezichthouder, vermeld in boek 4, deel 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 10. Een kandidaat-koper die ingeschreven is in het register op basis waarvan een toewijzing heeft plaatsgevonden, en die zich benadeeld voelt door de toewijzing van de sociale kavel, 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 ontvankelijke 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 voor de toewijzing van de eerstvolgende beschikbare sociale kavel die vrijkomt en aan zijn keuze op het vlak van ligging en grootte beantwoordt.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Brussel, 11 september 2020

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE