

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

Bijlage 9. 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 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 en kunnen toegewezen worden aan de hoogsteieder, ook al levert dat niet de venale waarde op. 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. De verkoopprijs wordt in beide gevallen 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 880 euro. De kostprijs van het schattingsverslag dat de sociale huisvestingsmaatschappij aanvraagt bij een instantie als vermeld in artikel 4.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bedraagt 260 euro.

De bedragen, vermeld in het tweede lid, worden jaarlijks geïndexeerd op de wijze, vermeld in artikel 5.220, §2, van dit besluit.

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 leningen die nog uitstaan op de verkochte woning.

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 leningen die nog uitstaan op de verkochte woning.

§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 5.43 van dit besluit.

§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 financiële planning die de VMSW voor de

sociale huisvestingsmaatschappij heeft opgemaakt. Die afwijking geldt alleen als een sociale huisvestingsmaatschappij volgens de financiële planning die de VMSW voor de sociale huisvestingsmaatschappij heeft opgemaakt, 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 boek 6, deel 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. 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 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