

## EXÉCUTIFS — EXECUTIEVEN

## VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

## MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 91 — 3819

31 JULI 1991. — Besluit van de Vlaamse Executieve  
tot instelling van een huisvestingspremie voor het kopen, bouwen of saneren van een woning

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op artikel 49 en op de artikelen 84 en 96, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978;

Gelet op het akkoord van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting, gegeven op 18 juni 1991;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wet van 4 juli 1989;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat, in het kader van de beperking der budgettaire middelen voor eigendomsverwerving, prioriteiten moeten worden gesteld inzake inbreiding en te bereiken sociale doelgroep en dat het daartoe aangewezen is de betoelaging te concentreren op bestaande woonkernen en op kleinere bouwvolumes;

Overwegende dat gebleken is dat de termijn van drie jaar voor de uitvoering van saneringswerken ontoereikend is;

Overwegende dat het opzetten van een methode voor een objectieve raming van de kostprijs der werken de afhandeling der aanvragen drastisch vereenvoudigt en de omslachtige verificatie van facturen voor de berekening van de premie hierdoor overbodig wordt;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — *Algemene bepalingen*

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1° Gemeenschapsminister : het Lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd inzake huisvesting;

2° administratie : het Bestuur Huisvesting van de Administratie Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

3° aanvrager : de particulier die de aanvraag indient en, in voorkomend geval, de persoon met wie hij op de aanvraagdatum wettelijk of feitelijk samenwoont;

4° persoon ten laste :

— het op de aanvraagdatum inwonend kind waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald aan de aanvrager of dat door de Gemeenschapsminister, op voorlegging van bewijzen, beschouwd wordt als zijnde ten laste;

— de aanvrager en elk familielid dat deel uitmaakt van zijn gezin en met hem de premiewoning zal betrekken, die erkend zijn, onder de door de Gemeenschapsminister gestelde voorwaarden, als ernstig gehandicapt;

5° inkomen : het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de aanvrager met betrekking tot het voorlaatste jaar dat het jaar van de aanvraag voorafgaat, verminderd met 40 000 F indien hij op de aanvraagdatum gehuwd is en/of per persoon ten laste;

6° woning : het huis of het appartement dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin;

7° woongebouw : het gebouw dat meerdere woningen omvat of kan omvatten.

Art. 2. Binnen de perken van de daartoe op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap uitgetrokken kredieten wordt, onder de bij dit besluit gestelde voorwaarden, een huisvestingspremie verleend aan de particuliere personen die in het Vlaamse Gewest :

1° voor eigen rekening en eigen gebruik een woning kopen die toebehoort aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een door haar erkende maatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een vereniging van die centra;

2° voor eigen rekening en eigen gebruik een woning bouwen of laten bouwen of een bestaand gebouw tot woning verbouwen indien deze verrichting met de bouw van een nieuwe woning kan worden gelijkgesteld, of de eigendom verwerven van een voorheen nooit bewoonde woning krachtens een koopovereenkomst in de privésector;

3° overgaan tot :

a) de sanering van een ongezonde woning die op de aanvraagdatum ten minste 20 jaar oud is, te rekenen vanaf de datum van de bouwvergunning of van de eerste bewoning;

b) de sanering van een door overbevolking ongezonde woning;

c) de sanering en herindeling tot meerdere woningen van een ongezond woongebouw dat op de aanvraagdatum ten minste 20 jaar oud is, te rekenen vanaf de datum van de bouwvergunning of van de eerste bewoning.

De aanvrager die overgaat tot de sanering en herindeling van een woongebouw kan een premie bekomen per door de herindeling te verzeenlijken woning waartoe geen uitbreidingswerken noodzakelijk zijn, voor zover hij een aanvraag indient per woning.

Art. 3. De aanvraag tot het bekomen van de huisvestingspremie wordt, naar gelang van de verrichting, ingediend op het daartoe bestemde formulier, overeenkomstig de in de hiernavolgende hoofdstukken opgenomen modaliteiten.

De administratie stelt de aanvrager in kennis van de aanvraagdatum.

Als aanvraagdatum geldt :

- de datum van de echtverklaring door de burgemeester van de handtekening van de aanvrager op het aanvraagformulier, wanneer het gaat om de koop van een woning zoals bedoeld in artikel 2, 1°;
- de datum van de aangetekende zending van het aanvraagformulier en de daarbij horende noodzakelijke documenten, wanneer het gaat om een andere verrichting.

Verliest de aanvrager het genot van de premie ingevolge een laattijdige aanvraag, te wijten aan de fout van een openbaar bestuur, dan kan de Gemeenschapsminister een afwijking toestaan met betrekking tot de aanvraagdatum.

De aanvraag vervalt indien de voor de uitbetaling van de premie noodzakelijke stukken, naar gelang van de verrichting, niet binnen de in de hiernavolgende hoofdstukken gestelde termijnen worden ingediend. De Gemeenschapsminister kan evenwel afwijken van deze termijnen indien de premieaanvrager bewijst dat ernstige en buitengewone omstandigheden of overmacht hem verhinderd hebben ze te respecteren.

**Art. 4.** Het inkomen van de aanvrager mag het bedrag van 850 000 F niet overschrijden.

Is het inkomen nihil en kan de aanvrager het bewijs niet voorleggen dat hij andere inkomsten genoot, dan wordt het eerstvolgend werkelijk genoten inkomen in aanmerking genomen.

**Art. 5.** De aanvrager dient er zich toe te verbinden om, afhankelijk van de verrichting en van zijn hoedanigheid, de in de hiernavolgende hoofdstukken opgenomen verplichtingen na te komen alsmede het bezoek van de woning toe te laten aan de ambtenaren die belast zijn met het toezicht op de naleving van de bij dit besluit gestelde voorwaarden.

Voorzeggende verbintenissen vervallen van ambtswege bij overlijden van een der onderschrijvers en bij onteigening of volledige vernieling van de premiewoning.

De Gemeenschapsminister kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van de onderschreven verbintenissen wanneer hij oordeelt dat ernstige of buitengewone omstandigheden de naleving ervan verhinderen of verhinderd hebben.

**Art. 6.** Het basisbedrag van de huisvestingspremie wordt, naar gelang van de verrichting, berekend overeenkomstig de in de hiernavolgende hoofdstukken opgenomen modaliteiten.

Het wordt cumulatief verhoogd met 20 % voor de eerste persoon ten laste, met 25 % voor de tweede persoon ten laste en met 35 % voor elke persoon ten laste boven de tweede, zonder dat de toegekende verhoging evenwel meer mag bedragen dan 200 % van het basisbedrag.

**Art. 7.** Indien uit de door de aanvrager ingediende documenten blijkt dat aan alle voorwaarden voldaan is behoudens de voorlegging van de voor de uitbetaling van de premie noodzakelijke stukken, wordt hem het bedrag van de huisvestingspremie waarvoor hij in aanmerking komt, meegedeeld.

Vanaf de datum van deze mededeling kan de aanvrager zijn aanvraag niet meer hernieuwen.

Met bewijsstukken voor premieverhoging die na dezelfde datum worden voorgelegd wordt slechts rekening gehouden bij de uitbetaling van de huisvestingspremie.

**Art. 8.** De huisvestingspremie wordt betaalbaar gesteld bij ministerieel besluit na de voorlegging, naar gelang van de verrichting, van de in de hiernavolgende hoofdstukken vermelde stukken.

Met aanvragen om herziening van het premiebedrag, op grond van bewijsstukken die na de datum van het ministerieel besluit tot betaalbaarstelling van de premie worden ingediend, zonder dat hiervan melding werd gemaakt voor dezelfde datum, wordt geen rekening gehouden.

**Art. 9.** De administratie en, wanneer het gaat om de koop van een woning zoals bedoeld in artikel 2, 1°, de verkoper kunnen, mits daartoe schriftelijk te zijn gemachtigd door de aanvrager, de vereiste inlichtingen betreffende het inkomen verkrijgen bij het bevoegde bestuur van het Ministerie van Financiën.

Het toezicht op het nakomen van de gestelde voorwaarden en de onderschreven verbintenissen wordt uitgeoefend door de administratie.

**Art. 10.** Onverminderd de bepalingen van het strafwetboek en de gerechtelijke vervolgingen in toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933, is de aanvrager ertoe verplicht alle hem krachtens dit besluit betaalde premies aan het Gewest terug te storten :

a) wanneer een onjuiste of onvolledige verklaring werd afgelegd om de bij dit besluit toegekende premies ten onrechte te kunnen genieten;

b) wanneer een inbreuk werd gepleegd op één of meer der onderschreven verbintenissen.

Het bedrag van de aan het Gewest terug te betalen premies dient gestort te worden ten voordele van de middelenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap.

In geval van niet terugbetaling wordt de invordering toevertrouwd aan de Administratie van de BTW, Registratie en Domeinen die handelt overeenkomstig artikel 3 van de domaniale wet van 22 december 1949.

#### HOOFDSTUK II. — De huisvestingspremie. — Koop

**Art. 11.** De aanvraag tot het bekomen van de huisvestingspremie voor de koop van een woning, zoals bedoeld in artikel 2, 1°, wordt door de verkoper ingediend bij de administratie nadat :

- de aanvrager een belofte van aankoop ondertekend en een voorschot betaald heeft wanneer het gaat om de koop van een te bouwen of een in aanbouw zijnde woning;
- de verkoper aan de aanvrager schriftelijk zijn instemming met de verkoop heeft meegedeeld wanneer het gaat om de koop van een bestaande woning.

De aanvraag wordt ingediend via de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij indien de verkoper een door haar erkende maatschappij is.

De aanvraag vervalt indien de koopakte niet verleden is binnen de drie jaar na de aanvraagdatum.

**Art. 12.** De aanvrager mag op de aanvraagdatum geen andere woning volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, behoudens indien die woning :

1° ofwel ongezond en niet-verbeterbaar is en de aanvrager er zich toe verbindt binnen een termijn van drie jaar die ingaat op de datum van het ministerieel besluit waarbij de premie betaalbaar wordt gesteld, een attest over te leggen, waarbij de burgemeester bevestigt dat de woning hetzij gesloopt is, hetzij niet meer als woning dient;

2° ofwel ongezond wegens overbevolking is en de aanvrager er zich toe verbindt binnen de in 1° bedoelde termijn een notarieel attest over te leggen waarbij de afstand bij authentieke akte van zijn onroerende rechten op die woning bevestigd wordt.

De woning wordt als ongezonder en niet-verbeterbaar beschouwd wanneer ze door de bevoegde overheid onbewoonbaar is verklaard of door de Gemeenschapsminister als dusdanig werd erkend op advies van de hiertoe gemachtigde ambtenaar.

De overbevolking wordt vastgesteld door een daartoe door de Gemeenschapsminister gemachtigde ambtenaar.

Voor de toepassing van de in het eerste lid gestelde voorwaarde wordt er geen rekening gehouden met de vervreemding van een gedeelte van de eigendom of van een gedeelte van het vruchtgebruik tijdens de twee jaren die de aanvraagdatum voorafgaan.

Het bevoegde bestuur van het Ministerie van Financiën geeft de nodige attesten af betreffende de rechten die de aanvrager in woningen bezit of afgestaan heeft, met aanduiding van de aard en het aandeel van die rechten.

**Art. 13.** De woning moet, overeenkomstig de door de Gemeenschapsminister vastgestelde normen en rekening houdend met de samenstelling van het gezin van de kandidaat-koper, als een volwaardige woongelegenheden kunnen beschouwd. Dit wordt door de verkoper op een daartoe bestemd formulier geattesteerd.

De verkoopprijs dient te worden goedgekeurd door de raad van bestuur van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij indien de verkoper een door haar erkende maatschappij is.

Wordt de woning verkocht na een termijn van twee jaar vanaf de datum van de eerste bewoning, dan wordt de verkoopprijs vastgesteld op advies van de ontvanger der registratie van het ambtsgebied.

**Art. 14.** De aanvrager dient er zich toe te verbinden de woning niet te vervreemden, zelf te bewonen en noch geheel noch gedeeltelijk te verhuren gedurende een ononderbroken periode van vijf jaar die ingaat op de datum van het verlijden van de koopakte.

**Art. 15.** Het basisbedrag van de huisvestingspremie-koop bedraagt 60 % of 40 % van het overeenkomstig artikel 21, § 1, eerste lid, a, berekende basisbedrag van de huisvestingspremie-nieuwbouw, naargelang het al dan niet gaat om een woning die als een goed kan worden beschouwd overeenkomstig artikel 9, § 3, van het Wetboek van de BTW.

Werd de aanvraag ingediend binnen een termijn van 10 jaar na de datum van het ministerieel besluit waarbij aan dezelfde aanvrager een koop-, bouw- of verwervingspremie, aangevraagd na 31 augustus 1980, of een huisvestingspremie-koop of -niewbouw werd verleend, dan wordt de reeds verleende premie in mindering gebracht van de uit te betalen premie, tenzij bij ontzegging of volledige vernieling van de eerste premiewoning.

**Art. 16.** De huisvestingspremie-koop wordt betaalbaar gesteld onder de vorm van een vermindering van de verkoopprijs, die na het verlijden van de koopakte aan de verkoper wordt teruggestort.

Deze storting geschiedt ten voordele van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij indien de verkoper een door haar erkende maatschappij is. In dit geval wordt het betrokken bedrag ingeschreven op de lopende rekening van de verkopende maatschappij.

#### HOOFDSTUK III. — *Huisvestingspremie. — Nieuwbouw*

**Art. 17.** De aanvraag tot het bekomen van de huisvestingspremie voor nieuwbouw, zoals bedoeld in artikel 2, 2<sup>o</sup>, wordt door de aanvrager ingediend bij de administratie, uiterlijk zes maanden na het betrekken van de woning. Ze kan slechts gebeuren :

- na de datum van afgifte van het ontvangstbewijs van de aanvraag van de bouwvergunning, indien het gaat om de bouw van een nieuwe woning;
- na de datum van het afsluiten van de koopovereenkomst indien het gaat om het verwerven van de eigendom van een nieuwe woning.

De aanvraag is niet ontvankelijk wanneer ze wordt ingediend met betrekking tot een woning waarvoor een door het Gewest gewaarborgde lening wordt toegekend voor de bouw, de aankoop of de verbouwing van een middelgrote woning en de geraamde verkoopwaarde tevens hoger is dan 3 500 000 F.

De aanvraag wordt beschouwd als een aanvraag tot het bekomen van de stads- en dorpsvernieuwingspremie indien de woning gelegen is in een door de Vlaamse Executieve erkend herwaarderingsgebied.

De aanvraag vervalt indien het buitenmetselwerk van de woning niet voltooid is binnen een termijn van drie jaar na de aanvraagdatum en het bewijs ervan niet binnen dezelfde termijn werd voorgelegd aan de administratie.

**Art. 18.** De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden inzake onroerende rechten, gesteld in artikel 12.

**Art. 19. § 1.** De woning moet ten minste beschikken over een woonruimte, een al dan niet afzonderlijke kookruimte, een badkamer of stortbad en een W.C., alsmede over een slaapruiimte :

- voor de aanvrager;
- per kind of per groep van twee kinderen die van hetzelfde geslacht of jonger dan 10 jaar zijn;
- per bijkomende persoon of paar.

Alle bovenvermelde ruimten moeten aan de buitenlucht kunnen worden verlucht. De woon-, kook- en slaapruiinten moeten bovendien over rechtstreeks daglicht beschikken.

Het totaal volume van bovenvermelde ruimten moet ten minste bedragen :

a) 115 m<sup>3</sup> voor een alleenstaande of voor een gezin van twee personen waarvan er ten minste één ouder is dan 60 jaar;

b) 140 m<sup>3</sup> voor een gezin van twee personen, verhoogd met 25 m<sup>3</sup> :

- voor het eerste kind;
- voor elke groep van twee kinderen boven het eerste;
- voor elke bijkomende persoon die in de woning zal inwonen.

Het totaal volume van de woning mag niet meer bedragen dan 650 m<sup>3</sup>, te verhogen met 25 m<sup>3</sup> :

- a) voor iedere persoon ten laste en iedere andere inwonende descendent van de aanvrager;
- b) voor iedere ascendent van de aanvrager die samen met hem de premiewoning zal betrekken.

Daarenboven wordt een verhoging van 50 m<sup>3</sup> toegekend aan de aanvrager die op de datum van de aanvraag minder dan tien jaar gehuwd is.

§ 2. Is de woning een appartement dan gelden de voorwaarden, gesteld in § 1 slechts met dien verstande dat :

- a) de kookruimte niet noodzakelijk over daglicht dient te beschikken;
- b) de minimale volumes van 115 m<sup>3</sup>, 140 m<sup>3</sup> en 25 m<sup>3</sup> worden herleid tot respectievelijk 80 m<sup>3</sup>, 110 m<sup>3</sup> en 20 m<sup>3</sup>, met uitsluiting van de gemeenschappelijke ruimten;
- c) de maximumvolumes van 650 m<sup>3</sup>, 25 m<sup>3</sup> en 50 m<sup>3</sup> worden herleid tot 450 m<sup>3</sup>, 20 m<sup>3</sup> en 40 m<sup>3</sup>;
- d) het gebouw waarin het appartement zich bevindt moet beschikken over een personenlift wanneer het meer dan vier bouwlagen telt.

§ 3. Wanneer de premieaanvrager bewijst dat hij ingeschreven is in het handels- en ambachtsregister of dat hij het beroep van land- of tuinbouwer of een vrij beroep als hoofdberoep uitoefent en hiertoe over binnenshuis gelegen beroepslokalen dient te beschikken, wordt het volume van de beroepslokalen niet in aanmerking genomen voor het berekenen van het totaal volume.

§ 4. De Gemeenschapsminister stelt de modaliteiten vast voor het berekenen van de volumes. Wegens de handicap of de fysieke gesteldheid van de aanvrager of van een inwonend gezinslid kan hij desgevallend afwijkingen toestaan op de vastgestelde minima en maxima.

**Art. 20.** De aanvrager dient er zich toe te verbinden de woning :

1° te betrekken van zodra de bouwwerken voltooid zijn of, indien dit later valt, de koopakte werd verleend;  
2° niet te vervreemden, zelf te bewonen en geheel noch gedeeltelijk te verhuren gedurende een ononderbroken periode van vijf jaar die ingaat op de datum van het betrekken van de woning.

**Art. 21. § 1.** Het basisbedrag van de huisvestingspremie-nieuwbouw bedraagt :

- a) voor een woning die gelegen is op een bouwterrein van ten hoogste 600 m<sup>2</sup> of voor een appartement :  
— 265 000 F wanneer het inkomen niet groter is dan 400 000 F;  
— 465 000 F — 0,5 I, waarbij I staat voor het inkomen, indien dit groter is dan 400 000 F;
- b) voor een woning die gelegen is op een bouwterrein van meer dan 600 m<sup>2</sup> docht ten hoogste 1 000 m<sup>2</sup>, 60 % van het overeenkomstig a berekende bedrag;
- c) voor een woning die gelegen is op een bouwterrein van meer dan 1 000 m<sup>2</sup>, 40 % van het overeenkomstig a berekende bedrag.

§ 2. Het premiebedrag, bekomen na toepassing van artikel 6, wordt verhoogd met 50 000 F wanneer de aanvraag betrekking heeft op een wederopbouw op het perceel waar de aanvrager een woning heeft gesloopt die, voor de sloping, door de bevoegde overheid onbewoonbaar is verklaard of door de Gemeenschapsminister ongezond en niet-verbeterbaar is erkend op advies van hiertoe gemachtigde ambtenaar.

§ 3. Werd de aanvraag ingediend binnen een termijn van 10 jaar na de datum van het ministerieel besluit waarbij aan dezelfde aanvrager een koop-, bouw- of verwervingspremie, aangevraagd na 31 augustus 1980, of een huisvestingspremie-koop of -nieuwbouw werd verleend, dan wordt de reeds verleende premie in mindering gebracht van de uit te betalen premie, tenzij bij onteigening of volledige vernieling van de woning.

**Art. 22. § 1.** De huisvestingspremie-nieuwbouw wordt betaalbaar gesteld nadat de aanvrager, binnen een termijn van drie jaar na de aanvraagdatum, het attest aan de administratie heeft voorgelegd waarbij de burgemeester van de betrokken gemeente bevestigt dat het buitenmetselwerk van de woning voltooid is, vergezeld van een attest, opgemaakt binnen dezelfde termijn door de beroepsvereniging van de aannemer die dit buitenmetselwerk heeft uitgevoerd, waaruit blijkt dat deze als aannemer geregistreerd is overeenkomstig artikel 299 bis van het Wetboek op de Inkomstenbelasting.

Dit laatste attest moet nochtans niet worden voorgelegd :

- 1° met betrekking tot de in de Huisvestingscode bedoelde bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen die optreden in opdracht van een particuliere bouwheer;
- 2° wanneer uit een onderzoek van de administratie blijkt dat de betrokken aannemer aan de in zijn hoofd gestelde voorwaarde voldoet;
- 3° wanneer de premieaanvrager een verklaring op eer indient, waaruit blijkt dat hij het betrokken werk zelf heeft uitgevoerd;
- 4° wanneer het gaat om het verwerven van de eigendom van een voorheen nooit bewoonde woning.
- In het in 4° hierboven vermelde geval dient tevens een bewijs te worden voorgelegd van het verlijden van de koopakte.

§ 2. Het premiesupplement bedoeld in artikel 21, § 2, wordt betaalbaar gesteld nadat de aanvrager, binnen de in artikel 12, eerste lid, 1° gestelde termijn, het in dezelfde bepaling bedoelde slooppattest heeft overgelegd.

#### HOOFDSTUK IV. — De huisvestingspremie. — Sanering

**Art. 23.** Voor de toepassing van dit hoofdstuk moet worden verstaan onder :

- a) eigenaar-bewoner : de eigenaar, de medeëigenaar of de medeëigenaars die de woning zelf betreft of samen betrekken na de voltooiing der saneringswerken;
- b) eigenaar-niet-bewoner : de hiernavolgende personen die de woning niet zelf betrekken na de voltooiing van de saneringswerken en aan een derde een permanent recht van gebruik en genot verlenen :  
— de volle eigenaar;  
— de gezamenlijke medeëigenaars met uitsluiting van de eventuele naakte eigenaars;  
— de vruchtgebruiker of, mits instemming van de vruchtgebruiker, de naakte eigenaar;
- c) bewoner-niet-eigenaar : de persoon of personen die een persoonlijk of zakelijk genotsrecht bezitten op de woning, met uitzondering van het eigendomsrecht;
- d) geraamde kostprijs : de kostprijs der saneringswerken, geraamd door de administratie, eensdeels op grond en binnen de perken van de door de Gemeenschapsminister vastgestelde methode en beperkingen, anderdeels rekening houdend met het onderzoek ter plaatse van de woning.

**Art. 24.** De aanvraag tot het bekomen van de huisvestingspremie voor sanering, zoals bedoeld in artikel 2, 3°, wordt door de aanvrager ingediend bij de administratie vooraleer de werken worden aangevat. Zij kan worden ingediend door de eigenaar-bewoner, de eigenaar-niet-bewoner en de bewoner-niet-eigenaar en dient het advies van de burgemeester met betrekking tot de aard van de werken te bevatten.

Wordt de aanvraag ingediend door de bewoner-niet-eigenaar, dan dient hij een geregistreerde overeenkomst over te leggen waaruit blijkt dat de eigenaar :

- instemt met de uit te voeren saneringswerken;  
— hem een recht van gebruik en genot van de woning waarborgt gedurende een overeengekomen termijn die ingaat op de datum van de voltooiing der saneringswerken;  
— voor bedoelde periode afziet van elke welkdanige huurverhoging of vergoeding op grond van de uit te voeren saneringswerken.

De aanvraag wordt beschouwd als een aanvraag tot het bekomen van de stads- en dorpsvernieuwingspremie indien de woning gelegen is in een door de Vlaamse Executieve erkend herwaarderingsgebied.

De aanvraag vervalt indien de in artikel 25, derde lid bedoelde noodzakelijke werken niet voltooid zijn binnen een termijn van vijf jaar na de aanvraagdatum en een verklaring ter zake niet binnen dezelfde termijn wordt voorgelegd aan de administratie.

**Art. 25.** De werken mogen slechts worden aangevat na het onderzoek ter plaatse door een daartoe door de administratie aangeduide ambtenaar, tenzij :

- dit onderzoek niet werd uitgevoerd binnen de twee maanden na de aanvraagdatum;
- dit onderzoek niet werd uitgevoerd binnen één maand na de aanvraagdatum wanneer de burgemeester in zijn advies de hoogdringende uitvoering van stabiliteits- of vochtweringswerken heeft gemotiveerd;
- de na de aanvraagdatum uitgevoerde werken geenszins verhinderen de oorspronkelijke gebrèken van de woning vast te stellen.

De geplande werken moeten blijkens het verslag van het onderzoek betrekking hebben op de gezondmaking van de woning of het woongebouw of op de verbetering van de bewoonbaarheid ervan. De geraamde kostprijs ervan moet ten minste 120 000 F bedragen.

De Gemeenschapsminister stelt vast welke werken noodzakelijk zijn om de woning gezond te maken. Hij kan tevens facultatieve werken vaststellen, onder meer rekening houdend met de fysieke gesteldheid van sommige aanvragers, zoals bejaarden en gehandicapten.

Komen in geen geval in aanmerking, werken waarvoor reeds een andere toelage wordt verleend door het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap of die geen betrekking hebben op de woonfuncties, alsmede de eventueel door de Gemeenschapsminister uitgesloten werken.

**Art. 26.** § 1. De eigenaar-bewoner moet er zich toe verbinden om, gedurende een ononderbroken periode van vijf jaar vanaf de datum waarop hij de voltooiing der werken aan de administratie heeft meegedeeld :

- de gesaneerde woning zelf te bewonen en niet te vervreemden;
- geen gedeelte van de woning te verhuren, indien deze daardoor als overbevolkt moet worden beschouwd.

§ 2. De eigenaar-niet-bewoner moet er zich toe verbinden om de gesaneerde woning als hoofdverblijfplaats te verhuren zonder dat deze hierdoor wordt overbevolkt en ze niet te vervreemden binnen de vijf jaar vanaf de datum waarop hij de voltooiing der werken aan de administratie heeft meegedeeld.

Was de woning verhuurd op de aanvraagdatum dan moet hij er zich bovendien toe verbinden om de hem toegekende premie af te trekken van de kosten der saneringswerken, indien op grond van die kosten een huurverhoging of vergoeding van de bewoner gevorderd wordt.

§ 3. De bewoner-niet-eigenaar moet er zich toe verbinden om zijn recht van gebruik en genot op de gesaneerde woning noch geheel, noch gedeeltelijk af te staan aan een derde.

§ 4. Wijzigt de aanvrager zijn hoedanigheid gedurende de verbintenisperiode dan kan de Gemeenschapsminister hem geheel of gedeeltelijk vrijstellen van de terugbetaling van de toegekende premie mits hij de verbintenissen die betrekking hebben op zijn nieuwe hoedanigheid onderschrijft.

**Art. 27.** Het basisbedrag van de huisvestingspremiesanering bedraagt, naargelang het inkomen niet groter of groter is dan 400 000 F, 30 % of 25 % van de tot maximaal 885 000 F herleide geraamde kostprijs.

De verhogingen, vastgesteld in artikel 6, tweede lid, worden niet toegekend aan de eigenaar-niet-bewoner.

Het premiebedrag mag in geen geval de twee derden van de geraamde kostprijs overschrijden.

Wordt door dezelfde aanvrager een aanvraag voor de in artikel 2, 3<sup>o</sup>, a of c bedoelde verrichtingen ingediend binnen de tien jaar na het ministerieel besluit waarbij hem een bouw-, sanerings- of huisvestingspremie werd toegekend voor de sanering van dezelfde woning, dan wordt de overeenkomstig het eerste lid herleide geraamde kostprijs bovendien verminderd met de kostprijs die effectief diende als berekeningsbasis van de reeds toegekende premie.

**Art. 28.** Bij de mededeling aan de aanvrager van het premiebedrag overeenkomstig artikel 7 wordt hem tevens de geraamde kostprijs meegedeeld, alsmede het door de administratie vastgestelde hoofdsaneringswerk. De geraamde kostprijs kan slechts worden herzien voor zover de aanvrager binnen de twee maanden na de datum van de mededeling ervan bij aangetekend schrijven te kennen geeft dat hij deze betwist.

**Art. 29.** § 1. De huisvestingspremie-sanering wordt betaalbaar gesteld nadat de aanvrager :

- a) een door hem ondertekend formulier ad hoc heeft ingediend waarin hij :
  - 1<sup>o</sup> zich akkoord verklaart met de geraamde kostprijs;
  - 2<sup>o</sup> meedeelt dat het door de administratie vastgesteld hoofdsaneringswerk is aangevat;
  - 3<sup>o</sup> zich ertoe verbindt binnen een termijn van vijf jaar na de aanvraagdatum :
    - op straffe van terugbetaling van de bekomen premie, al de werken uit te voeren waarop de geraamde kostprijs betrekking heeft;
    - een verklaring betreffende de voltooiing van die werken aan de administratie voor te leggen;
- b) een attest aan de administratie heeft voorgelegd dat na de aanvraagdatum is opgemaakt door de beroepsvereniging van de aannemer die het hoofdsaneringswerk zal uitvoeren, waaruit diens registratie overeenkomstig artikel 299 bis van het Wetboek op de Inkomstenbelasting blijkt.

Het in het eerste lid, b vermeldde attest moet nochtans niet worden voorgelegd wanneer uit een onderzoek van de administratie blijkt dat de betrokken aannemer aan de in zijn hoofd gestelde voorwaarde voldoet of wanneer de aanvrager voor de aanvang van het betrokken werk een verklaring op eer heeft ingediend dat hij het zelf zal uitvoeren.

§ 2. De administratie kan de werkelijke uitvoering van de werken waarop de geraamde kostprijs betrekking heeft gedurende de in artikel 26 bepaalde verbintenisperiode nagaan door middel van een onderzoek ter plaatse en/of de opvraging van facturen. Indien blijkt dat wel de noodzakelijke doch niet alle werken werden uitgevoerd waarop de geraamde kostprijs betrekking had, kan de Gemeenschapsminister, in afwijking van de bepalingen van artikel 10, instemmen met een gedeeltelijke terugbetaling van de toegekende premie.

#### HOOFDSTUK V. — Overgangs- en slotbepalingen

**Art. 30.** Het besluit van de Vlaamse Executieve van 27 mei 1987 tot instelling van een huisvestingspremie, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Executieve van 7 december 1987 en 7 september 1988, wordt opgeheven, behoudens voor de behandeling van de aanvragen tot het bekomen van de huisvestingspremie, ingediend voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

In artikel 7, eerste lid, c van voormeld besluit van de Vlaamse Executieve worden de woorden « drie jaar » vervangen door de woorden « vijf jaar ».

In artikel 9, § 1, van hetzelfde besluit worden de bepalingen van de 1<sup>o</sup> en de 2<sup>o</sup> vervangen door de volgende bepalingen :

« 1<sup>o</sup> voor de verrichtingen, vermeld in artikel 1, 2<sup>o</sup> bedraagt de basispremie :

- a) voor een woning die gelegen is op een bouwterrein van ten hoogste 600 m<sup>2</sup> of voor een appartement :
  - 285 000 F wanneer het inkomen niet groter is dan 400 000 F;
  - 405 000 F — 0,5 I, waarbij I staat voor het inkomen, indien dit groter is dan 400 000 F;

b) voor een woning die gelegen is op een bouwterrein van meer dan 600 m<sup>2</sup> doch ten hoogste 1 000 m<sup>2</sup>, 60 % van het overeenkomstig a berekende bedrag;

c) voor een woning die gelegen is op een bouwterrein van meer dan 1 000 m<sup>2</sup>, 40 % van het overeenkomstig a berekende bedrag;

2° voor de verrichtingen, vermeld in artikel 1, 1°, bedraagt de basispremie 60 % of 40 % van het overeenkomstig 1°, a berekende bedrag, naargelang het al dan niet om een woning gaat die als een goed kan worden beschouwd overeenkomstig artikel 9, § 3, van het Wetboek van de BTW.

Art. 31. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1992, met uitzondering van de bepaling van artikel 30, tweede lid, die uitwerking heeft met ingang van 3 juli 1987 en de bepaling van artikel 30, derde lid, die in werking treedt op de tiende dag na de bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 32. De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 31 juli 1991.

Voor de Voorzitter van de Vlaamse Executieve, afwezig,  
De Gemeenschapsminister van Leefmilieu, Natuurbehoud en Landinrichting,  
T. KELCHTERMANS

Voor de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, afwezig,  
De Gemeenschapsminister van Cultuur,  
P. DEWAELE

—  
TRADUCTION  
—

—  
MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTÉ FLAMANDE  
—

F. 91 — 3819

31 JUILLET 1991. — Arrêté de l'Exécutif flamand  
instaurant une prime au logement pour l'achat, la construction ou l'assainissement d'une habitation

L'Exécutif flamand,

Vu le Code du Logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, confirmé par la loi du 2 juillet 1971, notamment l'article 49 et les articles 84 et 96, insérés par la loi du 1er août 1978;

Vu l'accord du Ministre des Finances et du Budget, donné le 18 juin 1991;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1er, modifiée par la loi du 4 juillet 1989;

Vu l'urgence;

Considérant qu'il s'est avéré que le délai de trois ans prévu pour les travaux d'assainissement est insuffisant;

Considérant que l'élaboration d'une méthode visant l'estimation objective du coût des travaux simplifiée dans une large mesure le suivi des demandes et que la vérification détaillée des factures pour le calcul de la prime devient de ce fait superflue;

Sur la proposition du Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE Ier. — Dispositions générales

Article 1er. Pour l'application du présent arrêté il faut entendre par :

1° Ministre communautaire : le Ministre de l'Exécutif flamand ayant le logement dans ses attributions;

2° Administration : l'Administration du Logement de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement;

3° demandeur : le particulier introduisant la demande et, le cas échéant; la personne avec laquelle il cohabite légalement ou effectivement à la date de la demande;

4° personne à charge :

— l'enfant cohabitant pour lequel les allocations familiales ou d'orphelins sont attribuées au demandeur à la date de la demande ou lequel le Ministre estime être à sa charge, pour autant des preuves sont présentées;

— le demandeur et chaque membre de la famille faisant partie de son ménage et qui occupera l'habitation à prime avec lui, qui est reconnu gravement handicapé aux conditions fixées par le Ministre communautaire;

5° revenu : le revenu passible de l'impôt des personnes physiques relatif à l'avant-dernière année précédant celle de l'année de la demande diminué de 40 000 F s'il est marié à la date de la demande et/ou par personne à charge;

6° habitation : la maison ou l'appartement destiné en ordre principal au logement d'une famille;

7° immeuble résidentiel : le bâtiment comprenant ou pouvant comprendre plusieurs habitations.

Art. 2. Dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget de la Communauté flamande, il est octroyé aux conditions fixées par le présent arrêté, une prime au logement aux particuliers qui, en Région flamande :

1° pour leur propre compte et leur propre usage, acquièrent une habitation appartenant à la Société flamande du Logement ou à une de ses sociétés agréées, au Fonds flamand d'habitations de Familles nombreuses, à une commune, à une association de communes, à un centre public d'aide sociale ou à une association de ces centres;

2° pour leur propre compte et leur propre usage construisent ou font construire une habitation, ou procèdent à des transformations d'une habitation existante lorsque cette opération peut être assimilée à la construction d'un logement neuf ou acquièrent la propriété d'une habitation n'ayant jamais été occupée auparavant, en vertu d'une convention conclue dans le secteur privé;

3° procèdent à l'assainissement :

a) d'une habitation insalubre qui, à la date de la demande, à compter de l'octroi du permis de bâtir, ou de la date de la première occupation, a au moins 20 ans;

b) d'une habitation insalubre par surpeuplement;

c) l'assainissement et le réaménagement en plusieurs habitations d'un immeuble résidentiel insalubre ayant au moins 20 ans à la date de la demande, prenant cours à la date du permis de bâtir ou de la date de la première occupation.

Le demandeur qui procède à l'assainissement et au réaménagement d'un immeuble résidentiel peut obtenir une prime par habitation à réaliser par réaménagement ne nécessitant pas de travaux d'agrandissement et pour autant qu'il introduise une demande par habitation.

**Art. 3.** La demande d'obtention d'une prime de logement est introduite sur le formulaire approprié selon l'opération et conformément aux modalités reprises dans les chapitres suivants.

L'administration informe le demandeur de la date de la demande.

La date de la demande est :

- la date de la législation par le bourgmestre de la signature du demandeur apposée sur ledit formulaire, lorsqu'il s'agit de l'achat d'une habitation comme visée à l'article 2, 1<sup>o</sup>;
- la date de l'envoi recommandé du formulaire de demande et les documents nécessaires y afférents lorsqu'il s'agit d'une autre opération.

Lorsque le demandeur perd la jouissance de la prime suite à une demande tardive due à un manquement d'une administration publique, le Ministre communautaire peut accorder une dérogation à la date de demande.

La demande échoit lorsque les documents nécessaires au paiement de la prime, selon l'opération, ne sont pas introduits dans les délais précisés dans les chapitres suivants. Le Ministre communautaire peut toutefois déroger à ces délais si le demandeur de la prime prouve que des circonstances sérieuses ou exceptionnelles ou un cas de force majeure lui ont empêché de les respecter.

**Art. 4.** Le revenu du demandeur ne peut dépasser 850 000 F.

Lorsque le revenu est nihil et lorsque le demandeur ne peut pas présenter la preuve qu'il bénéficiait d'autres revenus, le prochain revenu dont il bénéficiera réellement sera pris en considération.

**Art. 5.** Le demandeur doit s'engager, selon l'opération et suivant sa qualité, à respecter les obligations reprises dans les chapitres suivants ainsi qu'à consentir à la visite de l'habitation par les fonctionnaires chargés de vérifier si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

Les engagements précités échoient d'office en cas de décès d'un des signataires et lors de l'expropriation ou de la démolition totale de l'habitation à prime.

Le Ministre communautaire peut accorder une dispense totale ou partielle des engagements souscrits lorsqu'il juge que des circonstances sérieuses ou exceptionnelles en empêchent ou en ont empêché le respect.

**Art. 6.** Le montant de base de la prime de logement, selon l'opération, est calculé conformément aux modalités reprises dans les chapitres suivants.

Il est augmenté de façon cumulative de 20 % pour la première personne à charge, de 25 % pour la deuxième personne à charge et de 35 % pour chaque personne à charge après la deuxième, sans que l'augmentation accordée ne dépasse 200 % du montant de base.

**Art. 7.** Lorsque les documents introduits par le demandeur prouvent que toutes les conditions ont été remplies sauf la production des documents nécessaires au paiement de la prime, le montant de la prime de logement pour lequel il entre en ligne de compte, lui sera communiqué.

A partir de cette date le demandeur ne peut plus renouveler sa demande.

Des documents visant une augmentation de la prime qui sont présentés après cette date ne seront pris en considération que lors de la liquidation de la prime de logement.

**Art. 8.** L'ordonnement de la prime de logement se fait par arrêté ministériel sur production, selon l'opération, des documents mentionnés dans les chapitres suivants.

Il n'est pas tenu compte de demandes de révision du montant de la prime en vertu de preuves introduites après la date de l'arrêté ministériel à la liquidation de la prime sans que mention n'ait été faite de celles-ci avant la même date.

**Art. 9.** Lorsqu'il s'agit de l'achat d'une habitation comme visée à l'article 2, 1<sup>o</sup>, l'administration et le vendeur peuvent obtenir les renseignements nécessaires concernant le revenu auprès de l'administration compétente du Ministère des Finances moyennant l'accord écrit du demandeur.

Le contrôle du respect des conditions et des engagements souscrits est effectué par l'administration.

**Art. 10.** Sans préjudice des dispositions du code pénal et des poursuites judiciaires en application de l'arrêté royal du 31 mai 1933, le demandeur est obligé de rembourser toutes les primes qui lui ont été versées en vertu de cet arrêté à la Région :

a) lorsqu'il a déposé une déclaration incorrecte ou incomplète afin de pouvoir bénéficier injustement des primes octroyées par cet arrêté;

b) lorsqu'il y a infraction à un ou plusieurs des engagements souscrits.

Le montant des primes à rembourser à la Région doit être versé au profit du budget des Voies et Moyens de la Communauté flamande.

En cas de non-remboursement le recouvrement est confié à l'Administration de la TVA, Enregistrement et Domaines, qui agit conformément à l'article 3 de la loi domaniale du 22 décembre 1949.

#### CHAPITRE II. — La prime de logement. — Achat

**Art. 11.** La demande d'obtention de la prime de logement pour l'achat d'une habitation, comme visée à l'article 2, 1<sup>o</sup>, est introduite par le vendeur auprès de l'administration après que :

— le demandeur a signé une promesse d'achat et a payé un acompte lorsqu'il s'agit de l'achat d'une habitation à construire ou en cours de construction;

— le vendeur a communiqué son accord de vente par écrit à l'acheteur lorsqu'il s'agit d'une habitation existante.

La demande est introduite par le biais de la Société flamande du Logement si le vendeur est une société agréée par elle.

La demande échoit lorsque l'acte d'achat n'est pas passée dans les trois ans de la date de la demande.

**Art. 12.** Le demandeur ne peut avoir une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit à la date de la demande, sauf si cette habitation est :

1<sup>o</sup> soit insalubre et non-améliorable et que le demandeur s'engage dans un délai de 3 ans prenant cours à la date de l'arrêté ministériel d'ordonnement à produire une attestation par laquelle le bourgmestre certifie que l'habitation est démolie, ou qu'elle ne sert plus d'habitation;

2° soit insalubre par surpeuplement et que le demandeur s'engage, dans le délai visé sous 1°, à présenter une attestation notarielle confirmant par acte authentique, la renonciation à ses droits immobiliers sur cette habitation.

L'habitation est considérée comme insalubre et non-améliorable lorsqu'elle est déclarée inhabitable par l'autorité compétente ou qu'elle soit reconnue comme telle par le Ministre communautaire sur avis du fonctionnaire habilité à cet effet.

Le surpeuplement est constaté par un fonctionnaire habilité à cet effet par le Ministre communautaire.

Pour l'application de la condition posée dans le premier alinéa, il n'est pas tenu compte de l'aliénation d'une partie de la propriété ou d'une partie de l'usufruit pendant les deux années qui précèdent la date de la demande.

L'administration compétente du Ministère des Finances fournit les attestations nécessaires concernant les droits que le demandeur possède dans les habitations ou qu'il a cédés, avec indication de la nature et de la participation de ces droits.

**Art. 13.** Conformément aux normes fixées par le Ministre communautaire et compte tenu de la composition de la famille du candidat-acheteur, l'habitation doit pouvoir être considérée comme valable et complète. Ceci est attesté par le vendeur sur un formulaire destiné à cet effet.

Le prix de vente doit être approuvé par le conseil d'administration de la Société flamande du Logement si le vendeur est une société agréée par elle.

Lorsque l'habitation est vendue après un délai de deux ans de la date de la première occupation, le prix de vente est fixé sur avis du percepteur de l'enregistrement du ressort administratif.

**Art. 14.** Le demandeur doit s'engager à ne pas aliéner l'habitation, ni de l'occuper lui-même, ni de la louer partiellement ou entièrement pendant une période ininterrompue de 5 années prenant cours à la date de la passation de l'acte d'achat.

**Art. 15.** Le montant de base de la prime de logement-achat est de 60 % ou 40 % du montant de base de la prime de logement-construction neuve, calculé conformément à l'article 21, § 1er, alinéa 1er, a, selon qu'il s'agit d'une habitation pouvant être considérée comme un bien conformément à l'article 9, § 3, du Code de la T.V.A.

La prime déjà accordée est déduite de la prime à payer lorsque la demande a été introduite dans un délai de 10 ans de la date de l'arrêté ministériel accordant au même demandeur une prime à l'achat, à la construction ou à l'acquisition, demandée après le 31 août 1980, ou une prime de logement-achat ou construction-neuve, sauf en cas d'expropriation ou de démolition totale de la première habitation à prime.

**Art. 16.** La prime de logement-achat est ordonnée sous forme d'une déduction du prix d'achat, qui est remboursé au vendeur après la passation de l'acte d'achat.

Ce versement se fait au profit de la Société flamande du Logement si le vendeur est une société agréée par elle. Dans ce cas le montant concerné est inscrit sur le compte courant de la société assurant la vente.

#### CHAPITRE III. — Prime de logement. — Construction neuve

**Art. 17.** La demande pour l'obtention d'une prime de logement pour la construction neuve, comme visée à l'article 2, 2°, est introduite auprès de l'administration, au plus tard six mois après l'occupation de la maison. Elle ne peut se faire :

- qu'après la date de la remise de l'accusé de réception de la demande du permis de bâtir, lorsqu'il s'agit de la construction d'une nouvelle habitation;
- après la date de la conclusion du contrat d'achat lorsqu'il s'agit de l'acquisition de la propriété d'une nouvelle habitation.

La demande est irrecevable lorsqu'elle porte sur une habitation pour laquelle la Région accorde un prêt garanti pour la construction, l'achat ou la transformation d'une habitation moyenne et que la valeur vénale estimée est supérieure à 3 500 000 F.

La demande est considérée comme une demande d'obtention d'une prime de rénovation urbaine ou rurale lorsque l'habitation est située dans une région de révalorisation reconnue par l'Exécutif flamand.

La demande est nulle si la maçonnerie extérieure de l'habitation n'est pas achevée dans un délai de trois ans après la date de la demande et lorsque la preuve n'en est pas présentée à l'Administration dans le même délai.

**Art. 18.** Le demandeur doit répondre aux conditions en matière de droits immobiliers, visées à l'article 12.

**Art. 19. § 1.** L'habitation doit au moins disposer d'un living, d'une cuisine séparée ou non-séparée, d'une salle de bain ou d'une douche et d'un WC, ainsi que d'une chambre à coucher :

- pour le demandeur;
- par enfant ou par groupe de deux enfants du même sexe ou n'ayant pas 10 ans;
- par personne ou couple supplémentaire.

Toutes les chambres susmentionnées doivent pouvoir être ventilées à l'air libre. En outre, le living, la cuisine et les chambres à coucher doivent être directement exposés à la lumière du jour.

Le volume total des chambres susmentionnées doit au moins être de :

a) 115 m<sup>3</sup> pour une personne seule ou pour une famille de deux personnes dont au moins une est âgée de plus de 60 ans;

b) 140 m<sup>3</sup> pour une famille de deux personnes, augmentés de 25 m<sup>3</sup> :

- pour le premier enfant;
- pour chaque groupe de 2 enfants après le premier;
- pour chaque personne supplémentaire occupant l'habitation.

Le volume total de l'habitation ne peut pas dépasser les 650 m<sup>3</sup>, à augmenter de 25 m<sup>3</sup> :

- a) pour chaque personne à charge et chaque autre descendant cohabitant du demandeur;
- b) pour chaque ascendant du demandeur qui occupera avec ce dernier la maison de prime.

En outre une augmentation de 50 m<sup>3</sup> est accordée au demandeur marié depuis moins de dix ans à la date de la demande.

§ 2. Si l'habitation est un appartement, les conditions posées § 1er, sont applicables sous réserve que :

a) la cuisine ne doit pas nécessairement être exposée à la lumière du jour;

b) les volumes minimaux de 115 m<sup>3</sup>, 140 m<sup>3</sup> et 25 m<sup>3</sup> sont respectivement réduits à 80 m<sup>3</sup>, 110 m<sup>3</sup> et 20 m<sup>3</sup>, à l'exception des chambres communes;

c) les volumes maximaux de 650 m<sup>3</sup>, 25 m<sup>3</sup> et 50 m<sup>3</sup> sont réduits à 450 m<sup>3</sup>, 20 m<sup>3</sup> et 40 m<sup>3</sup>;

d) le bâtiment où se trouve l'appartement dispose d'un ascenseur lorsqu'il y a plus de 4 niveaux de construction.



§ 3. Lorsque le demandeur de prime prouve qu'il est inscrit au registre de commerce ou de l'artisanat ou qu'il exerce le métier d'agriculteur ou d'horticulteur ou qu'il a une profession libérale comme profession principale et qu'il doit disposer de locaux professionnels intérieurs à cet effet, le volume des locaux professionnels n'est pris en considération pour le calcul du volume total.

§ 4. Le Ministre communautaire fixe les modalités pour le calcul des volumes. Le cas échéant il peut accorder des dérogations aux minima et maxima fixés en raison d'un handicap ou de la condition physique du demandeur ou d'un membre cohabitant de la famille.

**Art. 20.** Le demandeur doit s'engager à :

1° occuper l'habitation dès que les travaux de construction sont terminés ou, si cela se fait plus tard, dès que l'acte d'achat a été passé;

2° ne pas aliéner l'habitation ni de l'occuper lui-même, ni de la donner en location partiellement ou entièrement pendant une période ininterrompue de cinq années commençant à la date de l'occupation de l'habitation.

**Art. 21. § 1er.** Le montant de base de la prime de logement-construction neuve s'élève à :

a) pour une habitation située sur un terrain de construction d'au maximum 600 m<sup>2</sup> ou pour un appartement :

— 265 000 F lorsque le revenu n'est pas supérieur à 400 000 F;

— 465 000 F — 0,5 I, I étant le revenu, lorsqu'il est supérieur à 400 000 F;

b) pour une habitation située sur un terrain de construction supérieur à 600 m<sup>2</sup> mais au maximum 1 000 m<sup>2</sup>, 60 % du montant calculé selon a);

c) pour une habitation située sur un terrain de construction supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>, 40 % du montant calculé selon a).

§ 2. Le montant de la prime, obtenu après application de l'article 6, est majoré de 50 000 F lorsque la demande porte sur une reconstruction sur le lot où le demandeur a démoli une habitation qui, avant la démolition, fut déclarée inhabitable par l'autorité compétente ou qui a été reconnue insalubre ou non-améliorable par le Ministre communautaire sur avis du fonctionnaire habilité à cet effet.

§ 3. La prime déjà accordée est déduite de la prime à payer lorsque la demande a été introduite dans un délai de 10 ans après la date de l'arrêté ministériel accordant au même demandeur une prime à l'achat, à la construction ou à l'acquisition, demandée après le 31 août 1980, ou une prime de logement-achat ou construction neuve, sauf en cas d'expropriation ou de démolition totale de la première habitation à prime.

**Art. 22. § 1er.** La prime de logement-construction neuve est ordonnancée après que le demandeur ait présenté à l'Administration, dans un délai de trois ans après la date de la demande, l'attestation par laquelle le bourgmestre de la commune concernée certifie que la maçonnerie extérieure de l'habitation est achevée, accompagnée d'une attestation, établie par l'association professionnelle de l'entrepreneur ayant exécuté cette maçonnerie extérieure, certifiant que cet entrepreneur est enregistré comme tel conformément à l'article 299bis du Code des Impôts sur les Revenus.

Cette dernière attestation ne doit cependant pas être produite :

1° quand il s'agit des sociétés de construction d'utilité publique visées au Code du Logement qui agissent pour le compte d'un maître d'ouvrage particulier;

2° lorsqu'il s'avère, suite à un examen de l'Administration, que l'entrepreneur concerné répond aux conditions posées à son égard;

3° lorsque le demandeur de la prime introduit une déclaration sur l'honneur certifiant qu'il a lui-même exécuté les travaux;

4° lorsqu'il s'agit de l'acquisition de la propriété d'une habitation n'ayant jamais été occupé auparavant.

Dans le cas visé sous 4° ci-dessous, une attestation de la passation de l'acte d'achat doit être produite.

§ 2. Le supplément de la prime visé à l'article 21, § 2, est ordonnancé après que le demandeur ait introduit, dans le délai visé à l'article 12, alinéa 1er, 1°, l'attestation de démolition visée dans la même disposition.

#### CHAPITRE IV. — La prime de logement. — Assainissement

**Art. 23.** Pour l'application de ce chapitre il faut entendre par :

a) propriétaire-occupant : le propriétaire, le copropriétaire ou les copropriétaires qui occupe(nt) lui-même ou ensemble l'habitation après l'achèvement des travaux d'assainissement;

b) propriétaire non-occupant : les personnes suivantes, qui n'occupent pas elles-mêmes l'habitation après achèvement des travaux d'assainissement et qui accordent à un tiers un droit permanent d'usage et de jouissance :

— le plein propriétaire;

— l'ensemble des co-propriétaires à l'exclusion des éventuels nu-propriétaires;

— l'usufruitier ou, moyennant l'accord de l'usufruitier, le nu-propriétaire;

c) occupant non-propriétaire : la personne ou les personnes qui possède(nt) en droit de jouissance personnel ou réel sur l'habitation, à l'exception du droit de propriété;

d) le coût estimé : le coût des travaux d'assainissement, estimé par l'Administration, d'une part sur base de et dans les limites de la méthode et des contraintes fixées par le Ministre communautaire, et d'autre part, compte tenu de l'examen sur place de l'habitation.

**Art. 24.** La demande d'obtention de la prime au logement pour l'assainissement, comme visé à l'article 2, 3°, est introduite par le demandeur auprès de l'Administration avant le début des travaux. Elle peut être introduite par le propriétaire-occupant, le propriétaire-non-occupant et par l'occupant-non-propriétaire et doit comprendre l'avis du bourgmestre relatif à la nature des travaux.

Lorsque la demande est introduite par l'occupant non propriétaire, il est tenu de présenter un contrat enregistré prouvant que le propriétaire :

— est d'accord avec les travaux d'assainissement à exécuter;

— lui garantit le droit d'usage et de jouissance de l'habitation durant un délai convenu prenant cours à la date de l'achèvement des travaux d'assainissement;

— renonce durant ladite période à toute augmentation de loyer ou à toute indemnisation en raison des travaux d'assainissement à exécuter.

La demande est considérée comme une demande d'obtention d'une prime de rénovation urbaine ou rurale lorsque l'habitation est située dans une région de révalorisation reconnue par l'Exécutif flamand.

La demande devient nulle si les travaux nécessaires visés à l'article 23, alinéa 3, ne sont pas achevés dans un délai de 5 ans après la date de la demande et lorsqu'aucune déclaration en la matière n'a été présentée à l'Administration dans le même délai.

**Art. 25.** Les travaux ne peuvent être entamés qu'après examen sur place par un fonctionnaire désigné à cet effet par l'Administration, à moins que :

- cet examen n'ait pas été effectué dans les deux mois après la date de la demande;
- cet examen n'ait pas été effectué dans un mois après la date de la demande lorsque le bourgmestre a motivé l'exécution urgente des travaux de stabilité et d'étanchéité dans son avis;
- les travaux exécutés après la date de la demande n'empêchent aucunement de constater les défauts originaux de l'habitation.

Les travaux envisagés doivent, d'après le rapport de l'examen, porter sur l'assainissement de l'habitation ou de l'immeuble résidentiel ou sur l'amélioration de son habitabilité. Le coût estimé des travaux doit au moins s'élever à 120 000 F.

Le Ministre communautaire décide quels travaux sont nécessaires à l'assainissement de l'habitation. Il peut également décider l'exécution de travaux facultatifs, en tenant compte entre autres de la condition physique de certains demandeurs, tels que les personnes âgées et les handicapés.

Ne seront en aucun cas pris en considération tous les travaux pour lesquels une autre subvention est accordée par la Région flamande ou la Communauté flamande ou ceux qui ne portent pas sur la fonction résidentielle, ainsi que les travaux éventuellement exclus par le Ministre communautaire.

**Art. 26. § 1er.** Le propriétaire-occupant doit s'engager durant une période ininterrompue de 5 ans prenant cours le jour où il a communiqué l'achèvement des travaux à l'Administration, à :

- occuper lui-même l'habitation assainie et ne pas procéder à son aliénéation;
- ne pas donner en location une partie de l'habitation, si celle-ci devait être considérée comme surpeuplée par ce fait.

§ 2. Le propriétaire non-occupant doit s'engager à donner l'habitation assainie en location en tant que résidence principale sans qu'elle devienne surpeuplée par ce fait et à ne pas procéder à son aliénéation dans les cinq ans prenant cours le jour où il a communiqué l'achèvement des travaux à l'Administration.

Au cas où l'habitation était donnée en location à la date de la demande, il doit en outre s'engager à déduire la prime qui lui a été octroyée, des frais des travaux d'assainissement lorsqu'une augmentation du loyer ou une indemnisation est demandée à l'occupant en raison de ces frais.

§ 3. L'occupant-non-propriétaire doit s'engager à ne pas céder entièrement ou partiellement à un tiers son droit d'usage et de jouissance de l'habitation assainie.

§ 4. Si le demandeur modifie sa qualité durant la période de l'engagement, le Ministre communautaire peut l'exempter entièrement ou partiellement du remboursement de la prime octroyée à condition qu'il souscrive les engagements relatifs à sa nouvelle qualité.

**Art. 27.** Le montant de base de la prime de logement-assainissement s'élève à 30 % ou 25 % du coût estimé et réduit au maximum à 885 000 F, selon que le revenu n'est pas supérieur ou est supérieur à 400 000 F.

Les augmentations, fixées à l'article 6, 2<sup>e</sup> alinéa, ne sont pas accordées au propriétaire-non-occupant.

Le montant de la prime ne peut en aucun cas dépasser les deux tiers du coût estimé.

Lorsqu'une demande est introduite par le même demandeur pour les opérations visées à l'article 2, 3<sup>o</sup>, a et c, dans les dix ans après l'arrêté ministériel lui accordant une prime à la construction, à l'assainissement ou au logement pour l'assainissement de la même habitation, le coût réduit conformément au premier alinéa est en outre diminué du coût ayant effectivement servi de base de calcul à la prime déjà accordée.

**Art. 28.** Lors de la notification du montant de la prime au demandeur conformément à l'article 7, le coût estimé lui est également communiqué, ainsi que les travaux d'assainissement principaux fixés par l'Administration. Le coût estimé ne peut être révisé que pour autant que le demandeur signale par lettre recommandée et dans les deux mois après que le coût ait été communiqué qu'il conteste ce dernier.

**Art. 29. § 1er.** La prime de logement-assainissement est ordonnée après que le demandeur ait :

a) introduit un formulaire ad hoc signé de sa main dans lequel il :

1<sup>o</sup> se déclare d'accord avec le coût estimé;

2<sup>o</sup> communique que les travaux d'assainissement principaux fixés par l'Administration ont été entamés;

3<sup>o</sup> s'engage dans un délai de cinq ans après la date de la demande à :

— exécuter tous les travaux auxquels le coût estimé se rapporte, sous peine de remboursement de la prime obtenue;

— transmettre une déclaration à l'Administration concernant l'achèvement de ces travaux;

b) présente une attestation à l'Administration qui a été établie après la date de la demande par l'association professionnelle de l'entrepreneur qui exécutera les travaux d'assainissement principaux, prouvant que l'entrepreneur est enregistré conformément à l'article 209 bis du Code des Impôts sur les revenus.

L'attestation mentionnée dans le premier alinéa, b, ne doit cependant pas être produite lorsqu'il s'avère par un examen de l'Administration que l'entrepreneur concerné répond aux conditions posées à son égard ou lorsque le demandeur a introduit une déclaration sur l'honneur qu'il exécutera les travaux lui-même.

§ 2. L'Administration peut vérifier l'exécution réelle des travaux auxquels se rapporte le coût estimé pendant la période d'engagement fixée à l'article 26 par un examen sur place et/ou en réclamant les factures. S'il s'avère que seuls les travaux nécessaires ont été exécutés, et par tous les travaux faisant l'objet du coût estimé, le Ministre communautaire peut, par dérogation aux dispositions de l'article 10, consentir au remboursement partiel de la prime octroyée.

#### CHAPITRE V. — Dispositions transitoires et finales

**Art. 30.** L'arrêté de l'Exécutif flamand du 27 mai 1987 instaurant une prime de logement, modifié par les arrêtés de l'Exécutif flamand du 7 décembre 1987 et du 7 septembre 1988, est abrogé, sauf pour le traitement des demandes pour l'obtention de la prime de logement, introduites avant la date à laquelle le présent arrêté prend ses effets.

Dans l'article 7, premier alinéa, c, de l'arrêté précité de l'Exécutif flamand, les mots « trois ans » sont remplacés par les mots « cinq ans ».

Dans l'article 9, § 1, du même arrêté, les dispositions de 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> sont remplacées par les dispositions suivantes :

« 1<sup>o</sup> pour les opérations, mentionnées à l'article 1er, 2<sup>o</sup>, la prime de base s'élève à :

a) pour une habitation située sur un terrain de construction d'au maximum 600 m<sup>2</sup> ou pour un appartement :

— 265 000 F lorsque le revenu n'est pas supérieur à 400 000 F;

— 465 000 F — 0,5 I, I étant le revenu lorsque celui-ci est supérieur à 400 000 F;

b) pour une habitation qui est située sur un terrain de construction de plus de 600 m<sup>2</sup>, mais d'au maximum 1 000 m<sup>2</sup>, 60 % du montant calculé selon a;

c) pour une habitation qui est située sur un terrain de construction de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, 40 % du montant calculé, selon a;

2° pour les opérations, mentionnées dans l'article 1, 1°, la prime de base est de 60 % ou de 40 % du montant calculé selon 1°, a, dans la mesure où il s'agit ou non d'une habitation qui peut être considérée comme un bien conformément à l'article 9, § 3, du Code de la T.V.A. »

Art. 31. Le présent arrêté produit ses effets le 1er janvier 1992, à l'exception de la disposition de l'article 30, 2e alinéa, qui produit ses effets à partir du 3 juillet 1987 et de la disposition de l'article 30, 3e alinéa, qui produit ses effets le dixième jour après sa publication dans le *Moniteur belge*.

Art. 32. Le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 31 juillet 1991.

Pour le Président de l'Exécutif flamand, absent :  
Le Ministre communautaire de l'Environnement,  
de la Conservation de la Nature et de la Rénovation rurale,  
T. KELCHTERMANS

Pour le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement, absent,  
Le Ministre communautaire de la Culture,  
P. DEWAELE

N. 91 — 3820

[S-C — 36446]

**31 JULI 1991. — Besluit van de Vlaamse Executieve  
tot instelling van een stads- en dorpsvernieuwingspremie in herwaarderingsgebieden**

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 6, § 1, I;

Gelet op het decreet van 21 december 1990 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 1991, inzonderheid op artikel 19, § 1, programma 78;

Gelet op het akkoord van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting, gegeven op 18 juni 1991;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wet van 4 juli 1989;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid :

Overwegende dat zich, in het kader van een grotere eenvormigheid van de diverse premierereglementeringen, een aanpassing opdringt inzake de voorwaarden voor het bekomen van premies in herwaarderingsgebieden;

Overwegende dat gebleken is dat de termijn van drie jaar voor de uitvoering van renovatiewerken ontoereikend is;

Overwegende dat het opzetten van een methode voor een objectieve raming van de kostprijs der werken de afhandeling der aanvragen drastisch vereenvoudigt en de omslachtige verificatie van facturen voor de berekening van de premie hierdoor overbodig wordt;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

**HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen**

**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1° Gemeenschapsminister : het lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd inzake stadshernieuwing;

2° administratie : het Bestuur Huisvesting van de Administratie Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

3° aanvrager : de particulier die de aanvraag indient en, in voorkomend geval, de persoon met wie hij op de aanvraagdatum wettelijk of feitelijk samenwoont;

4° persoon ten laste :

— het op de aanvraagdatum inwonend kind waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald aan de aanvrager of dat door de Gemeenschapsminister, op voorlegging van bewijzen, beschouwd wordt als zijnde ten laste;

— de aanvrager en elk familielid dat deel uitmaakt van zijn gezin en met hem de premiewoning zal betrekken, die erkend zijn, onder de door de Gemeenschapsminister gestelde voorwaarden, als ernstig gehandicapt;

5° inkomen : het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de aanvrager met betrekking tot het voorlaatste jaar dat het jaar van de aanvraag voorafgaat, verminderd met 40 000 F indien hij op de aanvraagdatum gehuwd is en/of per persoon ten laste;

6° woning : het huis of het appartement dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin;

7° woongebouw : het gebouw dat gebruikt wordt voor bewoning en meerdere woningen omvat of kan omvatten;

8° erkend herwaarderingsgebied : het bij besluit van de Vlaamse Executieve erkend herwaarderingsgebied;

9° eigenaar-bewoner : de eigenaar, de medeëigenaar of de medeëigenaars die de woning zelf betreft of samen betrekken na de bouw, de koop of de voltooiing der renovatiewerken;