

N. 95 — 1674

[S-Mac — 35638]

**8 MAART 1995. — Besluit van de Vlaamse regering  
tot uitvoering van het decreet van 16 juni 1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid**

De Vlaamse regering.

Gelet op het decreet van 16 juni 1982, houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid, gewijzigd bij het decreet van 23 oktober 1991 en bij het decreet van 23 maart 1994, inzonderheid op de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Gezondheidsinstellingen, Welzijn en Gezin gegeven op 24 februari 1995;

Overwegende dat het decreet 16 juni 1982, houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid, gewijzigd bij het decreet van 23 oktober 1991 en bij het decreet van 23 maart 1994, onverwijld uitgevoerd dient te worden;

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 door het decreet van 23 maart 1994 bepalingen inzake de maximale verkoopprijs werden ingevoerd om de operationaliteit van het decreet van 16 juni 1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid te kunnen verbeteren en bespoedigen;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden;  
Na beraadslaging.

**Besluit :**

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

1° de minister : het lid van de Vlaamse regering, bevoegd voor het grondbeleid;

2° een tegemoetkoming : een subsidie in de vorm van een premie van maximum 30 % op de totale grondkosten van onroerende goederen die worden verworven en aangewend in het raam van een sociaal grondbeleid ten behoeve van de woningbouw en op voorwaarde dat de operatie geen verrichting is bedoeld bij hoofdstuk IX van de Huisvestingscode, zoals ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978;

3° de aanvrager : de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de door haar erkende vennootschappen;

4° onroerend goed : één of meer onbebouwde en/of bebouwde onroerende goederen gelegen in het toepassingsgebied en verkaveld of te verkavelen overeenkomstig de ter plaatse geldende minimale woningdichtheid;

5° toepassingsgebied : de gebieden als zodanig vastgesteld krachtens de wetgeving op de ruimtelijke ordening, met name de woongebieden, met prioriteit voor inbreidingsprojecten;

6° minimale woningdichtheid : de gemiddelde woningdichtheid, die in het toepassingsgebied minstens 15 woningen per hectare moet bedragen;

7° grondkosten : de waarde van de onroerende goederen op basis van de aankoopakte of van het vonnis van onteigening, verhoogd met de kosten van verwerving;

8° woning : het huis of appartement dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een enkel gezin;

9° aanvang der werken : het begin van de werken zoals bedoeld in artikel 52 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw;

10° inbreidingsproject : het project dat als dusdanig wordt erkend door de minister op advies van de afdeling Ruimtelijke Planning van het bestuur, en met inachtneming van de statistische sectoren zoals afgebakend door het Nationaal Instituut voor de Statistiek volgens de jongste algemene volks- en woningtelling, en waaruit blijkt dat de woonkern schonenmelt tussen de cijfers 0 en 5 van de buurtcodes;

11° het bestuur : het hoofdbestuur Ruimtelijke Ordening van de administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen, Zandstraat 3, 1000 Brussel;

12° de verwerving van een onroerend goed : de aankoop van een onroerend goed, hetzij in der minne, hetzij via onteigening.

**Art. 2.** Binnen de perken van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap kan de minister een tegemoetkoming verlenen van :

— 30 % op de totale grondkosten wanneer het te verwerven onroerend goed gelegen is in een inbreidingsproject;

— 20 % op de totale grondkosten wanneer het te verwerven onroerend goed gelegen is in een woongebied, maar niet in een inbreidingsproject.

**Art. 3.** De aanvraag tot het bekomen van deze tegemoetkoming moet per aangetekende zending, op de daartoe bestemde formulieren ingediend worden bij het bestuur; bij de aanvragen moet een globale verantwoording van het voorgenomen project worden gevoegd rekening houdend met de woonbehoeften in de betrokken gemeenten.

In een verkavelingsplan van het te verwerven onroerend goed moet worden aangetoond dat de voorziene woningdichtheid beantwoordt aan de bepaalde minimale dichtheid.

Bovendien moet bij de aanvraag een verslag worden gevoegd dat de volgende gegevens over de betrokken gemeente inhoudt :

— het aantal onbebouwde percelen op basis van de inventaris vermeld onder artikel 63, § 2, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw;

— het aantal bouwgeschikte percelen toebehorend aan openbare besturen en openbare instellingen;

— de demografische evolutie tijdens de jongste tien jaar alsmede het aantal woningen voor de oprichting waarvan tijdens dezelfde periode een bouwvergunning werd verleend.



Considérant que le décret du 16 juin 1982 instituant des mesures pour une politique foncière sociale, modifié par le décret du 23 octobre 1991 et par le décret du 23 mars 1994 doit être mis en oeuvre sans tarder;

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

Vu l'urgence;

Considérant que le décret du 23 mars 1994 a stipulé des dispositions relatives au prix de vente maximal afin de pouvoir améliorer et accélérer les effets du décret du 16 juin 1982 instituant des mesures pour une politique foncière sociale;

Sur la proposition du Ministre flamand des Travaux publics, de l'Aménagement du Territoire et des Affaires intérieures;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

**Article 1er.** Pour l'application du présent arrêté on entend par :

1° le Ministre : le membre du Gouvernement flamand chargé de la politique foncière;

2° une intervention : une subvention sous la forme d'une prime de 30 % au maximum des frais fonciers globaux des immeubles qui sont acquis et utilisés dans le cadre d'une politique foncière en faveur de la construction de logements et à la condition que l'opération n'appartienne pas à celles visées au chapitre IX du Code du logement inséré par la loi du 1er août 1978.

3° le demandeur : les communes, les associations de communes, les sociétés flamandes de logement et les sociétés agréées par elle;

4° immeuble : un ou plusieurs immeubles non bâtis et/ou bâtis, situés dans la zone d'application et lotis ou à lotir conformément à la densité minimale d'habitation en vigueur sur place;

5° zone d'application : les zones désignées comme telles en vertu de la législation sur l'aménagement du territoire, notamment les zones d'habitation privilégiant les projets de comblement;

6° densité minimale d'habitation : la densité moyenne d'habitation qui doit s'élever à au moins 15 habitations par hectare dans la zone d'application;

7° frais fonciers : la valeur des immeubles sur base de l'acte d'achat ou du jugement d'expropriation, majorée des frais d'acquisition;

8° habitation : la maison ou l'appartement principalement destiné au logement d'une seule famille;

9° début des travaux : le début des travaux tel que visé à l'article 52 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

10° projet de comblement : le projet reconnu comme tel par le Ministre sur avis de la division de la planification spatiale de la direction et en tenant compte des secteurs statistiques tels que délimités par l'Institut national de Statistique sur base du dernier recensement général de la population et des logements qui fait apparaître que le noyau d'habitation varie entre les chiffres 0 et 5 des codes de quartier;

11° la direction : la direction générale de l'Aménagement du Territoire de l'Administration de l'Aménagement du Territoire, du Logement et des Monuments et Sites, rue des Sables 3, 1000 Bruxelles.

12° l'acquisition d'un immeuble : l'achat d'un immeuble soit à l'amiable, soit par expropriation;

**Art. 2.** Dans les limites du budget de la Communauté flamande, le Ministre peut accorder une intervention de :

— 30% des frais fonciers globaux lorsque l'immeuble à acquérir est situé dans un projet de comblement;

— 20% des frais fonciers globaux lorsque l'immeuble est situé dans une zone d'habitation mais pas dans un projet de comblement.

**Art. 3.** Les demandes d'obtention de cette intervention doivent être introduites par lettre recommandée auprès de l'administration sur les formulaires destinés à cet effet; les demandes sont accompagnées d'une justification globale du projet envisagé compte tenu des besoins d'habitation dans les communes intéressées.

Un plan de lotissement de l'immeuble à acquérir doit démontrer que la densité d'habitation prévue répond à la densité minimale déterminée.

La demande sera en outre accompagnée d'un rapport contenant les éléments suivants sur les communes intéressées :

— le nombre de parcelles non bâties sur la base de l'inventaire prévu à l'article 63, § 2, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

— le nombre de parcelles constructibles appartenant aux administrations et organismes publics;

— l'évolution démographique au cours des dix dernières années ainsi que le nombre d'habitations faisant l'objet d'un permis de bâtir au cours de la même période.

**Art. 4.** Le demandeur doit souscrire les engagements suivants :

a) permettre aux particuliers d'acquérir un droit réel sur une des parcelles afin d'y construire ou d'y faire construire un logement aux conditions fixées en exécution de l'article 80 du Code du logement concernant le revenu autorisé et le volume de construction;

b) pour ce bien et proportionnellement à sa superficie, prendre en considération au maximum un montant en application de la formule suivante :  $(a + b + c - d) \times 1,15$  où :

a étant les frais fonciers;

b étant les dépenses pour les travaux d'équipement du bien;

c étant l'intérêt à charge du ou des prêts ou de l'ouverture ou des ouvertures de crédit prélevés pour l'acquisition ou l'équipement des terrains, jusqu'à la date de la revente et pendant une période de cinq ans au maximum à partir de l'acquisition;

d étant le montant des subventions publiques, y compris l'intervention visée au présent arrêté;

c) les acquéreurs du droit réel précité ne peuvent, à la date de l'octroi du droit réel, pas avoir une autre habitation ou un autre terrain à bâtir en pleine propriété ou en usufruit ni avoir un droit réel d'y bâtir. Pour l'application de cette disposition il n'est pas tenu compte des aliénations par un des intéressés d'une partie de la propriété ou de l'usufruit pendant les deux années précédant la date précitée;

d) les acquéreurs doivent s'engager à construire dans les cinq ans une habitation sur le lot à bâtir, de l'occuper à part entière et d'y établir leur résidence principale pendant au moins cinq ans après l'occupation. L'immeuble bâti ne peut être aliéné entièrement ou partiellement pendant la même période. Le Ministre peut prescrire des dérogations concernant la durée minimale de l'occupation ou l'interdiction d'aliénation ou de location.

**Art. 5.** Le Ministre informe le demandeur dans les 3 mois après l'introduction de la demande de la suite donnée à cette demande.

**Art. 6.** L'intervention est octroyée sur la base des documents suivants que le demandeur adresse à la direction :

- une copie de la décision du Ministre concernant l'intervention;
- les actes d'achat ou de jugement d'expropriation;
- l'état des frais portant sur l'acquisition;
- la preuve que l'immeuble a été présenté à un particulier, conformément aux conditions prévues à l'article 4.

**Art. 7.** Lorsqu'il s'avère qu'un ou plusieurs acquéreurs d'un droit réel ne répondent pas aux conditions fixées à l'article 4, le demandeur est tenu à rembourser l'intervention, majorée des intérêts légaux, pour la durée du non-respect de ces conditions dans la mesure où cette intervention porte sur les parcelles mises à la disposition des acquéreurs. Lorsque le Ministre estime que des circonstances graves ou exceptionnelles entravent ou ont entravé le respect des conditions, il peut renoncer en tout ou en partie au recouvrement de l'intervention. Tous les montants, y compris les intérêts, sont exigibles immédiatement et de plein droit à charge du demandeur.

**Art. 8.** En cas de nécessité, le Ministre peut accorder par commune la priorité à un des demandeurs.

**Art. 9.** Sans préjudice des dispositions du Code pénal ou des poursuites judiciaires, en application de l'arrêté royal du 31 mai 1933, relatives aux déclarations à faire concernant les subventions, indemnités et allocations de toute nature, entièrement ou partiellement à charge de l'Etat, les demandeurs sont obligés à rembourser à la Région flamande, le montant de l'intervention majorée des intérêts légaux :

1° lorsqu'ils ont déposé une déclaration incorrecte ou incomplète afin d'obtenir indûment les interventions octroyées par le présent arrêté;

2° lorsqu'ils ont enfreint les engagements qu'ils ont souscrits en vertu de l'article 4.

**Art. 10.** Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

**Art. 11.** Le Ministre flamand qui a la politique foncière dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 8 mars 1995.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Travaux publics, de l'Aménagement du Territoire et des Affaires intérieures,

Th. KELCHTERMANS

N. 95 — 1675

{Mac — 35753}

**6 APRIL 1995. — Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen die toebehoren aan de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zelf**

De Vlaamse regering,

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op artikel 80ter, ingevoegd bij het decreet van 30 oktober 1984;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 8;

Gelet op het advies van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, gegeven op 28 februari 1995;

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

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappijen zo snel mogelijk de nodige voorbereidingen moeten kunnen treffen wat betreft de uitvoering van het sociale huurstelsel, en ze derhalve snel op de hoogte moeten zijn van de uitvoeringsmodaliteiten ervan op het vlak van de type-huurovereenkomst voor de woningen die aan de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zelf toebehoren;