

Art. 8. La subvention pour l'acquisition de terrains, visée à l'article 3, 3°, est égale à la différence entre la valeur du terrain du bien immeuble et la somme des quotas fonciers forfaitaires dans le coût des habitations ou des lotissements réalisés sur cette superficie de terrain.

Les quotas forfaitaires sont fixés, selon le type d'habitation :

- 1° à 139 000 francs pour un studio;
- 2° à 196 000 francs pour une habitation avec une chambre à coucher;
- 3° à 238 000 francs pour une habitation avec deux chambres à coucher;
- 4° à 322 000 francs pour une habitation avec trois chambres à coucher;
- 5° à 377 000 francs pour une habitation avec quatre chambres à coucher;
- 6° 720 000 francs pour un lotissement social.

Le Ministre peut adapter ces montants sur base d'une étude indiquant une augmentation ou une baisse des prix des terrains.

Art. 9. Sauf en ce qui concerne le Fonds du Logement, l'acquisition peut se faire par l'entremise des comités d'achat de biens immeubles conformément au protocole du 5 mars 1985 entre le Gouvernement et les Exécutifs relatif à la compétence des comités d'achat des biens immeubles et des bureaux des domaines de l'Etat.

Si l'achat à l'amiable ne se fait pas par l'entremise du comité mentionné au premier alinéa et si le prix d'achat d'un ou de plusieurs bâtiments dépasse la valeur estimée conformément à l'article 5, le montant de la subvention pour ces bâtiments, visé à l'article 6, est calculé sur base de la valeur estimée, sauf si le prix d'achat ne dépasse pas 110 % de la valeur précitée.

Si l'achat à l'amiable ne paraît pas possible, les preneurs d'initiative, à l'exception du Fonds du Logement, soumis au contrôle du Ministre flamand, peuvent être autorisés par ce dernier de procéder à l'expropriation de bâtiments abandonnés qui ne répondent pas aux exigences de stabilité, de physique de construction ou de sécurité. Ils ne peuvent toutefois pas, en vue d'obtenir les subventions mentionnées au présent arrêté, commencer l'expropriation effective sans autorisation préalable du Ministre.

Art. 10. Le présent arrêté entre en vigueur le même jour que l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 fixant la procédure en matière de programmation et de subvention des opérations et des travaux exécutés à des fins de logement social.

Art. 11. Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 19 décembre 1996.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement,

L. PEETERS

N. 97 — 447

[S - C - 97/35239]

19 DECEMBER 1996. — Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de procedure inzake de programmering en de subsidiëring van operaties en werken die voor socialehuisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd

De Vlaamse regering,

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, gewijzigd bij de decreten van 30 oktober 1984, 5 juli 1989 en 23 oktober 1991;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 april 1993 tot regeling van de tegemoetkoming van het Vlaamse Gewest voor de uitvoering van stads- en dorps heraanpakprojecten, inzonderheid op artikel 20, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 26 april 1995 en 24 juli 1996;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 31 oktober 1996;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister bevoegd voor financiën en begroting, gegeven op 16 december 1996;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wetten van 4 juli 1989 en 4 augustus 1996;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid,

Overwegende dat de begroting van het Vlaamse Gewest werd herschikt in het vooruitzicht van de vereenvoudiging van de procedures en van de herziening van de subsidiebesluiten;

Overwegende dat de initiatiefnemers, zoals omschreven in dit besluit, voor de aanvang van het nieuwe begrotingsjaar de nodige schikkingen moeten kunnen treffen om hun dossiers volgens de nieuwe procedureregeling in te dienen;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — Toepassingsgebied

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

1° bijzonder gebied : een door de Vlaamse regering afgebakend en erkend gebied waarin de woonkwaliteit ernstig bedreigd wordt of waar een ernstige kwantitatieve woonbehoefte bestaat;

2° bijzonder woonproject : de realisatie, door één of meer initiatiefnemers, van een project, dat wordt opgezet om de woonsituatie van specifieke bewonersgroepen of de woon- en leefsituatie in bijzondere gebieden te verbeteren, met uitzondering van de sociale woonprojecten.

3° initiatiefnemer : de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, hierna VHM te noemen, de door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen alsook elke andere initiatiefnemer, waarop artikel 80, § 1 en § 3 van de Huisvestingscode van toepassing werd verklaard;

4° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor huisvesting;

5° operaties en werken : de verrichtingen, in het kader van een sociaal woonproject of een bijzonder woonproject, die subsidiabel zijn op basis van de artikelen 80, 94, 95 en 96, § 3 van de Huisvestingscode en de besluiten ter uitvoering van deze artikelen;

6° sociaal woonproject : een project dat wordt opgezet door één of meer initiatiefnemers om :

a) woningen, bestemd voor verhuring of verkoop aan sociaal gerechtigden, sociale kavels en/of gemeenschapsvoorzieningen te realiseren of

b) woningen waarvan ze geen eigenaar zijn, te verhuren aan sociaal gerechtigden;

7° woning : elke woongelegenheden, bestemd voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een huis, een appartement, een studio of een al dan niet gemeubelde kamer.

Art. 2. De bepalingen van dit besluit zijn van toepassing op alle subsidieaanvragen, ingediend door één of meer initiatiefnemers voor operaties en werken die door hen of op hun initiatief, al dan niet in onderlinge samenwerking, worden uitgevoerd.

De bepalingen van artikel 3 zijn bovendien van toepassing op :

1° de sociale woonprojecten of bijzondere woonprojecten, die door de VHM of door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappijen worden gerealiseerd met eigen middelen of met een investeringssubsidie, bedoeld in het besluit van de Vlaamse regering van 6 juli 1994 houdende regeling tot de toekenning van subsidies aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor de financiering van haar investeringsprogramma;

2° de sociale woonprojecten of bijzondere woonprojecten die door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen worden gerealiseerd met de middelen van het Fonds B2;

3° elke andere verrichting van een initiatiefnemer, die past in een sociaal woonproject of bijzonder woonproject en niet subsidiabel is op basis van de artikelen 80, 94, 95 en 96, § 3.

HOOFDSTUK II. — *Indiening van het meldings- of aanvraagdossier*

Art. 3. Voor alle sociale woonprojecten of bijzondere woonprojecten dient de initiatiefnemer, ongeacht of hij hiervoor al dan niet subsidiëring aanvraagt, een meldingsdossier in bij de provinciale afdeling van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, uiterlijk bij de indiening van de bouw aanvraag. Het meldingsdossier bevat de volgende gegevens en stukken :

1° de beschrijving van het sociaal woonproject of bijzonder woonproject;

2° de beschrijving van de geplande financiering;

3° één structuurschets op schaal 1/1 000 en een luchtfoto;

4° een liggingplan ten opzichte van de dichtstbijzijnde woonkern op schaal 1/10 000;

5° een uittreksel uit het kadasterplan;

6° eventueel, de situering binnen een bijzonder gebied;

7° de geplande timing voor de uitvoering van het project.

Art. 4. § 1. De initiatiefnemer dient voor een sociaal woonproject of bijzonder woonproject, waarvoor hij subsidiabele werken moet uitvoeren, een gezamenlijk aanvraagdossier in voor alle operaties en werken. Het aanvraagdossier wordt in drievoud ingediend bij de provinciale afdeling van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en, in voorkomend geval, tegelijkertijd bij de toezichthoudende overheid.

Bij een aanvraag van een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, bezorgt de VHM aan de afdeling Woonbeleid van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap een advies over het aanvraagdossier binnen vijftientig werkdagen na de ontvangst van het aanvraagdossier. Bij overschrijding van deze termijn wordt het advies van de VHM geacht gunstig te zijn.

§ 2. Een aanvraagdossier geldt tevens als meldingsdossier maar dient benevens de in artikel 3 vermelde gegevens en stukken, bovendien de volgende gegevens en stukken te bevatten

1° de beslissing van het bevoegde orgaan van de initiatiefnemer met betrekking tot de operaties en werken en een korte beschrijving van de totstandkoming van deze beslissing;

2° een uittreksel uit het gewestplan of eventueel het gemeentelijk bestemmingsplan, met situering van het sociale woonproject of bijzonder woonproject;

3° een schetsontwerp op schaal en foto's van het bouwterrein of de gebouwen in kwestie met omliggende bebouwing;

4° het advies van het college van burgemeester en schepenen over het geplande sociaal woonproject of bijzonder woonproject;

5° een financiële voorafbeelding van het sociaal woonproject of bijzonder woonproject, inzonderheid voor de diverse operaties en werken waarvoor subsidie wordt aangevraagd;

6° een verantwoording van het sociaal woonproject of bijzonder woonproject op basis van onder meer de gemeentelijke woonbehoeften, het woningpatrimonium van de initiatiefnemer in de gemeente in kwestie en de ouderdom ervan, het aantal huur- en koopwoningen en kavels die in het verleden door de initiatiefnemer werden gerealiseerd, de reserve aan uitgeruste en niet-uitgeruste percelen in de gemeente, de gegevens betreffende de leegstand, de verkrotting en de aanwezigheid van kansarme bewoners voor de statistische sector waarin het sociaal woonproject of het bijzonder woonproject gelegen is. Wanneer de afdeling Woonbeleid niet beschikt over de gegevens waarop de verantwoording is gebaseerd, kan ze die bij de initiatiefnemer opvragen;

7° in voorkomend geval :

- a) het bewijs dat de beoogde operaties en werken in overeenstemming zijn met de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;
- b) een overzicht van de aanwezige of benodigde gemeenschapsvoorzieningen en het principiële akkoord van de gemeente om de infrastructuurwerken op te nemen in het openbaar domein en de verbintenis tot onderhoud ervan en het bewijs dat de gronden, waarin of waarop die werken moeten worden uitgevoerd, vrij zijn van welke last ook;
- c) een bodemattest, afgegeven door OVAM, of een afschrift van het verzoek aan OVAM tot uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek.

§ 3. Als voor de realisatie van het sociaal woonproject of het bijzonder woonproject, woningen dienen te worden ontruimd, moet het aanvraagdossier bovendien de verbintenissen van de initiatiefnemer bevatten om de bewoners van deze woningen :

1° te herhuisvesten in een aangepaste woning, gelegen in dezelfde gemeente, bij voorkeur in de nabijheid van de woning die dient te worden ontruimd, of, als de initiatiefnemer een door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappij is die in dezelfde gemeente niet over een aangepaste woning beschikt, in haar werkgebied;

2° een recht op voorrang te verlenen voor het huren of kopen van de woningen of kavels die in uitvoering van het sociaal of bijzonder woonproject worden gerealiseerd, eventueel in afwijking van de specifieke voorwaarden gesteld in de reglementering met betrekking tot de betrokken initiatiefnemer. Als de initiatiefnemer een door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappij is, dan geldt het toegekende recht van voorrang voor elke andere vrijkomende, aangepaste woning die tot het patrimonium van de betrokken maatschappij behoort.

De in het eerste lid vermelde verplichtingen gelden niet voor de bewoners die niet voldoen aan de voorwaarden waaraan particulieren moeten voldoen bij de toepassing van artikel 80 van de Huisvestingscode, tenzij de te ontruimen woning voor de aanvang van het sociaal woonproject of het bijzonder woonproject aan de initiatiefnemer toebehoorde.

De in het eerste lid, 1° genoemde verbintenis geldt niet voor de betrokken bewoners die schriftelijk te kennen hebben gegeven af te zien van hun recht op herhuisvesting.

De provinciale afdeling is belast met de controle op de naleving door de initiatiefnemer van de in dit artikel vermelde verbintenissen.

Art. 5. Ingeval het aanvraagdossier onvolledig is, vraagt de provinciale afdeling, bedoeld in artikel 4, binnen vijftien werkdagen de ontbrekende stukken op.

Zodra het dossier volledig is, meldt de provinciale afdeling de ontvangst van het aanvraagdossier aan de initiatiefnemer met vermelding van het algemeen projectnummer.

De provinciale afdeling stuurt binnen vijftientwintig werkdagen na de ontvangstmelding een kopie van het aanvraagdossier, met een preliminaire beoordeling en een advies m.b.t. de wenselijkheid of noodzaak van een stedenbouwkundige studie, naar :

1° de afdeling Woonbeleid;

2° de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van de Administratie Overheidsopdrachten, Gebouwen en Gesubsidieerde Infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

Als het een aanvraagdossier van een erkende sociale huisvestingsmaatschappij betreft, stuurt de provinciale afdeling een afschrift van haar preliminaire beoordeling en het advies m.b.t. de wenselijkheid of noodzaak van een stedenbouwkundige studie naar de VHM.

HOOFDSTUK III. — Evaluatie en programmering

Art. 6. De afdeling Woonbeleid evalueert het aanvraagdossier en stuurt het evaluatieverslag naar de minister binnen vijftientwintig werkdagen na de ontvangst van de kopie van het aanvraagdossier. De evaluatie houdt rekening met het advies van de VHM, bedoeld in artikel 4, § 1. Ze is gebaseerd op objectieve gegevens zoals ligging en eventuele situering binnen een bijzonder gebied, omvang, aan- of afwezigheid van infrastructuur, ruimtelijke impact, stand en opportuniteit van onteigeningen, kleinschaligheid, integratie in de lokale woonstructuur en aansluiting op de bestaande bebouwing, nabijheid van voorzieningen, bebouwingsdichtheid, conformiteit met de sociale woonbehoeften. De minister bepaalt nader de criteria en de modaliteiten voor deze evaluatie.

Art. 7. Voor de sociale woonprojecten of bijzondere woonprojecten die infrastructuur- en/of omgevingswerken voor rekening van het Vlaamse Gewest omvatten, verzoekt de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur binnen vijftien werkdagen na de ontvangst van het aanvraagdossier de gemeente in kwestie om een voorstel in te dienen voor de eventuele aanstelling van een gekwalificeerde ontwerper wegenbouw en/of omgevingswerken.

Als volgens het advies van de provinciale afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, bedoeld in artikel 5, derde lid voor de voormelde dossiers een stedenbouwkundige studie wenselijk of noodzakelijk is, stelt de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur de initiatiefnemer hiervan in kennis en verzoekt deze om een voorstel in te dienen voor de eventuele aanstelling van een gekwalificeerde ontwerper stedenbouw.

Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 21 juni 1989 houdende vaststelling van de procedure inzake de subsidiëring van bepaalde werken, leveringen en diensten die door of op initiatief van regionale of lokale besturen of ermee gelijkgestelde rechtspersonen worden uitgevoerd is van toepassing op de bepalingen van dit artikel.

Art. 8. De operaties en werken die passen in een gunstig geëvalueerd project worden, na toestemming van de minister, afhankelijk van de evaluatie en rekening houdend met de provinciale en arrondissementale behoeften, door de afdeling Woonbeleid, na overleg met de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur, opgenomen op één of meer korte- of langetermijnprogramma's.

De sociale woonprojecten of bijzondere woonprojecten waarvan operaties en werken werden opgenomen op één of meer programma's zijn erkend.

De operaties en werken van de erkende sociale woonprojecten of bijzondere woonprojecten zijn principiële vatbaar voor subsidiëring of tenlasteneming.

Art. 9. De afdeling Woonbeleid geeft de initiatiefnemers en de bij het sociaal woonproject of bijzonder woonproject betrokken administraties en/of afdelingen van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap gelijktijdig kennis van de erkenning van het sociaal woonproject of bijzonder woonproject binnen vijftien werkdagen na de opname van operaties en werken ter realisatie van het woonproject op één of meerdere programma's.

Als een sociale huisvestingsmaatschappij als initiatiefnemer optreedt, gebeurt de kennisgeving aan de VHM, die op haar beurt de sociale huisvestingsmaatschappij onmiddellijk op de hoogte brengt van de erkenning.

HOOFDSTUK IV. — *Bepalingen inzake de verwerving*

Art. 10. Voor de toepassing van dit hoofdstuk verstaat men onder verwerving ook: de inhuurneming voor meer dan 9 jaar en de erfpacht van gebouwen of gedeelten ervan met het doel deze na renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken door te verhuren als woningen.

Art. 11. In afwijking van artikel 8, derde lid en onder voorbehoud van de naleving van de subsidievoorwaarden, geldt voor de verwerving van al dan niet bebouwde gronden of gebouwen die voor de realisatie van het sociaal woonproject of bijzonder woonproject vereist zijn, de erkenning van dat sociaal woonproject of bijzonder woonproject, zoals bedoeld in artikel 8, tweede lid, als belofte van subsidie.

Onder de hierna vermelde voorwaarden, kan de minister, in afwijking van artikel 8, een belofte van subsidie geven voor de verwerving van al dan niet bebouwde gronden of gebouwen zonder voorafgaandelijke opname van de operaties en werken van het sociaal woonproject of bijzonder woonproject in een programma:

1° de initiatiefnemer beschikt over een verkoopbelofte van de eigenaar, en

2° de eigendomsoverdracht heeft nog niet plaatsgevonden, en

3° het aantal kadastrale percelen of gebouwen, die het voorwerp zijn van de verkoopbelofte, is beperkt tot vijf, en

4° het te verwerven onroerend goed bevindt zich niet in de onmiddellijke omgeving van al dan niet bebouwde gronden of gebouwen die de initiatiefnemer eerder op soortgelijke wijze heeft verworven.

De vereiste kredieten worden vastgelegd op het ogenblik van de betekening van de belofte van subsidie op basis van de raming van het comité van aankoop of de ontvanger van de registratie, overeenkomstig het protocol van 5 maart 1985 tussen de Regering en de Executieven betreffende de bevoegdheid van de comités van aankoop van onroerende goederen en van de kantoren der domeinen van de staat.

HOOFDSTUK V. — *Uitvoering van werken*

Art. 12. § 1. Voor alle erkende sociale woonprojecten en bijzondere projecten sluit de initiatiefnemer binnen vijftig werkdagen na de kennisgeving van de erkenning een overeenkomst af met een ontwerper of architect om binnen een termijn van dertig werkdagen een voorontwerp en inplantingsstudie op te stellen, die inzonderheid het grondplan van de woninggroep en de aanduiding van de typewoning of -wooneenheid bevat. Bij toepassing van § 2 wordt de termijn van dertig werkdagen verlengd tot vijftig werkdagen.

§ 2. Voor de erkende sociale woonprojecten of bijzondere woonprojecten waarvoor overeenkomstig artikel 7, tweede lid een stedenbouwkundige studie werd gevraagd, sluit de minister of de door hem gemachtigde ambtenaar van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur binnen vijftig werkdagen na de kennisgeving van de erkenning een overeenkomst met de door de initiatiefnemer voorgestelde stedenbouwkundige ontwerper. Die moet binnen een termijn van dertig werkdagen een stedenbouwkundige studie maken, die inzonderheid de inplanting en de volumestudie, evenals de afbakening van het openbaar domein dient te omvatten.

§ 3. Voor de erkende sociale woonprojecten of bijzondere woonprojecten waar infrastructuur- en/of omgevingswerken noodzakelijk zijn, sluit de minister of de door hem gemachtigde ambtenaar binnen vijftig werkdagen na de kennisgeving van de erkenning een overeenkomst af met de door de gemeente voorgestelde ontwerpers wegenbouw en/of omgevingswerken om binnen een termijn van vijftien werkdagen een voorontwerp voor de infrastructuur- en omgevingswerken te maken. Bij toepassing van deze bepaling worden de termijnen vermeld in de §§ 1 en 2 verlengd tot vijftien werkdagen.

De netten voor openbare verlichting en watervoorziening worden ontworpen door bemiddeling van of door de maatschappij die voor de exploitatie zal instaan. Als die maatschappij daartoe toestemming verleent, mogen de netten worden opgenomen in het voorontwerp, vermeld in het eerste lid.

§ 4. De ontwerpers en architecten, bedoeld in de voorgaande paragrafen, stellen de plannen en studies op in onderling overleg. Bij toepassing van § 2, treedt de stedenbouwkundige ontwerper op als coördinator tijdens de ontwerpfase.

Art. 13. Onmiddellijk nadat de studies en voorontwerpen, bedoeld in artikel 12, §§ 2 en 3, ingediend zijn, stuurt de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur ze door naar de initiatiefnemer, naar de provinciale afdeling Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen en naar de afdeling Woonbeleid.

Art. 14. Na de minnelijke eigendomsoverdracht of de machtiging tot onteigening van de al dan niet bebouwde gronden of gebouwen, die vereist zijn voor de realisatie van het sociaal woonproject of bijzonder woonproject, legt de initiatiefnemer de studies en voorontwerpen, bedoeld in artikel 12, ter inzage van de lokale bevolking en organiseert een informatievergadering met inspraak voor de lokale bevolking. Deze informatievergadering moet plaatsvinden voor de plenaire vergadering wordt samengeroepen. In het geval het sociaal woonproject of het bijzonder woonproject renovatiewerken omvat, dienen de bewoners te worden geïnformeerd over de aard der werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de noodzaak van tijdelijke verhuizing.

De afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur bepaalt per provincie twee vaste dagen per maand voor de plenaire vergaderingen van de initiatiefnemers, evenals de plaats waar deze vergaderingen plaatshebben. De initiatiefnemer verzoekt de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur een plenaire vergadering vast te leggen op de eerstvolgende nuttige datum en nodigt alle partijen uit die hierop krachtens algemene bepalingen, vastgesteld door de minister, aanwezig dienen te zijn. De studies en voorontwerpen, en de resultaten van de informatievergadering worden vervolgens besproken op deze plenaire vergadering onder voorzitterschap van de initiatiefnemer. De afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur treedt op als verslaggever van de plenaire vergadering.

Art. 15. Binnen drie maanden na de goedkeuring door de plenaire vergadering dient de initiatiefnemer het aanbestedingsklare ontwerpdocument voor de op het kortetermijnprogramma geprogrammeerde operaties en werken in bij de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur. Het ontwerpdocument houdt rekening met de resultaten van de plenaire vergadering.

Voor de operaties en werken van een erkend sociaal woonproject of een bijzonder woonproject, die nog niet zijn opgenomen in een kortetermijnprogramma op het ogenblik van de plenaire vergadering, wordt het aanbestedingsklare ontwerpdocument ingediend binnen de drie maanden volgend op de kennisgeving van de programmering op het kortetermijnprogramma, tenzij de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur de bijeenroeping van een nieuwe plenaire vergadering noodzakelijk acht.

Als een sociale huisvestingsmaatschappij als initiatiefnemer optreedt, gebeurt het technisch onderzoek betreffende de operaties en werken aan de woningen door de VHM. De sociale huisvestingsmaatschappij dient het aanbestedingsklare ontwerp dossier, in afwijking van het eerste lid, in bij de VHM en zendt gelijktijdig een afschrift van het dossier aan de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur. De VHM beschikt over een termijn van vijftienvier werkdagen na ontvangst van het dossier om haar advies over het ontwerp dossier door te sturen naar de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur. Bij overschrijding van deze termijn wordt het advies geacht gunstig te zijn.

Het ontwerp dossier vermeldt de gunningswijze. De initiatiefnemer kiest de gunningswijze die hem het meest geschikt lijkt voor de realisatie van het sociaal woonproject of bijzonder woonproject, met inachtneming van de geldende wettelijke bepalingen.

De indiening van het ontwerp dossier geldt als formele aanvraag voor de subsidiëring van de betreffende operaties en werken.

Binnen veertig werkdagen na de ontvangst van het ontwerp dossier of, bij toepassing van het derde lid, van het afschrift van het ontwerp dossier betekent de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur haar goedkeuring of opmerkingen, inzonderheid wat de voorziene uitvoeringstermijn der werken betreft, aan de initiatiefnemer en zendt, in voorkomend geval, een afschrift aan de toezichhoudende overheid. Bij gebrek aan opmerkingen binnen deze termijn, wordt de goedkeuring van het ontwerp dossier geacht te zijn verleend.

De duur van de voorziene uitvoeringstermijn kan door de minister, na overleg met de initiatiefnemer, worden beperkt, afhankelijk van onder meer het bedrag van de werken.

Art. 16. § 1. De betekening van de goedkeuring van het ontwerp dossier geeft de initiatiefnemer het recht om de gunningsprocedure te starten. De opening van de inschrijvingen moet binnen negentig kalenderdagen na de betekening plaatsvinden.

§ 2. Het gunningsdossier wordt samen met het gemotiveerde voorstel van toewijzing binnen vijftienvier werkdagen na de opening van de inschrijvingen naar de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur, verstuurd. In voorkomend geval, wordt gelijktijdig een afschrift ter kennisgeving aan de toezichhoudende overheid gezonden.

Binnen vijftienvier werkdagen na de ontvangst van het gunningsdossier legt de afdeling het dossier, vergezeld van haar advies, via de inspectie van financiën ter goedkeuring voor aan de minister of de door hem gemachtigde ambtenaar. Die goedkeuring geldt als belofte van subsidie.

Binnen vijftienvier werkdagen na de goedkeuring wordt de belofte van subsidie betekend aan de initiatiefnemer nadat de vereiste kredieten werden vastgelegd op basis van het goedgekeurde toewijzingsbedrag, B.T.W. inbegrepen.

§ 3. De opdrachten voor de operaties en werken mogen niet worden gegund voor de betekening van de subsidiebelofte en moeten worden gegund binnen vijftienvier werkdagen na deze betekening.

In afwijking van het eerste lid, kan de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur schriftelijke toestemming verlenen tot het gunnen van infrastructuurwerken voor de belofte van subsidie is betekend :

- 1° in geval van hoogdringendheid, na gemotiveerde aanvraag van de initiatiefnemer, of
- 2° indien die werken een door de minister vast te stellen bedrag niet overschrijden.

Art. 17. De initiatiefnemer treedt op als coördinator tussen alle opdrachtgevers, andere dan de initiatiefnemer, en uitvoerders van de operaties en werken bij de realisatie van het sociaal woonproject of het bijzonder woonproject. Wanneer de verschillende uitvoerders elkaar schade berokkenen bij de uitvoering van de operaties en werken, worden deze beschadigingen op tegenspraak vastgesteld door, enerzijds, de initiatiefnemer, de gemeente en de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur en, anderzijds, de betrokken uitvoerders, met het oog op een minnelijke regeling of een schadeloosstelling.

De initiatiefnemers verstrekken de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur alle inlichtingen en verlenen alle nodige faciliteiten bij de controle van de uitvoering van de operaties en werken.

Art. 18. Voor de dossiers waarvoor het Vlaams Gewest zelf als opdrachtgever optreedt, staat de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur in voor de administratieve en technische voorbereiding en uitvoering van het dossier. Het dossier moet worden gegund binnen dezelfde termijnen als de termijnen voor de gesubsidieerde dossiers.

HOOFDSTUK VI. — *Uitkering subsidies*

Art. 19. § 1. De subsidies voor de verwerving van gebouwen of gronden worden in één schijf uitbetaald na de verwerving, na overlegging van de bewijzen van eigendomsoverdracht.

§ 2. Voor de uitbetaling van de subsidies voor werken worden aan de initiatiefnemers voorschotten uitgekeerd die worden berekend op basis van het goedgekeurde toewijzingsbedrag van de werken, BTW inbegrepen.

De voorschotten worden als volgt uitbetaald :

- 1° een eerste schijf van 30 % van het subsidiebedrag na overlegging van het aanvangsbevel;
- 2° een tweede schijf van 30 % van het subsidiebedrag wanneer de kostprijs van de uitgevoerde werken, meerwerken en prijsherzieningen uitgezonderd, 75 % van het in 1° vermelde voorschot overschrijdt;
- 3° een derde schijf van 30 % van het subsidiebedrag wanneer de kostprijs van de uitgevoerde werken, meerwerken en prijsherzieningen uitgezonderd, 75 % van de in 1° en 2° gecumuleerde voorschotten overschrijdt;
- 4° het saldo van het subsidiebedrag bij het indienen van de eindafrekening.

Meerwerken, prijsherzieningen, alsmede de algemene kosten worden gesubsidieerd in de gevallen en volgens de voorwaarden en modaliteiten die in de respectievelijke subsidiebesluiten worden bepaald.

§ 3. De opdracht tot betaling van de subsidies wordt gegeven bij besluit van de minister of van de door hem gemachtigde ambtenaar.

HOOFDSTUK VII. — *Sancties*

Art. 20. De subsidie kan ambtshalve worden ingetrokken als de initiatiefnemer de vooropgestelde termijnen niet naleeft of wanneer uit het ontwerp- of gunningsdossier blijkt dat de gegevens van het aanvraagdossier op basis waarvan het sociaal woonproject of bijzonder woonproject werd geprogrammeerd manifest onjuist zijn.

De subsidie vervalt van rechtswege indien de gunning van de werken plaatsheeft voor de ontvangst van de subsidiebelofte, behalve bij toepassing van artikel 16, § 3, tweede lid.

Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek of de gerechtelijke vervolgingen met toepassing van de bepalingen van het koninklijk besluit van 31 mei 1933, gewijzigd bij de wet van 7 juni 1994, zijn de initiatiefnemers verplicht aan het Vlaamse Gewest het bedrag van de subsidie terug te betalen, vermeerderd met de intresten aan wettelijke rentevoet, wanneer de overeenkomstig artikel 4, § 3 aangegeve verbintenissen niet worden nagekomen.

HOOFDSTUK VIII. — Slotbepalingen

Art. 21. In artikel 20 van het besluit van de Vlaamse regering van 1 april 1993 tot regeling van de tegemoetkoming van het Vlaamse Gewest voor de uitvoering van stads- en dorps herwaarderingprojecten, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 26 april 1995 en 24 juli 1996 worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° § 2 wordt vervangen door wat volgt :

« § 2. De bepaling van § 1, eerste lid is niet van toepassing op :

a) de subsidies aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor de financiering van haar investeringsprogramma;

b) de subsidies die onderworpen zijn aan het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende vaststelling van de procedure inzake de programmering en de subsidiëring van operaties en werken die voor sociale huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd. »

2° § 3 wordt opgeheven.

Art. 22. Onverminderd de bepalingen van het tweede lid, worden opgeheven :

1° het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 14 september 1988, 14 december 1988 en 14 november 1990;

2° het besluit van de Vlaamse regering van 7 maart 1990 houdende uitvoering van artikel 80 van de Huisvestingscode, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993;

3° het besluit van de Vlaamse regering van 7 maart 1990 houdende uitvoering van de artikelen 94 en 95 van de Huisvestingscode, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 5 november 1996;

4° het besluit van de Vlaamse regering van 2 augustus 1991 houdende vaststelling van de voorwaarden voor subsidiëring van inbreidingsgerichte huisvestingsprojecten in kansarme buurten.

Operaties en werken waarvoor de vereiste kredieten werden vastgelegd voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit of die opgenomen zijn in een goedgekeurd investeringsprogramma voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit, blijven onderworpen aan, naargelang de operaties en werken, de bepalingen van de in het eerste lid genoemde regelingen.

De bepalingen van dit besluit zijn niet van toepassing op :

1° de operaties en werken met betrekking tot gebouwen waarvoor voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit een ministerieel erkenningsbesluit, bedoeld in artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 7 maart 1990 houdende uitvoering van de artikelen 94 en 95 van de Huisvestingscode, werd getroffen waarvan de geldigheidstermijn nog niet is verstreken;

2° omgevingswerken en werken voor openbare verlichting of voor watervoorziening, voor een sociaal woonproject waarvoor op de datum van inwerkingtreding van dit besluit, de wegnuitrusting en het rioolnet gegund zijn.

Voor de in het vorige lid, 1° en 2° vermelde operaties blijven de bepalingen inzake de aanvraag en de procedure van de desbetreffende regelingen, vermeld in het eerste lid, van toepassing.

Art. 23. De minister bepaalt de datum waarop dit besluit in werking treedt.

Art. 24. De Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 19 december 1996.

De minister-president van de Vlaamse regering,

L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting,

L. PEETERS

TRADUCTION

F. 97 — 447

[S - C - 97/35239]

19 DECEMBRE 1996. — Arrêté du Gouvernement flamand fixant la procédure en matière de programmation et de subvention des opérations et des travaux exécutés à des fins de logement social

Le Gouverneman flamand,

Vu le Code du Logement, inséré par l'arrêté royal du 10 décembre 1970, ratifié par la loi du 2 juillet 1971, modifié par les décrets des 30 octobre 1984, 5 juillet 1989 et 23 octobre 1991;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 1^{er} avril 1993 réglant l'intervention de la Région flamande dans les frais d'exécution de projets de rénovation urbaine et rurale, notamment l'article 20, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 26 avril 1995 et 24 juillet 1996;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 31 octobre 1996;

Vu l'accord du Ministre flamand chargé des Finances et de Budget, donné le 16 décembre 1996;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er}, modifié par les lois des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;

Vu l'urgence;

Considérant que le budget de la Région flamande a été ajusté en perspective de la simplification des procédures et de la révision des arrêtés de subvention;

Considérant que les preneurs d'initiative, tels que décrits au présent arrêté, doivent avoir été mis au courant du nouveau régime de subvention avant le début de la nouvelle année budgétaire afin de ne pas compromettre la continuité de la politique du logement;

Sur la proposition du Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement;
Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE Ier. — Champs d'application

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

1° zone particulière : une zone délimitée et reconnue par le Gouvernement flamand dans laquelle la qualité d'habitation est sérieusement compromise ou où un besoin d'habitation quantitatif sérieux existe;

2° projet de logement particulier : la réalisation, par un ou plusieurs preneurs d'initiative, d'un projet mis sur pied visant l'amélioration de la situation de logement de groupes spécifiques d'habitants ou de la situation de logement et de vie dans des zones particulières, à l'exception des projets de logements sociaux;

3° preneur d'initiative : la Société flamande du Logement, a appeler VHM (Vlaamse Huisvestingsmaatschappij) ci-après, les sociétés de logement sociales reconnues par la VHM, une commune, une association de communes, un centre public d'aide sociale, une association de centres publics d'aide sociale, le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses, ainsi que tout autre preneur d'initiative au quel s'applique l'article 80, § 1^{er} et § 3, du Code du Logement;

4° ministre : le ministre flamand chargé du logement;

5° opérations et travaux : les opérations, dans le cadre d'un projet de logement social ou d'un projet de logement particulier, qui sont subsidiables sur base des articles 80, 94, 95 et 96, § 3 du Code du logement et des arrêtés en exécution de ces articles;

6° projet de logement social : un projet mis sur pied par un ou plusieurs preneurs d'initiative afin :

a) de réaliser des habitations destinées à la location ou à la vente à des allocataires sociaux ou de lotissements sociaux et ou d'équipements communs, ou

b) de louer des habitations, dont ils ne sont pas propriétaires, à des allocataires sociaux;

7° habitation : chaque endroit d'habitation destiné au logement d'une personne seule ou d'une famille, qu'il s'agisse d'une maison, d'un appartement, d'un studio ou d'une chambre meublée ou non.

Art. 2. Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à toutes les demandes de subvention, introduites par un ou plusieurs preneurs d'initiative pour des opérations ou des travaux qui sont exécutés par ces derniers ou à leur initiative soit séparément, soit en coopération mutuelle. Les dispositions de l'article 3 s'appliquent également :

1° aux projets de logements sociaux ou particuliers réalisés par la VHM ou par des sociétés de logement reconnues par la VHM avec des propres moyens ou avec une subvention d'investissement visée à l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 juillet 1996 réglant l'octroi de subvention à la VHM pour le financement de son programme d'investissement;

2° aux projets de logements sociaux ou particuliers réalisés par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses avec des moyens provenant du Fonds B2;

3° à toute autre opération par le preneur d'initiative, cadrant dans un projet de logement social ou particulier qui n'est pas subsidiable sur base des articles 80, 94, 95 et 96, § 3.

CHAPITRE II. — Introduction d'un dossier d'annonce ou de demande

Art. 3. Pour tous les projets de logements sociaux ou particuliers, pour lesquels il demande une subvention ou non, le preneur d'initiative introduit un dossier d'annonce commun pour tous les travaux et opérations auprès de la division provinciale de l'Administration de l'Aménagement du Territoire, du Logement et des Monuments et des Sites du ministère de la Communauté flamande, et au plus tard lors de l'introduction de la demande du permis de bâtir. Le dossier d'annonce comprend les données et documents suivants :

1° la description du projet de logement social ou particulier;

2° la description du financement envisagé;

3° une esquisse de la structure à l'échelle 1/1 000 et une photographie aérienne;

4° un plan de situation par rapport au noyau d'habitation le plus proche à l'échelle 1/10 000;

5° un extrait du plan cadastral;

6° éventuellement, la situation dans une zone particulière;

7° la calendrier envisagé en vue de l'exécution du projet.

Art. 4. § 1^{er}. Pour un projet de logement social ou particulier lequel l'oblige à exécuter des travaux subsidiables, le preneur d'initiative introduit un dossier de demande commun pour tous les travaux et opérations. Le dossier de demande est introduit en triple exemplaire auprès de la division provinciale de l'Administration de l'Aménagement du Territoire, du Logement et des Monuments et des Sites du ministère de la Communauté flamande et, le cas échéant, simultanément auprès de l'autorité assurant la supervision.

En cas d'une demande d'une société de logement social reconnue, la VHM transmet un avis sur le dossier de demande à la division de la Politique du Logement de l'Administration de l'Aménagement du Territoire, du Logement et des Monuments et des Sites du ministère de la Communauté flamande dans les vingt-cinq jours ouvrables après réception du dossier de demande. En cas de transgression de ce délai, l'avis de la VHM est réputé être favorable.

§ 2. Un dossier de demande vaut également comme dossier d'annonce mais doit comprendre en plus des données et documents mentionnés à l'article 3, les données et documents suivants :

1° la décision de l'organe compétent du preneur d'initiative relative aux opérations et travaux et une description sommaire de la réalisation de cette décision;

2° un extrait du plan de secteur ou éventuellement du plan d'affectation communal, avec situation du projet de logement social ou particulier;

3° un projet d'esquisse à échelle et des photographies du terrain de construction ou des bâtiments en question avec constructions environnantes;

4° l'avis du collège des bourgmestre et échevins sur le projet de logement social ou particulier envisagé;

5° une préfiguration financière du projet de logement social ou particulier, notamment en ce qui concerne les divers travaux et opérations pour lesquels la subvention est demandée;

6° une justification du projet de logement social ou particulier sur base d'entre autres les besoins de logement communaux, le patrimoine d'habitations du preneur d'initiative dans la commune en question et leur âge, le nombre d'habitations de location et d'achat et les lotissements réalisés dans le passé par le preneur d'initiative, la réserve d'immeubles équipés et non équipés dans la commune, les données relatives à l'occupation, le délabrement et la présence d'habitants défavorisés pour le secteur statistique dans lequel est situé le projet de logement social ou particulier. Lorsque la division de la Politique du Logement ne dispose pas des données sur lesquelles la justification est basée, elle peut les demander au preneur d'initiative;

7° le cas échéant,

a) la preuve que les opérations et travaux envisagés sont conformes aux prescriptions du plan particulier d'aménagement approuvé;

b) un aperçu de tous les équipements présents ou nécessaires et l'accord de principe de la commune pour intégrer les travaux d'infrastructure dans le domaine public et l'engagement en vue de leur entretien ainsi que la preuve que les terrains dans ou sur lesquels les travaux doivent être exécutés sont exempts de toute charge quelconque;

c) une attestation du sol, délivré par OVAM, ou une copie de la demande adressée à OVAM visant l'exécution d'une expertise d'orientation du sol.

§ 3. Si des habitations doivent être évacuées pour la réalisation du projet de logement social ou particulier, le dossier de demande doit en plus comprendre les engagements du preneur d'initiative :

1° de reloger les habitants de ces habitations dans une habitation adaptée située dans la même commune, de préférence dans la proximité de l'habitation à évacuer, ou, lorsque le preneur d'initiative est une société de logement social agréée par la VHM ne disposant pas d'habitation adaptée, dans sa circonscription;

2° d'accorder un droit de priorité aux habitants de ces habitations en vue de louer ou d'acheter des habitations ou des immeubles réalisés en exécution du projet de logement social ou particulier, éventuellement en dérogation aux conditions spécifiques stipulées dans le règlement relatif au preneur d'initiative concerné. Lorsque le preneur d'initiative est une société de logement social reconnue par la VHM, le droit de priorité accordé vaut pour tout autre habitation adaptée libre appartenant au patrimoine de la société concernée.

Les obligations mentionnées au premier alinéa ne valent pas pour les habitants qui ne répondent pas aux conditions auxquelles des particuliers doivent répondre en application de l'article 80 du Code du Logement, sauf si l'habitation à évacuer appartenait au preneur d'initiative avant le début du projet de logement social ou particulier.

L'engagement mentionné au premier alinéa, 1°, ne vaut pas pour les habitants qui ont fait savoir par écrit qu'ils renoncent à leur droit de relogement.

La division provinciale est chargée de contrôler si le preneur d'initiative respecte les engagements visés au présent article.

Art. 5. Au cas où le dossier de demande serait incomplet, la division provinciale, visée à l'article 4, réclame les documents manquants dans les quinze jours ouvrables.

Dès que le dossier est complet, la division provinciale signale la réception du dossier de demande au preneur d'initiative avec mention du numéro général du projet.

Dans les quinze jours après l'avis de réception, la division provinciale envoie une copie du dossier de demande, avec évaluation préliminaire et un avis relatif à l'opportunité ou à la nécessité d'une étude urbanistique :

1° à la division de la Politique de Logement;

2° à la division de l'Infrastructure subsidiee de l'Administration des Marchés publics, Bâtiments et Infrastructure du Ministère de la Communauté flamande.

Lorsqu'il s'agit d'un dossier de demande d'une société de logement social reconnue, la division provinciale envoie une copie du dossier de demande, avec évaluation préliminaire et un avis relatif à l'opportunité ou à la nécessité d'une étude urbanistique à la VHM.

CHAPITRE III. — Evaluation et programmation

Art. 6. La division de la Politique de Logement évalue le dossier de demande et envoie le rapport d'évaluation au ministre dans les vingt-cinq jours ouvrables après réception de la copie du dossier de demande. L'évaluation tient compte de l'avis de la VHM, visé à l'article 4, § 1°. Elle est basée sur des données objectives telles que sa situation et sa localisation éventuelle dans une zone particulière, l'ampleur, la présence ou l'absence d'infrastructure, l'impact structurel, l'état et l'opportunité d'expropriations, l'envergure limitée, l'intégration dans la structure de logement locale et le raccordement aux constructions existantes, la proximité d'équipements, la densité des aires bâties, la conformité aux besoins de logement social. Le ministre fixe les critères et les modalités de cette évaluation.

Art. 7. En ce qui concerne les projets de logement sociaux et particuliers comprenant des travaux d'infrastructure et/ou d'environnement pour le compte de la Région flamande, la division de l'Infrastructure subsidiee demande dans les quinze jours après la réception du dossier de demande à la commune en question d'introduire une proposition en vue d'une désignation éventuelle d'un auteur de projet qualifié en matière de construction routière et/ou de travaux d'environnement.

Lorsque suivant l'avis de la division provinciale de l'Administration de l'Aménagement du Territoire, du Logement et des Monuments et des Sites du ministère de la Communauté flamande, visé à l'article 5, troisième alinéa, une étude urbanistique est estimée opportune ou nécessaire pour les dossiers précités, la division de l'Infrastructure subsidiee en informe le preneur d'initiative et lui demande d'introduire une proposition en vue d'une désignation éventuelle d'un auteur de projet qualifié en matière d'urbanisme.

L'article 3 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 juin 1989 fixant la procédure en matière de subvention de certains travaux, fournitures et services exécutés sur l'initiative d'administrations régionales ou locales ou de personnes morales y assimilées, s'applique aux dispositions du présent article.

Art. 8. Les opérations et travaux cadrant dans un projet favorablement évalué, sont intégrés par la division de la Politique du Logement, après concertation avec la division de l'infrastructure subsidiée, dans un ou plusieurs programmes à court ou long terme, après accord du Ministre et compte tenu de l'évaluation et des besoins au niveau de la province et de l'arrondissement.

Les projets de logement sociaux et particuliers, dont les opérations et travaux sont intégrés dans un ou plusieurs programmes, sont reconnus.

Les opérations et travaux de projets de logement sociaux ou particuliers sont en principe susceptibles d'être subventionnés ou pris en charge.

Art. 9. La division de la Politique du Logement informe simultanément les preneurs d'initiative et les administrations et/ou les divisions du ministère de la Communauté flamande concernés par le projet de logement social ou particulier de la reconnaissance du projet de logement social ou particulier dans les quinze jours après l'intégration des opérations et travaux en vue de sa réalisation dans un ou plusieurs programmes.

Lorsqu'une société de logement agit comme preneur d'initiative, la notification se fait à la VHM qui à son tour avertit immédiatement la société de logement social de la reconnaissance.

CHAPITRE IV. — Dispositions en matière d'acquisition

Art. 10. Pour l'application du présent article, il faut également comprendre par acquisition : la prise en location pour plus de 9 années et le bail emphytéotique de bâtiments ou de parties de bâtiments avec l'intention de les louer après leur rénovation, amélioration ou adaptation.

Art. 11. En dérogation à l'article 8, troisième alinéa, et sous réserve du respect des conditions de subvention, la reconnaissance du projet de logement social ou particulier en question, telle que visée à l'article 8, deuxième alinéa, vaut comme promesse de subvention pour l'acquisition de terrains bâtis ou non ou de bâtiments nécessaires à la réalisation du projet de logement social ou particulier.

Le ministre peut, aux conditions mentionnées ci-dessous, faire une promesse de subvention en dérogation à l'article 8, pour l'acquisition de terrains bâtis ou non ou de bâtiments sans intégration préalable des opérations et travaux du projet de logement social ou particulier dans un programme :

1° le preneur d'initiative dispose d'une promesse de vente du propriétaire, et

2° le transfert de propriété n'a pas encore eu lieu, et

3° le nombre d'immeubles cadastraux ou de bâtiments, faisant l'objet d'une promesse de vente, est limité à cinq, et

4° le bien immobilier à acquérir ne se situe pas dans les environs immédiats de terrains bâtis ou non ou de bâtiments que le preneur d'initiative a acquis auparavant de manière similaire.

Les crédits nécessaires sont engagés au moment de la notification de la promesse de subvention sur base de l'estimation du comité d'achat ou du receveur de l'enregistrement, conformément au Protocole du 5 mars 1985 entre le Gouvernement et les Exécutifs relatif à la compétence des comités d'achat de biens immobiliers et des bureaux des domaines de l'Etat.

CHAPITRE V. — Exécution des travaux

Art. 12. § 1^{er}. Le preneur d'initiative conclut un accord pour tous les projets de logement sociaux et particuliers reconnus dans les vingt-cinq jours ouvrables après la notification de la reconnaissance avec l'auteur du projet ou avec l'architecte afin d'établir un avant-projet et une étude d'implantation comprenant notamment, le plan terrien du groupe d'habitations et la désignation du type d'habitations ou de l'unité d'habitations. En application du § 2, le délai de trente jours ouvrables est prolongé jusqu'à cinquante jours ouvrables.

§ 2. En ce qui concerne les projets de logement sociaux ou particuliers reconnus pour lesquels une étude urbanistique a été demandée conformément à l'article 7, deuxième alinéa, le ministre ou son fonctionnaire délégué de la division de l'Infrastructure subsidiée conclut un accord dans les vingt-cinq jours ouvrables après la notification de la reconnaissance avec l'auteur du projet urbanistique proposé par le preneur d'initiative. Ce dernier doit faire une étude urbanistique dans un délai de trente jours ouvrables devant notamment comprendre, l'implantation et l'étude volumétrique, ainsi que la délimitation du domaine public.

§ 3. En ce qui concerne les projets de logement sociaux ou particuliers reconnus pour lesquels des travaux d'infrastructure et/ou d'environnement sont nécessaires, le ministre ou son fonctionnaire délégué de la division de l'Infrastructure subsidiée conclut un accord dans les vingt-cinq jours ouvrables après la notification de la reconnaissance avec les auteurs de projet proposés compétents en voirie et travaux d'environnement en vue de faire un avant-projet des travaux d'infrastructure et d'environnement dans un délai de septante-cinq jours ouvrables. Les délais mentionnés aux §§ 1^{er} et 2 seront prolongés jusqu'à septante-cinq jours ouvrables en application de la présente disposition.

Les réseaux de l'éclairage public et de distribution d'eau sont concus par l'entremise de ou par la société-membre qui sera responsable de leur exploitation. Lorsque cette société l'autorise, les réseaux en question peuvent être intégrés dans l'avant-projet, visé au premier alinéa.

§ 4. Les auteurs de projet et les architectes visés aux paragraphes précédents, établissent les études et plans en concertation réciproque. En application du § 2, l'auteur du projet urbanistique agit en tant que coordonnateur lors de la phase préliminaire du projet.

Art. 13. Immédiatement après l'introduction des études et avant-projets, visés à l'article 12, §§ 2 et 3, la division de l'Infrastructure subsidiée les transmet au preneur d'initiative, à la division provinciale de l'Aménagement du Territoire, des monuments et des Sites et à la division de la Politique du Logement.

Art. 14. Après le transfert de propriété à l'amiable ou l'autorisation d'expropriation des immeubles bâtis ou non ou des bâtiments qui sont nécessaires à la réalisation du projet de logement social ou particulier, le preneur d'initiative met les études et les avant-projets, visés à l'article 12, à la disposition de la population locale et organise une réunion d'information avec droit de commentaire pour la population locale. Cette réunion d'information doit avoir lieu avant que la réunion plénière soit convoquée. Au cas où le projet de logement social ou particulier comprendrait des travaux de rénovation, les habitants doivent être informés sur la nature des travaux, leur calendrier, la nuisance probable, l'influence sur le loyer et la nécessité de déménagement temporaire.

La division de l'Infrastructure subsidiée détermine deux jours fixes par mois par province pour les réunions plénières des preneurs d'initiative, ainsi que l'endroit où ces réunions auront lieu. Le preneur d'initiative demande à la division de l'Infrastructure subsidiée de fixer une réunion plénière à la prochaine date utile et invite tous les intéressés qui doivent être présents en vertu des dispositions générales fixées par le ministre. Il sera ensuite débattu des études et avant-projets, et des résultats de la réunion d'information sous la présidence du preneur d'initiative. La division de l'Infrastructure subsidiée agit en tant que rapporteur de la réunion plénière.

Art. 15. Dans les trois mois après l'approbation par la réunion plénière, le preneur d'initiative introduit le dossier du projet, prêt à l'adjudication, en vue des opérations et travaux inscrits au programme à court délai auprès de la division de l'Infrastructure subsidiée. Le dossier du projet tient compte des résultats de la réunion plénière.

En ce qui concerne les opérations et les travaux d'un projet de logement social ou particulier reconnu, qui ne sont pas encore intégrés dans un programme à court délai au moment de la réunion plénière, le dossier du projet prêt à l'adjudication est introduit dans les trois mois suivant la notification de la programmation sur le programme à court terme, sauf si la division de l'Infrastructure subsidiée estime qu'il est nécessaire de convoquer une nouvelle réunion plénière.

Lorsqu'une société de logement social agit en tant que preneur d'initiative, l'étude technique relative aux opérations et travaux aux habitations se fait par la VHM. La société de logement social introduit le dossier du projet prêt à l'adjudication, en dérogation au premier alinéa, auprès de la VHM et envoie simultanément une copie du dossier à la division de l'Infrastructure subsidiée. La VHM dispose d'un délai de vingt-cinq jours ouvrables après réception du dossier pour transmettre son avis sur le dossier du projet à la division de l'Infrastructure subsidiée. En cas de transgression de ce délai, l'avis est réputé être favorable.

Le dossier du projet mentionne le mode d'adjudication. Le preneur d'initiative choisit le mode d'adjudication qui lui paraît le plus adapté à la réalisation du projet de logement social ou particulier, compte tenu des dispositions légales en vigueur.

L'introduction du dossier du projet tient lieu de demande formelle en vue de la subvention des opérations et travaux concernés.

Dans les quarante jours ouvrables après la réception du dossier du projet ou, en application du troisième alinéa, de la copie du dossier du projet, la division de l'Infrastructure subsidiée communique son approbation ou ses remarques, notamment en ce qui concerne le délai d'exécution prévu des travaux, au preneur d'initiative et envoie, le cas échéant, une copie à l'autorité effectuant le contrôle. A défaut de remarques dans ce délai, l'approbation du dossier du projet est réputée être donnée.

La durée du délai d'exécution prévu peut être limitée par le ministre, après concertation avec le preneur d'initiative, dépendant entre autres du montant des travaux.

Art. 16. § 1^{er}. La notification de l'approbation du dossier du projet accorde le droit au preneur d'initiative d'entamer la procédure d'adjudication. L'ouverture des soumissions doit avoir lieu dans les nonante jours civils après la notification.

§ 2. Le dossier d'adjudication est envoyé conjointement avec la proposition motivée d'attribution à la division de l'Infrastructure subsidiée dans les vingt-cinq jours ouvrables après l'ouverture des soumissions. Le cas échéant, une copie est simultanément envoyée à l'autorité effectuant le contrôle.

Dans les trente-cinq jours ouvrables après la réception du dossier d'adjudication, la division soumet le dossier, accompagné de son avis, pour approbation au Ministre ou son fonctionnaire délégué par l'entremise de l'inspection des finances. Cette approbation tient lieu de promesse de subvention.

Dans les vingt-cinq jours ouvrables après l'approbation, la promesse de subvention est notifiée au preneur d'initiative après engagement des crédits nécessaires sur base du montant approuvé d'attribution, T.V.A. comprise.

§ 3. Les marchés en vue des opérations et des travaux ne peuvent pas être adjugés avant la notification de la promesse de subvention et doivent être adjugés vingt-cinq jours après cette notification.

En dérogation au premier alinéa, la division de l'Infrastructure subsidiée peut accorder une autorisation écrite visant l'attribution des travaux d'infrastructure avant que la promesse de subvention ne soit notifiée :

- 1° en cas d'urgence extrême, après demande motivée du preneur d'initiative, ou
- 2° lorsque ces travaux ne dépassent pas un montant à fixer par le ministre.

Art. 17. Le preneur d'initiative agit en tant que coordonnateur de tous les maîtres d'ouvrage, autres que le preneur d'initiative, et des exécutants des opérations et travaux lors de la réalisation du projet de logement social ou particulier. Lorsque les différents exécutants se causent des dégâts mutuels lors de l'exécution des opérations et travaux, ces dégâts sont constatés contradictoirement, d'une part, par le preneur d'initiative, la commune et la division de l'Infrastructure subsidiée, et d'autre part, par les exécutants concernés, en vue d'un règlement à l'amiable ou d'un dédommagement.

Les preneurs d'initiative fournissent toutes les informations à la division de l'Infrastructure subsidiée et lui permettent toutes les facilités nécessaires au contrôle de l'exécution des opérations et travaux.

Art. 18. La division de l'Infrastructure subsidiée est responsable de la préparation et de l'exécution administrative et technique des dossiers pour lesquels la Région flamande agit en tant que maître d'ouvrage. Le dossier doit être adjugé dans les mêmes délais que les délais prévus pour les dossiers subventionnés.

CHAPITRE VI. — Paiement des subventions

Art. 19. § 1^{er}. Les subventions pour l'acquisition de bâtiments ou de terrains sont payées en une tranche après l'acquisition, après production des preuves du transfert de propriété.

§ 2. Des acomptes, calculés sur base du montant d'attribution approuvé des travaux, T.V.A. comprise, sont versés aux preneurs d'initiative avant le paiement des subventions pour des travaux.

Les acomptes sont payés comme suit :

- 1° une première tranche de 30 % du montant de la subvention après production de l'ordre de commencement;
- 2° une deuxième tranche de 30 % du montant de la subvention lorsque le coût des travaux exécutés, exceptés les travaux en plus et révisions des prix, dépasse 75 % de l'acompte visé au 1°;
- 3° une troisième tranche de 30 % du montant de la subvention lorsque le coût des travaux exécutés, exceptés les travaux en plus et révisions des prix, dépasse 75 % des acomptes cumulés visés aux 1° et 2°;

4° le solde du montant de la subvention à l'introduction du décompte final.

Les travaux en plus, les révisions de prix, ainsi que les frais généraux sont subventionnés dans les cas et suivant les conditions et modalités fixées dans les arrêtés de subvention respectifs.

§ 3. L'ordonnancement des subventions est donné par arrêté du ministre ou par son fonctionnaire délégué.

CHAPITRE VII. — Sanctions

Art. 20. La subvention peut être révoquée d'office lorsque le preneur d'initiative ne respecte pas les délais fixés ou lorsqu'il ressort du dossier du projet ou de l'attribution que les données du dossier de demande sur base duquel le projet de logement social ou particulier a été programmé, sont manifestement incorrectes.

La subvention échoit de droit lorsque l'adjudication des travaux à lieu avant la réception de la promesse de subvention, sauf en application de l'article 16, § 3, deuxième alinéa.

Sans préjudice des dispositions du Code pénal ou des poursuites judiciaires, en application des dispositions de l'arrêté royal du 31 mai 1933, modifié par la loi du 7 juin 1994, les preneurs d'initiative sont obligés de rembourser le montant de la subvention à la Région flamande, majoré des intérêts au taux légal, lorsque les engagements contractés conformément à l'article 4, § 3, ne sont pas respectés.

CHAPITRE VIII. — Dispositions finales

Art. 21. A l'article 20 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 1^{er} avril 1993 réglant l'intervention de la Région flamande dans les frais d'exécution de projets de rénovation urbaine et rurale, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 26 avril 1995 et du 24 juillet 1996, les modifications suivantes sont apportées :

1° le § 2 est remplacé par ce qui suit :

« § 2. La disposition du § 1^{er}, premier alinéa ne s'applique pas :

a) aux subventions à la Société flamande du Logement (VHM) pour le financement de son programme de subvention

b) aux subventions qui sont soumises à l'arrêté du Gouvernement flamand fixant la procédure en matière de programmation et de subvention des opérations et des travaux exécutés à des fins de logement social. »

2° le § 3 est abrogé.

Art. 22. Sans préjudice des dispositions du deuxième alinéa, sont abrogés :

1° l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 instaurant une compensation de loyer, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand du 14 septembre 1988 et du 14 novembre 1990;

2° l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 mars 1990 portant exécution de l'article 80 du code du Logement, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 février 1993;

3° l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 mars 1990 portant exécution des articles 94 et 95 du Code du Logement, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 novembre 1996;

4° l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 août 1991 fixant les conditions de subvention des projets de logement de comblement dans les quartiers défavorisés.

Les opérations et travaux pour lesquels les crédits nécessaires ont été engagés avant la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté ou qui ont été repris dans un programme d'investissement approuvé avant la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté, restent soumis, suivant les opérations et travaux, aux dispositions des règlements visés au premier alinéa.

Les dispositions du présent arrêté ne s'appliquent pas :

1° aux opérations et travaux relatifs aux bâtiments pour lesquels un arrêté ministériel de reconnaissance, visé à l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 mars 1990 portant exécution des articles 94 et 95 du Code du Logement, a été décidé avant la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté et dont le délai de validité n'est pas encore expiré;

2° les travaux d'environnement et les travaux d'éclairage public ou de distribution d'eau, pour un projet de logement social pour lequel la voirie et le réseau d'égout ont été adjugés avant la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

En ce qui concerne les opérations visées à l'alinéa précédent, 1° et 2°, les dispositions en matière de demande et de procédure des règlements concernés, mentionnés au premier alinéa, restent d'application.

Art. 23. Le ministre fixe la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 24. Le ministre flamand ayant le logement dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 19 décembre 1996.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement,

L. PEETERS

19 DECEMBER 1996. — Besluit van de Vlaamse regering houdende de subsidiëring van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe sociale woningen

De Vlaamse regering

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op de artikelen 94 en 96, § 3 gewijzigd bij de decreten van 5 juli 1989 en 23 oktober 1991; Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 31 oktober 1996;