

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, 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;

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 de herziening van de subsidiebesluiten;

Overwegende dat de initiatiefnemers, zoals omschreven in dit besluit, voor de aanvang van het nieuwe begrotingsjaar kennis moeten hebben van de nieuwe subsidieregeling zodat de continuïteit van het huisvestingsbeleid niet in het gedrang komt;

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

Besluit :

**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 is of waar een ernstige kwantitatieve woonbehoefte bestaat;

2° gebouw : elk bebouwd onroerend goed, ongeacht het oorspronkelijke of huidige gebruik;

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, hierna Woningfonds te noemen;

4° minister : de Vlaamse minister bevoegd voor Huisvesting;

5° ongeschikte woning : een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort, bedoeld in artikel 31 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

6° sociaal huurbesluit : het besluit ter uitvoering van artikel 80ter van de Huisvestingscode;

7° verwaarloosd gebouw : een gebouw of woning met ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten, als bedoeld in artikel 29 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

8° woning : elke woongelegenheden, bestemd voor de huisvesting van een alleenstaande of een gezin, ongeacht of het gaat om een huis, een appartement, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

**Art. 2.** 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 socialehuisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd is van toepassing op de in dit besluit bedoelde aanvragen tot subsidiëring door het Vlaamse Gewest.

**Art. 3. § 1.** De minister kan binnen de perken van de daartoe op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten, onder de bij dit besluit gestelde voorwaarden, subsidies verlenen aan de initiatiefnemers die hetzij afzonderlijk, hetzij in onderlinge samenwerking overgaan tot één of meerdere van de volgende verrichtingen :

1° de renovatie, de verbetering of de aanpassing van één of meer gebouwen die hen toebehoren of waarvan de verwerving vereist is voor de realisatie van een sociaal woonproject of een bijzonder woonproject, als bedoeld in 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° de renovatie, de verbetering of de aanpassing van :

a) één of meer woningen, gebouwen of gedeelten ervan die als leegstaand zijn geïnventariseerd overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk VIII, afdeling 2 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

b) één of meer onbewoonbaar verklaarde of ongeschikte woningen of verwaarloosde gebouwen die ze in erfpacht nemen of, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7, voor meer dan 9 jaar in huur nemen met de bedoeling om ze als woningen onder te verhuren aan kandidaathuurders die voldoen aan de voorwaarden van het sociale huurbesluit;

3° de bouw van één of meer sociale huurwoningen.

Het Woningfonds kan de subsidie, vermeld in het eerste lid, 3°, slechts verkrijgen wanneer het vervangingsbouw betreft.

§ 2. De minister kan aan andere, dan de in artikel 80, § 1 van de Huisvestingscode vermelde initiatiefnemers, op wie artikel 80, §§ 1 en 3 van de Huisvestingscode van toepassing werd verklaard, een subsidie verlenen voor de verrichtingen, vermeld onder §1, 2°.

**Art. 4.** De subsidie voor de verrichtingen, bedoeld in artikel 3, § 1, 1°, bedraagt 60 % van de totale kostprijs van de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken die vereist zijn of ertoe bijdragen om de woningen te doen beantwoorden aan de normen inzake stabiliteit, bouwfysica, veiligheid en minimaal comfort, vastgesteld door de minister. Voor de berekening van de subsidie mag de totale kostprijs evenwel een door de minister te bepalen maximumbedrag niet overschrijden.

Deze subsidie wordt verhoogd met 10 % van de kostprijs van de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, vermeld in het eerste lid, als de woningen gelegen zijn in een bijzonder gebied waar de woonkwaliteit ernstig bedreigd wordt.

**Art. 5.** De subsidie voor de verrichtingen, bedoeld in artikel 3, § 1, 2° wordt berekend overeenkomstig artikel 4. Het aldus verkregen bedrag mag evenwel niet hoger zijn dan de uitkomst van de volgende formule :

$a \times b \times c / 27$

waarbij :

a staat voor het maximumbedrag, bedoeld in artikel 4, eerste lid,

b voor het subsidiepercentage, vastgesteld volgens artikel 4,

c voor de duur van de huurovereenkomst, uitgedrukt in volle jaren.

**Art. 6.** De subsidie voor de verrichtingen, bedoeld in artikel 3, § 1, 3°, bedraagt 60 % van de kostprijs van de nieuwbouwwerken.

De minister kan, voor de berekening van de subsidie de kostprijs van de nieuwbouwwerken beperken tot maximumbedragen per type van woning.

Deze subsidie wordt verhoogd met 10 % van de kostprijs van de nieuwbouwwerken, eventueel beperkt overeenkomstig het tweede lid, als de woningen gelegen zijn in een bijzonder gebied waarin de woonkwaliteit ernstig in het gedrang is.

**Art. 7.** § 1. De inhuurneming, bedoeld in artikel 3, § 1, 2°, kan enkel verlopen op grond van een door de minister vastgestelde type-renovatiehuurovereenkomst, die minstens het volgende regelt :

- 1° de minimumduur van de huurovereenkomst, die nooit minder dan 9 jaar mag bedragen;
- 2° de huurprijs, de eventuele verlaging ervan en de eventuele afstand van de verhuurder van zijn recht om de huurprijs te herzien gedurende een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen;
- 3° de huurwaarborg;
- 4° een plaatsbeschrijving van het gebouw en van de eventueel uit te voeren werken;
- 5° het akkoord van de eigenaar om de voorgestelde renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken te laten uitvoeren door de huurder en op diens kosten;
- 6° de huurlasten;
- 7° de belastingen op de gebouwen;
- 8° het onderhoud en de herstellingen;
- 9° de instemming van de verhuurder om de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren;
- 10° de verzekering;
- 11° de registratie van de huurovereenkomst;
- 12° de instemming van de verhuurder om binnen een bepaalde periode, die minstens negen jaar bedraagt, af te zien van het recht om aan de huurovereenkomst een einde te maken;
- 13° de modaliteiten van afrekening bij voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst.

§ 2. Als de woningen, waarvoor een subsidie werd aangevraagd als bedoeld in artikel 5, worden onderverhuurd door de VHM of een door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappij, is het sociale huurbesluit van toepassing, met uitzondering van artikel 8 en de bepalingen van hoofdstuk III betreffende de vaststelling van de huurprijs.

§ 3. De in § 2 bedoelde woningen die worden onderverhuurd door een andere initiatiefnemer dan de VHM of een door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappij kunnen niet worden onderverhuurd aan kandidaat-onderhuurders waarvan het inkomen in het derde jaar voorafgaand aan de datum van de overeenkomst van onderverhuur meer bedraagt dan :

- a) 809 000 frank voor gehuwden en samenwonenden, verhoogd met 44 400 frank per persoon ten laste;
- b) 765 900 frank voor alleenstaanden met een of meer personen ten laste, verhoogd met 44 400 frank per persoon ten laste;
- c) 517 800 frank voor anderen.

Personen van wie het inkomen in het jaar van het afsluiten van de overeenkomst van onderhuur beneden deze bedragen is gedaald, komen wel in aanmerking voor onderverhuuring.

Bij gebrek aan inkomsten in het in het eerste lid vermelde jaar, wordt het inkomen van het daaropvolgende jaar in aanmerking genomen. Bij gebrek aan inkomsten in dat jaar, wordt het daaropvolgende jaar en vervolgens het huidige inkomen in aanmerking genomen.

Voor de toepassing van de bepalingen van deze paragraaf wordt onder inkomen verstaan : de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten alsook van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de kandidaat-onderhuurder en van alle andere personen die met hem in dezelfde woning samenwonen, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en jonger dan 25 jaar zijn. Het inkomen van de inwonende ascendenten wordt slechts voor de helft aangerekend. Het inkomen van familieleden tot de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn, wordt niet aangerekend.

§ 4. De aan de onderhuurder aangerekende jaarlijkse huurprijs wordt vastgesteld door de initiatiefnemer, maar mag niet meer bedragen dan de jaarlijkse huurkosten van de initiatiefnemer, verhoogd met de jaarkosten voor het onderhoud, de herstelling en het beheer van de woningen en met een theoretische interest- en aflossingsannuïteit van de niet door de subsidie gedekte kosten voor de renovatie, verbetering of aanpassing van de gebouwen of woningen.

Voor de berekening van de huurprijs worden de jaarlijkse huurkosten van de initiatiefnemer, verhoogd met de jaarkosten voor het onderhoud, de herstelling en het beheer van de woningen, beperkt tot een door de minister te bepalen bedrag.

**Art. 8.** § 1. De in artikel 3, § 1, 3°, bedoelde huurwoningen dienen te voldoen aan de normen voor volkswoningen, gehanteerd door de VHM.

§ 2. Het sociale huurbesluit is van overeenkomstige toepassing op de verhuring van de woningen, waarvoor een subsidie als bedoeld in artikel 6 werd aangevraagd, met dien verstande dat met de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij", respectievelijk "raad van bestuur" de betrokken initiatiefnemer, respectievelijk het bevoegde orgaan van de initiatiefnemer worden bedoeld.

Als de woningen worden verhuurd door een andere initiatiefnemer dan de VHM of een door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappij dan gelden bovendien de volgende afwijkingen op het sociaal huurbesluit :

- 1° voor de toepassing van de artikelen 3, 5, §§ 1 en 5, 16 en 23 van het sociale huurbesluit wordt er geen rekening gehouden met de rol van de VHM in haar hoedanigheid van voogdijverheid;
- 2° er wordt geen rekening gehouden met de rol van de VHM-commissaris;
- 3° de minister of de door hem gemachtigde ambtenaar behandelt de aanvragen tot afwijking, bedoeld in artikel 6 van het sociaal huurbesluit;
- 4° het verhaal, bedoeld in artikel 7 van het sociaal huurbesluit, wordt ingediend bij de minister of bij de door hem gemachtigde ambtenaar;

5° de minister of de door hem gemachtigde ambtenaar verleent de goedkeuring, bedoeld in artikel 1, 17° en 9 van het sociaal huurbesluit

6° de artikelen 5, § 4, 18 en 26 van het sociaal huurbesluit zijn niet van toepassing.

**Art. 9. § 1.** De initiatiefnemer kan zijn sociale huurwoning niet verkopen binnen 15 jaar nadat de woning als sociale huurwoning beschikbaar werd gesteld.

De kandidaat-koper van een sociale huurwoning moet voldoen aan de voorwaarden, gesteld in artikel 9, eerste lid van het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur voor sociale woonwijken.

§ 2. De initiatiefnemer kan de sociale huurwoning slechts verkopen aan de huurder van de desbetreffende sociale woning.

**Art. 10.** Een sociale huisvestingsmaatschappij kan een sociale huurwoning enkel verkopen als de VHM heeft vastgesteld dat de verkoop de leefbaarheid of de statutaire doelstellingen van de sociale huisvestingsmaatschappij niet in het gedrang brengt. Ze moet in dat geval de volledige opbrengst van de vermelde verkoop herinvesteren in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen of in de aankoop van gebouwen en de renovatie of aanpassing ervan tot sociale huurwoningen. De VHM is belast met het toezicht op de naleving van deze verplichting.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt een verkoopprijs voor, rekening houdend met alle uitgaven voor de oprichting en/of de verwerving van de woning alsmede voor de uitgevoerde renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken, die door haar werden gedragen, vermenigvuldigd met de actualisatiecoëfficiënt, vastgesteld door de minister met toepassing van 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 de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80 ter van de huisvestingscode.

De sociale huisvestingsmaatschappij legt de voorgestelde verkoopprijs ter goedkeuring aan de VHM voor.

Alle belastingen, taksen, erelonen en alle andere kosten van de verkoopakte, alsmede de kosten voor de schatting, afpaling en opmeting komen ten laste van de koper.

**Art. 11.** De initiatiefnemer is in de volgende gevallen verplicht het bedrag van de subsidie, vermeerderd met de interesten aan de wettelijke rentevoet vanaf de ordonnancering van dat bedrag, aan het Vlaamse Gewest terug te betalen voor elke woning, waarvoor een subsidie als bedoeld in dit besluit werd aangevraagd :

1° de in dit besluit gestelde voorwaarden werden niet nageleefd;

2° de initiatiefnemer vervreemdt de huurwoning binnen een termijn van vijftien jaar na de eerste inhuurneming.

**Art. 12.** Dit besluit treedt in werking op dezelfde dag als 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 socialehuisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd.

**Art. 13.** De Vlaamse minister bevoegd voor 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 Belcid en Huisvesting,

L. PEETERS

TRADUCTION

F. 97 — 448

[S - C - 35273]

**19 DECEMBRE 1996. — Arrêté du Gouvernement flamand portant la subvention de la rénovation d'habitations et de bâtiments et de la construction de nouvelles habitations sociales**

Le Gouvernement flamand,

Vu le Code du Logement, inséré par l'arrêté royal du 10 décembre 1970, ratifié par la loi du 2 juillet 1971, notamment les articles 94 et 96, § 3, modifié par les décrets des 5 juillet 1989 et 23 octobre 1991;

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<sup>er</sup>, 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 :

**Article 1<sup>er</sup>.** 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° bâtiment : tout bien immeuble bâti, quelqu'en soit l'utilisation originale ou actuelle;

3° preneur d'initiative : la Société flamande du Logement, à 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, à appeler le Fonds du Logement ci-après;

4° ministre : le ministre flamand chargé du Logement;

5° habitation inadaptée : une habitation qui ne répond pas aux exigences de stabilité, de physique de construction, de sécurité ou de confort minimal, visées à l'article 31 du décret du 22 décembre 1995 contenant des mesures d'accompagnement du budget 1996;

6° arrêté de location sociale : l'arrêté en exécution de l'article 80ter du Code du Logement

7° bâtiment abandonné : un bâtiment ou une habitation présentant des défauts graves visibles et gênants ou des signes de délabrement aux murs extérieurs, aux joints de maçonnerie, aux cheminées, aux toitures, à la charpente, à la menuiserie extérieure, à la corniche ou aux gouttières, visés à l'article 29 du décret du 22 décembre 1995 contenant des mesures d'accompagnement du budget 1996;

8° 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.** 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, s'applique aux demandes de subvention par la Région flamande visées au présent arrêté.

**Art. 3. § 1<sup>er</sup>.** Le Ministre peut, dans les limites des crédits disponibles prévus à cet effet au budget de la Communauté flamande, octroyer des subventions, aux conditions fixées par le présent arrêté, aux preneurs d'initiative qui, soit séparément, soit en coopération mutuelle, procèdent à une ou à plusieurs des opérations suivantes :

1° la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation d'un ou plusieurs bâtiments leur appartenant ou dont l'acquisition est requise en vue de la réalisation d'un projet de logement social ou particulier, tel que visé à 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;

2° la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation :

a) d'une ou plusieurs habitations, de bâtiments ou de parties de bâtiments inventoriés comme abandonnés conformément aux dispositions du chapitre VIII, section 2 du décret du 22 décembre 1995 portant les mesures d'accompagnement du budget 1996;

b) d'une plusieurs habitations déclarées inhabitables ou inadaptées ou délaissées;

qu'ils prennent en bail emphytéotique ou, conformément aux dispositions de l'article 7, louent pour plus de 9 ans avec l'intention de les louer à des candidats-locataires qui répondent aux conditions de l'arrêté portant la location sociale;

3° la construction d'une ou plusieurs habitations sociales.

Le Fonds du logement ne peut obtenir la subvention, mentionnée au premier alinéa, 3°, que lorsqu'il s'agit d'une construction de remplacement.

§ 2. Le ministre peut octroyer une subvention pour les opérations visées au § 1<sup>er</sup>, 2° à d'autres preneurs d'initiative que ceux mentionnés dans l'article 80, § 1<sup>er</sup> du Code du Logement et auxquels l'article 80, §§ 1<sup>er</sup> et 3 du Code du Logement a été déclaré applicable.

**Art. 4.** La subvention pour les opérations visées à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 1°, s'élève à 60 % du coût total des travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation qui sont nécessaires ou qui visent la conformité des habitations aux normes en matière de stabilité, de physique de construction, de sécurité ou de confort minimal, fixées par le ministre. Le coût total ne peut cependant pas dépasser un montant maximal à fixer par le ministre pour le calcul de la subvention.

Cette subvention est majorée de 10 % du coût des travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation, mentionnés au premier alinéa, lorsque les habitations sont situées dans une zone particulière dans laquelle la qualité d'habitation est sérieusement compromise.

**Art. 5.** La subvention pour les opérations visées à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 2°, est calculée conformément à l'article 4. Le montant ainsi obtenu ne peut cependant pas être supérieur au résultat de la formule suivante :

$a \times b \times c / 27$  dans laquelle :

a = le montant maximal visé à l'article 4, premier alinéa,

b = le pourcentage de subvention, fixé suivant l'article 4,

c = la durée du contrat de location, exprimée en années entières.

**Art. 6.** La subvention pour les opérations visées à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 3°, s'élève à 60 % du coût des travaux d'une construction neuve

Le ministre peut, pour le calcul de la subvention, limiter le coût des travaux d'une construction neuve à des montants maximaux par type d'habitation.

Cette subvention est majorée de 10 % du coût des travaux d'une construction neuve, éventuellement limité conformément au deuxième alinéa, lorsque les habitations sont situées dans une zone particulière dans laquelle la qualité d'habitation est sérieusement compromise.

**Art. 7. § 1<sup>er</sup>.** La prise en location, visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 2°, peut uniquement être réalisée sur base d'un contrat type de rénovation-location fixé par le ministre, réglant au moins ce qui suit :

1° la durée minimal de location, qui ne peut jamais être inférieure à 9 ans;

2° le loyer, sa diminution éventuelle et le renoncement éventuel du bailleur à son droit de révision du loyer pendant une certaine période pouvant durer plus de neuf ans;

3° la garantie de location;

4° une description des lieux du bâtiment et des travaux à exécuter le cas échéant;

5° l'accord du propriétaire pour faire exécuter les travaux proposés de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation par le locataire et aux frais de ce dernier;

6° les charges de location;

- 7° les impôts sur les bâtiments;
- 8° l'entretien et les réparations;
- 9° l'accord du bailleur de sous-louer l'habitation entièrement ou partiellement;
- 10° l'assurance;
- 11° l'enregistrement du contrat de location;
- 12° l'autorisation du bailleur pour renoncer au droit de résilier le contrat de location pendant une certaine période durant au moins neuf ans;
- 13° les modalités du compte final en cas d'une résiliation prématurée du contrat de location;

§ 2. Lorsque, les habitations, pour lesquelles une subvention a été demandée telle que visée à l'article 5, sont sous-louées par la VHM ou par une société de logement sociale reconnue par la VHM, l'arrêté de location sociale est d'application, à l'exception de l'article 8 et des dispositions du chapitre III relatif à la fixation du loyer.

§ 3. Les habitations visées au § 2, qui sont sous-louées par un preneur d'initiative autre que la VHM ou une société de logement sociale reconnue par la VHM, ne peuvent pas être sous-louées à des candidats sous-locataires dont le revenu dans la troisième année précédant la date du contrat de sous-location dépasse :

- a) 809 000 FB pour les personnes mariées ou cohabitantes, majoré de 44 000 FB par personne à charge;
- b) 765 900 FB pour les personnes seules ayant une ou plusieurs personnes à charge, majoré de 44 000 FB par personne à charge;
- c) 517 800 FB pour les autres personnes.

Les personnes dont le revenu est descendu en-dessous de ces montants pendant l'année de la conclusion du contrat de sous-location, peuvent faire l'objet d'une sous-location.

A défaut de revenu pendant l'année mentionnée au premier alinéa, le revenu de l'année suivante est pris en considération. A défaut de revenu pendant cette année, le revenu de l'année suivante est pris en considération et ensuite le revenu actuel.

Pour l'application des dispositions du présent paragraphe, il faut entendre par revenu : la somme des revenus soumis aux impôts personnels ainsi que des revenus de remplacement non imposables du candidat sous-locataire et de toute autre personne avec laquelle il cohabite dans la même habitation, à l'exception des enfants célibataires qui font partie sans interruption de la famille et qui n'ont pas atteint l'âge de 25 ans. Le revenu des ascendants cohabitants n'est porté en compte que pour la moitié. Le revenu des membres de la famille jusqu'au deuxième degré qui sont reconnus être gravement handicapés ou qui ont au moins 65 ans, ne sont pas portés en compte.

§ 4. Le loyer annuel imputé au sous-locataire ne peut pas dépasser les frais de location annuels du preneur d'initiative, majorés des frais annuels pour l'entretien, la réparation et la gestion des habitations et des intérêts et des annuités de remboursement théoriques des frais, qui ne sont pas couverts par la subvention, pour la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation de bâtiments ou d'habitations.

Pour le calcul du loyer, les frais de location annuels du preneur d'initiative, majorés des frais annuels pour l'entretien, la réparation et la gestion des habitations, sont limités à un montant à fixer par le ministre.

**Art. 8. § 1<sup>er</sup>.** Les habitations de location visées à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 3°, doivent répondre aux normes des habitations sociales, telles qu'appliquées par la VHM.

§ 2. L'arrêté de location sociale est conformément d'application à la location d'habitation, pour lesquelles une subvention telle que visée à l'article 6 a été demandée, sous-entendu que, par les mots "société de logement sociale", respectivement "conseil d'administration", il faut comprendre le preneur d'initiative concerné, respectivement l'organe compétent du preneur d'initiative.

Si les habitations sont louées par un autre preneur d'initiative que la VHM ou par une société de logement sociale reconnue par la VHM, les dérogations suivantes s'appliquent également à l'arrêté de location sociale :

- 1° pour l'application des articles 3, 5, §§ 1<sup>er</sup> et 5, 16 et 23 de l'arrêté de location sociale, il n'est pas tenu compte du rôle de la VHM dans sa qualité d'autorité de tutelle;
- 2° il n'est pas tenu compte du rôle du commissaire de la VHM;
- 3° le ministre ou son fonctionnaire délégué traite les demandes de dérogation, visées à l'article 6 de l'arrêté de location sociale;
- 4° le recours, visé à l'article 7 de l'arrêté de location sociale, est introduit auprès du ministre ou son fonctionnaire délégué;
- 5° le ministre ou son fonctionnaire délégué accorde l'approbation, visée à l'article 1<sup>er</sup>, 17° et 9 de l'arrêté de location sociale;
- 6° les articles 5, § 4, 18 et 26 de l'arrêté de location sociale ne sont pas d'application.

**Art. 9. § 1<sup>er</sup>.** Le preneur d'initiative ne peut pas vendre son habitation de location sociale dans les quinze années après que l'habitation a été déclarée disponible comme habitation de location sociale.

Le candidat-acheteur d'une habitation de location sociale doit répondre aux conditions stipulées à l'article 9, premier alinéa de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 portant la subvention et la préparation à la construction de terrains et l'aménagement de l'infrastructure de quartiers sociaux.

§ 2. Le preneur d'initiative ne peut vendre l'habitation de location sociale qu'au locataire de l'habitation sociale concernée.

**Art. 10.** Une société de logement sociale ne peut vendre une habitation de location sociale que lorsque la VHM a constaté que la vente ne compromet pas la viabilité et les buts statutaires de la société de logement sociale. Dans ce cas, elle doit réinvestir le produit total de la vente précitée dans la construction de nouvelles habitations de location sociales ou dans l'achat de bâtiments et dans leur rénovation ou adaptation visant à en faire des habitations de location sociales. La VHM est chargé du contrôle du respect de cette obligation.

La société de logement sociale propose un prix de vente, compte tenu de toutes les dépenses relatives à la construction et/ou à l'acquisition de l'habitation ainsi que celles relatives aux travaux de rénovation, d'amélioration et/ou d'adaptation qu'elle a supportées, multipliées par le coefficient d'actualisation fixé par le ministre en application de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement (VHM) ou par une société de logement sociale reconnue louées par la Société flamande du Logement (VHM) en application de l'article 80ter du Code du Logement.

La société de logement sociale présente le prix de vente proposé à la VHM pour approbation.

Tous les impôts, taxes, honoraires et tous les autres frais relatifs à l'acte de vente, ainsi que les frais relatifs à l'estimation, au bornage et à l'arpentage sont à charge de l'acheteur.

**Art. 11.** Dans les cas suivants, le preneur d'initiative est obligé de rembourser le montant de la subvention, majoré des intérêts au taux légal à partir de l'ordonnement de ce montant, à la Région flamande pour chaque habitation pour laquelle une subvention telle que visée au présent arrêté, a été demandée :

1° les conditions fixées dans le présent arrêté n'ont pas été respectées;

2° le preneur d'initiative cède l'habitation de location par aliénation dans un délai de 15 ans après la première location.

**Art. 12.** 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. 13.** 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 — 449

IS - C - 97/351971

**19 FEBRUARI 1997. — Besluit van de Vlaamse regering houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken**

De Vlaamse regering,

Gelet op de huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op artikel 80, ingevoegd bij het decreet van 5 juli 1989;

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 de herziening van de subsidiebesluiten;

Overwegende dat de initiatiefnemers, zoals omschreven in dit besluit, voor de aanvang van het nieuwe begrotingsjaar kennis moeten hebben van de nieuwe subsidieregeling zodat de continuïteit van het huisvestingsbeleid niet bedreigd wordt;

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

Na beraadslaging,

Besluit :

**HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen**

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

1° afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur : de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van de administratie Overheidsopdrachten, Gebouwen en Gesubsidieerde Infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap;

2° bestaande woonkern : het gebied dat een woonbestemming heeft krachtens een gewestplan of krachtens een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg, en waar de woningen, die worden gebouwd, gerenoveerd, verbeterd en/of aangepast, deel uitmaken van de bestaande bebouwing of er nauw op aansluiten, overeenkomstig door de minister vastgestelde normen inzake inbreidingsgerichtheid en kleinschaligheid, die, onder meer, criteria omvatten als de ligging in buurten met aaneengesloten bebouwing, de schaal van het project en de afstand ten opzichte van de aanwezige voorzieningen in de kern;

3° bijzonder gebied : een door de Vlaamse regering afgebakend en erkend gebied waarin de woonkwaliteit ernstig bedreigd wordt of waar een ernstige kwantitatieve woonbehoefte bestaat;

4° bouwrijp maken van percelen : het voor een woninggroep geschikt maken van bouwterreinen, met name het verwijderen van vaste constructies, het effenen van het terrein en het hiertoe noodzakelijke grondtransport, het uitbreken van funderingen of kelders, het opruimen van storten en/of eventueel andere, op advies van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur, noodzakelijk geachte werken;

5° gebouw : elk bebouwd onroerend goed, ongeacht het oorspronkelijke of huidige gebruik;

6° gemeenschapsvoorzieningen : de installaties of gebouwen van collectieve aard en van sociaal of cultureel belang voor een woninggroep, met inbegrip van voorzieningen die bijdragen tot een verwevenheid van functies op buurtniveau;

7° infrastructuurwerken : onderstaande werken, voor zover ze bestemd en noodzakelijk zijn voor de bruikbaarheid van een woninggroep :

a) de wegnutrusting, omvattende het aanleggen en het geschikt maken van de toegangs- en circulatieruimten voor alle verkeersdeelnemers, alsook de parkeerplaatsen, fietsstallingen en de vaste constructies binnen de toegangs- en circulatieruimten;