

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;

b) het rioolnet, omvattende het aanleggen en het geschikt maken van de waterafvoerleiding tot het dichtstbijzijnde lozingspunt, de wachtbuizen voor de aansluiting van de woningen, alsook de gemalen, zuiveringsstations en andere op advies van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur noodzakelijk geachte voorzieningen voor de normale waterafvoer of ter voorkoming van verontreiniging door afvalwater;

c) de functioneel aangepaste openbare verlichting en de daarbij behorende netuitbreiding;

d) het watervoorzieningsnet, omvattende het aanleggen en uitrusten van de uitbreiding van het waterbedelingsnet, uitgezonderd de huisaansluitingen, doch met inbegrip van de hydranten;

e) de omgevingswerken, hoofdzakelijk omvattende de groenvoorzieningen, de verhardingen voor niet-gemotoriseerd verkeer en recreatief gebruik, al of niet vast straatmeubilair en speeltuigen, vaste constructies voor plant-, water- en speelvakken en eventueel andere bijkomende werken, zoals plaatselijke draineringen, grondkeringen in geprefabriceerde elementen, beperkte parkeeroppervlakten, met uitsluiting van werken van burgerlijke bouwkunde;

8° 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 noemen, alsook elke andere initiatiefnemer, waarop artikel 80, §1 en § 3 van de Huisvestingscode van toepassing werd verklaard;

9° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor huisvesting;

10° provinciale afdeling : de cel Huisvesting van de provinciale afdeling van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen;

11° sloop : de sloop van de gebouwen alsook de uitvoering van werken die er integrerend deel van uitmaken, zoals onder meer het wegnemen van leidingen, het uitvoeren van beveiligingswerken en het afwerken van de door sloop vrijgekomen gevels van belendende gebouwen;

12° subsidiëren : het verlenen van financiële steun vanwege het Vlaamse Gewest in de vorm van een subsidie of een terlasteneming;

13° woning : elke wooneenheid, 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 gemeubileerde kamer;

14° woninggroep : een groep van woningen en/of gebouwen, of voor de bouw van woningen bestemde percelen, zoals bedoeld in artikel 80, § 1 van de Huisvestingscode.

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 sociale-huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd is van toepassing op de in dit besluit bedoelde aanvragen tot subsidiëring door het Vlaamse Gewest.

HOOFDSTUK II. — Subsidiële verrichtingen en subsidieberekening

Art. 3. § 1. De minister kan op aanvraag van één of meer initiatiefnemers, die, hetzij afzonderlijk, hetzij in onderlinge samenwerking overgaan tot een verrichting als bedoeld in artikel 80, § 1 van de Huisvestingscode, onder de voorwaarden van dit besluit en binnen de perken van de daartoe op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten, de kosten voor de volgende werken subsidiëren :

1° de gehele of gedeeltelijke sloop van één of meer gebouwen en/of het bouwrijp maken van percelen;

2° de infrastructuurwerken en het oprichten van gemeenschapsvoorzieningen, waarvan de bewoners van de woninggroep gebruik kunnen maken.

De minister kan per type van woning maximaal subsidiële kostprijzen voor de werken, bedoeld in het eerste lid, 2°, vaststellen. Voor een woninggroep worden deze maximumbedragen samengeteld.

§ 2. Een andere initiatiefnemer, vermeld in artikel 1, 8°, kan slechts worden gesubsidieerd voor de in § 1, 2° genoemde werken en dit enkel voor de verrichtingen, vermeld in artikel 80, § 1, eerste lid, 1°, literae a) en c) van de Huisvestingscode, voor zover die worden uitgevoerd binnen de grenzen van een bijzonder gebied of in het kader van een door de minister goedgekeurd bouw- of renovatieproject.

Artikel 80, §§ 1 en 3 van de Huisvestingscode kan door de minister van toepassing worden verklaard op andere dan de in artikel 80, § 1, eerste lid, 1° van de Huisvestingscode vermelde initiatiefnemers.

§ 3. De infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen die passen in een renovatieproject voor woningen van een wijk of buurt, bedoeld in artikel 80, § 1, eerste lid, 2° van de Huisvestingscode, kunnen worden gesubsidieerd als de initiatiefnemer deelneemt aan het renovatieproject via de renovatie van één of meerdere haar toebehorende woningen in de wijk of buurt.

§ 4. In afwijking van § 1 kan het Vlaams Woningfonds niet worden gesubsidieerd voor werken die betrekking hebben op een sociale verkaveling of op nieuwbouw, tenzij het een vervangingsbouw betreft.

Art. 4. § 1. Als middelgrote woningen worden opgericht overeenkomstig artikel 80, § 1, tweede lid, moeten ze verspreid zijn over de woninggroep en mag hun aantal niet meer bedragen dan 15 % van het totaal aantal woningen.

§ 2. In geval van een sociale verkaveling mag de oppervlakte van de percelen, bestemd voor de bouw van in artikel 80, § 1 van de Huisvestingscode bedoelde woningen, niet meer bedragen dan 6 are, behoudens om een rationele indeling van het terrein zonder dat het gemiddelde van de oppervlakte der percelen in dit geval meer mag bedragen dan 6 are.

§ 3. De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing op de werken, bedoeld in artikel 3, § 3.

Art. 5. § 1. De kosten voor de uitvoering van de werken komen rechtstreeks ten laste van het Vlaamse Gewest, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 6 en 7. Voor de berekening van de subsidie wordt rekening gehouden met de contractuele prijsherzieningen.

De afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur kan de initiatiefnemer machtigen zelf als opdrachtgever op te treden voor de uitvoering van werken als bedoeld in artikel 80, § 1 van de Huisvestingscode in één van de volgende gevallen :

- 1° de infrastructuurwerken betreffen enkel de openbare verlichting en/of het watervoorzieningsnet;
- 2° de minister, op advies van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur, of de door hem gemachtigde ambtenaar, heeft zijn voorafgaande toestemming verleend ten behoeve van een degelijke coördinatie van de werken;
- 3° een door de minister vast te stellen kostprijs wordt niet overschreden.

In die gevallen geschiedt de tenlastelegging onder de vorm van een forfaitaire subsidie. Die subsidie wordt berekend op basis van het bedrag van de uitgevoerde werken en overeenkomstig de laagste regelmatige inschrijving, met dien verstande dat onvoorziene meerwerken slechts kunnen worden gesubsidieerd binnen de aanvaardingsvoorwaarden die werden bepaald door de minister of de door hem gemachtigde ambtenaar. De minister stelt de uitbetalingsregeling van deze subsidie vast.

De maatschappijen die de netten voor openbare verlichting en watervoorziening uitbaten kunnen gemachtigd worden om de werken voor het gedeelte van het bedelingsnet voor het sociaal woonproject of bijzonder woonproject in eigen beheer uit te voeren voor zover de geraamde kostprijs van deze werken niet hoger ligt dan het bedrag, vastgesteld in artikel 48 van het koninklijk besluit van 22 april 1977 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

§ 2. De grond waarin of waarop de infrastructuurwerken worden uitgevoerd en de infrastructuurwerken, worden aan de gemeente overgedragen uiterlijk zes maanden na de voorlopige oplevering van de wegen- en rioleringswerken. De overdracht wordt geregeld bij akte verleden door de burgemeester die handelt overeenkomstig de bepalingen van artikel 9 van de wet van 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake ontginning voor openbaar nut en op basis van een opmetingsplan van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur.

De gemeente is onderhoudsplichting voor de infrastructuur die aan haar werd overgedragen.

Art. 6. De werken, vermeld in artikel 3, § 1, 1°, worden voor 100 % gesubsidieerd.

Art. 7. § 1. Voor de toepassing van dit artikel gelden als sociale huurwoning de woningen die bestemd zijn om door een initiatiefnemer verhuurd te worden, hetzij gedurende ten minste 9 jaar, hetzij overeenkomstig de type-huurovereenkomst, bedoeld in het besluit van de Vlaamse regering tot reglementering van het sociale huurstelsel, ter uitvoering van artikel 80ter van de Huisvestingscode.

§ 2. De werken, vermeld in artikel 3, § 1, 2° worden voor 100 % gesubsidieerd als ze betrekking hebben op sociale woningen binnen een bestaande woonkern en voor 80 % als ze betrekking hebben op sociale woningen buiten een bestaande woonkern.

Als de werken betrekking hebben op een woninggroep die gelegen is buiten een bestaande woonkern en deels uit huurwoningen en deels uit koopwoningen bestaat, draagt de subsidie tussen 80 % en 100 %, volgens een berekeningswijze die door de minister wordt vastgesteld.

§ 3. De werken, vermeld in artikel 3, § 1, 2° worden voor maximum 70 % gesubsidieerd als ze betrekking hebben op een sociale verkaveling. De subsidie wordt berekend overeenkomstig de volgende formule :

$$\text{subsidie} = a - [(b - (c \times d / e \times 1,3)) \times e]$$

waarbij a staat voor : de kosten van de werken

b voor : de verkoopprijs per m² zoals meegedeeld door de initiatiefnemer

c voor : de aankoopprijs per m², betaald door de initiatiefnemer

d voor : de totale oppervlakte van de verkaveling, uitgedrukt in m²

e voor : de totale oppervlakte van de kavels, uitgedrukt in m².

§ 4. De werken, vermeld in artikel 3, § 3, en het gedeelte van de technisch ondeelbare werken die andere gemeenschappelijke belangen dan de belangen van de woninggroep ten goede komen, worden gesubsidieerd voor 60 %.

§ 5. Werken of gedeelten van werken, waarvan de kosten noch helemaal noch gedeeltelijk ten laste vallen van het Vlaamse Gewest op grond van artikel 80 van de Huisvestingscode, kunnen in voorkomend geval met akkoord van de initiatiefnemer in de uitvoering worden opgenomen ten laste van de betrokken instantie.

§ 6. Voor werken waarbij enerzijds de belangen van de woninggroep en anderzijds gemeenschappelijke belangen zoals bedoeld in § 4 en/of andere belangen zoals bedoeld in § 5 spelen, wordt de subsidie vastgesteld door een evenredige verdeling tussen enerzijds 100 % of 80 % naargelang het geval, en anderzijds 60 % en/of 0 % op basis van door de minister bepaalde criteria.

Art. 8. De minister kan per type van woning maximumbedragen voor de subsidie, bedoeld in de artikelen 6 en 7, vaststellen.

HOOFDSTUK III. — Voorwaarden met betrekking tot de woningen en de kopers of huurders van de woningen

Art. 9. De particulier die een volkswoning, een kleine landeigendom of een daarmee gelijkgestelde woning koopt, en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont moeten het bewijs leveren dat ze voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 houdende instelling van een tegemoetkoming in de last van hypothecaire leningen, aangegaan om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 1994 en van 16 mei 1995. De datum van verkoopbelofte geldt hierbij als referentiedatum. De particulier die een middelgrote woning koopt en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont :

1° hebben in het voorlaatste jaar dat het jaar van het afsluiten van de verkoopbelofte voorafgaat, een inkomen genoten dat het maximumbedrag, vastgesteld in het in het eerste lid vermelde besluit, met niet meer dan 200.000 frank overschrijdt;

2° voldoen op de datum van de verkoopbelofte aan de voorwaarden betreffende het onroerend bezit, vastgesteld in het in eerste lid vermeld besluit.

De particulier die een perceel koopt dat bestemd is voor de bouw van een met een volkswoning gelijkgestelde woning, en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont :

1° hebben in het voorlaatste jaar dat het jaar van het afsluiten van de verkoopbelofte voorafgaat, een inkomen genoten dat het maximumbedrag, vastgesteld in het in het eerste lid vermelde besluit, niet overschrijdt;

2° voldoen op de datum van de verkoopbelofte aan de voorwaarden betreffende het onroerend bezit, vastgesteld in het in eerste lid vermelde besluit;

3° hebben op de datum van de verkoopbelofte geen zakelijk recht op een ander bouwterrein dat hen de mogelijkheid biedt om erop te bouwen. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de door hen gedane vervreemdingen van een gedeelte van de eigendom of van het vruchtgebruik tijdens de twee jaar die aan deze datum voorafgaan.

De particulier die een perceel koopt dat bestemd is voor de bouw van een middelgrote woning, en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, voldoen op de datum van de verkoopbelofte aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid en in het derde lid, 3°.

Als de verkoopakte van de woning of van het voor de bouw van de woning bestemde perceel niet wordt verleden binnen twee jaar na de datum van de verkoopbelofte, zijn de in dit artikel bedoelde personen ertoe verplicht opnieuw het bewijs te leveren dat zij op dat ogenblik nog voldoen aan de op hen toepasselijke voorwaarden.

Art. 10. De huurders dienen op de datum dat de huur ingaat te voldoen aan de voorwaarden betreffende het onroerend bezit en het inkomen, vastgesteld in het besluit van de Vlaamse regering ter uitvoering van artikel 80ter van de Huisvestingscode;

De initiatiefnemer kan van de in het eerste lid gestelde voorwaarden betreffende het onroerend bezit afwijken ten voordele van de huurders die om beroepsredenen in de onmogelijkheid verkeren de woning die zij in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben, zelf te betrekken.

Art. 11. § 1. De initiatiefnemer deelt jaarlijks een lijst van de verkochte woningen en percelen mee aan de provinciale afdeling van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

De particulier die een woning als bedoeld in artikel 9 koopt, moet die woning effectief bewonen gedurende een periode van twintig jaar, volgend op de datum van het verlijden van de verkoopakte.

De particulier die een perceel als bedoeld in artikel 9 koopt, mag dat perceel niet verder verkopen gedurende een periode van twintig jaar, volgend op de datum van het verlijden van de verkoopakte en moet de door hem op het perceel te bouwen woning tot op het einde van dezelfde termijn effectief bewonen.

Wanneer de koper, genoemd in het tweede en derde lid zich niet aan die termijn en die voorwaarden houdt, moet hij het gedeelte van de subsidie voor de verrichtingen, die betrekking hebben op zijn perceel, terugbetalen aan het Vlaamse Gewest, tenzij de initiatiefnemer het onroerende goed wederinkoopt of in de gevallen die door de minister worden bepaald. De terugbetaling gebeurt overeenkomstig de regels die de minister vaststelt.

§ 2. Het buitenmetselwerk van de woning, waarvan sprake in artikel 9, derde en vierde lid, moet binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de in § 1, eerste lid vermelde datum voltooid zijn. Op gemotiveerd voorstel van de initiatiefnemer kan de minister die termijn met maximum tweemaal twee jaar verlengen.

Het naleven van de in vorig lid bedoelde termijn moet blijken uit een attest dat door de gemeente wordt afgeleverd en dat door de koper uiterlijk drie maanden na het verstrijken van die termijn aan de provinciale afdeling moet worden overgelegd.

De in het eerste lid vermelde voorwaarde vervalt indien de initiatiefnemer, op verzoek van de verkrijger, het perceel wederinkoopt tegen een prijs die niet hoger is dan de door de verkrijger betaalde prijs, verhoogd met de wettelijke intresten en kosten, of indien het perceel met instemming van de initiatiefnemer en aan dezelfde voorwaarden als bij wederinkoop verkocht wordt aan een koper, zoals bedoeld in artikel 9, derde of vierde lid.

Art. 12. De in artikel 9, derde lid, vermelde woning moet voldoen aan de voorwaarden betreffende de woning gesteld in het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 houdende instelling van een tegemoetkoming in de last van hypothecaire leningen, aangegaan om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 1994 en van 16 mei 1995.

De in artikel 9, vierde lid, vermelde woning moet voldoen aan de bij het eerste lid bedoelde voorwaarden met dien verstande dat de maxima betreffende de omvang der woningen verhoogd worden met 10 %.

De koper van het perceel legt een attest, opgemaakt door de gemeente over aan de provinciale afdeling die in deze materie controlebevoegdheid heeft, waaruit blijkt dat voormelde voorwaarden vervuld zijn.

HOOFDSTUK IV. — Sancties

Art. 13. Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek of de gerechtelijke vervolgingen, in toepassing van de bepalingen van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, gewijzigd bij de wet van 7 juni 1994, zijn de initiatiefnemers verplicht aan het Vlaamse Gewest het bedrag van de tenlasteneming of de subsidie terug te betalen, vermeerderd met de intresten tegen de wettelijke rentevoet vanaf de ordonnancering van het betreffende bedrag, wanneer de bij dit besluit gestelde voorwaarden niet worden nageleefd.

Worden de voorwaarden niet nageleefd voor een gedeelte van de woninggroep of met betrekking tot de kopers en/of huurders van een gedeelte van de woninggroep, dan wordt de terugbetaling, voor zover het gaat om andere voorwaarden dan die bedoeld in artikel 4, beperkt tot het desbetreffende aandeel van de werken.

In onvoorziene gevallen of in geval van overmacht kan de minister, bij een met redenen omklede beslissing, de initiatiefnemer geheel of gedeeltelijk vrijstellen van de terugbetaling, bedoeld in het eerste of in het tweede lid.

De controle op de voorwaarden, vermeld in de artikelen 9 tot en met 12, wordt uitgevoerd door de provinciale afdeling.

HOOFDSTUK V. — *Slotbepalingen*

Art. 14. 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 sociale-huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd.

Art. 15. 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 — 449

[C - 97/35197]

19 FEVRIER 1997. — Arrêté du Gouvernement flamand
portant la subvention et la préparation à la construction de terrains et l'aménagement de l'infrastructure
et des équipements communs de quartiers sociaux

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 l'article 80, inséré par le décret du 5 juillet 1989;

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 1^{er}. — *Dispositions générales*

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

1^o division de l'Infrastructure subsidiée : la division de l'Infrastructure subsidiée de l'administration des Marchés publics, des Bâtiments et de l'Infrastructure subsidiée du Ministère de la Communauté flamande;

2^o noyau d'habitation existant : la zone ayant une affectation de habitation en vertu d'un plan de secteur ou en vertu d'un plan général ou particulier d'aménagement approuvé, et où les habitations construites, rénovées, améliorées et/ou adaptées font partie d'une zone bâtie existante ou y sont adjacentes, conformément aux normes fixées par le Ministre en matière de perspectives de comblement et de projets à petite échelle, contenant, entre autres, des critères tels que la situation dans des quartiers contenant des constructions agglomérées, l'échelle du projet et la distance par rapport aux équipements présents dans le noyau;

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

4^o préparation à la construction d'immeubles : la préparation d'un terrain en vue d'y construire un groupe d'habitations, notamment l'enlèvement de constructions fixes, travaux de terrassement du terrain et le transport des terres y inhérent, la démolition de fondations ou de caves, le nettoyage de décharges et/ou d'autres travaux estimés nécessaires, sur avis de la division de l'Infrastructure subsidiée;

5^o bâtiment : tout bien immeuble bâti, quelqu'en soit l'utilisation originale ou actuelle;

6^o équipements communs : les installations ou bâtiments de nature collective ayant un intérêt social ou culturel pour un groupe d'habitations, y compris les équipements qui contribuent à l'imbrication des fonctions au niveau du quartier;

7^o travaux d'infrastructure : les travaux sousmentionnés, pour autant qu'ils sont affectés et nécessaires à l'utilité d'un groupe d'habitations :

a) la voirie, comprenant l'aménagement et l'adaptation des espaces d'accès et de circulation pour tous les usagers de la voirie, ainsi que les aires de stationnement, les garages de cycles et les constructions fixes à l'intérieur des espaces d'accès et de circulation;

b) le réseau d'égouts, comprenant l'aménagement et l'adaptation des canalisations d'évacuation d'eau jusqu'aux puits de décharge les plus proches, des canalisations d'attente pour le raccordement des habitations, ainsi que des stations de pompage et d'épuration et d'autres travaux estimés nécessaires, sur avis de la division de l'Infrastructure subsidiée, en vue de l'évacuation normale des eaux ou afin d'éviter la pollution par des eaux usées;

c) l'éclairage public fonctionnellement adapté et l'extension nécessaire du réseau;
 d) le réseau d'alimentation en eau, comprenant l'aménagement et l'équipement des extensions du réseau de distribution d'eau, exceptés les raccordements des habitations, mais y compris les bouches d'incendie;

e) les travaux de l'environnement ambiant, comprenant principalement les équipements verts, les revêtements destinés à l'usage du trafic non-motorisé et récréatif, le mobilier et les jeux publics fixes ou détachés, les constructions fixes destinées à des plantations, surfaces d'eau et aires de jeux, et éventuellement tous les autres travaux complémentaires, tels que les drainages locaux, les soutènements de sol en éléments préfabriqués, aires de stationnement limitées, exceptés les travaux de génie civil;

8° 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 Fonds du Logement ci-après, ainsi que tout autre preneur d'initiative, pour lequel l'article 80, § 1^{er} et § 3 du Code du Logement a été déclaré applicable;

9° Ministre : le Ministre flamand chargé du logement;

10° division provinciale : la cellule "Logement" de la division provinciale de l'Administration de l'Aménagement du Territoire, du Logement et des Monuments et des Sites;

11° démolition : la démolition de bâtiments ainsi que l'exécution des travaux qui en font partie intégrante, tels que l'enlèvement de canalisations, l'exécution de travaux de sécurité et le parachèvement de façades des bâtiments avoisinants dénudés suite aux travaux de démolition;

12° subvention : l'octroi d'aide financière par la Région flamande sous forme d'une subvention ou d'une prise en charge;

13° 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.

14° groupe d'habitations : un groupe d'habitations et/ou de bâtiments, ou d'immeubles destinés à la construction d'habitations, tels que visés à l'article 80, § 1^{er}, du Code du Logement.

Art. 2. L'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 fixant la procédure en matière de programmation et de subvention d'opérations et de travaux exécutés à des fins de logement social, s'applique aux demandes de subvention par la Région flamande visées au présent arrêté.

CHAPITRE II. — Opérations subsidiables et calcul de la subvention

Art. 3. Le Ministre peut, sur demande d'un ou de plusieurs preneurs d'initiative qui, soit séparément, soit en coopération mutuelle procèdent à une opération telle que visée à l'article 80, § 1^{er}, du Code du Logement et dans les limites des crédits disponibles prévus à cet effet au budget de la Communauté flamande, subventionner les frais des travaux suivants :

1° la démolition totale ou partielle d'un ou de plusieurs bâtiments et/ou la préparation à la construction d'immeubles;

2° les travaux d'infrastructure et l'aménagement d'équipements communs lesquels peuvent être utilisés par les habitants du groupe d'habitations.

Le Ministre peut, par type d'habitation, fixer les prix maximaux subsidiables pour des travaux tels que visés au premier alinéa, 2°. Ces montants maximaux sont additionnés pour des groupes d'habitations.

§ 2. Un autre preneur d'initiative, mentionné à l'article 1^{er}, 8°, ne peut être subventionné pour les travaux visés au § 1^{er}, 2°, et ce uniquement pour les opérations visées à l'article 80, § 1^{er}, premier alinéa, 1°, littéres a) et c) du Code du Logement, pour autant que celles-ci sont exécutées dans les limites d'une zone spéciale ou dans le cadre d'un projet de construction ou de rénovation approuvé par le Ministre.

L'article 80, §§ 1^{er} et 3 du Code du Logement peut être déclaré applicable par le Ministre à d'autres preneurs d'initiative que ceux mentionnés à l'article 80, § 1^{er}, 1°, du Code du Logement.

§ 3. Les travaux d'infrastructure et les équipements communs cadrant dans un projet de rénovation pour des habitations situées dans un quartier ou un voisinage, visé à l'article 80, § 1^{er}, premier alinéa, 2° du code du Logement, peuvent être subventionnés lorsque le preneur d'initiative participe au projet de rénovation par le biais de la rénovation d'une ou plusieurs habitations lui appartenant dans le quartier ou le voisinage.

§ 4. Par dérogation au § 1^{er}, le Fonds flamand du Logement ne peut pas être subventionné pour des travaux relatifs à un lotissement social ou à une construction neuve, sauf s'il s'agit d'une construction de remplacement.

Art. 4. § 1^{er}. Lorsque des habitations moyennes sont construites conformément à l'article 80, § 1^{er}, du Code du Logement, elles doivent être dispersées dans un groupe d'habitations et leur nombre ne peut pas dépasser 15 % du nombre total d'habitations.

§ 2. En cas de lotissement social, la superficie des immeubles, destinés à la construction des habitations visées à l'article 80, § 1^{er} du Code du Logement, ne peut pas dépasser 6 ares, sauf pour une subdivision rationnelle du terrain sans que la moyenne des superficies puissent pour autant dépasser 6 ares dans ce cas.

§ 3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux visés à l'article 3, § 3.

Art. 5. § 1^{er}. Les frais pour l'exécution des travaux sont directement à charge de la Région flamande, conformément aux dispositions des articles 6 et 7. Le calcul de la subvention tient compte des révisions de prix contractuelles.

La division de l'Infrastructure subsidiée peut autoriser le preneur d'initiative d'agir lui-même en tant que maître d'ouvrage pour l'exécution des travaux visés à l'article 80, § 1^{er}, du Code du Logement dans un des cas suivants :

1° les travaux d'infrastructure ne concernent que l'éclairage public et/ou le réseau de distribution d'eau;

2° le Ministre, sur avis de la division de l'Infrastructure subventionnée, ou son fonctionnaire délégué, a donné son accord préalable en vue d'une bonne coordination des travaux;

3° le coût à déterminer par le Ministre n'est pas dépassé;

Dans ces cas, la mise à charge se fait sous forme d'une subvention forfaitaire. Cette subvention est calculée sur base du montant des travaux exécutés et conformément à la soumission régulière la plus basse, à condition que des travaux en plus ne peuvent être subventionnés dans le cadre des conditions d'agrément fixées par le Ministre ou par son fonctionnaire délégué. Le Ministre fixe le règlement de paiement de cette subvention.

Les sociétés exploitant les réseaux d'éclairage public et de distribution d'eau peuvent être autorisées à exécuter les travaux pour la partie du réseau de distribution du projet de logement social ou particulier en propre gestion pour autant que le coût estimé de ces travaux ne soit pas supérieur au montant, fixé à l'article 48 de l'arrêté royal du 22 avril 1977 relatif aux marchés publics pour l'entreprise de travaux, de fournitures et de services.

§ 2. Le terrain dans lequel ou sur lequel les travaux d'infrastructure sont exécutés ainsi que les travaux d'infrastructure mêmes, sont transférés à la commune au plus tard six mois après la réception provisoire des travaux de voirie et d'égout. Le transfert est réglé par acte passé par le bourgmestre qui agit conformément à l'article 9 de la loi du 27 mai 1870 portant simplification des formalités administratives en matière d'expropriation d'utilité publique et sur base d'un arpentage de la division de l'infrastructure subsidiée.

La commune doit entretenir l'infrastructure qui lui a été transférée.

Art. 6. Les travaux mentionnés à l'article 3, § 1^{er}, 1^o, sont subventionnés à 100 %.

Art. 7. § 1^{er}. Pour l'application du présent article, sont considérées comme habitation sociale de location, les habitations qui sont destinées à être louées par un preneur d'initiative, soit pendant au moins 9 ans, soit conformément au contrat type de location, visé à l'arrêté du Gouvernement flamand réglementant le régime de location sociale, en application de l'article 80ter du Code du Logement.

§ 2. Les travaux, mentionnés à l'article 3, § 1^{er}, 2^o sont subventionnés à 100 %, lorsqu'ils ont trait à des habitations sociales situées dans un noyau d'habitation existant et à 80 % lorsqu'ils ont trait à des habitations sociales situées en dehors d'un noyau d'habitation existant.

Lorsque les travaux ont trait à un groupe d'habitations situées en dehors d'un noyau d'habitation existant et qui est constitué partiellement d'habitations de location et partiellement d'habitations d'achat, la subvention est entre 80 % et 100 %, suivant un mode de calcul fixé par le Ministre.

§ 3. Les travaux, mentionnés à l'article 3, § 1^{er}, 2^o sont subventionnés au maximum à 70 %, lorsqu'ils ont trait à un lotissement social. La subvention est calculée conformément à la formule suivante :

$$\text{subvention} = a - [(b - (c \times d/e \times 1,3)) \times e]$$

dans laquelle

a = le coût des travaux

b = le prix de vente par m² tel que communiqué par le preneur d'initiative

c = le prix d'achat par m² payé par le preneur d'initiative

d = la superficie totale du lotissement exprimée en m²

e = la superficie totale des immeubles, exprimée en m².

§ 4. Les travaux, mentionnés à l'article 3, § 3, et la partie des travaux techniquement indivisibles qui profitent à d'autres intérêts communs que ceux du groupe d'habitations, sont subventionnés à 60 %.

§ 5. Les travaux ou les parties de travaux, dont les frais ne sont ni entièrement, ni partiellement à charge de la Région flamande sur base de l'article 8 du Code du Logement, peuvent, le cas échéant, être intégrés dans l'exécution après accord du preneur d'initiative.

§ 6. La subvention des travaux pour lesquels jouent d'une part, les intérêts du groupe d'habitations et d'autre part, les intérêts communs tels que visés au § 4 et/ou les intérêts tels que visés au § 5, est fixé à l'aide d'un partage proportionnel entre, d'une part 100 % ou 80 % suivant le cas, et d'autre part 60 % et/ou 0 % sur base de critères fixés par le Ministre.

Art. 8. Le Ministre peut fixer des montants maximaux pour la subvention visée aux articles 6 et 7 par type d'habitation.

CHAPITRE III. — Conditions relatives aux habitations et aux acheteurs ou locataires d'habitations

Art. 9. Le particulier qui achète une habitation sociale, une petite propriété terrienne ou une habitation y assimilée, et la personne avec laquelle il cohabite légalement ou réellement, doivent fournir la preuve qu'ils répondent aux conditions en matière de propriété immobilière et de revenu mentionnées dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 février 1993 portant institution d'une intervention dans la charge de prêts hypothécaires, contractés en vue de construire, achever ou rénover une habitation, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 juin 1994 et du 16 mai 1995. La date de la promesse de vente fait office de date de référence.

Le particulier qui achète une habitation moyenne et la personne avec laquelle il cohabite légalement ou réellement :

1^o ont, pendant l'avant-dernière année précédant la promesse de vente, bénéficié d'un revenu ne dépassant pas le montant maximal, fixé au premier alinéa de l'arrêté précité, de plus de 200.000 francs;

2^o répondent à la date de la promesse de vente aux conditions relatives à la propriété immobilière, fixées au premier alinéa de l'arrêté précité;

Le particulier qui achète un immeuble destiné à la construction d'une habitation assimilée à une habitation sociale et la personne avec laquelle il cohabite légalement ou réellement :

1^o ont, pendant l'avant-dernière année précédant la promesse de vente, bénéficié d'un revenu ne dépassant pas le montant maximal, fixé au premier alinéa de l'arrêté précité;

2^o répondent à la date de la promesse de vente aux conditions relatives à la propriété immobilière, fixées au premier alinéa de l'arrêté précité;

3^o ne sont pas titulaires à la date de la promesse de vente d'un droit réel sur un terrain de construction leur offrant la possibilité d'y construire. Il n'est pas tenu compte des aliénations qu'ils ont effectuées d'une partie de la propriété ou de l'usufruit pendant les deux années précédant cette date.

Le particulier qui achète un immeuble destiné à la construction d'une habitation moyenne et la personne avec laquelle il cohabite légalement ou réellemment, répondent à la date de la promesse de vente aux conditions mentionnées au deuxième alinéa et au troisième alinéa, 3°.

Lorsque l'acte de vente de l'habitation ou de l'immeuble destiné à la construction de cette habitation n'a pas été passée dans les deux années après la date de la promesse de vente, les personnes visées au présent article sont à nouveau obligées de fournir la preuve qu'elles répondent aux conditions auxquelles elles sont soumises à ce moment.

Art. 10. Les locataires doivent, à la date du début de la location, répondre aux conditions relatives à la propriété immobilière et au revenu, fixées dans l'arrêté du Gouvernement flamand en exécution de l'article 80ter du Code du Logement.

Le preneur d'initiative peut déroger aux conditions relatives à la propriété immobilière fixées au premier alinéa au profit des locataires qui pour des raisons professionnelles sont dans l'impossibilité d'occuper eux-mêmes l'habitation qu'ils ont en pleine propriété ou en usufruit.

Art. 11. § 1^{er}. Le preneur communique annuellement une liste des habitations et immeubles vendus à 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.

Le particulier qui achète une habitation telle que visée à l'article 9, doit effectivement occuper cette habitation pendant une période de vingt ans suivant la date de la passation du contrat de vente.

Le particulier qui achète un immeuble tel que visé à l'article 9, ne peut pas revendre cet immeuble pendant une période de vingt ans suivant la date de la passation du contrat de vente et doit effectivement occuper l'habitation qu'il construira sur cet immeuble à la fin du même délai.

Lorsque l'acheteur, visé au deuxième et troisième alinéa ne respecte pas ce délai et ces conditions, il doit rembourser la partie de la subvention des opérations ayant trait à son immeuble à la Région flamande, sauf si le preneur d'initiative rachète le bien immobilier ou dans les cas fixés par le Ministre. Le remboursement se fait selon les règles fixées par le Ministre.

§ 2. La maçonnerie extérieure de l'habitation, dont question à l'article 9, troisième et quatrième alinéa, doit être parachevée dans un délai de cinq ans à compter à partir de la date mentionnée au § 1^{er}, premier alinéa. Le Ministre peut prolonger ce délai de deux ans au maximum sur proposition motivée du preneur d'initiative.

Le respect du délai visé à l'alinéa précédent doit ressortir d'une attestation délivrée par la commune qui doit être transmise par l'acheteur à la division provinciale au plus tard trois mois après l'échéance de ce délai.

La condition mentionnée au premier alinéa échoit lorsque le preneur d'initiative rachète l'immeuble, sur demande de l'acquéreur, à un prix qui n'est pas supérieur à celui payé par l'acquéreur, majoré des frais et intérêts légaux, ou lorsque l'immeuble est vendu à un acheteur, tel que visé à l'article 9, troisième ou quatrième alinéa, avec l'accord du preneur d'initiative et aux mêmes conditions que celles du rachat.

Art. 12. L'habitation mentionnée à l'article 9, troisième alinéa, doit répondre aux conditions relatives à l'habitation fixées dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 février 1993 portant institution d'une intervention dans la charge de prêts hypothécaires, contractés en vue de construire, acheter ou renover une habitation, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 juin 1994 et du 16 mai 1995.

L'habitation mentionnée à l'article 9, quatrième alinéa, doit répondre aux conditions visées au premier alinéa, à condition que les maxima relatifs au volume des habitations sont majorés de 10 %.

L'acheteur de l'immeuble transmet une attestation délivrée par la commune à la division provinciale ayant compétence de contrôle en cette matière, dont il ressort que les conditions précitées ont été respectées.

CHAPITE IV. — *Sanctions*

Art. 13. Sans préjudice des dispositions du Code pénal ou des poursuites judiciaires, en application des dispositions de l'arrêté royal du 31 mai 1933 portant les déclarations à faire relatives aux subventions, indemnités et allocations, modifié par la loi du 7 juin 1994, les preneurs d'initiative sont obligés de rembourser le montant de la prise à charge ou de la subvention à la Région flamande, majoré des intérêts au taux légal à partir de l'ordonnement du montant concerné, lorsque les conditions fixées par le présent arrêté ne sont pas respectées.

Lorsque les conditions ne sont pas respectées pour une partie du groupe d'habitations ou ayant trait aux acheteurs et/ou locataires d'une partie d'un groupe d'habitations, le remboursement est limité à la partie concernée des travaux, pour autant qu'il s'agisse d'autres conditions que celles visées à l'article 4.

Dans des cas imprévus ou en cas de force majeure le Ministre peut, par une décision motivée, entièrement ou partiellement exempter le preneur d'initiative du remboursement visé au premier ou deuxième alinéa.

Le contrôle sur les conditions, mentionnées aux articles 9 à 12, est assuré par la division provinciale.

CHAPITRE V. — *Dispositions finales*

Art. 14. 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. 15. 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