

N. 99 — 2853

[C — 99/36137]

**1 JULI 1999. — Ministerieel besluit tot bepaling van de normen waaraan sociale koopwoningen en middelgrote woningen moeten voldoen en de voorwaarden waartegen een woning met een sociale koopwoning kan gelijkgesteld worden**

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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 34, § 3, 38, § 1, 45, § 1 en § 4, en 79;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1997 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 28 september 1998, 19 december 1998, 23 maart 1999 en 30 maart 1999;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale-huisvestingsmaatschappijen, inzonderheid op artikel 1, tweede lid;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 houdende de voorwaarden voor het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, inzonderheid op artikel 2, vierde lid;

Op voorstel van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, gegeven op 25 mei 1999,

Besluit :

**Artikel 1.** De VHM is gemachtigd aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden hypothecaire leningen toe te staan wanneer de woningen, die het voorwerp van die leningen zijn, voldoen aan de voorwaarden en normen opgenomen in dit besluit.

**Art. 2.** Het reële bruto-volume van een sociale koopwoning met inbegrip van zowel de hoofd- als bijgebouwen, wordt vastgesteld zonder rekening te houden met de ondergrondse delen. Gemeenschappelijke muren worden slechts voor de helft gerekend. In appartementsgebouwen wordt geen rekening gehouden met de gemeenschappelijke delen. Autobergplaatsen losstaand van de woning, worden niet in het bruto-volume begrepen.

Van het reële brutovolume mag men voor één of meer autobergplaatsen éénmalig een volume van 50 m<sup>3</sup> in mindering brengen.

Van het reële brutovolume mag men eveneens het brutovolume van de beroepsruimten aftrekken als deze ruimten geïntegreerd zijn in de woning en een volledig afzonderlijk geheel vormen ten overstaan van de woning. Daarenboven mag het brutovolume van de beroepsruimten alleen afgetrokken worden wanneer deze ruimten worden bestemd voor de uitoefening van het hoofdberoep van de aanvrager. Dat moet worden geattesteerd door :

1° hetzij een persoonlijke inschrijving in het handels- of ambachtregister;

2° hetzij een bewijs van de bevoegde administratie van het ministerie van Financiën waaruit het vrij beroep moet blijken.

**Art. 3.** Het volume van een sociale koopwoning mag niet meer bedragen dan 525 m<sup>3</sup>.

Dat volume wordt cumulatief verhoogd met :

1° 25 m<sup>3</sup> per persoon ten laste of andere inwonende descendent of ascendent;

2° 50 m<sup>3</sup> als de aanvrager op de referentiedatum wettelijk of feitelijk samenwoont.

Als de aanvrager en/of inwonende descendentes of ascendenten motorisch gehandicapt zijn, mag het volume met 20 % per gehandicapte worden verhoogd.

Het volume van een sociale koopwoning is gebaseerd op een theoretische gezinssamenstelling van vier personen (2 volwassenen + 2 kinderen) en bedraagt dus 675 m<sup>3</sup> eventueel met inbegrip van de garage. Wanneer de woning wordt bestemd voor een groter gezin wordt het maximum berekend conform de bepalingen van het eerste lid.

**Art. 4.** Voor het verstrekken van leningen voor de aankoop en renovatie, kan de woning met een sociale koopwoning gelijkgesteld worden, wanneer die woning minimum 30 jaar oud is en de verrichting gunstig geadviseerd wordt door de daartoe aangestelde ambtenaar van de VHM op basis van het intern leningsreglement dat door de raad van bestuur van de VHM goedgekeurd is.

**Art. 5.** Voor het verstrekken van leningen voor de renovatie, verbetering of aanpassing van de woning van de ontleners, mag het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen ervan niet meer bedragen dan 60 000 frank en moet de verrichting gunstig geadviseerd worden door de daartoe aangestelde ambtenaar van de VHM op basis van het in artikel 4 vermeld intern leningsreglement.

**Art. 6.** Voor het verstrekken van leningen voor nieuwbouw kan de woning met een sociale koopwoning gelijkgesteld worden wanneer het brutovolume ervan minimum 200 m<sup>3</sup> bedraagt en het maximum brutovolume het maximum, berekend conform artikel 2 en 3 niet overschrijdt.

**Art. 7.** Een middelgrote woning is een woning die hetzij door een particuliere persoon opgericht wordt op een middelgrote kavel, hetzij door de VHM of een sociale huisvestingsmaatschappij als middelgrote koopwoning opgenomen wordt in een sociaal woonproject met het oog op het realiseren van sociale vermenging. Het maximumvolume wordt vastgesteld op 130 % van dat van een sociale koopwoning.

Brussel, 1 juli 1999.

L. PEETERS

## TRADUCTION

F. 99 — 2853

[C — 99/36137]

**1<sup>er</sup> JUILLET 1999. — Arrêté ministériel fixant les normes auxquelles les habitations sociales d'achat et les habitations moyennes doivent satisfaire et les conditions auxquelles une habitation peut être assimilée à une habitation sociale d'achat**

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

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1997 fixant les attributions du Gouvernement flamand, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 28 septembre 1998, 19 décembre 1998, 23 mars 1999 et 30 mars 1999;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 relatif aux conditions et modalités de transfert de bien immobiliers par la Société flamande du Logement et par les sociétés de logement sociales en exécution du Code flamand du Logement, notamment l'article 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 portant les conditions relatives à l'octroi de prêts à des particuliers par la Société flamande du Logement en exécution du Code flamand du Logement, notamment l'article 2, quatrième alinéa;

Sur la proposition de la Société flamande du Logement, donnée le 25 mai 1999,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** La VHM est autorisée à accorder des prêts hypothécaires à des familles et des personnes seules nécessitant un logement, lorsque les logements faisant l'objet des dits prêts répondent aux conditions et aux normes reprises au présent arrêté.

**Art. 2.** Le volume brut réel d'une habitation sociale d'achat, tant le bâtiment principal que les annexes, est fixé sans tenir compte des parties souterraines. Les murs communs ne sont comptés que pour la moitié. Il n'est pas tenu compte des parties communes dans les appartements. Les remises de voiture détachées ne sont pas comptées dans le volume brut.

Un volume de 50 m<sup>3</sup> peut une seule fois être porté en moins du volume brut réel pour une ou plusieurs remises de voiture.

Il est également autorisé de déduire du volume brut réel le volume brut des locaux professionnels lorsque ces locaux sont intégrés dans l'habitation et lorsqu'ils constituent un ensemble séparé par rapport à l'habitation. Le volume brut des locaux professionnels ne peut en outre être déduit lorsque ces locaux sont destinés à l'exercice de la profession principale du demandeur, ce qui doit être attesté :

1° soit, par une inscription personnelle sur le registre commercial ou sur le registre de l'artisanat;

2° soit, par une attestation de l'administration compétente du ministère des Finances prouvant la profession libre.

**Art. 3.** Le volume d'une habitation sociale d'achat ne peut pas être supérieur à 525 m<sup>3</sup>. Ce volume est cumulativement majoré de :

1° 25 m<sup>3</sup> par personne à charge ou autre descendant ou ascendant cohabitant;

2° 50 m<sup>3</sup> lorsque le demandeur cohabite légalement ou effectivement à la date de référence.

Lorsque le demandeur et/ou les descendants ou ascendants cohabitant sont handicapés moteurs, le volume peut être accru de 20 % par personne handicapée.

Le volume d'une habitation sociale d'achat est basé sur une composition de ménage théorique de quatre personnes (2 adultes + 2 enfants) et comprend donc 675 m<sup>3</sup>, y compris éventuellement un garage. Lorsque l'habitation est destinée à un plus grand ménage, le maximum est calculé conformément aux dispositions du premier alinéa.

**Art. 4.** Pour l'octroi de prêts en vue d'un achat ou d'une rénovation, l'habitation peut être assimilée à une habitation sociale d'achat, lorsque cette habitation a au moins 30 ans d'âge et que l'opération bénéficie d'un avis favorable du fonctionnaire désigné à cet effet par la VHM sur la base d'un règlement de prêt interne approuvé par le Conseil d'Administration de la VHM.

**Art. 5.** Pour l'octroi de prêts en vue d'une rénovation, d'une amélioration ou adaptation de l'habitation de l'emprunteur, le revenu cadastral non-indexé ne peut pas être supérieur à 60 000 francs et l'opération doit bénéficier d'un avis favorable du fonctionnaire désigné à cet effet par la VHM sur la base d'un règlement de prêt interne visé à l'article 4.

**Art. 6.** Pour l'octroi de prêts en vue d'une construction, l'habitation peut être assimilée à une habitation sociale d'achat, lorsque le volume brut de cette habitation s'élève à au moins 200 m<sup>3</sup> et lorsque le volume brut maximal ne dépasse pas le maximum calculé conformément aux articles 2 et 3.

**Art. 7.** Une habitation moyenne est une habitation qui est, soit construite par une personne particulière sur un lotissement moyen, soit reprise par la VHM ou par une société de logement social comme habitation d'achat moyenne dans un projet d'habitations sociales en vue de la réalisation d'une intégration sociale. Le volume maximal est fixé à 130 % de celui d'une habitation sociale d'achat.

Bruxelles, le 1<sup>er</sup> juillet 1999.

L. PEETERS