

GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 2004 — 932

[C — 2004/35379]

**6 FEBRUARI 2004. — Besluit van de Vlaamse regering
houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren**

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 56 en 58;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen, inzonderheid op artikel 1, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 29 juni 1994 en 28 november 2003;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe sociale woningen, inzonderheid op artikel 3, § 2, tweede lid, ingevoegd bij het besluit van 25 juli 2000;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 21 oktober 1997 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begroting, gegeven op 11 december 2003;

Gelet op het verzoek aan de Raad van State om advies te geven binnen een termijn van dertig dagen;

Gelet op het advies van de Raad van State (nummer 36.362/3), gegeven op 20 januari 2004, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — *Definities*

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

1° administratie : de administratieve eenheid binnen het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap die door de Vlaamse regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid;

2° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

3° erkende samenwerkings- en overlegstructuur : organisatie als bedoeld in artikel 57 van de Vlaamse Wooncode;

4° inhuren : woning huren met de bedoeling die overeenkomstig artikel 1717, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek onder te verhuren aan personen die minder begoed zijn of zich in een behartenswaardige sociale positie bevinden;

5° intern toewijzingsreglement : een openbaar document dat het aan zijn specifieke situatie aangepaste kader bevat waarin het sociaal verhuurkantoor de toewijzingsregels zal toepassen;

6° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

7° sociaal huurstelsel : het besluit, door de Vlaamse regering te nemen, ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, waardoor de bepalingen van die titel eveneens van toepassing zullen zijn op de verhuring door de sociale verhuurkantoren;

8° toezichthouder : de administratie of haar gevolmachtigde;

9° werkingsgebied : het gebied dat wordt gevormd door de gemeenten waar het sociaal verhuurkantoor effectief woningen huurt en verhuurt.

HOOFDSTUK II. — *Oprachten van het sociaal verhuurkantoor*

Art. 2. Een sociaal verhuurkantoor heeft als opdracht :

1° op de private huurwoningmarkt binnen het werkingsgebied woningen te huren of in erfpacht te nemen om ze, zo nodig na renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid, tegen een redelijke huurprijs te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;

2° de onderhuurders en huurders inspraak- en participatiemogelijkheden te bieden en hen te begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

3° samenwerken met lokale huisvestings- of welzijnsactoren en in het bijzonder zelf het initiatief te nemen tot het opzetten van lokale samenwerkingsverbanden met deze actoren;

4° open te staan voor alle kandidaat-huurders, ongeacht hun woonplaats, geslacht, nationaliteit, etnische afkomst, hun ideologische, filosofische of godsdienstige overtuiging.

HOOFDSTUK III. — *Bepalingen over de verhuring*

Art. 3. Op de woningen die het sociaal verhuurkantoor verhuurt of onderverhuurt en die niet onder het toepassingsgebied vallen van het sociaal huurstelsel, zijn de bepalingen van het sociaal huurstelsel inzake de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, het inzage-recht van de kandidaat-huurders in het inschrijvingsregister, de toewijzing van de woning en de controle op de toewijzing van toepassing. Voor de andere aspecten van verhuring van deze woningen gelden de bepalingen van afdeling 1 en 2 van hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het Burgerlijk Wetboek.

In afwijking van het eerste lid, kan het sociaal verhuurkantoor vragen aan de toezichthouder om maximaal 10 % van de woningen, bedoeld in het eerste lid, te verhuren aan een welomschreven doelgroep waarbij geen rekening wordt gehouden met de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden van het sociaal huurstelsel. In de aanvraag wordt aangetoond dat deze doelgroep binnen het werkingsgebied van het sociaal verhuurkantoor moeilijk een aangepaste en betaalbare woning kan vinden en dat er hierover voorafgaandelijk overleg werd gepleegd met de lokale besturen, huisvestingsactoren en het welzijnswerk.

In afwijking van het eerste lid, kan het sociaal verhuurkantoor een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of in voorkomend geval aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin. Het sociaal verhuurkantoor kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning. Als het sociaal verhuurkantoor van deze voorrangregel wil gebruikmaken, vermeldt het dat in zijn intern toewijzingsreglement.

Art. 4. De onderverhuring of de verhuring door het sociaal verhuurkantoor gebeuren volgens de modelcontracten, vastgesteld door de minister.

Art. 5. Alleen woningen die beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, vastgesteld ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, mogen door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd of onderverhuurd. Ze moeten bovendien beantwoorden aan de minimale oppervlakenormen, vastgesteld bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 december 1991 tot instelling van individuele huursubsidies en een installatiepremie bij het betrekken van een gezonde of aangepaste woning.

Alleen kamers die beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, vastgesteld in het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, mogen door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd of onderverhuurd.

Daartoe kunnen in een door de minister goedgekeurd model van renovatiehuurcontract de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden worden vastgelegd.

HOOFDSTUK IV. — *De erkenning**Afdeling I. — Voorwaarden*

Art. 6. Om als sociaal verhuurkantoor erkend te kunnen worden en te blijven, moet het sociaal verhuurkantoor aan de volgende voorwaarden voldoen :

1° de opdracht, vermeld in artikel 2, 1°, effectief uitvoeren gedurende een periode van ten minste 6 maanden;

2° de opdrachten, vermeld in artikel 2, 2° tot 4°, vervullen;

3° deelnemen aan of zich verbinden tot deelname aan het overleg dat de erkende samenwerkings- en overlegstructuur organiseert;

4° het werkingsgebied moet minstens het grondgebied van één gemeente omvatten, tenzij het gaat over een gemeente met meer dan 100.000 inwoners;

5° zich verbinden tot mededeling aan de administratie van elke wijziging in de statuten, het werkingsgebied, het intern toewijzingsreglement, en van elke wijziging waardoor niet meer voldaan wordt aan de erkenningsvoorwaarden;

6° opmaken van of zich verbinden tot het opmaken van een jaarverslag over de eigen werking van het voorbije jaar;

7° zich verbinden tot het verhuren overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk III.

Afdeling II. — Procedure

Art. 7. De aanvraag voor erkenning wordt ingediend bij de administratie en bevat de volgende gegevens en stukken :

1° bewijzen waaruit blijkt dat aan de erkenningsvoorwaarden, bedoeld in artikel 6, 1°, 2° en 3°, is voldaan;

2° ten minste toelichting over :

a) de rechtsvorm;

b) de structuur van de organisatie;

c) de personeelsformatie;

d) de statuten en het huishoudelijk reglement;

e) het beheerde patrimonium;

f) het inschrijvings- en toewijzingssysteem;

- g) het werkingsgebied;
- h) de huurdersbegeleiding, inspraak en participatie;
- i) de lokale netwerkvorming;
- j) de samenwerking en het overleg met andere sociale verhuurkantoren.

Zodra de administratie ontvangstmelding heeft gegeven van een volledig aanvraagdossier, beslist de minister binnen een termijn van drie maanden na de ontvangstmelding, over de erkenningsaanvraag. In haar advies aan de minister besteedt de administratie aandacht aan de regionale spreiding van de voor erkenning in aanmerking komende sociale verhuurkantoren. Die gemotiveerde beslissing wordt betekend aan de aanvrager.

Art. 8. De erkenning gaat in op de datum van ondertekening van het erkenningsbesluit door de minister en geldt voor onbepaalde tijd.

Afdeling III. — Jaarverslag

Art. 9. Het jaarverslag, bedoeld in artikel 6, 6°, bevat de gegevens, opgesomd in artikel 18, § 1, tweede lid, 3°.

Het verslag wordt jaarlijks uiterlijk op 15 maart bij de administratie en bij de erkende samenwerkings- en overlegstructuur ingediend, en voor de eerste maal uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor werd erkend.

HOOFDSTUK V. — De subsidiëring

Afdeling I. — Voorwaarden

Art. 10. De minister kent, binnen de perken van de daartoe op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten, onder de bij dit besluit gestelde voorwaarden, een basissubsidie-enveloppe en een aanvullende subsidie-enveloppe toe aan de sociale verhuurkantoren.

Art. 11. § 1. De basissubsidie-enveloppe wordt toegekend op voorwaarde dat het sociaal verhuurkantoor :

1° de rechtsvorm heeft van een vereniging als bedoeld in hoofdstuk XII van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, of van een vereniging zonder winstoogmerk overeenkomstig de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen;

2° sedert minstens één jaar erkend is overeenkomstig dit besluit. Als in het sociaal verhuurkantoor de werking van een of meer reeds overeenkomstig dit besluit erkende sociale verhuurkantoren is opgegaan, is het voldoende dat een van deze sociale verhuurkantoren minstens één jaar erkend was overeenkomstig dit besluit;

3° minstens een tewerkstelling van één voltijds personeelsequivalent aantoonbaar van personeel met een diploma van hoger onderwijs of met twee jaar nuttige ervaring inzake huisvestings- of welzijnsproblematiek. De minister kan een afwijking toestaan voor een periode van zes maanden, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de inwerkingtreding van het subsidiebesluit;

4° in zijn statuten toelaat dat lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en O.C.M.W.'s en andere lokale huisvestings- en welzijnsactoren van het werkingsgebied waarbinnen het sociaal verhuurkantoor zijn activiteiten ontwikkelt, participeren in het beheer van het sociaal verhuurkantoor en het bewijs leveren dat er ook effectief een aanbod aan deze instanties werd gedaan;

5° zich ertoe verbindt om samen te werken met alle erkende sociale verhuurkantoren, die in eenzelfde of in een aanpalende werkingsgebied actief zijn;

6° woningen verhuurt in meer dan één gemeente, tenzij het gaat over een gemeente met meer dan 100.000 inwoners;

7° minstens dertig woningen verhuurt aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de woningen waarvan het sociaal verhuurkantoor, een gemeente, een O.C.M.W., de VHM of een door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen of een provinciebestuur, eigenaar is enerzijds en met de kamers, bedoeld in het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, anderzijds. Er wordt wel rekening gehouden met de woningen die door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden met toepassing van artikel 18, § 2, en artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;

8° zich verbindt tot mededeling aan de administratie van elke wijziging in de statuten, de personeelsformatie, het werkingsgebied, het intern toewijzingsreglement en elke wijziging waardoor niet meer voldaan wordt aan de subsidievoorwaarden.

§ 2. De aanvullende subsidie-enveloppe wordt toegekend als het aantal woningen, bedoeld in § 1, 7°, meer bedraagt dan dertig. Bovendien moet er worden samengewerkt met een of meer erkende sociale verhuurkantoren uit hetzelfde of aanpalende werkingsgebied, tenzij omstandig wordt aangetoond dat samenwerking niet mogelijk is. Het aantal woningen dat in aanmerking wordt genomen, is het aantal woningen op 1 november van het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend. Dit aantal wordt met een omstandige overzichtstabel bewezen. De inspanningen voor, de aard, de doelstellingen en de resultaten van de samenwerking worden omstandig aangetoond.

Afdeling II. — De subsidieaanvraag

Art. 12. De aanvraag voor de basissubsidie-enveloppe wordt ingediend bij de administratie en bevat de volgende gegevens en stukken :

- 1° bewijzen waaruit blijkt dat aan de subsidievoorwaarden, bedoeld in artikel 11, § 1, is voldaan;
- 2° de toelichting, bedoeld in artikel 7, eerste lid, 2°.

De aanvraag voor de aanvullende subsidie-enveloppe wordt jaarlijks uiterlijk op 15 november bij de administratie ingediend en bevat de bewijzen dat aan de subsidievoorwaarden, bedoeld in artikel 11, § 2, is voldaan.

Zodra de administratie ontvangstmelding heeft gegeven van een volledig aanvraagdossier, beslist de minister binnen een termijn van drie maanden na de ontvangstmelding, over de subsidieaanvraag. In haar advies aan de minister besteedt de administratie aandacht aan de regionale spreiding van de voor subsidie in aanmerking komende sociale verhuurkantoren. De gemotiveerde beslissing van de minister wordt betekend aan de aanvrager.

Art. 13. § 1. Als de minister beslist om een basissubsidie-enveloppe toe te kennen, wordt het subsidiebesluit aan het sociaal verhuurkantoor betekend. Het subsidiebesluit treedt in werking op de datum van de ondertekening door de minister en de periode waarin het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komt voor de basissubsidie-enveloppe gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de inwerkingtreding van het subsidiebesluit en loopt tot 31 december van het vijfde kalenderjaar dat volgt op de inwerkingtreding van het subsidiebesluit.

§ 2. Deze periode kan telkens met vijf jaar worden verlengd voorzover het sociaal verhuurkantoor uiterlijk zes maanden voor het einde van de periode in kwestie een aanvraag tot verlenging van de subsidie indient bij de administratie.

De verlengingsaanvraag bevat de volgende gegevens :

- 1° een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen in de werking van de organisatie van de afgelopen vijf jaar;
- 2° een overzicht van de doelstellingen voor de komende vijf jaar met vermelding van de geplande activiteiten en de te verwachten resultaten;
- 3° een financiële planning naar werking en personeel;
- 4° een beschrijving van de belangrijkste aandachtspunten en eventuele knelpunten, ervaren bij de uitbouw en ontwikkeling van de werking en organisatie.

§ 3. De afhandeling van de verlengingsaanvraag gebeurt overeenkomstig de procedure, bepaald in artikel 12, derde lid.

§ 4. In afwijking van § 1, gaat de periode waarin het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komt voor de basissubsidie-enveloppe, pas in op de eerste dag van de maand van de indienstreding van het personeelslid, als het sociaal verhuurkantoor een afwijking heeft gekregen van artikel 11, § 1, 3°, voorzover deze indienstreding gebeurt binnen zes maanden die volgen op de inwerkingtreding van het subsidiebesluit.

Art. 14. Als de minister beslist een aanvullende subsidie-enveloppe toe te kennen, wordt het subsidiebesluit aan het sociaal verhuurkantoor betekend. Het subsidiebesluit vermeldt het maximumbedrag van de aanvullende subsidie-enveloppe en treedt in werking op de datum van de ondertekening door de minister. De periode waarin het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komt voor de aanvullende subsidie-enveloppe gaat in op de eerste dag van het kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de aanvraag werd ingediend en loopt tot 31 december van dat kalenderjaar.

Afdeling III. — De subsidie, de uitbetaling van de subsidie en de vorming van reserves

Art. 15. § 1. De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 65.600 euro per kalenderjaar. De aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt 1.500 euro per woning voor de 31ste tot en met de 60ste woning, 1.250 euro per woning voor de 61ste tot en met de 90ste woning en 1.000 euro per woning vanaf de 91ste woning en dit per kalenderjaar.

§ 2. De basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe worden besteed aan de werkings- en personeelskosten van het sociaal verhuurkantoor, met dien verstande dat ten minste 75 % van de totale subsidie-enveloppe wordt aangewend voor personeelskosten.

De minister kan een afwijking toestaan op de gehanteerde verdeelsleutel, bedoeld in het vorige lid, als het sociaal verhuurkantoor aantoonbaar in het nodige personeelskader te kunnen voorzien met externe personeelsleden, voor wie een kostenvergoeding wordt betaald.

§ 3. De bedragen, vermeld in dit artikel, zijn uitgedrukt tegen 100 % op basis van de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2004. Binnen de perken van de begroting wordt het bedrag geïndexeerd overeenkomstig de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van het Rijk worden gekoppeld.

Art. 16. De uitbetaling van de basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe gebeurt voor elk volledig kalenderjaar via drie voorschotten van elk 30 % op het toegestane maximumbedrag, die ambtshalve betaalbaar worden gesteld door de administratie bij het begin van elke periode van vier maanden. Die voorschotten komen in mindering bij de afrekening van de subsidie voor elk kalenderjaar nadat de minister het jaarverslag over de werking heeft goedgekeurd, en na controle van de verantwoordingsstukken voor de personeels- en werkingskosten.

De basissubsidie-enveloppe voor de maanden tussen de inwerkingtreding van het subsidiebesluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar worden berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze worden uitbetaald volgens de voorschottenregeling, opgenomen in het eerste lid, per periode van maximaal vier maanden.

De subsidiëring voor de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldiging van de voltijds of deeltijds tewerkgestelde personeelsleden, met inbegrip van de werkgeverslasten, het vakantiegeld, de eindejaarstoelage en het vervroegde vakantiegeld bij uitdiensttreding. Er wordt rekening gehouden met de anciënniteit in een voltijdse of deeltijdse dagtaak.

Art. 17. Als de subsidie die krachtens dit besluit toegekend is, meer bedraagt dan de reële uitgaven voor de personeels- en werkingskosten, kan het sociaal verhuurkantoor met het saldo reserves opbouwen. Die reserves worden gebruikt voor het aanleggen van een provisie om de risico's van huurderving en niet-recupereerbare huurschade op te vangen.

De minister bepaalt de nadere regels evenals het maximumbedrag van de subsidie dat voor deze reserve kan worden gebruikt.

Afdeling IV. — Boekhouding en jaarverslag

Art. 18. § 1. Elk sociaal verhuurkantoor dat de in dit besluit bedoelde subsidie ontvangt, voert een boekhouding die gebaseerd is op een minimaal genormaliseerd rekeningstelsel en overeenkomstig de nadere regelen, bepaald door de minister.

Het sociaal verhuurkantoor bezorgt jaarlijks uiterlijk op 15 maart – en voor de eerste maal uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor werd gesubsidieerd – de hiernavolgende stukken aan de administratie :

1° een gedetailleerde afrekening van de met de subsidiemiddelen gedane kosten, met onder meer een resultatenrekening en een balans betreffende het voorbije kalenderjaar, overeenkomstig het in het eerste lid vermelde genormaliseerde rekeningstelsel, alsook een begroting voor het lopende kalenderjaar, die goedgekeurd is door het bevoegde bestuursorgaan;

2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten, met onder meer een afschrift van de R.S.Z.-staten en de individuele jaarrekeningen over de gesubsidieerde periode met betrekking tot de tewerkgestelde personeelsleden;

3° een jaarverslag over de activiteiten en de werking gedurende het voorbije jaar, waarin onder meer melding wordt gemaakt van :

a) naam, adres, contactpersonen en structuur van de organisatie;

b) personeelsgegevens;

c) het aantal op 31 december verhuurde woningen, bedoeld in artikel 11, § 1, 7°, per gemeente waarin het sociaal verhuurkantoor werkzaam is;

d) het totale aantal woningen waarover het sociaal verhuurkantoor beschikt, alsook de duurtijd, de herkomst ervan en de soort, met vermelding van het aantal woningen waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd en het aantal woningen dat bij de inhuring of inerpachtneming geïnventariseerd was voor de heffingen op leegstand en verkrotting;

e) het profiel van de huurders en de kandidaat-huurders en de inspanningen tot een degelijke communicatie, begeleiding, inspraak en participatie die hen worden geboden;

f) het aantal toewijzingen en de toepassing van de toelatingsvoorwaarden en het toewijzingssysteem;

g) de inspanningen voor en de resultaten van de kwaliteitsverbetering van de diverse aspecten van de dienstverlening van het sociaal verhuurkantoor;

h) de inspanningen voor en de resultaten van de samenwerking met de erkende sociale verhuurkantoren, met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren en de uitbouw van gemeentelijke en bovenlokale netwerken;

i) de ontwikkeling in de samenstelling van de bestuursorganen van het sociaal verhuurkantoor;

j) de ontwikkelingen in het werkingsgebied.

§ 2. De administratie is belast met de controle op de stukken, bedoeld in § 1, tweede lid, 1° en 2°.

De administratie legt uiterlijk op 31 mei het jaarverslag, vermeld in § 1, tweede lid, 3°, samen met haar advies en het ontwerp van afrekening ter goedkeuring aan de minister voor.

HOOFDSTUK VI. — Toezicht

Art. 19. De toezichthouder is in het bijzonder belast met het toezicht op de activiteiten van de sociale verhuurkantoren, de naleving van de in dit besluit vastgestelde erkennings- en subsidievoorwaarden en het optimale gebruik van de toegekende subsidies.

Art. 20. De toezichthouder heeft vrije toegang tot de lokalen van de erkende sociale verhuurkantoren. Hij heeft het recht zich ter plaatse alle administratieve stukken die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn opdracht ter inzage te laten overhandigen.

De toezichthouder heeft bovendien het recht deel te nemen aan alle overlegvergaderingen die worden belegd door de sociale verhuurkantoren.

HOOFDSTUK VII. — Sancties

Art. 21. § 1. De erkenning kan worden ingetrokken door de minister, op advies van de administratie, als het sociaal verhuurkantoor niet meer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden. In dat geval verwittigt de administratie het sociaal verhuurkantoor schriftelijk van dit voornemen en beschikt het sociaal verhuurkantoor over zes maanden om opnieuw te voldoen aan de voorwaarden.

§ 2. Onder voorbehoud van de toepassing 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, kan de minister, op gemotiveerd advies van de administratie, de subsidiëring geheel of gedeeltelijk stopzetten als :

1° wordt vastgesteld, na het sociaal verhuurkantoor en de erkende samenwerkings- en overlegstructuur te hebben gehoord, dat het sociaal verhuurkantoor niet meer voldoet aan een van de subsidievoorwaarden en het niet kan aantonen dat het opnieuw aan de voorwaarden voldoet binnen drie maanden die volgen op de datum van de vaststelling;

2° het sociaal verhuurkantoor ten onrechte een erkenning of subsidiëring heeft ontvangen op grond van onjuiste informatie. In dit geval wordt de uitbetaling onmiddellijk stopgezet en de uitbetaalde subsidie teruggevorderd.

HOOFDSTUK VIII. — *Slotbepalingen*

Art. 22. In artikel 1, 11°, van het besluit van de Vlaamse regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen, zoals gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 29 juni 1994 en 28 november 2003 worden de woorden «zoals bepaald in afdeling 1, erkend volgens de voorwaarden, zoals bepaald in afdeling 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 21 oktober 1997 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren» vervangen door de woorden «zoals erkend krachtens het besluit van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren ».

Art. 23. In artikel 3, § 2, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe sociale woningen, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 25 juli 2000, worden de woorden « 21 oktober 1997 » vervangen door de woorden 6 februari 2004.

Art. 24. Het besluit van de Vlaamse regering van 21 oktober 1997 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren wordt opgeheven, met uitzondering van die artikelen die vereist zijn voor de toepassing van artikel 25, eerste lid en vijfde lid.

Art. 25. Dit besluit is niet van toepassing op de aanvragen tot erkenning of subsidiëring die ingediend werden voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit en waarover de minister nog niet heeft beslist op de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

De sociale verhuurkantoren die erkend zijn krachtens het besluit, bedoeld in artikel 24, worden, onder voorbehoud van de toepassing van de bepalingen van artikel 27, geacht erkend te zijn overeenkomstig de bepalingen van dit besluit.

De sociale verhuurkantoren die subsidiegerechtigd zijn krachtens een individueel subsidiebesluit dat steunt op het besluit, bedoeld in artikel 24, worden, onder voorbehoud van de toepassing van de bepalingen van artikel 27, geacht voor de in het individueel subsidiebesluit vermelde periode voor subsidie in aanmerking te komen overeenkomstig de bepalingen van dit besluit.

De berekening en de uitbetaling van de subsidie voor de sociale verhuurkantoren, bedoeld in het vorige lid, gebeuren vanaf de inwerkingtreding van dit besluit volgens de bepalingen van dit besluit.

Voor de subsidies die met toepassing van het besluit, bedoeld in artikel 24, toegekend werden, blijven de bepalingen van dat besluit nog van toepassing voor :

1° de berekening, de toekenning en uitkering van het saldo van de subsidie voor het kalenderjaar 2003;

2° het toezicht op de aanwending van de verleende subsidies voor het kalenderjaar 2003 en, als daartoe grond bestaat, de terugvordering ervan.

Art. 26. In afwijking van artikel 12, tweede lid, wordt de aanvraag voor de aanvullende subsidie-enveloppe voor het jaar 2004 ingediend uiterlijk op 15 maart 2004. Het aantal woningen dat in aanmerking wordt genomen, is het aantal woningen op 1 januari 2004.

In afwijking van artikel 14 gaat de periode waarin het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komt voor de aanvullende subsidie-enveloppe voor het jaar 2004 in op 1 mei 2004.

Art. 27. De sociale verhuurkantoren die over een erkenning beschikken en in voorkomend geval worden gesubsidieerd met toepassing van het besluit, bedoeld in artikel 24, maar die de opdracht, bedoeld in artikel 2, 1°, lieten uitvoeren door de aangesloten lokale sociale verhuurkantoren, nemen deze opdracht, met inbegrip van de lopende huur-, verhuur-, en erfpachtovereenkomsten, tegen uiterlijk 31 december 2006 over van de aangesloten lokale sociale verhuurkantoren in kwestie.

Art. 28. § 1. In afwachting van de inwerkingtreding van het sociaal huurstelsel, bedoeld in artikel 3 :

1° gebeurt de toewijzing van de woningen volgens de hiernavolgende bepalingen. Bij de toewijzing van de huurwoningen wordt, zonder afbreuk te doen aan de keuzevrijheid van de kandidaat-huurder wat zijn woonplaats en de aard van de woning betreft, achtereenvolgens rekening gehouden met :

a) de rationele bezetting van de woning op grond van de gezinssamenstelling en, in voorkomend geval, de aanpastheid aan een eventuele invaliditeit;

b) voorrangregels die via een puntensysteem worden vastgesteld op basis van het inkomen, de kinderlast, de behoefte aan herhuisvesting, die voortvloeit uit het ontbreken van huisvesting of de slechte kwaliteit ervan, het verblijf van de woningzoekende in de gemeente of het werkingsgebied en de mutatievraag van de zittende huurder, waarbij het inkomen en de herhuisvestingsbehoefte het merendeel van deze punten moeten vertegenwoordigen;

c) de chronologische volgorde van de inschrijvingen in een register van kandidaat-huurders;

2° zijn de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden van het besluit van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, van toepassing.

§ 2. In afwachting van de uitvoering van artikel 18, § 1, eerste lid, blijft het ministerieel besluit van 12 november 1998 tot uitvoering van artikel 12, § 1, van het besluit van de Vlaamse regering van 21 oktober 1997 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren van toepassing op het voeren van de boekhouding.

Art. 29. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2004.

Art. 30. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit
Brussel, 6 februari 2004.

De minister-president van de Vlaamse regering,
B. SOMERS

De Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport,
M. KEULEN

TRADUCTION

MINISTERE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE

F. 2004 — 932

[C — 2004/35379]

6 FEVRIER 2004. — Arrêté du Gouvernement flamand fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment les articles 56 et 58;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 1992 instaurant une prime d'adaptation et une prime d'amélioration pour habitations, notamment l'article 1^{er}, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 29 juin 1994 et 28 novembre 2003;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 portant la subvention de la rénovation d'habitations et de bâtiments et de la construction de nouvelles habitations sociales, notamment l'article 3, § 2, deuxième alinéa, inséré par l'arrêté du 25 juillet 2000;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 octobre 1997 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale;

Vu l'accord du Ministre flamand chargé des finances et du budget, donné le 11 décembre 2003;

Vu la demande d'avis à donner par le Conseil d'Etat dans un délai ne dépassant pas trente jours;

Vu l'avis du Conseil d'Etat (n° 36 362/3), donné le 20 janvier 2004, en application de l'article 84, § 1^{er}, premier alinéa, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre flamand de l'Habitat, des Médias et des Sports;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE I^{er}. — *Définitions***Article 1^{er}.** Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1° administration : l'unité administrative au sein du ministère de la Communauté flamande qui est chargée par le Gouvernement flamand de l'exécution de la politique de l'Habitat;

2° Code flamand du Logement le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement;

3° structure de coopération et de concertation agréée : organisation telle que visée à l'article 57 du Code flamand du Logement;

4° location : location d'une habitation avec l'intention de la sous-louer, conformément à l'article 1717, troisième alinéa, du Code civil à des personnes moins favorisées ou qui se trouvent dans une position sociale à considérer;

5° règlement interne d'attribution : un document public contenant le cadre adapté à sa situation spécifique dans lequel l'office de location sociale appliquera les règles d'attribution;

6° Ministre : le Ministre flamand chargé du logement;

7° régime de location sociale : l'arrêté, à prendre par le Gouvernement flamand, en exécution du titre VII du Code flamand du Logement, par lequel les dispositions de ce titre s'appliqueront également à la location par des offices de location sociale;

8° contrôleur : l'administration ou son mandataire;

9° ressort : la zone constituée par les communes dans lesquelles l'office de location sociale loue et sous-loue effectivement des habitations.

CHAPITRE II. — *Missions de l'office de location sociale***Art. 2.** Un office de location sociale a pour mission :

1° de louer des habitations offertes sur le marché privé de location d'habitations à l'intérieur du ressort ou de les prendre en usufruit en vue de les louer, si nécessaire après des travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation et avec la certitude de logement, contre un prix raisonnable, à des familles et des personnes seules nécessitant un logement;

2° d'offrir aux sous-locataires et aux locataires des possibilités de participation et de les guider afin de les familiariser avec leurs droits et devoirs en tant que locataires;

3° de coopérer avec les acteurs locaux du logement et/ou de l'aide sociale et notamment, de prendre eux-mêmes l'initiative de réaliser des rapports locaux de coopération;

4° d'être ouvert à tous les candidats locataires, quelque soit leur domicile, nationalité, origine ethnique, leur conviction idéologique, philosophique ou religieuse.

CHAPITRE III — *Dispositions relatives à la location***Art. 3.** Les dispositions du régime de location sociale en matière de conditions d'inscription et d'admission, le droit de consultation par les candidats locataires du registre d'inscription, l'attribution de l'habitation et le contrôle sur l'attribution appliquée, s'appliquent aux habitations que l'office de location sociale loue ou sous-loue et qui ne ressortent pas du champ d'application du régime de location sociale. En ce qui concerne les autres aspects de location de ces habitations, les dispositions des sections 1re et 2 du chapitre II, titre VIII, tome III du Code civil s'appliquent.

En dérogation au premier alinéa, l'office de location sociale peut demander au contrôleur de louer au maximum 10 % des habitations visées au premier alinéa, à louer à un groupe cible bien défini, pour lequel il n'est pas tenu compte des conditions d'inscription et d'admission du régime de location sociale. Il est démontré dans cette demande que le groupe cible ne trouve que difficilement une habitation adaptée et payable dans le ressort de l'office de location sociale et qu'il y a eu concertation préalable à ce sujet avec les administrations locales, les acteurs du logement et l'aide sociale.

En dérogation au premier alinéa, l'office de location sociale peut accorder une priorité absolue à un candidat locataire qui propose lui-même une habitation qui est adaptée à la composition de son ménage ou, le cas échéant, à sa condition physique ou à celle d'un ou plusieurs membres de son ménage. L'office de location sociale peut refuser l'habitation proposée à cause des conditions contractuelles, de la qualité ou du confort de l'habitation. Lorsque l'office de location sociale veut appliquer cette règle de priorité, il le mentionne dans son règlement intérieur

Art. 4. La sous-location ou la location par l'office de location sociale se font suivant des contrats modèles, fixés par le Ministre.

Art. 5. Seules les habitations qui répondent aux normes de sécurité, de santé et de qualité de logement, fixées en exécution du Code flamand du logement, peuvent être louées ou sous-louées par l'office de location sociale. Elles doivent en outre répondre aux normes minimales de superficie, fixées par l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 décembre 1991 instaurant des subventions de location individuelles et une prime d'installation lors de l'occupation d'une habitation saine ou adaptée. Seules les chambres qui répondent aux normes de sécurité, de santé et de qualité de logement, fixées dans le décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants, peuvent être louées ou sous-louées par l'office de location sociale.

A cet effet, les opérations nécessaires de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation peuvent être fixées dans un modèle de contrat de location de rénovation approuvé par le Ministre.

CHAPITRE IV. — L'agrément

Section I^{re}. — Conditions

Art. 6. Pour être agréée comme office de location sociale, l'office de location sociale doit remplir les conditions suivantes :

- 1° la mission, mentionnée à l'article 2, 1°, doit effectivement être exécutée pendant une période d'au moins 6 mois;
- 2° remplir les missions mentionnées à l'article 2, 2° à 4°;
- 3° participer à ou s'engager à participer à la concertation organisant une structure de coopération et de concertation agréée;
- 4° le ressort doit au moins comprendre le territoire d'une commune, sauf s'il s'agit d'une commune de plus de 100.000 habitants;
- 5° s'engager à communiquer à l'administration toute modification dans les statuts, le ressort, le règlement intérieur d'attribution, et de toute modification par laquelle il n'est plus répondu aux conditions d'agrément;
- 6° rédiger ou s'engager à rédiger un rapport annuel sur le propre fonctionnement pendant l'année écoulée;
- 7° s'engager à louer conformément aux dispositions du chapitre III.

Section II. — Procédure

Art. 7. la demande d'agrément est introduite auprès de l'administration et comprend au moins les données et documents suivants :

- 1° l'attestation dont il ressort qu'il a été répondu aux conditions d'agrément visées à l'article 6, 1°, 2° et 3°;
- 2° au moins une explication concernant :
 - a) la forme juridique ;
 - b) la structure de l'organisation;
 - c) le cadre du personnel;
 - d) les statuts et le règlement intérieur;
 - e) le patrimoine géré;
 - f) le système d'inscription et d'attribution;
 - g) le ressort;
 - h) l'accompagnement et la participation des locataires;
 - i) la constitution de réseaux locaux;
 - j) la coopération et la concertation avec d'autres offices de location sociale.

Dès que l'administration a confirmé la réception d'un dossier complet de demande, le Ministre décide de la demande d'agrément dans un délai de trois mois après la communication de réception. Dans son avis au Ministre, l'administration prête l'attention nécessaire à la dispersion régionale des offices de location sociale pouvant faire l'objet d'un agrément. Cette décision motivée est notifiée au demandeur.

Art. 8. L'agrément commence à la date de la signature de l'arrêté d'agrément par le Ministre et vaut pour une durée indéterminée.

Section III. — Rapport annuel

Art. 9. Le rapport annuel, visé à l'article 6, 6°, comprend les données énumérées à l'article 18, § 1^{er}, deuxième alinéa, 3°.

Le rapport est introduit annuellement au plus tard le 15 mars auprès de l'administration et auprès de la structure de coopération et de concertation, et pour la première fois au plus tard le 15 mars de l'année suivant l'année pendant laquelle l'office de location sociale a été agréé;

CHAPITRE V. — Le subventionnement

Section I^{re}. — Conditions

Art. 10. Le Ministre accorde, dans les limites des crédits disponibles à cet effet au budget de la Communauté flamande et aux conditions fixées au présent arrêté, une enveloppe subventionnelle de base et une enveloppe subventionnelle complémentaire aux offices de location sociale.

Art. 11. § 1. Les enveloppes subventionnelles de base sont accordées à condition que l'office de location sociale :

1° a la forme juridique d'une société telle que visée au chapitre XII de la loi organique du 8 juillet 1976 relative aux centres publics d'aide sociale, ou d'une association sans but lucratif, conformément à la loi du 17 juin 1921 relative aux associations sans but lucratif, aux associations internationales sans but lucratifs et aux fondations;

2° soit est reconnu comme office de location sociale conformément au présent arrêté depuis au moins un an. Lorsque l'office de location sociale intègre déjà le fonctionnement d'un ou plusieurs offices de location sociale conformément au présent arrêté, il suffit qu'un de ces offices de location sociale soit déjà agréé depuis au moins un an conformément au présent arrêté;

3° prouve l'emploi d'au moins un équivalent de personnel à plein temps du personnel titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieure ou ayant deux ans d'expérience utile en matière de politique de logement ou d'aide sociale. Le Ministre peut accorder une dérogation pour une période de six mois commençant le premier jour du mois suivant l'entrée en vigueur de l'arrêté relatif à la subvention;

4° permet dans ses statuts que des offices de location sociale locaux, des communes et des CPAS et d'autres acteurs locaux de logement ou d'aide sociale du ressort dans lequel l'office de location sociale développe ses activités, participent à la gestion de l'office de location sociale et fournit la preuve qu'une offre dans ce sens a effectivement été faite à ces instances;

5° s'engage à coopérer avec tous les offices de locations sociale actifs dans le même ou dans un ressort adjacent;

6° loue des habitations dans plus d'une commune, sauf s'il s'agit d'une commune de plus de 100.000 habitants;

7° loue au moins 30 habitations à des familles ou à des personnes seules nécessitant un logement. A ce sujet, il n'est pas tenu compte des habitations dont l'office de location sociale, la commune, un CPAS, la VHM ou une société de logement social agréée par cette dernière, le Fonds de Logement flamand des Familles nombreuses ou une administration provinciale est propriétaire, d'une part, et des chambres telles que visées au décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour des chambres et des chambres d'étudiants. Il est cependant tenu compte des habitations qui sont louées par l'office de location sociale à des familles ou à des personnes seules nécessitant un logement en application de l'article 18, § 2 et 90 du Code flamand du Logement.

8° s'engager à communiquer à l'administration toute modification dans les statuts, le cadre du personnel, le ressort, le règlement intérieur d'attribution et de toute modification par laquelle il n'est plus répondu aux conditions d'agrément.

§ 2. L'enveloppe subventionnelle complémentaire est accordée lorsque le nombre d'habitations, visées au § 1^{er}, 7°, est supérieur à trente. Il y a en outre lieu de coopérer avec un ou plusieurs offices de location sociale agréé(s) du même ou d'un ressort adjacent, sauf s'il est démontré en détail qu'une coopération n'est pas possible; Le nombre d'habitations pris en considération est le nombre d'habitations au 1^{er} novembre de l'année dans laquelle la demande est introduite. Ce nombre est démontré par un aperçu sous forme d'un tableau détaillé. Les efforts en vue de, la nature, les objectifs et les résultats de la coopération sont démontrés en détail.

Section II.— La demande de subvention

Art. 12. La demande de l'enveloppe de base subventionnelle est introduite auprès de l'administration et comprend les données et documents suivants :

1° les preuves dont il ressort qu'il a été répondu aux conditions de subvention visées à l'article 11, § 1^{er};

2° la note explicative visée à l'article 7, premier alinéa, 2° §.

La demande en vue d'une enveloppe subventionnelle complémentaire est introduite annuellement au 15 novembre auprès de l'administration et comprend les preuves qu'il a été satisfait aux conditions de subvention, visées à l'article 11, § 2.

Dès que l'administration a confirmé la réception d'un dossier complet de demande, le Ministre décide de la demande de subvention dans un délai de trois mois après la communication de réception. Dans son avis au Ministre, l'administration prête l'attention nécessaire à la dispersion régionale des offices de location sociale pouvant faire l'objet d'une subvention. La décision motivée du Ministre est notifiée au demandeur.

Art. 13. § 1. Lorsque le Ministre décide d'accorder une enveloppe subventionnelle de base, l'arrêté de subvention est notifié à l'office de location sociale. L'arrêté du subvention entre en vigueur à la date de la signature par le Ministre et la période dans laquelle l'office de location sociale peut être pris en considération pour une enveloppe subventionnelle de base commence le premier jour du mois suivant l'entrée en vigueur de l'arrêté de subvention et dure jusqu'au 31 décembre de la cinquième année civile suivant l'entrée en vigueur de l'arrêté de subvention.

§ 2. Cette période peut chaque fois être prolongée de cinq ans pour autant que l'office de location sociale introduit une demande de prolongation de subvention auprès de l'administration au plus tard six mois avant la fin de la période en question.

La demande de prolongation comporte les éléments suivants :

1° un aperçu des plus importants développements dans le fonctionnement de l'organisation des cinq dernières années;

2° un aperçu des objectifs pour les cinq prochaines années avec mention des activités envisagées et les résultats à attendre;

3° un planning financier en matière de fonctionnement et de personnel;

4° une description des plus importants points d'attention et des difficultés éventuelles rencontrées lors de l'élaboration et du développement du fonctionnement et de l'organisation.

§ 3. le traitement de la demande de prolongation se fait conformément à la procédure fixée à l'article 12, troisième alinéa.

§ 4. En dérogation au § 1^{er}, la période pendant laquelle l'office de location sociale peut être pris en considération pour une enveloppe subventionnelle de base, ne commence que le premier jour de l'entrée en service du membre du personnel, si l'office de location sociale a obtenu une dérogation à l'article 11, § 1^{er}, 3°, pour autant que cette entrée en service se fasse dans les six mois suivant l'entrée en vigueur de l'arrêté de subvention.

Art. 14. Lorsque le Ministre décide d'accorder une enveloppe subventionnelle complémentaire, l'arrêté de subvention est notifié à l'office de location sociale. L'arrêté de subvention mentionne le montant maximal de l'enveloppe subventionnelle complémentaire et entre en vigueur à la date de la signature par le Ministre. La période pendant laquelle l'office de location peut être pris en considération pour l'enveloppe subventionnelle complémentaire commence le premier jour de l'année civile suivant l'année pendant laquelle la demande a été introduite et dure jusqu'au 31 décembre de l'année civile en question.

Section III. — La subvention, le paiement de la subvention et la constitution de réserves

Art. 15. § 1. L'enveloppe subventionnelle de base est plafonnée à 65.600 euros par an. L'enveloppe subventionnelle complémentaire s'élève à 1500 euros par habitation jusqu'à la 60^{me} habitation comprise, 1250 euros par habitation pour la 61^{me} jusqu'à la 90^{me} comprise et 1000 euros par habitation à partir de la 91^{me} habitation et ce par année civile.

§ 2. L'enveloppe subventionnelle de base et l'enveloppe subventionnelle complémentaire sont dépensées aux frais de fonctionnement et de personnel de l'office de location sociale, à condition qu'au moins 75 % de l'enveloppe subventionnelle totale est utilisée pour les frais du personnel.

Le Ministre peut accorder une dérogation à la clef de répartition appliquée, visée à l'alinéa précédent, lorsque l'office de location sociale démontre qu'il peut assurer le cadre du personnel nécessaire comprenant des membres de personnel externes pour lesquels une indemnité de frais est payée.

§ 3. Les montants mentionnés au présent article, sont exprimés à 100 % sur la base de l'indice pivot applicable au 1^{er} janvier 2004. Dans les limites du budget, le montant est indexé conformément à la loi du 1^{er} mars 1977 organisant un régime de liaison à l'indice des prix à la consommation du Royaume de certaines dépenses dans le secteur public.

Art. 16. Le paiement de l'enveloppe subventionnelle de base et l'enveloppe subventionnelle complémentaire pour chaque année civile entière se fait par 3 avances de chacune 30 % du montant maximal accordé qui sont ordonnancées d'office par l'administration au début de chaque période de quatre mois. Ces avances sont portées en moins lors de la liquidation de la subvention pour chaque année civile après que le Ministre ait approuvé le rapport annuel relatif au fonctionnement, et après vérification des documents justificatifs relatifs aux frais de personnel et de fonctionnement.

L'enveloppe subventionnelle de base pour les mois entre l'entrée en vigueur de l'arrêté de subvention et le 1^{er} janvier de la première année civile entière est calculée proportionnellement au nombre de mois. Elle est payée selon le régime d'avances, repris au § 1^{er}, par période d'au maximum quatre mois.

Le subventionnement des frais du personnel est calculé lors de la liquidation annuelle sur la base des charges réelles de rémunération des membres du personnel employés à temps plein ou à temps partiel, y compris les charges patronales, le pécule de vacance, la prime de fin d'année et le pécule de vacance anticipé en cas d'une retraite du service. Il est tenu compte de l'ancienneté dans un emploi à temps plein ou à temps partiel.

Art. 17. lorsque la subvention accordée en vertu du présent arrêté s'élève au-delà des dépenses réelles pour les frais de personnel et de fonctionnement, l'office de location sociale peut utiliser le solde en vue de constituer réserves. Ces réserves sont utilisées en vue de constituer une provision afin d'amortir les risques de privation de loyer et les dégâts de location non récupérables.

Le Ministre fixe les modalités ainsi que le montant maximal de la subvention pouvant être utilisé pour cette réserve.

Section IV. — Comptabilité et rapport annuel

Art. 18. § 1. Tout office de location sociale bénéficiant de la subvention visée au présent arrêté, doit tenir une comptabilité basée sur un régime minimal de comptes normalisés et conformément aux modalités fixées par le Ministre.

L'office de location sociale fournit au plus tard le 15 mars - et pour la première fois au plus tard le 15 mars de l'année suivant l'année pendant laquelle l'office de location sociale a été subventionnée - les documents suivants à l'administration :

1° un état détaillé des dépenses faites à l'aide des moyens provenant de la subvention, avec entre autres un compte des résultats, et un bilan relatif à l'année écoulée, conformément au régime de comptes normalisés mentionné au premier alinéa, ainsi qu'un budget pour l'année civile courante approuvé par l'organe administratif compétent;

2° un état détaillé des frais de personnel, avec en outre une copie des états ONSS et des comptes individuels annuels portant sur la période subventionnée relatifs aux membres du personnel employés.

3° un rapport annuel sur les activités et le fonctionnement de l'année écoulée, dans lequel il est entre autres mentionné :

a) nom, l'adresse, les personnes à contacter et la structure de l'organisation;

b) les données du personnel;

c) le nombre d'habitations louées telles que visées à l'article 11, § 1^{er}, 7°, par commune dans laquelle l'office de location sociale est actif;

d) le nombre total d'habitations dont l'office de location sociale dispose ainsi que la durée, leur origine et nature, avec mention du nombre d'habitations auxquelles des travaux de rénovation, d'améliorations et d'adaptation ont été exécutés et le nombre d'habitations qui au moment de leur location ou de leur prise en bail emphytéotique étaient inventoriées en vue de la redevance sur l'inoccupation et le délabrement;

e) le profil des locataires et des candidats locataires et les efforts visant une communication adéquate, un accompagnement et les possibilités de participation qui leur sont offertes;

f) le nombre d'attributions et l'application des conditions d'admission et le système d'admission;

g) les efforts en vue de et les résultats de l'amélioration qualitative des divers aspects des services de l'office de location sociale;

h) les efforts en vue de et les résultats de la coopération avec les offices de location sociale, avec les acteurs locaux du logement et des secteurs d'aide sociale, ainsi que l'élaboration des réseaux communaux et supra régionaux;

i) le développement en matière de la composition des organes administratifs de l'office de location sociale;

j) les développements dans le ressort.

§ 2. L'administration est chargée du contrôle des documents, visés au § 1^{er}, deuxième alinéa, 1° et 2°.

§ 3. Au plus tard le 31 mai, l'administration présente le rapport annuel, mentionné au § 1^{er}, deuxième alinéa, 3°, conjointement avec son avis et le projet de la liquidation au Ministre pour approbation.

CHAPITRE VI. — *Contrôle*

Art. 19. Le contrôleur est en particulier chargé du contrôle des activités des offices de location sociale, le respect des conditions d'agrément et de subvention fixées au présent arrêté et de l'utilisation optimale des subventions accordées.

Art. 20. Le contrôleur a libre accès aux locaux de l'office de location sociale agréé. Il a le droit de se faire transmettre sur place tous les documents et dossiers administratifs nécessaires à l'exécution de sa tâche.

Le contrôleur a en outre le droit de participer à toutes les réunions de concertation organisées par les offices de location sociale.

CHAPITRE VII. — *Sanctions*

Art. 21. § 1. L'agrément peut être retiré par le Ministre, sur avis de l'administration, lorsque l'office de location sociale ne répond plus aux normes d'agrément. Dans ce cas, l'administration avertit par écrit l'office de location sociale de cette intention et l'office de location sociale dispose de six mois afin d'à nouveau répondre aux conditions.

§ 2. Sous réserve de l'application de l'arrêté royal du 31 mai 1933 relatif aux déclarations à déposer en matière de subventions, d'indemnités et d'allocations, modifié par la loi du 7 juin 1994, le Ministre peut, sur avis motivé de l'administration, entièrement ou partiellement cesser la subvention :

1° lorsqu'il est constaté, après avoir entendu l'office de location sociale et la structure de coopération et de concertation agréée, que l'office de location sociale ne répond plus aux conditions de subventionnement et qu'il ne peut pas démontrer qu'il ne répond pas à nouveau aux conditions dans les trois mois suivant la date de la constatation;

2° lorsque l'office de location sociale a obtenu un agrément ou une subvention à injuste titre sur la base d'informations incorrectes. Dans ce cas, le paiement sera immédiatement cessé et la subvention déjà payée sera réclamée.

CHAPITRE VIII. — *Dispositions finales*

Art. 22. A l'article 1^{er}, 11°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 1992 instaurant une prime d'adaptation et une prime d'amélioration pour habitations, notamment l'article 1^{er}, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 29 juin 1994 et 28 novembre 2003, les mots "tel que fixé à la section Ire, agréé suivant les conditions, telles que fixées à la section 2, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 octobre 1997 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale" sont remplacés par les mots "tels qu'agréés en vertu de l'arrêté de l'arrêté du 6 février 2004 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale";

Art. 23. A l'article 3, § 2, deuxième alinéa, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 portant la subvention de la rénovation d'habitations et de bâtiments et de la construction de nouvelles habitations sociales, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 juillet 2000, les mots "21 octobre 1997" sont remplacés par les mots "6 février 2004".

Art. 24. L'arrêté du Gouvernement flamand du 21 octobre 1997 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale est abrogé, à l'exception de ces articles qui sont exigés en application de l'article 25, premier alinéa et cinquième alinéa.

Art. 25. Le présent arrêté ne s'applique pas aux demandes d'agrément ou de subvention introduites avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté et dont le Ministre n'a toujours pas décidé à la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Les offices de location visés à l'article 24 et agréés en vertu du présent arrêté sont, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 27, supposées être agréés conformément aux dispositions du présent arrêté.

Les offices de location, visés à l'article 24, ayant droit à une subvention en vertu d'un arrêté de subvention individuel se basant sur le présent arrêté, sont, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 27, supposés pouvoir être pris en considération pour une subvention pour la période mentionnée dans l'arrêté individuel de subvention, conformément aux dispositions du présent arrêté.

Le calcul et la liquidation de la subvention pour les offices de location sociale, visés à l'alinéa précédent, s'effectuent à partir de l'entrée en vigueur du présent arrêté suivant les dispositions du présent arrêté.

En ce qui concerne les subventions qui ont été accordées en application de l'arrêté visé à l'article 24, les dispositions de cet arrêté restent d'application :

1° au calcul, à l'octroi et au paiement du solde de la subvention pour l'exercice 2003;

2° au contrôle de l'affectation des subventions accordées pour les exercices 2003 et, si motif il y a, à leur recouvrement.

Art. 26. En dérogation à l'article 12, deuxième alinéa, la demande en vue de l'enveloppe subventionnelle complémentaire pour l'an 2004 est introduite au plus tard le 15 mars 2004. Le nombre d'habitations pris en considération est égal au nombre d'habitations au 1^{er} janvier 2004.

En dérogation à l'article 14, la période pendant laquelle l'office de location sociale entre en ligne de compte pour l'enveloppe subventionnelle complémentaire pour l'an 2004 commence le 1^{er} mai 2004.

Art. 27. Les offices de location sociale disposant d'un agrément et, le cas échéant, subventionnées en application de l'arrêté, visé à l'article 24, mais qui ont fait effectuer la mission visée à l'article 2, 1°, par des offices de location sociale affiliés, reprennent cette mission, y compris les contrats de location, bail, et d'emphytéose, au plus tard le 31 décembre 2006 des offices de location sociale affiliés.

Art. 28. § 1. en attendant l'entrée en vigueur du régime de location sociale, visé à l'article 3 :

1° l'attribution des habitations se fait suivant les dispositions suivantes. Lors de l'attribution des habitations de location il est tenu compte, sans préjudice de la liberté de choix du candidat locataire en ce qui concerne son domicile et la nature de l'habitation :

a) de l'occupation rationnelle de l'habitation sur la base de la composition de la famille et, le cas échéant, l'adaptation à une invalidité éventuelle;

b) des règles de priorité fixées suivant un système à points sur la base du revenu, de la charge d'enfants, du besoin de logement, résultant du manque de logement ou de sa mauvaise qualité, du séjour de la personne cherchant une habitation dans une commune ou le ressort et de la demande de mutation du locataire sédentaire, tout en assurant que le revenu et le besoin de relogement doivent représenter la majeure partie de ces points;

c) l'ordre chronologique des inscriptions dans un registre de candidats locataires;

2° les conditions d'inscription et d'admission de l'arrêté du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application de l'article 80ter du Code du Logement.

§ 2. En attendant l'exécution de l'article 18, § 1^{er}, premier alinéa, l'arrêté ministériel du 12 novembre 1998 portant exécution de l'article 12, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 octobre 1997 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale reste d'application sur la tenue de la comptabilité.

Art. 29. Le présent arrêté produit ses effets le 1 janvier 2004.

Art. 30. Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 6 février 2004.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
B. SOMERS

Le Ministre flamand de l'Habitat, des Médias et des Sports,
M. KEULEN

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 2004 — 933 (2003 — 4805)

[C — 2004/35392]

28 NOVEMBER 2003. — Ministerieel besluit tot wijziging van het ministerieel besluit van 3 december 2001 betreffende de extra betalingen in de sector rundvlees. — Erratum

Belgisch Staatsblad van 23 december 2003, blz. 60160 e.v.

De verwijzingen in de aanhef van het genoemde ministerieel besluit op blz. 60160-60161 moeten vervangen worden door wat volgt :

« Gelet op de wet van 28 maart 1975 betreffende de handel in landbouw-, tuinbouw- en zeevisserijproducten, inzonderheid op artikel 3, § 1, 1^o, vervangen bij de wet van 29 december 1990;

Gelet op Verordening (EEG) nr. 3508/92 van de Raad van 27 november 1992 tot instelling van een geïntegreerd beheers- en controlesysteem voor bepaalde communautaire steunregelingen, laatst gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 495/2001 van 13 maart 2001;

Gelet op Verordening (EG) nr. 1254/1999 van de Raad van 17 mei 1999 houdende een gemeenschappelijke ordening der markten in de sector rundvlees, laatst gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 2345/2001 van 30 november 2001;

Gelet op Verordening (EG) nr. 1258/1999 van 17 mei 1999 betreffende de financiering van het gemeenschappelijk landbouwbeleid;

Gelet op Verordening (EG) nr. 1259/1999 van de Raad van 17 mei 1999 tot vaststelling van gemeenschappelijke voorschriften voor de regelingen inzake rechtstreekse steunverlening in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid;

Gelet op Verordening (EG) nr. 2342/1999 van de Commissie van 28 oktober 1999 tot vaststelling van uitvoeringsbepalingen van Verordening (EG) nr. 1254/1999 van de Raad houdende een gemeenschappelijke ordening der markten in de sector rundvlees met betrekking tot de premierregelingen, laatst gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 169/2002 van 30 januari 2002;

Gelet op Verordening (EG) nr. 2419/2001 van de Commissie van 11 december 2001 houdende uitvoeringsbepalingen van het bij Verordening (EEG) nr. 3508/92 van de Raad ingestelde geïntegreerde beheers- en controlesysteem voor bepaalde communautaire steunregelingen, laatst gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 2550/2001 van 21 december 2001;

Gelet op het koninklijk besluit van 30 november 2001 betreffende de extra betalingen in de sector rundvlees;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 juni 2003 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 13 juni 2003 betreffende de toepassing van de extra heffing in de sector melk en zuivelproducten;

Gelet op het ministerieel besluit van 3 december 2001 betreffende de extra betalingen in de sector rundvlees;

Gelet op het akkoord van 15 juli 2002 van de Interministeriële Conferentie Landbouw inzake de overdracht aan de gewesten van de bevoegdheden van het landbouwbeleid en specifiek inzake de toepassingsbepalingen voor de extra betalingen in de sector rundvlees;

Gelet op het overleg tussen de gewestregeringen en de federale overheid op 19 mei 2003, bekrachtigd door de Interministeriële Conferentie Landbouw van 29 september 2003;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 8 augustus 2003; »