

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 2004 — 2945

[C — 2004/36230]

**14 MEI 2004. — Besluit van de Vlaamse regering
ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds
voor Huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting**

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op titel VI, hoofdstuk III, afdeling 3, ingevoegd bij het decreet van 20 december 2002;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking;

Gelet op het akkoord van de Minister, bevoegd voor de Begroting, gegeven op 22 maart 2004;

Gelet op de beraadslaging van de Vlaamse regering op 26 maart 2004 betreffende de aanvraag om advies bij de Raad van State binnen een termijn van dertig dagen;

Gelet op advies 36.854/3 van de Raad van State, gegeven op 22 april 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. — Algemene bepalingen

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

- 1° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 2° het Fonds : het Garantiefonds voor Huisvesting, bedoeld in titel VI, hoofdstuk III, afdeling 3, van de Vlaamse Wooncode;
- 3° sociale huurstelsel : het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode;
- 4° de Vlaamse minister : het lid van de Vlaamse regering, bevoegd voor de huisvesting;
- 5° PPS : publiek-private samenwerking tussen vier partijen, namelijk het Vlaamse Gewest, het Garantiefonds, de LHI en de private partner, ter uitvoering van het model van PPS-overeenkomst, gevoegd als bijlage bij dit besluit;
- 6° LHI : lokale huisvestingsinstantie : gemeente, intergemeentelijk samenwerkingsverband, O.C.M.W., sociale huisvestingsmaatschappij, sociaal verhuurkantoor;
- 7° PPS-woning : een sociale huurwoning, opgericht ter uitvoering van een PPS-overeenkomst;
- 8° PPS-overeenkomst : het als bijlage bij dit besluit gevoegde model van vierpartijenovereenkomst tussen het Vlaamse Gewest, het Garantiefonds, de LHI en een private partner waarin de wederzijdse verbintenissen zijn beschreven. Deze overeenkomst omvat een samenwerkingsovereenkomst, een opstalovereenkomst en een erfpachtovereenkomst;
- 9° reële huurprijs : het door de huurder maandelijks te betalen bedrag, vastgesteld overeenkomstig het sociale huurstelsel en de eventuele toekomstige wijzigingen ervan, rekening houdend met de in artikel 11 vermelde basishuurprijs;
- 10° leegstand : het gedurende meer dan drie opeenvolgende maanden ontbreken van de huurovereenkomst;
- 11° wanbetaling : de gehele of gedeeltelijke niet-betaling van de reële huurprijs en de eventuele huurlasten aan de LHI gedurende een periode van meer dan zes opeenvolgende maanden.

HOOFDSTUK II. — Organisatie en structuur

Art. 2. § 1. De Vlaamse minister is belast met de werking en het beheer van het Fonds. Hij beslist welke personeelsleden, uitrusting en installaties ter beschikking worden gesteld aan het Fonds.

De Vlaamse minister kan zijn bevoegdheid geheel of gedeeltelijk delegeren.

§ 2. De Vlaamse minister sluit met het Fonds een protocol met betrekking tot de uitvoering en de voortgangscntrole van de door het Fonds verleende tegemoetkomingen in het kader van de gesloten PPS-overeenkomsten.

HOOFDSTUK III. — De begroting en de boekhouding

Art. 3. Het Fonds maakt jaarlijks een boekhouding en begroting overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 21 mei 1997 betreffende de geïntegreerde economische boekhouding en budgettaire rapportering voor de Vlaamse openbare instellingen, overeenkomstig de bepalingen van dit besluit en overeenkomstig de jaarlijkse begrotingsrichtlijnen, verstrekt door de Vlaamse regering.

Overeenkomstig artikel 6 van het decreet van 8 juli 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 1996 moet de Vlaamse regering uiterlijk 15 maart van het jaar na het begrotingsjaar beschikken over de jaarrekening van het Fonds.

Art. 4. De begroting wordt onderverdeeld in ontvangsten en uitgaven.

De Vlaamse minister kan de ontvangsten en uitgaven nader indelen in de door hem te bepalen economische categorieën.

HOOFDSTUK IV. — *Aanwending van de middelen en uitbetaling*

Art. 5. De middelen van het Fonds kunnen uitsluitend worden aangewend voor de gehele of gedeeltelijke tegemoetkomingen van :

- 1° projecten voor de bouw en uitbating van PPS-woningen;
- 2° werkkosten die eigen zijn aan het Fonds.

Art. 6. De Vlaamse minister doet volgens de noodzaak en binnen de perken van de beschikbare middelen een oproep voor PPS-projecten sociale huisvesting.

De Vlaamse minister wijst binnen de perken van de beschikbare middelen vervolgens de projecten voor de bouw en de uitbating van PPS-woningen aan die in aanmerking komen voor tegemoetkomingen.

Behoudens afwijkend besluit van de Vlaamse minister worden geen tegemoetkomingen vastgelegd voor PPS-projecten sociale huisvesting zonder voorafgaande aanwijzing door de Vlaamse minister. De toekenning van de tegemoetkomingen, bepaald in hoofdstuk V, afdeling I, is onderworpen aan de voorafgaande ondertekening van het model van PPS-overeenkomst, dat bij dit besluit gevoegd is.

Het bij dit besluit gevoegde model van PPS-overeenkomst kan worden gewijzigd bij ministerieel besluit.

Als de Vlaamse minister het project voor de bouw en uitbating van PPS-woningen heeft aangewezen op basis van het bij dit besluit gevoegde en ondertekende model van PPS-overeenkomst, heeft de LHI, die partij is bij de ondertekende PPS-overeenkomst, het recht om van het Fonds de tegemoetkomingen, bepaald in hoofdstuk V, afdeling I, te ontvangen.

Art. 7. De LHI, die partij is bij de ondertekende PPS-overeenkomst, deelt aan het Fonds, op sanctie van opschorting van de financiële tegemoetkomingen, schriftelijk de reële huurprijs en de eventuele huurlasten van de PPS-woningen bij de eerste verhuur mee.

De LHI, die partij is bij de ondertekende PPS-overeenkomst, deelt aan het Fonds, op sanctie van opschorting van de financiële tegemoetkomingen, jaarlijks vóór 31 oktober schriftelijk het volgende mee :

- 1° de reële huurprijs van de PPS-woningen voor de maand januari van het volgende kalenderjaar, evenals de berekeningswijze van deze reële huurprijs;
- 2° de laatst bekende reële huurprijs, met vermelding van het tijdstip van de laatste verhuur, voor de PPS-woningen die niet meer verhuurd zijn of die in januari van het volgende kalenderjaar niet meer verhuurd zullen zijn;
- 3° de maanden waarvoor een huurovereenkomst ontbreekt voor de PPS-woningen over de voorbije twaalf maanden van 1 oktober tot 30 september;
- 4° de maanden van niet-betaling van de reële huurprijs en de eventuele huurlasten betreffende de PPS-woningen over de voorbije twaalf maanden van 1 oktober tot 30 september.

Art. 8. De tegemoetkomingen worden jaarlijks voor de duur van een geheel kalenderjaar bepaald op basis van de overeenkomstig artikel 7 verstrekte gegevens. Het Fonds betaalt de tegemoetkomingen maandelijks, voor de vijftiende van elke maand, aan de LHI, die partij is bij de PPS-overeenkomst.

Art. 9. De ten onrechte uitgekeerde tegemoetkomingen worden verrekend met de nog verschuldigde tegemoetkomingen. Bij gebrek aan verschuldigde tegemoetkomingen, vordert het Fonds de ten onrechte uitgekeerde tegemoetkomingen terug.

Art. 10. De LHI is verplicht om het Fonds onmiddellijk op de hoogte te brengen als de LHI, om welke reden ook, geen erfpachtcanon is verschuldigd. De overeenkomstige tegemoetkomingen van het Fonds vervallen op het ogenblik dat geen erfpachtcanon verschuldigd is.

HOOFDSTUK V. — *Oprachten van het Fonds**Afdeling I. — Financiële tegemoetkomingen*

Art. 11. Het Fonds bepaalt de basishuurprijzen voor de PPS-woningen van elke PPS-overeenkomst overeenkomstig de volgende werkwijze.

Het jaarbedrag van de basishuurprijs, aangegeven als B, voor alle PPS-woningen van een PPS-overeenkomst wordt voor de PPS-woningen gezamenlijk vastgesteld met 2,5 % van de initiële bouwkosten, bepaald in de offerte van de gegunde opdracht. Die kosten omvatten de ontwerp- en de ontwikkelingskostprijs, de kostprijs van de opbouw en de kostprijs van het recht van opstal, te verhogen met 12 % als compensatie voor de van toepassing zijnde BTW op de erfpachtcanon.

De jaarlijkse totale basishuurprijs B wordt in individuele basishuurprijzen, aangegeven als B_w , verdeeld over de individuele woningen, aangegeven als W, volgens het gewicht van de individuele kostprijzen van de woningen.

De maandelijks basishuurprijs, aangegeven als $B_{w,m}$ voor een individuele woning w bedraagt $B_{w,m} = B_w / 12$. Dat bedrag wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2,5 % en wordt voor de eerste maal bepaald voor het kalenderjaar van de aanvang van de erfpacht. Vanaf het kalenderjaar na de aanvang van de erfpacht is de indexering van toepassing volgens $B \times 1,025^{k-1}$, waarbij k staat voor het rangnummer van de kalenderjaren gedurende de erfpacht. Als eerste kalenderjaar wordt het kalenderjaar van de start van de erfpacht genomen. De geïndexeerde basishuurprijs vormt de basis voor de berekening van de reële huurprijs overeenkomstig het sociale huurstelsel.

Het Fonds deelt de basishuurprijzen van elke PPS-woning voor de hele duur van de PPS-overeenkomst mee aan de LHI, uiterlijk zes maanden voor de aanvang van de erfpacht.

Art. 12. Onder de voorwaarden, die in deze afdeling worden bepaald, betaalt het Fonds de volgende tegemoetkomingen aan de LHI uit :

- 1° een verhuursubsidie, als het verschil tussen de basishuurprijs en de reële huurprijs;
- 2° een eventuele tegemoetkoming voor een netto te financieren saldo, als het verschil tussen de erfpachtcanon en de basishuurprijs;
- 3° een forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand en wanbetalingen.

Art. 13. Het maandelijks bedrag van de verhuursubsidie en de tegemoetkoming voor een netto te financieren saldo voor de PPS-woningen voor het kalenderjaar waarvoor de reële huurprijzen worden opgegeven in artikel 7, aangegeven als T, is het resultaat van de volgende formule :

$T = E_m - R$ waarbij :

1° E_m staat voor de maandelijks erfpachtcanon (BTW inbegrepen);

2° R de som is van de reële huurprijzen van alle PPS-woningen van een PPS-overeenkomst voor de maand januari van het kalenderjaar waarvoor de tegemoetkoming wordt bepaald. Als de reële huurprijs van januari niet bepaald kan worden, komt de laatst bekende reële huurprijs, geïndexeerd met 2,5 %, in de plaats. De indexering van 2,5 % wordt zo veel malen toegepast als er een verschil van jaartallen is tussen het kalenderjaar waarvoor de tegemoetkoming is bepaald en het jaartal van de laatst bekende reële huurprijs. Als de PPS-woning nog nooit is verhuurd, komt 75 % van de geïndexeerde basishuurprijs in de plaats van de reële huurprijs.

Art. 14. § 1. Als de mate van leegstand meer dan 3 % bedraagt of als de mate van wanbetalingen meer dan 2 % bedraagt, wordt voor het gedeelte dat deze procenten te boven gaat een vermindering op de verhuursubsidie en de tegemoetkoming voor een netto te financieren saldo toegepast.

§ 2. De mate van leegstand wordt cijfermatig uitgedrukt voor een periode van 1 oktober tot 30 september als een leegstandspercentage, aangegeven als Lpc. Het leegstandspercentage Lpc is gelijk aan het quotiënt van twee grootheden.

De eerste grootheid, het deeltal van het quotiënt, is de som van het aantal maanden dat woningen door leegstand getroffen worden volgens de leegstandsdefinitie van artikel 1,10°. Per leegstaande woning wordt één term van de som bepaald als het aantal maanden in de voormelde periode dat de drie maanden van artikel 1,10°, overtreft.

De tweede grootheid, de deler van het quotiënt, is gelijk aan het product van het totale aantal woningen met het aantal maanden erfpacht van deze periode.

§ 3. De mate van wanbetalingen wordt cijfermatig uitgedrukt voor een periode van 1 oktober tot 30 september als een wanbetalingspercentage, aangegeven als Wpc. Het wanbetalingspercentage Wpc is het quotiënt van twee grootheden.

De eerste grootheid, het deeltal van het quotiënt, is de som van het aantal maanden dat woningen door wanbetalingen getroffen worden volgens de wanbetalingsdefinitie van artikel 1, 11°. Per woning met wanbetaling wordt één term van de som bepaald als het aantal maanden in de vermelde periode dat de zes maanden van artikel 1, 11°, overtreft.

De tweede grootheid, de deler van het quotiënt, is gelijk aan het product van het totale aantal woningen met het aantal maanden erfpacht van deze periode.

§ 4. De verminderingcoëfficiënt, aangegeven als dLpc, voor de overschrijding van de leegstandsnorm van 3 % is gelijk aan het verschil tussen het leegstandspercentage Lpc en de leegstandsnorm van 3 %.

De verminderingcoëfficiënt, aangegeven als dWpc, voor de overschrijding van de wanbetalingsnorm van 2 % is gelijk aan het verschil tussen het wanbetalingspercentage Wpc en de wanbetalingsnorm van 2 %.

De verminderingcoëfficiënten worden telkens voor één periode van 1 oktober tot 30 september bepaald op basis van de gegevens, verstrekt volgens de bepalingen van artikel 7.

De verhuursubsidie en de tegemoetkoming voor een netto te financieren saldo voor de voormelde periode worden procentueel verminderd met de som van de verminderingcoëfficiënten dLpc en dWpc.

De verminderingen worden verrekend overeenkomstig artikel 9. Deze verminderingen worden indien mogelijk in gelijke schijven ingehouden op de maandelijks betalingen van het komende kalenderjaar.

§ 5. Een afsluitende verrichting betreffende de laatste kalendermaanden gebeurt na afloop van de erfpacht. Daartoe levert de LHI binnen drie maanden vanaf de laatste erfpachtbetaling de volgende gegevens aan het Fonds :

1° de maanden waarvoor een huurovereenkomst ontbreekt voor de PPS-woningen over de periode van 1 oktober tot het einde van de erfpacht;

2° de maanden van niet-betaling van de reële huurprijs en de eventuele huurlasten betreffende de PPS-woningen over de periode van 1 oktober tot het einde van de erfpacht.

De eventuele verminderingen worden bepaald overeenkomstig § 4, en door het Fonds gevorderd van de LHI overeenkomstig artikel 9.

Art. 15. De forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand wordt voor een bepaald kalenderjaar, ongeacht de mate van leegstand, vastgesteld op 3 % van de reële huurprijs van dat kalenderjaar voor al de PPS-woningen die opgenomen zijn in een PPS-overeenkomst.

De forfaitaire tegemoetkoming voor wanbetalingen wordt voor een bepaald kalenderjaar, ongeacht de mate van wanbetalingen, vastgesteld op 2 % van de reële huurprijs van dat kalenderjaar voor al de PPS-woningen die opgenomen zijn in een PPS-overeenkomst.

De maandelijks door het Fonds te betalen forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling, aangegeven als LW, bedraagt $LW = 0,05 \times R$, waarbij R staat voor de som van de reële huurprijzen, bepaald in artikel 13.

Afdeling II. — Indeplaatsstelling van het Fonds bij het in gebreke blijven van de LHI

Art. 16. Als de Vlaamse minister op de hoogte is van de voorafgaande ingebrekestelling van de LHI en de Vlaamse minister oordeelt dat de LHI een van de verbintenissen, bepaald in de PPS-overeenkomst, zoals het verhuren aan sociale huurders, de onderhoudsverplichting, het betalen van de erfpachtcanon aan de private partner, kennelijk niet nakomt, treedt het Fonds ambtshalve in de plaats van de LHI voor de uitvoering van die overeenkomst.

Die indeplaatsstelling wordt onverwijld schriftelijk aan de LHI en aan de private partij meegedeeld.

Bij de indeplaatsstelling beschikt het Fonds over dezelfde rechten en plichten als de LHI, zoals overeengekomen in de PPS-overeenkomst.

HOOFDSTUK VI. — *Verhuring van PPS-woningen*

Art. 17. Op de verhuring van de PPS-woningen is het sociale huurstelsel van toepassing.

In afwijking van het eerste lid zijn gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst, bedoeld in artikel 1, 8°, artikel 10, 11, 14, § 2 en § 3, en artikel 18, van het sociale huurstelsel niet van toepassing op de verhuring van PPS-woningen.

HOOFDSTUK VII. — *Verslag*

Art. 18. De Vlaamse minister brengt jaarlijks voor 30 juni verslag uit over de werking en het beheer van het Fonds aan het Vlaams Parlement.

HOOFDSTUK VIII. — *Slotbepalingen*

Art. 19. Dit besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 20. De Vlaamse minister, bevoegd voor de Huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit. Brussel, 14 mei 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 — 2945

[C - 2004/26230]

14 MAI 2004. — Arrêté du Gouvernement flamand portant exécution des dispositions concernant la création et l'organisation du Fonds de Garantie du Logement dans le cadre de projets PPP de logement social

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment le titre VI, chapitre III, section 3, inséré par le décret du 20 décembre 2002;

Vu le décret du 18 juillet 2003 relatif au partenariat public-privé;

Vu l'accord du Ministre flamand compétent pour le Budget, donné le 22 mars 2004;

Vu la délibération du Gouvernement flamand, le 26 mars 2004, sur la demande d'avis à donner par le Conseil d'Etat dans un délai ne dépassant pas trente jours;

Vu l'avis 36.854/3 du Conseil d'Etat, donné le 22 avril 2004, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 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}. — *Dispositions générales*

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

- 1° Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement;
- 2° le Fonds : le Fonds de Garantie du Logement, visé au titre VI, chapitre III, section 3, du Code flamand du Logement;
- 3° régime de location sociale : l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 octobre 2000 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées ou sous-louées par la Société flamande du Logement ou par une société de logement social en application du titre VII du Code flamand du Logement;
- 4° le Ministre flamand : le membre du Gouvernement flamand ayant le logement dans ses attributions;
- 5° PPP : partenariat public-privé entre quatre parties, notamment la Région flamande, le Fonds de Garantie, l'ILL et le partenaire privé, en exécution du modèle de l'accord PPP, joint en annexe au présent arrêté;
- 6° ILL : instance locale de logement : commune, structure de coopération intercommunale, CPAS, société de logement social, office de location sociale;
- 7° habitation PPP : une habitation sociale de location, créée en exécution de l'accord PPP;
- 8° accord PPP : le modèle annexé au présent arrêté de l'accord entre quatre parties, notamment la Région flamande, le Fonds de Garantie, l'ILL et un partenaire privé, décrivant les engagements réciproques. Cet accord comprend un accord de coopération, une convention de superficie et une convention d'emphytéose;
- 9° loyer réel : le montant à payer mensuellement par le locataire, fixé conformément au régime de location sociale et aux modifications futures éventuelles, tout en tenant compte du loyer de base visé à l'article 11;
- 10° abandon : l'absence d'un contrat de location pendant plus de trois mois consécutifs;
- 11° non-paiement : le non-paiement total ou partiel du loyer réel et des charges locatives éventuelles à l'ILL pendant une période de plus de six mois consécutifs.

CHAPITRE II. — *Organisation et structure*

Art. 2. § 1^{er}. Le Ministre flamand est chargé du fonctionnement et de la gestion du Fonds. Il décide quels membres du personnel, équipements et installations seront mis à la disposition du Fonds.

Le Ministre flamand peut déléguer sa compétence en tout ou en partie.

§ 2. Le Ministre flamand conclut avec le Fonds un protocole concernant l'exécution et le suivi des interventions octroyées par le Fonds dans le cadre des contrats PPP conclus.

CHAPITRE III. — *Le budget et la comptabilité*

Art. 3. Le Fonds établit annuellement un compte et un budget conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 mai 1997 relatif à une comptabilité économique intégrée et au rapport budgétaire pour les organismes publics flamands, conformément aux dispositions du présent arrêté et aux directives budgétaires annuelles, fournies par le Gouvernement flamand.

Conformément à l'article 6 du décret du 8 juillet 1996 contenant diverses mesures d'accompagnement de l'ajustement du budget 1996, le Gouvernement flamand doit disposer du compte annuel du Fonds au plus tard le 15 mars de l'année suivant l'année budgétaire.

Art. 4. Le budget est subdivisé en recettes et dépenses.

Le Ministre flamand peut subdiviser les recettes et les dépenses de façon plus précise dans des catégories économiques qu'il détermine.

CHAPITRE IV. — *Utilisation des moyens et paiement*

Art. 5. Les moyens du Fonds peuvent uniquement être affectés au financement intégral ou partiel :

- 1° de projets pour la construction et l'exploitation d'habitations PPP;
- 2° des frais de fonctionnement qui sont propres au Fonds.

Art. 6. Le Ministre flamand fait, suivant les besoins et dans les limites des moyens disponibles, un appel pour des projets PPP de logement social.

Ensuite, le Ministre flamand désigne, dans les limites des moyens disponibles, les projets de construction et d'exploitation des habitations PPP pouvant faire l'objet d'interventions.

Sauf arrêté dérogatoire du Ministre flamand, aucune intervention n'est engagée pour des projets PPP de logement social sans la désignation préalable du Ministre flamand. L'attribution des interventions, fixée au chapitre V, section I^{re}, est soumise à la signature préalable du modèle de l'accord PPP, annexé au présent arrêté.

Le modèle de l'accord PPP annexé au présent arrêté peut être modifié par arrêté ministériel.

Si le Ministre flamand a désigné le projet de construction et d'exploitation d'habitations PPP sur la base du modèle de l'accord PPP signé et annexé au présent arrêté, l'ILL, qui est partie dans l'accord PPP signé, a le droit de recevoir du Fonds les interventions, fixées au chapitre V, section Ire.

Art. 7. L'ILL, qui est partie dans l'accord PPP signé, communique au Fonds par écrit, sous peine de suspension des interventions financières, le loyer réel et les charges locatives éventuelles des habitations PPP lors de la première location.

L'ILL, qui est partie dans l'accord PPP signé, communique au Fonds, sous peine de suspension des interventions financières, annuellement avant le 31 octobre :

- 1° le loyer réel des habitations PPP pour le mois de janvier de l'année calendaire suivante, ainsi que le mode de calcul de ce loyer réel;
- 2° le dernier loyer réel connu, avec mention du moment de la dernière location, pour les habitations PPP qui ne sont plus louées ou qui ne seront plus louées en janvier de l'année calendaire suivante.
- 3° les mois qui ne sont pas couverts par un contrat de location pour les habitations PPP pendant les douze derniers mois du 1^{er} octobre au 30 septembre;
- 4° les mois de non-paiement du loyer réel et des charges locatives éventuelles concernant les habitations PPP pendant les douze derniers mois du 1^{er} octobre au 30 septembre.

Art. 8. Les interventions sont fixées annuellement pour la durée d'une année calendaire entière sur la base des données fournies conformément à l'article 7. Le Fonds paie les interventions mensuellement, avant le quinze de chaque mois, à l'ILL, qui est partie dans l'accord PPP.

Art. 9. Les interventions indûment payées sont décomptées des interventions dues. Faute d'interventions dues, le Fonds recouvre les interventions indûment payées.

Art. 10. L'ILL est tenu d'informer le Fonds immédiatement si l'ILL, pour quelque raison que ce soit, ne doit pas de redevance emphytéotique. Les interventions correspondantes du Fonds échoient au moment où aucune redevance emphytéotique n'est due.

CHAPITRE V. — *Missions du Fonds*

Section I^{re}. — Interventions financières

Art. 11. Le Fonds détermine le loyer de base des habitations PPP de chaque accord PPP conformément à la méthode suivante.

Le montant annuel du loyer de base, indiqué par B, pour toutes les habitations PPP d'un accord PPP est fixé collectivement à 6,5 % des frais de construction initiaux, fixés dans l'offre du marché adjugé. Ces frais comprennent le coût du concept et du développement, le coût de la construction et le coût du droit de superficie, à majorer de 12 % en compensation de la TVA appliquée sur la redevance emphytéotique.

Le loyer de base total annuel B est divisé en loyers de base individuels, indiqué par B_w, et réparti entre les habitations individuelles, indiquées par w, selon la charge du coût individuel des habitations.

Le loyer de base mensuel, indiqué par B_{w,m} d'une habitation individuelle w s'élève à B_{w,m} = B_w/12. Ce montant est indexé annuellement le 1^{er} janvier de 2,5 % et est fixé pour la première fois pour l'année calendaire du début du bail emphytéotique. A partir de l'année calendaire suivant le début du bail emphytéotique, l'indexation s'applique selon B x 1,025^{k-1}, k étant le numéro d'ordre des années calendaires durant le bail emphytéotique. L'année calendaire du début du bail emphytéotique est considérée comme la première année calendaire. Le loyer de base indexé constitue la base du calcul du loyer réel conformément au régime de location sociale.

Le Fonds informe l'ILL des loyers de base de chaque habitation PPP pour la durée totale de l'accord PPP, au plus tard six mois avant le début du bail emphytéotique.

Art. 12. Aux conditions fixées dans la présente section, le Fonds paie à l'ILL les interventions suivantes :

- 1° une subvention de location, égale à la différence entre le loyer de base et le loyer réel;
- 2° une intervention éventuelle pour un solde net à financer, égal à la différence entre la redevance emphytéotique et le loyer de base;
- 3° une intervention forfaitaire pour l'abandon et les non-paiements.

Art. 13. Le montant mensuel de la subvention de location et de l'intervention pour un solde net à financer pour les habitations PPP pour l'année calendaire pour laquelle les loyers réels sont indiqués à l'article 7, est le résultat de la formule suivante :

$$T = E_m - R :$$

- 1° E_m étant la redevance emphytéotique mensuelle (TVA incluse);
- 2° R étant la somme des loyers réels des toutes les habitations PPP d'un accord PPP pour le mois de janvier de l'année calendaire pour laquelle l'intervention est fixée. Si le loyer réel de janvier ne peut pas être fixé, il est remplacé par le dernier loyer réel connu, indexé de 2,5 %. L'indexation de 2,5 % est appliquée tant de fois qu'il y a d'années entre l'année calendaire pour laquelle l'intervention est fixée et l'année du dernier loyer réel connu. Si l'habitation PPP n'a jamais été louée, le loyer réel est remplacé par 75 % du loyer de base indexé.

Art. 14. § 1^{er}. Si le degré d'abandon est de plus de 3 % ou si le taux de non-paiement est de plus de 2 %, une réduction est appliquée sur la subvention de location et l'intervention pour un solde net à financer, pour la partie excédant ces pourcentages.

§ 2. Le degré d'abandon est exprimé en chiffres pour la période du 1^{er} octobre au 30 septembre en tant que le pourcentage d'abandon, indiqué comme Lpc. Le pourcentage d'abandon Lpc est égal au quotient de deux quantités.

La première quantité, le dividende du quotient, est la somme du nombre de mois d'abandon selon la définition d'abandon à l'article 1^{er}, 10°. Par habitation abandonnée, un terme de la somme est défini comme le nombre de mois dans la période précitée dépassant les trois mois de l'article 1^{er}, 10°.

La deuxième quantité, le diviseur du quotient, est égale au produit du nombre total d'habitations et du nombre de mois de bail emphytéotique de cette période.

§ 3. Le taux de non-paiement est exprimé en chiffres pour la période du 1^{er} octobre au 30 septembre en tant que le pourcentage de non-paiement, indiqué comme Wpc. Le pourcentage de non-paiement Wpc est le quotient de deux quantités.

La première quantité, le dividende du quotient, est la somme du nombre de mois de non-paiement selon la définition de non-paiement à l'article 1^{er}, 11°. Par habitation atteinte du problème de non-paiement, un terme de la somme est défini comme le nombre de mois dans la période précitée dépassant les six mois de l'article 1^{er}, 11°.

La deuxième quantité, le diviseur du quotient, est égale au produit du nombre total d'habitations et du nombre de mois de bail emphytéotique de cette période.

§ 4. Le coefficient de réduction, indiqué comme dLpc, pour le dépassement de la norme d'abandon de 3 %, est égal à la différence entre le pourcentage d'abandon Lpc et la norme d'abandon de 3 %.

Le coefficient de réduction, indiqué comme dWpc, pour le dépassement de la norme de non-paiement de 2 %, est égal à la différence entre le pourcentage de non-paiement Wpc et la norme de non-paiement de 2 %.

Les coefficients de réduction sont définis à chaque fois pour une seule période du 1^{er} octobre au 30 septembre sur la base de données fournies selon les dispositions de l'article 7.

La subvention de location et l'intervention pour un solde net à financer pour la période précitée sont réduites en pour cent par la somme des coefficients de réduction dLpc et dWpc.

Les réductions sont décomptées conformément à l'article 9. Ces réductions sont retenues, si possible, en tranches égales sur les paiements mensuels de l'année calendaire prochaine.

§ 5. Une opération finale concernant les derniers mois calendaires se fait au terme du bail emphytéotique. L'ILL fournit au Fonds à cet effet les données suivantes dans les trois mois du dernier paiement emphytéotique :

- 1° les mois qui ne sont pas couverts par un contrat de location pour les habitations PPP pendant la période du 1^{er} octobre jusqu'à la fin du bail emphytéotique;
- 2° les mois de non-paiement du loyer réel et des charges locatives éventuelles concernant les habitations PPP pendant la période du 1^{er} octobre jusqu'à la fin du bail emphytéotique.

Les réductions éventuelles sont déterminées conformément au § 4, et sont réclamées par le Fonds de l'ILL conformément à l'article 9.

Art. 15. L'intervention forfaitaire pour l'abandon est fixée pour une certaine année calendaire, quel que soit le degré de l'abandon, à 3 % du loyer réel de cette année calendaire pour toutes les habitations PPP qui sont reprises dans un accord PPP.

L'intervention forfaitaire pour les non-paiements est fixée pour une certaine année calendaire, quel que soit le taux de non-paiement, à 2 % du loyer réel de cette année calendaire pour toutes les habitations PPP qui sont reprises dans un accord PPP.

L'intervention forfaitaire pour l'abandon et les non-paiements à payer par le Fonds mensuellement, indiquée comme LW, s'élève à $LW = 0,05 \times R$, R étant la somme des loyers réels, fixée à l'article 13.

Section II. — La subrogation du Fonds lorsque l'ILL est en défaut

Art. 16. Si le Ministre flamand est au courant de la mise en demeure préalable de l'ILL et qu'il estime que l'ILL ne respecte manifestement pas une des obligations définies dans l'accord PPP, telle que la location à des locataires sociaux, l'obligation d'entretien, le paiement de la redevance emphytéotique au partenaire privé, le Fonds se substitue d'office à l'ILL pour l'exécution de cet accord.

Cette subrogation est communiquée sans délai par écrit à l'ILL et à la partie privée.

Lors de la subrogation, le Fonds dispose des mêmes droits et obligations que l'ILL, tel que convenu dans l'accord PPP.

CHAPITRE VI. — Location des habitations PPP

Art. 17. Le régime de location sociale s'applique à la location des habitations PPP.

Par dérogation au premier alinéa, les articles 10, 11, 14, § 2 et § 3, et l'article 18, du régime de location sociale ne s'appliquent pas à la location des habitations PPP pendant la durée de la convention d'emphytéose.

CHAPITRE VII. — Rapport

Art. 18. Le Ministre flamand fait annuellement avant le 30 juin rapport sur le fonctionnement et la gestion du Fonds au Parlement flamand.

CHAPITRE VIII. — Dispositions finales

Art. 19. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 20. Le Ministre flamand ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 14 mai 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 — 2946

[C — 2004/36229]

28 MEI 2004. — Besluit van de Vlaamse regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 februari 2001 betreffende de erkenning van mammografische eenheden en regionale screeningscentra voor borstkankeropsporing

De Vlaamse regering,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 5, § 1, I, 2°;

Gelet op het akkoord van de Inspectie van Financiën, gegeven op 13 mei 2004;

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

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende de noodzaak tot continuering van het bevolkingsonderzoek inzake borstkankeropsporing;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Welzijn, Gezondheid en Gelijke Kansen;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Artikel 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 2 februari 2001 betreffende de erkenning van mammografische eenheden en regionale screeningscentra voor borstkankeropsporing wordt gewijzigd als volgt :

1° er wordt een § 4 toegevoegd, die luidt als volgt :

« Alle erkenningen, bedoeld in § 2 en § 3 en die van kracht zijn op 13 juni 2004, worden eenmalig en ambtshalve verlengd tot en met 30 juni 2006.

In afwijking van het laatste lid van § 2 en § 3 worden de erkenningen, verleend na 13 juni 2004, beperkt tot een periode die eindigt op 30 juni 2006. »

Art. 2. Dit besluit treedt in werking vanaf de datum van ondertekening.

Art. 3. De Vlaamse minister, bevoegd voor het Gezondheidsbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 28 mei 2004.

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

De Vlaamse minister van Welzijn, Gezondheid en Gelijke Kansen,
A. BYTTEBIER