

VLAAMSE OVERHEID

N. 2007 — 4325

[C — 2007/36865]

12 OKTOBER 2007. — Besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 38, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, en artikel 72, eerste lid, 3°, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister bevoegd voor de Begroting, gegeven op 19 juli 2007;

Gelet op het advies van de Raad van State gegeven op 16 augustus 2007, 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 Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — *Definities*

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

1° aanpasbare woning : woning die gebouwd is volgens de basisprincipes van aanpasbaar bouwen, zoals :

a) alle woonfuncties bevinden zich op één niveau;

b) er is voldoende circulatieruimte en er zijn bredere deuren om zelfstandig te kunnen manoeuvreren met een rolstoel;

c) de woning is drempelloos en beschikt over een vlakke douche en een rolstoeltoegankelijk toilet;

2° appartement : woning in een gebouw waarin zich minimaal twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden, en die geen duplex is;

3° departement : het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;

4° duplex : woning in een gebouw waarin zich twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden en waarvan iedere woning toegankelijk is via een gescheiden ingang of trap die uitgaat op het openbare domein op het gelijkvloerse niveau;

5° eengezinswoning : woning in een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin zich geen woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden;

6° goede woning : bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning;

7° GSC : de gewestelijke sociale correctie;

8° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

9° referentiejaar : de periode van 1 januari tot en met 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de berekening van de GSC plaatsvindt;

10° rekening-courant van een SHM : de rekening bij de VMSW waarop de middelen van de SHM beheerd worden, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW;

11° schattingsprijs : de raming door de inzake schattingen bevoegde ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën of door het comité tot aankoop;

12° SHM : een erkende sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 40 van de Vlaamse Wooncode;

13° strategische grondaankoop : de aankoop van een grond waarvan de aankoopprijs minder dan de helft van de reële verkoopwaarde op de vrije markt van vergelijkbare bouwrijpe gronden in die regio bedraagt en :

a) die pas op middellange termijn voor bebouwing in aanmerking komt omdat hij gelegen is in een woonuitbreidingsgebied dat pas op middellange termijn mag worden aangesneden, of;

b) die volgens de huidige bestemming van het gewestplan niet onmiddellijk voor woningbouw in aanmerking komt maar waar een ruimtelijk structuurplan of een ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan een woonbestemming in het vooruitzicht stelt, of;

c) die gelegen is in een niet-uitgeruste woonzone.

14° structurele leegstand : een leegstaande woning die gedurende minimaal zes maanden leegstaat of zal leegstaan als gevolg van de geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject;

15° uitvoeringsprogramma : het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3, van de Vlaamse Wooncode;

16° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

17° Vlabinvestwoning : woning, gerealiseerd op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter;

18° VMSW : de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode.

HOOFDSTUK II. — *Algemene bepalingen*

Art. 2. De minister kan binnen de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap zijn uitgetrokken, jaarlijks subsidies verstrekken aan de SHM's om hen in staat te stellen sociale huurwoningen ter beschikking te stellen.

Voor de financiering van het uitvoeringsprogramma in de huursector stelt de minister een kapitaalsubsidie ter beschikking van de VMSW, die de VMSW omzet in renteloze leningen aan de SHM's, met een aflossingstermijn van 33 jaar, om de verrichtingen in het kader van het uitvoeringsprogramma te kunnen realiseren, volgens de voorwaarden, vermeld in de hoofdstukken III en IV. Als artikel 33, § 1, tweede lid, 5°, van de Vlaamse Wooncode van toepassing is, kan de VMSW zelf ook een lening opnemen volgens dezelfde modaliteiten.

Om de SHM's in staat te stellen de door de Vlaamse Regering bepaalde huurverminderingen toe te kennen, kent de minister een GSC toe aan de SHM's volgens de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk V.

HOOFDSTUK III. — *De subsidiabele verrichtingen in het kader van het uitvoeringsprogramma*

Art. 3. Voor de financiering van het uitvoeringsprogramma wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende verrichtingen :

1° de aankoop van een onroerend goed, het in erfpacht nemen ervan of het vestigen van een recht van opstal erop, met uitzondering van de aankoop van een goede woning;

2° de sloop van een pand;

3° de bouw van een woning;

4° de renovatie van een woning of de omvorming van een pand tot een woning;

5° de investering in de verbetering of aanpassing van een woning;

6° de aankoop van een goede woning.

De minister bepaalt wat er verstaan wordt onder de renovatie van een woning of de omvorming van een pand tot een woning en de investering in de verbetering of aanpassing van een woning.

Art. 4. § 1. Voor de verrichting, vermeld in artikel 3, eerste lid, 1°, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van :

1° de kostprijs van de verwerving, vermeld in § 2;

2° de extra kosten bij de verwerving, vermeld in § 3;

3° de eventuele registratierechten.

§ 2. Voor de aankoop van een grond of een pand is de kostprijs van de aankoop gelijk aan de reële kostprijs van de aankoop beperkt tot de schattingsprijs.

De kostprijs wordt beperkt tot een prijsplafond, dat wordt vastgesteld op het moment van de ondertekening van de verkoopsovereenkomst, en dat gelijk is aan 15.000 euro per te realiseren sociale huurwoning, cumulatief verhoogd met :

1° 5.000 euro als de grond of het pand in woongebied ligt;

2° 5.000 euro als de gebouwde huurwoningen eengezinswoningen zijn;

3° 12.500 euro als de grond volledig uitgerust is.

Het prijsplafond, vermeld in het tweede lid, wordt met 10 % verhoogd bij een aankoop in het Vlabinvestgebied, vermeld in artikel 1, § 1, 5°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter.

Als een aankoop aanleiding geeft tot een renovatie of omvorming, als vermeld in artikel 3, eerste lid, 4°, waarvan de kostprijs onder het toepasselijke prijsplafond ligt voor een renovatie of omvorming, vermeld in artikel 7, § 2, wordt het verschil tussen die twee toegevoegd aan het toepasselijke prijsplafond voor de aankoop, vermeld in het tweede en het derde lid.

Als de kostprijs, vermeld in het eerste lid, onder het prijsplafond ligt dat is vastgesteld overeenkomstig het tweede en het derde lid, kan het verschil tussen die twee worden toegevoegd aan het prijsplafond voor een toekomstige aankoop, op voorwaarde dat de opname in het uitvoeringsprogramma van die toekomstige aankoop plaatsvindt binnen vijf jaar na de opname van de huidige verrichting in het uitvoeringsprogramma.

De verhogingen, vermeld in het vierde en vijfde lid, mogen er nooit toe leiden dat het prijsplafond, vastgesteld door toepassing van het tweede en het derde lid, met meer dan 20 % wordt verhoogd.

In geval van erfpacht of recht van opstal is de kostprijs gelijk aan het bedrag dat op het moment van de vestiging van het zakelijk recht wordt betaald. Dat bedrag wordt beperkt tot een prijsplafond, dat vastgesteld wordt op het moment van de vestiging van het zakelijk recht. Het prijsplafond is gelijk aan een percentage van het toepasselijke prijsplafond, vastgesteld door toepassing van het tweede en het derde lid. Dat percentage bedraagt 25 % in geval van een erfpacht- of opstalperiode van maximaal 40 jaar, vermeerderd met een half procentpunt per extra jaar.

§ 3. De extra kosten bij de verwerving betreffen de reële uitgaven, inclusief BTW, met betrekking tot :

1° de opmeting van het onroerend goed;

2° het grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;

3° een keuring of proeven.

De extra kosten worden beperkt tot 2 % van de kostprijs, vermeld in § 2.

Art. 5. Voor de sloopverrichting, vermeld in artikel 3, eerste lid, 2°, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de reële kostprijs van de sloopverrichting. De reële kostprijs is de som van :

1° de kosten voor de aanneming van de sloop;

2° de erelonen;

3° de BTW op de aanneming.

Technisch ondeelbare werken die niet uitsluitend ten behoeve van de te bouwen sociale huurwoningen worden uitgevoerd, worden in het subsidiabele bedrag opgenomen naar rata van het grondaandeel van de sociale huurwoningen in kwestie.

Art. 6. § 1. Voor de bouwverrichting, vermeld in artikel 3, eerste lid, 3°, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van :

- 1° de kostprijs van de bouw, vermeld in § 2;
- 2° de studiekosten, vermeld in § 3;
- 3° de BTW op de kostprijs en op de studiekosten.

§ 2. De kostprijs van de bouw is de reële kostprijs van de bouw, beperkt tot een prijsplafond dat gelijk is aan de som van de volgende bedragen per te realiseren sociale huurwoning :

- 1° 55.000 euro voor een studio;
- 2° 75.000 euro voor een woning met een slaapkamer;
- 3° 85.000 euro voor een woning met twee slaapkamers bestemd voor drie personen;
- 4° 90.000 euro voor een woning met twee slaapkamers bestemd voor vier personen;
- 5° 100.000 euro voor een woning met drie slaapkamers;
- 6° 110.000 euro voor een woning met vier slaapkamers;
- 7° 120.000 euro voor een woning met vijf of meer slaapkamers;

Het prijsplafond, vermeld in het eerste lid, wordt verhoogd met de som van de volgende bedragen :

- 1° 11.000 euro voor een garage;
- 2° 5.000 euro voor een carport;
- 3° 2.000 euro voor een bovengrondse parkeerplaats;
- 4° 18.000 euro voor een ondergrondse parkeerplaats;
- 5° 40.000 euro voor een liftinstallatie.

De bedragen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 6°, worden met 10 % verhoogd als het aanpasbare woningen betreft, uitgezonderd ADL-woningen als vermeld in artikel 1, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken.

De bedragen, bepaald door gezamenlijke toepassing van het eerste, tweede en derde lid, worden met 10 % verhoogd in de volgende gevallen :

- 1° bouwprojecten van maximaal acht woningen;
- 2° bouwprojecten met minstens twee gemeenschappelijke muren met andere eigenaars;
- 3° bouwprojecten in de steden in grootstedelijk of regionaalstedelijk gebied die volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn erkend.

Als er verschillende verhogingen als vermeld in het vierde lid, 1°, 2° en 3°, van toepassing zijn, wordt de gezamenlijke verhoging beperkt tot 15 %.

Het prijsplafond wordt vastgesteld op het moment van de gunning van de werkzaamheden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op het prijsplafond, vertrekkend van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

§ 3. De studiekosten bij een bouwverrichting betreffen de reële uitgaven, exclusief BTW, voor :

- 1° het ereloon voor de studie en leiding van de werkzaamheden;
- 2° het ereloon van veiligheids- en gezondheidscoördinator;
- 3° het toezicht op de uitvoering van de opdracht;
- 4° de kosten van een keuring of van proeven;
- 5° de kosten voor het houden van de gunningsprocedure;

6° de kosten, verbonden aan de asbestinventaris krachtens het koninklijk besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest en de EPB-aangifte ingevolge het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet.

De studiekosten worden beperkt tot 10 % van de kostprijs van de bouwverrichting, vermeld in § 2.

Art. 7. § 1. Voor de renovatie of de omvorming, vermeld in artikel 3, eerste lid, 4°, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van :

- 1° de kostprijs van de verrichting, vermeld in § 2;
- 2° de studiekosten, vermeld in § 3;
- 3° de BTW op de kostprijs en op de studiekosten.

§ 2. De kostprijs van de renovatie of omvorming is de reële kostprijs van de verbouwing, beperkt tot 80 % van het prijsplafond, vermeld in artikel 6, § 2, dat van toepassing is op de bouw van dezelfde woningtypes.

In afwijking van het eerste lid wordt in de volgende gevallen de kostprijs beperkt tot hetzelfde prijsplafond als vermeld in artikel 6, § 2 :

- 1° als vervangingsbouw een vermindering van het bouwvolume zou inhouden;
- 2° als de renovatie of omvorming plaatsvindt om een stads- of dorpsgezicht te bewaren of als het om een beschermd monument of gebouw op de inventaris van het bouwkundig erfgoed gaat.

Het prijsplafond wordt vastgesteld op het moment van de gunning van de werkzaamheden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op het prijsplafond, vertrekkend van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

§ 3. De studiekosten bij een renovatie of omvorming betreffen de reële uitgaven, exclusief BTW, vermeld in artikel 6, § 3, en worden beperkt tot 10 % van de kostprijs, vermeld in § 2.

Art. 8. Voor de investering in de verbetering of aanpassing, vermeld in artikel 3, eerste lid, 5°, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de reële kostprijs, inclusief BTW, zoals die werd opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

Art. 9. § 1. Voor de aankoop van een goede woning, vermeld in artikel 3, eerste lid, 6°, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van :

1° de kostprijs van de aankoop, vermeld in § 2;

2° de eventuele registratierechten, de eventuele verschuldigde BTW bij de aankoop en de BTW bij de investeringen die noodzakelijk zijn om de woning als sociale huurwoning ter beschikking te kunnen stellen.

§ 2. De kostprijs van de aankoop is de reële kostprijs van de aankoop, beperkt tot de schattingsprijs, verhoogd met de eventuele investeringen, exclusief BTW, die noodzakelijk zijn om de woning als sociale huurwoning ter beschikking te kunnen stellen.

De kostprijs wordt bovendien beperkt tot een prijsplafond dat wordt vastgesteld op het moment van de ondertekening van de verkoopsovereenkomst, en dat gelijk is aan de som van de volgende bedragen :

1° een forfait van 25.000 euro voor het grondaandeel;

2° het toepasselijke prijsplafond voor een bouwverrichting, vermeld in artikel 6, § 2;

3° een forfaitair bedrag, gelijk aan 10 % van het bedrag vermeld onder 2°, voor de studiekosten.

Het prijsplafond, vermeld in het tweede lid, wordt met 10 % verhoogd bij een aankoop in het Vlabinvestgebied, vermeld in artikel 1, § 1, 5°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter.

Het prijsplafond wordt vastgesteld op het ogenblik van de ondertekening van de verkoopsovereenkomst.

HOOFDSTUK IV. — *De financiering van de verrichtingen in het kader van het uitvoeringsprogramma*

Art. 10. De VMSW geeft renteloze leningen aan de SHM's voor de verrichtingen in het kader van het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 2, tweede lid, voor zover de SHM's daar gebruik willen van maken. Het leningsbedrag voor een verrichting is maximaal gelijk aan het subsidiabele bedrag met betrekking tot die verrichting, vermeld in hoofdstuk III.

Voor de verrichting, vermeld in artikel 3, eerste lid, 1°, verstrekt de VMSW in aanvang een lening tegen marktvoorwaarden, waarop de SHM alleen de jaarlijkse intresten verschuldigd is. Op het ogenblik van de gunning van de werken met betrekking tot de bouw van sociale huurwoningen op de grond in kwestie, of van de renovatie of omvorming tot sociale huurwoningen van bestaande panden op die grond, wordt die lening omgezet in de renteloze lening, vermeld in het eerste lid.

Voor de verrichtingen, vermeld in artikel 3, eerste lid, 2° tot en met 5°, stelt de VMSW de renteloze lening ter beschikking naargelang de vordering van de werkzaamheden, en maximaal ten belope van de subsidiabele bedragen. Voor de aankoop van een goede woning, vermeld in artikel 3, eerste lid, 6°, wordt een renteloze lening toegekend op het ogenblik van het verlijden van de verkoopsakte. Voor eventuele aanvullende financiering boven op de subsidiabele bedragen, kan de VMSW aan de SHM's marktconforme leningen verstrekken.

Op voorstel van de raad van bestuur van de VMSW legt de minister de voorwaarden voor de toekenning en uitbetaling van de leningen door de VMSW aan de SHM's en voor de terugbetaling ervan, vast in een algemeen reglement.

Art. 11. § 1. Het subsidiabele kredietvolume van een bepaald uitvoeringsprogramma is het totale bedrag aan renteloze leningen dat de VMSW binnen dat uitvoeringsprogramma ter beschikking stelt van de SHM's.

De kapitaalsubsidie, vermeld in artikel 2, tweede lid, wordt zo vastgesteld dat de reële financieringskosten die nodig zijn om het subsidiabele kredietvolume van een bepaald uitvoeringsprogramma renteloos aan de SHM's ter beschikking te kunnen stellen, gedekt worden. Het aandeel van die kapitaalsubsidie in het subsidiabele kredietvolume van een uitvoeringsprogramma is het subsidiepercentage voor dat uitvoeringsprogramma.

§ 2. Het subsidiepercentage voor een bepaald uitvoeringsprogramma wordt eerst voorlopig vastgesteld in het jaar voorafgaand aan het jaar waarop het uitvoeringsprogramma betrekking heeft. Bij die vaststelling wordt rekening gehouden met de evolutie van de marktrentevoet, die wordt gemeten op basis van het voortschrijdende gemiddelde van de rentevoet lineaire obligaties (OLO) met een resterende looptijd van 10 jaar in de eerste vijf maanden van dat jaar.

Het subsidiepercentage wordt definitief vastgesteld in het vierde jaar volgend op het jaar waarop het uitvoeringsprogramma betrekking heeft. Bij die vaststelling wordt rekening gehouden met de reële financieringskosten.

§ 3. Het niet-gesubsidieerde gedeelte van de in artikel 10 vermelde leningen kan, ten belope van de bedragen en onder de voorwaarden die in het begrotingsdecreet en in de statuten van de VMSW worden vastgesteld, door de VMSW gefinancierd worden met leningen.

§ 4. Mits voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering, bepaalt de minister de voorwaarden voor de voorlopige en de definitieve vaststelling van het subsidiepercentage, en voor de uitbetaling van de kapitaalsubsidie aan de VMSW.

Art. 12. De VMSW creëert een apart intern financieringsfonds, waarin de financiële stromen met betrekking tot de renteloze leningen en de subsidies in kwestie worden geboekt.

Mits voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering, regelt de minister, in overleg met de minister bevoegd voor de begroting, de werking van dat fonds en het gebruik van eventuele saldi.

Art. 13. Onder de voorwaarden die in het begrotingsdecreet en in de statuten van de VMSW bepaald worden, kan de VMSW leningen onder gewestwaarborg aangaan voor de financiering van het niet-gesubsidieerde gedeelte van het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 11, § 1, en van de marktconforme leningen, vermeld in artikel 10, tweede en derde lid. Voor het verkrijgen van de waarborg gelden de voorwaarden, vermeld in het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld- en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest.

HOOFDSTUK V. — *De toekenning van de GSC aan de SHM's**Afdeling 1. — Algemene bepalingen*

Art. 14. De GSC, vermeld in artikel 2, derde lid, wordt toegekend aan een SHM als de inkomsten in het referentiejaar, vermeld in afdeling II, lager zijn dan de uitgaven in het referentiejaar, vermeld in afdeling III, en is gelijk aan het verschil tussen de inkomsten en de uitgaven.

De inkomsten en uitgaven, vermeld in het eerste lid hebben betrekking op alle panden in eigendom of in huur van de betrokken SHM, met uitzondering van :

1° panden die als niet-residentiële ruimten werden gebouwd en die niet werden gesubsidieerd door het Vlaamse Gewest;

2° Vlabinvestwoningen.

Art. 15. § 1. De GSC wordt jaarlijks door de VMSW berekend aan de hand van de gegevens uit het referentiejaar. De SHM's stellen daartoe de nodige gegevens voor die berekening, die de minister vaststelt, elektronisch ter beschikking van de VMSW. In het kader van beleidsevaluatie stellen de SHM's ter uitvoering van artikel 24 van de Vlaamse Wooncode dezelfde gegevens ook ter beschikking van het departement. Als een SHM nalaat de nodige gegevens elektronisch ter beschikking te stellen, heeft ze geen recht op een GSC.

§ 2. In het referentiejaar wordt aan de SHM een voorschot op de GSC toegekend. Het voorschot op de GSC wordt vastgesteld rekening houdend met de evolutie van de inkomsten en uitgaven van de voorbije jaren, en met de beschikbare informatie over het referentiejaar zelf. Voor de SHM aan wie met betrekking tot het voorgaande referentiejaar een GSC is toegekend, bedraagt het voorschot maximaal 90 % van de met betrekking tot het voorgaande jaar toegekende GSC. De minister bepaalt de nadere voorwaarden voor het vaststellen van het voorschot op de GSC.

In het daaropvolgende jaar wordt de definitieve GSC vastgesteld op basis van de gegevens over het referentiejaar. Het saldo met het voorschot wordt verrekend bij de het voorschot op de GSC voor het volgende referentiejaar.

Als aanvullende informatie later uitwijst dat de berekening van de GSC niet correct was, wordt het saldo verrekend bij de vaststelling van het voorschot voor het referentiejaar in kwestie, op voorwaarde dat die verrekening maximaal vijf jaar na het oorspronkelijke referentiejaar plaatsvindt. Als een te veel betaald bedrag niet verrekend kan worden met een volgend voorschot omdat er geen GSC meer verschuldigd is aan de SHM, stelt de SHM dat bedrag binnen een jaar na de melding ervan door de VMSW opnieuw ter beschikking van het Vlaamse Gewest, op voorwaarde dat die melding binnen vijf jaar na het referentiejaar plaatsvindt.

Op voorstel van de raad van bestuur van de VMSW legt de minister de verdere voorwaarden voor de uitbetaling van de GSC aan de SHM's vast in een algemeen reglement.

Afdeling 2. — De inkomsten

Art. 16. De volgende inkomsten van de SHM worden in aanmerking genomen voor de berekening van de GSC :

1° de theoretische huurinkomsten;

2° de positieve interest op de rekening-courant;

3° de positieve interest van andere rekeningen dan die bij de VMSW;

4° de financiële tegemoetkomingen, vermeld in :

a) artikel 12 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor Huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting en artikel II.5 en III. — 9 van de bijlage, gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor Huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting;

b) artikel 12 tot 17 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

c) artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie;

d) artikel 2, eerste lid, b) van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale woningen;

5° de inkomsten die de minister bepaalt, na overleg met de sector en mits voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering.

Art. 17. § 1. De theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 16, 1°, zijn de huurinkomsten die de verhuurder in het referentiejaar zou ontvangen in de veronderstelling dat alle huurders gedurende de twaalf maanden van het referentiejaar de volledig verschuldigde, reële huurprijs betalen. Voor deze berekening wordt rekening gehouden met de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46 van het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007.

Als de verhuring van een woning gedurende een bepaalde periode van het jaar werd onderbroken door niet-structurele leegstand, dan wordt daarvoor, in afwijking van het eerste lid gedurende die periode de reële huurprijs in aanmerking genomen die de laatst bekende huurder moest betalen.

De minister kan bepalen dat eventuele correcties in de reële huurprijs afhankelijk van een verhoogde energieprestatie van de woningen in kwestie niet in rekening worden gebracht voor de vaststelling van de theoretische huurinkomsten.

§ 2. De interest op de rekening-courant die in aanmerking wordt genomen voor de inkomsten, vermeld in artikel 16, 2°, wordt verminderd met het product van de interestvoet op de rekening-courant op lange termijn, en het bedrag van 15.000 euro per volle schijf van 500 sociale huurwoningen in het patrimonium van de verhuurder. De vermindering bedraagt maximaal 20.000 euro.

Afdeling 3. — De uitgaven

Art. 18. De volgende uitgaven van de SHM, die nader worden bepaald in artikel 19, worden in aanmerking genomen voor de berekening van de GSC :

- 1° de onroerende voorheffing;
- 2° de kapitaals- en interestlasten van leningen bij de VMSW;
- 3° de huurachterstand;
- 4° de kosten, verbonden aan leegstand;
- 5° de algemene werkings- en onderhoudskosten;
- 6° de kosten voor een sociale dienst;
- 7° de vergoeding op geïnvesteerde rekening-courant middelen;
- 8° de beheersvergoeding aan de VMSW;

9° de erfpachtcanon, vermeld in artikel III.4 van de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor Huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting;

10° in voorkomend geval de kosten voor het invullen van de functie van een conciërge onder de voorwaarden die de minister bepaalt;

11° andere, door de minister te bepalen uitgaven, na overleg met de sector en mits voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering.

Art. 19. De onroerende voorheffing, vermeld in artikel 18, 1°, betreft de aanslag voor het referentiejaar. Als de aanslag met betrekking tot het referentiejaar voor bepaalde panden nog niet bekend is of het voorwerp uitmaakt van een geschil, wordt die aanslag naar best vermogen geschat in het referentiejaar en eventueel later verrekend, zoals vermeld in artikel 15, § 2.

De kapitaals- en interestlasten van leningen bij de VMSW, vermeld in artikel 18, 2°, bevatten alle lasten, uitgezonderd zowel de vervroegde kapitaalsaflossingen of kapitaalaflossingen op overbruggingskredieten, als de eventuele wederbeleggingsvergoedingen of andere kosten te wijten aan voormelde aflossingen, met betrekking tot :

1° alle leningen bij de VMSW met betrekking tot sociale huurwoningen, uitgezonderd de marktconforme leningen, vermeld in artikel 10, tweede en derde lid;

2° in afwijking van 1°, de interestlasten op de marktconforme leningen, vermeld in artikel 10, tweede lid, met betrekking tot de strategische grondaankoop en gedurende de eerste tien jaar na het aangaan van de leningen;

3° de leningen met toepassing van :

a) het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

b) het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie;

c) het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale woningen.

De huurachterstand, vermeld in artikel 18, 3°, wordt forfaitair vastgesteld op 2 % van de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 17, § 1.

De kosten die verbonden zijn aan de leegstand, vermeld in artikel 18, 4°, worden forfaitair vastgesteld op 3 % van de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 17, § 1.

Mits voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering, wordt de wijze van berekening van de algemene werkings- en onderhoudskosten, vermeld in artikel 18, 5°, vastgesteld door de minister, op basis van geëvalueerde objectieve gegevens die door de SHM's worden aangereikt volgens de richtlijnen van de minister.

Voor de kosten aan de sociale dienst, vermeld in artikel 18, 6°, wordt per volledige schijf van 500 sociale huurwoningen in het patrimonium van de SHM, forfaitair een uitgave van 20.000 euro gerekend, op voorwaarde dat de SHM aantoont dat ze per volledige schijf effectief een personeelslid minstens halftijds inzet voor de basisbegeleidingstaken die de minister vaststelt.

De vergoeding op geïnvesteerde rekening-courant middelen, vermeld in artikel 18, 7°, is gelijk aan de rente op de marktconforme leningen met een afbetalingstermijn van 30 jaar, vermeld in artikel 10, derde lid, van kracht op 1 januari van het referentiejaar, verhoogd met 0,5 procentpunt, vermenigvuldigd met de som van de subsidiabele bedragen met betrekking tot de verrichtingen in het kader van het uitvoeringsprogramma, vermeld in hoofdstuk III, die met eigen middelen, die de SHM beschikbaar heeft op de rekening-courant bij de VMSW, werden bekostigd. De vergoeding op de geïnvesteerde rekening-courant middelen wordt gedurende dertig jaar verrekend voor die verrichtingen, vanaf het jaar van opname in een uitvoeringsprogramma vanaf de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

HOOFDSTUK VI. — Indexbepaling

Art. 20. De prijsplafonds met betrekking tot verwerving, vermeld in artikel 4, § 2, en het bedrag, vermeld in artikel 9, § 2, tweede lid, 1°, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de verkoopprijs per m² van bouwgronden in het Vlaamse Gewest tijdens het voorgaande jaar, zoals die door de Federale Overheidsdienst Economie wordt gepubliceerd, met als basis de gemiddelde verkoopprijs van 111 euro/m² in 2005. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

De prijsplafonds met betrekking tot de bouwkosten, vermeld in artikel 6, § 2, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de ABEX-index van november van het voorgaande jaar, met als basis de ABEX-index van 612 van november 2005. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

Het bedrag met betrekking tot de vrijstelling op de rekening-courant, vermeld in artikel 17, § 2, en het bedrag met betrekking tot de sociale dienst, vermeld in artikel 19, zesde lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, naar het gezondheidsindexcijfer van de maand december van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 102,15 van 2005. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

HOOFDSTUK VII. — *Sancties*

Art. 21. De vergoeding op geïnvesteerde rekening-courant middelen, vermeld in artikel 18, 7°, kan alleen worden toegepast als de SHM de bepalingen in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW, correct uitvoert.

HOOFDSTUK VIII. — *Slotbepalingen*

Art. 22. De theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 17, § 1, worden voor de verwerking in de GSC met betrekking tot de jaren 2008 tot en met 2010 berekend in de veronderstelling dat de verhuurders de referentiehuurprijzen, vermeld in artikel 70, § 2, van het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007 niet lager vaststellen dan de minima, voorzien in de richtlijnen van de minister. Bovendien wordt er voor de bepaling van die theoretische inkomsten geen rekening gehouden met de mogelijke vermindering van de basishuurprijzen, vermeld in artikel 70, § 1, 3°, van hetzelfde besluit.

Art. 23. De algemene werkings- en onderhoudskosten, vermeld in artikel 19, vijfde lid, zijn voor 2008 en 2009, per sociale huurwoning, forfaitair vastgesteld op :

1° 1.000 euro voor een appartement;

2° 860 euro voor een eengezinswoning of een duplex.

Voor structureel leegstaande woningen worden geen algemene werkings- en onderhoudskosten vastgesteld.

Voor de toepassing in het referentiejaar, worden de bedragen, vermeld in het eerste lid, aangepast aan de gezondheidsindex van de maand juni van dat jaar, met als basis de gezondheidsindex 102,15 van 2005. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 10 euro.

Art. 24. Voor zover het verrichtingen betreft die het voorwerp uitmaken van dit besluit vervallen de subsidieaanvragen van de SHM's, voor zover er op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit nog geen belofte van subsidie gegeven is, als ze gevraagd zijn op basis van de volgende besluiten :

1° het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 betreffende het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen, ter uitvoering van de artikelen 94 en 95 van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 juli 2000 en 17 oktober 2003, en opgeheven bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006;

2° 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, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 7 april 1998, 11 mei 1999, 19 november 1999, 25 juli 2000, 29 maart 2002, 9 januari 2004 en 6 februari 2004, en opgeheven bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006;

3° het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 houdende vaststelling van de procedure inzake de programmering en de subsidiëring van operaties en werken die voor sociale huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 juli 2000, 20 oktober 2000 en 17 oktober 2003, en opgeheven bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006;

4° het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999, 19 november 1999 en 25 juli 2000, en opgeheven bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006.

Art. 25. Voor de verwerving van onroerende goederen worden geen renteloze leningen toegekend als vermeld in artikel 10, tweede lid, als die verwerving plaatsvond voor de inwerkingtreding van dit besluit.

In afwijking van het eerste lid, wordt voor de verwervingen die hebben plaatsgevonden na 1 januari 2006 en waarvoor een ontvankelijke subsidieaanvraag werd ingediend op basis van het besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in artikel 24, eerste lid, 1°, en waarvoor op de datum van inwerkingtreding van dit besluit nog geen belofte van subsidie gegeven is, wel een renteloze lening toegekend als vermeld in artikel 10, tweede lid.

Voor verrichtingen met betrekking tot bouw, renovatie of omvorming, die aanbesteed worden voor 1 juli 2008, worden de prijsplafonds, verkregen door de toepassing van artikel 6, § 2, en artikel 7, § 2, met 15 % verhoogd.

Art. 26. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2008.

Art. 27. De Vlaamse minister, bevoegd voor de Huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 12 oktober 2007.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,
M. KEULEN

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

F. 2007 — 4325

[C — 2007/36865]

12 OCTOBRE 2007. — Arrêté du Gouvernement flamand portant financement des sociétés de logement social en vue de la réalisation d'habitations de location sociales et des frais de fonctionnement y afférents

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, notamment l'article 38, modifié par le décret du 24 mars 2006, et l'article 72, alinéa premier, 3°, modifié par le décret du 8 décembre 2000;

Vu l'accord du Ministre flamand chargé du Budget, donné le 19 juillet 2007;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 16 août 2007, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa premier, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE I^{er}. — *Définitions*

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

1° habitation adaptable : une habitation construite suivant les principes de base de construction adaptable, notamment :

a) toutes les fonctions de logement se trouvent à un seul niveau;

b) il y a suffisamment d'espace de circulation et les portes sont suffisamment larges pour permettre les manœuvres autonomes avec une chaise roulante;

c) il n'y a pas de seuils dans l'habitation qui dispose une douche plane et une toilette accessible aux chaises roulantes;

2° appartement : une habitation dans un bâtiment dans lequel se trouvent au moins deux habitations l'une au-dessus de l'autre à différents niveaux de construction, qui n'est pas un duplex;

3° département : le Département de l'Aménagement du Territoire, de la Politique du Logement et du Patrimoine immobilier;

4° duplex : une habitation dans un bâtiment dans lequel se trouvent au moins deux habitations l'une au-dessus de l'autre à différents niveaux de construction et dont chaque habitation est accessible par une entrée ou escalier séparé donnant sur le domaine public au rez-de-chaussée;

5° habitation unifamiliale : une habitation dans un bâtiment ou dans une partie de bâtiment dans le(la)quel(le) il n'y a pas d'habitations se trouvant l'une au-dessus de l'autre à différents niveaux de construction;

6° bonne habitation : une habitation existante à laquelle tout au plus des investissements limités doivent être faits avant qu'elle ne puisse être rendue disponible comme habitation de location sociale;

7° GSC : la correction sociale régionale;

8° Ministre : le Ministre flamand chargé du logement;

9° année de référence : la période du 1^{er} janvier au 31 décembre de la année précédant l'année laquelle le calcul de la GSC a lieu;

10° compte courant d'une SHM : le compte auprès de la VSMW sur lequel les moyens de la SHM sont gérés, visé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 décembre 2005 réglant la gestion des propres moyens des sociétés de logement social par la Société flamande du Logement (VMSW);

11° prix d'estimation : l'estimation par le fonctionnaire compétent en matière d'estimations de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du Service public fédéral des Finances ou par le comité d'achat;

12° SHM : une société de logement social agréée, telle que visée à l'article 40 du Code flamand du Logement;

13° achat stratégique d'un terrain : l'achat d'un terrain dont le prix d'achat s'élève à moins de la moitié de la valeur vénale réelle sur le marché libre de terrains prêts à bâtir dans cette région, et :

a) qui ne fait l'objet d'une construction qu'à moyen terme parce qu'il est situé dans une zone d'expansion de logement qui ne peut être entamée qu'à moyen terme, ou :

b) qui suivant l'actuelle affectation du plan de secteur ne fera pas l'objet d'une construction d'une habitation dans l'immédiat mais où un plan de structure spatial ou un projet plan d'exécution spatial prévoit une affectation de logement, ou :

c) qui est situé dans une zone d'habitation non-équipée.

14° inoccupation structurelle : une habitation inoccupée qui est inoccupée pendant au moins six mois ou qui sera inoccupée suite à l'exécution envisagée d'un projet de rénovation ou de construction;

15° programme d'exécution : le programme d'exécution, visé à l'article 33, § 3, du Code flamand du Logement;

16° Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement;

17° habitation Vlabinvest : une habitation réalisée sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 1994 réglant la gestion du Fonds d'Investissement pour la Politique terrienne et du Logement du Brabant flamand et réglant les conditions relatives aux projets de logement à caractère social;

18° VMSW : la "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen" (Société flamande du Logement social), mentionnée à l'article 30 du Code flamand du Logement.

CHAPITRE II. — *Dispositions générales*

Art. 2. Le Ministre peut, dans les limites des crédits prévus à cet effet au budget de la Communauté flamande, annuellement accorder des subventions aux SHM afin de les permettre de rendre disponibles des habitations de location sociale.

En vue du financement du programme d'exécution dans le secteur de la location, le Ministre accorde une subvention au capital de la VMSW que cette dernière convertit en prêts sans intérêts aux SHM, avec une période d'amortissement de 33 ans, afin de pouvoir réaliser les opérations dans le cadre du programme d'exécution, aux conditions visées aux chapitres III et IV. Si l'article 33, § 1^{er}, alinéa 2, 5^o, du Code flamand du Logement, s'applique, la VMSW peut elle-même contracter un emprunt suivant les mêmes modalités.

Afin de permettre aux SHM d'accorder les diminutions de loyer fixées par le Gouvernement flamand, le Ministre accorde une GSC aux SHM aux conditions visées au chapitre V.

CHAPITRE III. — *Les opérations subventionnables dans le cadre du programme d'exécution*

Art. 3. En vue du financement du programme d'investissement, il est fait distinction entre les opérations suivantes :

1^o l'achat d'un bien immobilier, contracter un bail emphytéotique sur ce dernier ou y établir un droit de superficie, à l'exception de l'achat d'une bonne habitation;

2^o la démolition d'un immeuble;

3^o la construction d'une habitation;

4^o la rénovation d'une habitation ou la transformation d'un immeuble en une habitation;

5^o l'investissement dans l'amélioration ou dans l'adaptation d'une habitation;

6^o l'achat d'une bonne habitation.

Le Ministre détermine ce qu'il faut entendre par la rénovation d'une habitation ou par la transformation d'un immeuble en une habitation et par l'investissement dans l'amélioration ou dans l'adaptation d'une habitation.

Art. 4. § 1^{er}. Pour l'opération, visée à l'article 3, alinéa 1^{er}, 1^o, le montant subventionnable est égal à la somme :

1^o du coût d'acquisition, visé au § 2;

2^o des frais supplémentaires lors d'acquisition, visés au § 3;

3^o des droits éventuels d'enregistrement.

§ 2. Pour l'achat d'un terrain ou d'un immeuble, le coût d'achat est égal au coût réel d'achat limité au prix d'estimation.

Le coût est limité à un plafond des prix, fixé au moment de la signature du contrat de vente et qui est égal à 15.000 euros par habitation de location sociale à réaliser, cumulativement majoré :

1^o de 5.000 euros si le terrain ou l'immeuble est situé dans une zone d'habitat;

2^o de 5.000 euros lorsque les habitations de location sont des habitations unifamiliales;

3^o de 12.500 euros lorsque le terrain est entièrement équipé.

Le plafond des prix, visé à l'alinéa deux, est majoré de 10 % en cas d'achat dans une zone Vlabinvest, visée à l'article 1^{er}, § 1^{er}, 5^o, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 1994 réglant la gestion du Fonds d'Investissement pour la Politique terrienne et du Logement du Brabant flamand et réglant les conditions relatives aux projets de logement à caractère social.

Lorsque l'achat donne lieu à une rénovation ou transformation, telle que visée à l'article 3, alinéa premier, 4^o, dont le coût se situe en-dessous du plafond des prix appliqué à une rénovation ou transformation, visée à l'article 7, § 2, la différence entre ces deux est ajoutée au plafond des prix appliqué à l'achat, visé aux alinéas deux et trois.

Lorsque le coût, visé à l'alinéa premier, se situe en-dessous du plafond des prix fixé conformément aux alinéas deux et trois, la différence entre ces deux peut être ajoutée au plafond des prix appliqué à cet achat futur, à condition que cet achat futur soit intégré dans le programme d'exécution dans les cinq années après l'intégration de l'opération actuelle dans le programme d'exécution.

Les majorations, visées aux alinéas quatre et cinq, ne peuvent jamais donner lieu à une majoration de plus de 20 % du plafond des prix, fixé en application des alinéas deux et trois.

Dans le cas d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie, le coût est égal au montant payé au moment de l'établissement du droit réel. Ce montant est limité à un plafond des prix, fixé au moment de l'établissement du droit réel. Le plafond des prix est égal à un pourcentage du plafond des prix appliqué, fixé en application des alinéas deux et trois. Ce pourcentage s'élève à 25 % dans le cas d'une période de bail emphytéotique ou de droit de superficie d'un maximum 40 ans, majoré d'un demi point-pourcent par année supplémentaire.

§ 3. Les frais supplémentaires à l'acquisition concernent les dépenses réelles, T.V.A. comprise, ayant trait :

1^o au métrage du bien immobilier;

2^o aux recherches géo- et écotechniques;

3^o à un contrôle ou à des essais.

Les frais supplémentaires sont limités à 2 % du coût, visé au § 2.

Art. 5. § 1^{er}. Pour l'opération de démolition, visée à l'article 3, alinéa premier, 2^o, le montant subventionnable est égal au coût réel de l'opération de démolition. Le coût réel est la somme :

1^o des frais de l'entreprise de démolition;

2^o des honoraires;

3^o de la T.V.A. sur l'entreprise.

Les travaux techniquement indivisibles qui ne sont pas exclusivement exécutés en vue de la construction des habitations de location sociale, sont intégrés dans le montant subventionné au prorata de la quote-part dans les terrains des habitations de location social en question.

Art. 6. § 1^{er}. Pour l'opération de construction, visée à l'article 3, alinéa premier, 3°, le montant subventionnable est égal à la somme :

- 1° du coût de construction, visé au § 2;
- 2° des frais d'étude, visés au § 3;
- 3° de la T.V.A. sur le coût et les frais d'étude.

§ 2. Le coût de construction est le coût réel de la construction, limité à un plafond des prix égal à la somme des montants suivants par habitation de location sociale à réaliser :

- 1° 55.000 euros pour un studio;
- 2° 75.000 euros pour une habitation avec une chambre à coucher;
- 3° 85.000 euros pour une habitation avec deux chambres à coucher prévues pour trois personnes;
- 4° 90.000 euros pour une habitation avec deux chambres à coucher prévues pour quatre personnes;
- 5° 100.000 euros pour une habitation avec trois chambres à coucher;
- 6° 110.000 euros pour une habitation avec quatre chambres à coucher;
- 7° 120.000 euros pour une habitation avec cinq ou plus de chambres à coucher;

Le plafond des prix, visé à l'alinéa premier, est majoré des montants suivants :

- 1° 11.000 euros pour un garage;
- 2° 5.000 euros pour un abri voiture;
- 3° 2.000 euros pour un parking au-dessus du sol;
- 4° 18.000 euros pour un parking souterrain;
- 5° 40.000 euros pour l'installation d'ascenseurs;

Les montants, visés à l'alinéa premier, 1° à 5° inclus, sont majorés de 10 % lorsqu'il s'agit d'habitations adaptables, à l'exception des habitations ADL, telles que visées à l'article 1^{er}, 8°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 visant à encourager les projets en faveur des personnes ayant un handicap physique habitant de manière autonome dans les quartiers d'habitations sociales.

Les montants, fixés par l'application commune des alinéas premier, deux et trois, sont majorés de 10 % dans les cas suivants :

- 1° projets de construction d'au maximum huit habitations;
- 2° projets de construction ayant au moins deux murs communs avec d'autres propriétaires;
- 3° projets de construction dans les villes situées dans les zones métropolitaines ou zones de villes régionales agréées conformément au Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre.

Si différentes majorations telles que visées à l'alinéa 4, 1°, 2° et 3°, s'appliquent, la majoration commune est limitée à 15 %.

Le plafond des prix est fixé au moment de l'adjudication des travaux. Pendant l'exécution des activités, les révisions de prix contractuellement convenues sont appliquées au prorata au plafond des prix, en commençant par la majoration exprimée en pourcentage du montant total de l'adjudication.

§ 3. Les frais d'étude dans le cas d'une opération de construction concernent les dépenses réelles, hors T.V.A., pour :

- 1° l'honoraire pour l'étude et la direction des travaux;
- 2° l'honoraire du coordinateur de sécurité et de santé;
- 3° le contrôle sur l'exécution de la tâche ordonnée;
- 4° les frais d'un contrôle ou d'essais;
- 5° les frais relatifs à la procédure d'adjudication;

6° les frais liés à l'inventaire d'amiante en vertu de l'arrêté royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante et la déclaration PEB suite au décret du 22 décembre 2006 établissant des exigences et mesures de maintien en matière de performance énergétique et de climat intérieur de bâtiments et portant instauration d'un certificat de performance énergétique et modifiant l'article 22 du décret REG.

Les frais d'étude sont limités à 10 % du coût de l'opération de construction, visée au § 2.

Art. 7. § 1^{er}. Pour l'opération de rénovation ou de transformation, visée à l'article 3, alinéa premier, 4°, le montant subventionnable est égal à la somme :

- 1° du coût de l'opération, visé au § 2;
- 2° des frais d'étude, visés au § 3;
- 3° de la T.V.A. sur le coût et les frais d'étude.

§ 2. Le coût de la rénovation ou de la transformation est le coût réel de la transformation, limité à 80 % du plafond des prix, visé à l'article 6, § 2, qui s'applique à la construction du même type d'habitations.

En dérogation au premier alinéa, le coût est limité au même plafond des prix que celui visé à l'article 6, § 2, dans les cas suivants :

- 1° si la construction de remplacement impliquerait une diminution du volume de construction;
- 2° si la rénovation ou la transformation se fait en vue de conserver un site urbain ou rural ou s'il s'agit d'un bâtiment ou monument protégé figurant à l'inventaire du patrimoine architecturale.

Le plafond des prix est fixé au moment de l'adjudication des travaux. Pendant l'exécution des activités, les révisions de prix contractuellement convenues sont appliquées au prorata au plafond des prix, en commençant par la majoration exprimée en pourcentage du montant total de l'adjudication.

§ 3. Les frais d'étude en cas d'une rénovation ou transformation ont trait aux dépenses réelles, hors T.V.A., visées à l'article 6, § 3, et sont limités à 10 % du coût, visé au § 2.

Art. 8. Pour l'investissement dans l'amélioration ou l'adaptation, visée à l'article 3, alinéa premier, 5°, le montant subventionnable est égal au coût réel, T.V.A. comprise, telle qu'il a été intégré dans le programme d'exécution.

Art. 9. § 1^{er}. Pour l'achat d'une bonne habitation, visé à l'article 3, alinéa premier, 6°, le montant subventionnable est égal à la somme :

1° du coût de l'achat, visé au § 2;

2° des éventuels droits d'enregistrement, de la T.V.A. éventuellement due lors de l'achat et de la T.V.A. en cas d'investissements qui sont nécessaires pour pouvoir rendre l'habitation disponible comme habitation de location sociale.

§ 2. Le coût de l'achat est égal au coût réel d'achat, limité au prix d'estimation, majoré d'investissements éventuels, hors T.V.A., qui sont nécessaires pour pouvoir rendre l'habitation disponible comme habitation de location sociale.

Le coût est en outre limité à un plafond des prix qui est fixé au moment de la signature du contrat de vente et qui est égal à la somme des montants suivants :

1° un forfait de 25.000 euros pour la partie terrain;

2° le plafond des prix pour une opération de construction, visée à l'article 6, § 2;

3° un montant forfaitaire, égal à 10 % du montant visé sous 2°, pour les frais d'étude.

Le plafond des prix, visé à l'alinéa deux, est majoré de 10 % en cas d'achat dans une zone Vlabinvest, visée à l'article 1^{er}, § 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 1994 réglant la gestion du Fonds d'Investissement pour la Politique terrienne et du Logement du Brabant flamand et réglant les conditions relatives aux projets de logement à caractère social.

Le plafond des prix est fixé au moment de la signature du contrat de vente.

CHAPITRE IV. — *Le financement des opérations dans le cadre du programme d'exécution*

Art. 10. La VMSW accorde des prêts sans intérêt aux SHM en vue des opérations dans le cadre du programme d'exécution, visé à l'article 2, alinéa 2, pour autant que les SHM veulent en bénéficier. Le montant d'un prêt pour une opération est au maximum égal au montant subventionnable relatif à l'opération visée au chapitre III.

Pour l'opération, visée à l'article 3, alinéa premier, 1°, la VMSW accorde en premier lieu un prêt à des conditions de marché, pour lequel la SHM ne doit que les intérêts annuels. Au moment de l'adjudication des travaux relatifs à la construction d'habitations de location sociale sur le terrain en question, ou à la rénovation ou transformation d'immeubles existants sur ce terrain en habitations de location sociale, ce prêt est converti en un prêt sans intérêt, visé à l'alinéa premier.

Pour les opérations, visées à l'article 3, alinéa premier, 2° à 5° inclus, la VMSW accorde un prêt sans intérêt dans la mesure de l'avancement des travaux, et au maximum, à concurrence des montants subventionnables. Pour l'achat d'une bonne habitation, visée à l'article 3, premier alinéa, 6°, un prêt sans intérêt est accordé au moment de la passation de l'acte de vente. La VMSW peut accorder des prêts conformes au marché aux SHM en vue d'un financement complémentaire aux montants subventionnables.

Sur la proposition du conseil d'administration de la VMSW, le Ministre fixe les conditions d'octroi et de paiement des prêts par la VWMS aux SHM, ainsi que de leur remboursement, dans un règlement général.

Art. 11. § 1. Le volume de crédit subventionnable d'un certain programme d'exécution est le montant total de prêts sans intérêts que la VMSW met à la disposition des SHM dans le cadre de ce programme d'exécution.

La subvention au capital, visée à l'article 2, alinéa 2, est fixée de sorte que les coûts de financement réels nécessaires à mettre le volume de crédits subventionnable d'un certain programme d'exécution à la disposition des SHM sans intérêts, soient couverts. La quote-part de cette subvention au capital dans le volume de crédit subventionnable d'un programme de subvention est égal au pourcentage de subvention pour ce programme d'exécution.

§ 2. Le pourcentage de subvention pour un certain programme d'exécution est en premier lieu fixé provisoirement pendant l'année précédant l'année à laquelle le programme d'exécution a trait. En ce faisant, il est tenu compte de l'évolution du taux d'intérêt du marché, mesuré sur la base de la moyenne progressive du taux d'intérêt des obligations linéaires (OLO) avec une durée restante de dix ans pendant les cinq premiers mois de cette année.

Le pourcentage est définitivement fixé au cours de la quatrième année suivant l'année à laquelle le programme d'exécution a trait. A cet effet, il est tenu compte des frais de financement réels.

§ 3. La partie non subventionnée des prêts visés à l'article 10 peut être financée par la VMSW par des emprunts à concurrence des montants et aux conditions fixés dans le décret relatif au budget et dans les statuts de la VMSW.

§ 4. Moyennant avis préalable au Gouvernement flamand, le Ministre détermine les conditions de la fixation provisoire et définitive du pourcentage de subvention ainsi que pour le paiement de la subvention au capital de la VMSW.

Art. 12. La VMSW crée un fonds de financement séparé dans lequel les flux financiers relatifs aux prêts sans intérêts et aux subventions en question sont comptabilisés.

Moyennant avis préalable au Gouvernement flamand, le Ministre règle, en concertation avec le Ministre chargé du budget, le fonctionnement de ce fonds et l'utilisation des soldes éventuels.

Art. 13. Aux conditions fixées dans le décret relatif au budget et dans les statuts de la VMSW, la VMSW peut contracter des prêts sous garantie de la Région en vue du financement de la partie non subventionnable du programme d'exécution, visé à l'article 11, § 1^{er}, et des prêts conformes au marché, visés à l'article 10, alinéas deux et trois. En vue de l'obtention de la garantie, les conditions, visées au décret du 7 mai 2004 contenant des dispositions relatives à la gestion de la trésorerie, de la dette et de la garantie de la Communauté flamande et de la Région flamande, sont en vigueur.

CHAPITRE V. — *L'octroi de GSC aux SHM**Section 1^{re}. — Dispositions générales*

Art. 14. La GSC, visée à l'article 2, alinéa trois, est octroyée à une SHM, lorsque les revenus pendant l'année de référence, visés à la section II, sont inférieurs aux dépenses pendant l'année de référence, visées à la section III, et est égale à la différence entre les revenus et les dépenses.

Les revenus et dépenses, visés à l'alinéa premier ont trait à tous les immeubles en propriété ou en location de la SHM concernée, à l'exception :

1° des immeubles qui ont été construits comme espaces non résidentiels et qui n'ont pas été subventionnés par la Région flamande.

2° des habitations Vlabinvest.

Art. 15. § 1^{er}. La GSC est annuellement calculée par la VMSW à l'aide de données provenant de l'année de référence. A cet effet, les SHM mettent les données nécessaires pour ce calcul, fixées par le Ministre, à la disposition de la VMSW par voie électronique. Dans le cadre de l'évaluation de la politique et n exécution de l'article 24 du Code flamand du Logement, les SHM mettent les mêmes données également à la disposition du département. Si une SHM néglige de rendre disponibles les données nécessaires par voie électronique, elle n'a pas droit à une GSC.

§ 2. Un acompte sur la GSC est accordé à la SHM pendant l'année de référence. L'acompte sur la GSC est fixé compte tenu de l'évolution des revenus et des dépenses des années passées et des informations disponibles sur l'année de référence-même. L'acompte s'élève à au maximum 90 % de la GSC octroyée dans le cadre de l'année précédente en ce qui concerne une SHM à laquelle une GSC a été octroyée dans le cadre de l'année précédente. Le Ministre fixe les modalités et conditions en vue de fixer l'acompte sur la GSC.

L'année suivante, la GSC définitive est fixée sur la base des données de l'année de référence. Le solde existant suite à l'acompte est comptabilisé conjointement avec l'acompte sur la GSC pour l'année de référence suivante.

Lorsqu'il ressort d'information complémentaire ultérieure que le calcul de la GSC n'est pas correcte, le solde est comptabilisé lors de la fixation de l'acompte pour l'année de référence en question, à condition que ce décompte a lieu au plus tard cinq ans après l'année de référence originale. Lorsqu'un montant payé en trop ne peut pas être comptabilisé par un acompte suivant parce qu'aucune GSC n'est plus due à la SHM, la SHM remet à nouveau ce montant à la disponibilité de la Région flamande dans l'année de la communication par la VMSW, à condition que cette communication ait lieu dans le cinq ans suivant l'année de référence.

Sur la proposition du conseil d'administration de la VMSW, le Ministre fixe les modalités et conditions du paiement de la GSC aux SHM dans un règlement général.

Section 2. — Les revenus

Art. 16. Les revenus suivants de la SHM sont pris en considération pour le calcul de la GSC :

1° les revenus de location théoriques;

2° les intérêts positifs sur le compte courant;

3° les intérêts positifs d'autres comptes que ceux auprès de la VMSW;

4° les subventions financières, visées à :

a) l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mai 2004 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 et les articles II.5 et III; l'article 9 de l'annexe joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mai 2004 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;

b) les articles 12 à 17 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juillet 1992 portant exécution de l'article 49 du décret du 25 juin 1992 portant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992;

c) l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 instaurant une compensation locative;

d) l'article 2, alinéa premier, b), de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990 visant l'encouragement de la construction de logements sociaux locatifs;

5° les revenus fixés par le Ministre, après concertation avec le secteur et moyennant avis préalable au Gouvernement flamand.

Art. 17. § 1. Les revenus de location théoriques, visés à l'article 16, 1°, sont les revenus de location que le bailleur recevrait pendant l'année de référence dans la supposition que tous les locataires paient le loyer réel dû pendant les douze mois de l'année de référence. Pour ce calcul, il sera tenu compte du loyer adapté, visé à l'article 46 de l'arrêté du Gouvernement flamand réglementant le régime de location sociale en exécution du titre VII du Code flamand du Logement du 12 octobre 2007.

Lorsque la location d'une habitation a été interrompue pendant une certaine période de l'année suite à une inoccupation non structurelle, le loyer réel que le dernier locataire devait payer pendant cette période est pris en considération en dérogation à l'alinéa premier.

Le Ministre peut stipuler que les corrections éventuelles du loyer réel, dépendant d'une performance énergétique accrue des habitations en question, ne sont pas portées en compte en vue de la fixation des revenus de location théoriques.

§ 2. Les intérêts sur le compte courant qui est pris en considération pour les revenus, visé à l'article 16, 2°, sont diminués par le produit du taux d'intérêt sur le compte courant à long terme et par le montant de 15.000 euros par tranche entière de 500 habitations de location sociales du patrimoine du bailleur. La diminution s'élève à au maximum 20.000 euros.

Section 3. — Les dépenses

Art. 18. Les suivantes dépenses de la SHM, qui sont détaillées à l'article 19, sont prises en considération pour le calcul de la GSC :

1° le précompte immobilier;

2° les charges relatives au capital et aux intérêts des prêts contractés auprès de la VMSW;

3° les retards de loyer;

4° les frais liés à l'inoccupation;

5° les frais de fonctionnement et d'entretien généraux;

6° les frais pour le service social;

7° l'indemnité sur les moyens investis du compte courant;

8° l'indemnité de gestion à la VMSW;

9° l'emphytéose, visée à l'article III.4 de l'annexe joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mai 2004 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;

10° le cas échéant, les frais de rémunération de la fonction d'un concierge aux conditions fixées par le Ministre;

11° autres dépenses, à fixer par le Ministre, après concertation avec le secteur et moyennant avis préalable au Gouvernement flamand.

Art. 19. Le précompte immobilier, visé à l'article 18, 1°, a trait à l'imposition pour l'année de référence. Lorsque l'imposition ayant trait à l'année de référence n'est pas encore connue pour certains immeubles ou lorsqu'elle fait l'objet d'un litige, cette imposition est estimée, suivant les meilleurs facultés, pendant l'année de référence et éventuellement comptabilisée plus tard, tel que mentionné dans l'article 15, § 2.

Les charges relatives au capital et intérêts des prêts auprès de la VMSW, visées à l'article 18, 2°, comprennent toutes les charges, à l'exception de tant les amortissements de capital avancés ou des amortissements des crédits de transition que les indemnités de réinvestissement éventuelles ou autres frais dus aux amortissements précités, relatives :

1° à tous les prêts auprès de la VMSW relatifs aux habitations de location sociales, à l'exception des prêts conformes au marché, visés à l'article 10, alinéa deux et trois;

2° en dérogation au point 1°, aux charges relatives aux intérêts de prêts conformes au marché, visés à l'article 10, alinéa deux, ayant trait à l'achat stratégique de terrains et ce pendant les dix premières années après que les prêts ont été contractés;

3° aux prêts en application :

a) de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juillet 1992 portant exécution de l'article 49 du décret du 25 juin 1992 portant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992;

b) de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 instaurant une compensation locative;

c) de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990 visant l'encouragement de la construction de logements sociaux locatifs.

Le retard de loyer, visé à l'article 18, 3°, est forfaitairement fixé à 2 % des revenus de loyer théoriques, visés à l'article 17, § 1^{er}.

Les frais liés à l'inoccupation, visés à l'article 18, 4°, sont forfaitairement fixés à 3 % des revenus de loyer théoriques, visés à l'article 17, § 1^{er}.

Moyennant avis préalable au Gouvernement flamand, le mode calcul des frais généraux de fonctionnement et d'entretien, visés à l'article 18, 5°, est fixé par le Ministre, sur la base des données objectivement évaluées présentées par les SHM suivant les directives du Ministre.

En ce qui concerne les frais du service social, visés à l'article 18, 6°, une dépense de 20.000 euros est forfaitairement portée en compte par tranche entière de 500 habitations de location sociales, à condition que la SHM démontre qu'elle engage effectivement par tranche entière un membre de personnel, au moins à mi-temps, en vue d'assurer les tâches de suivi élémentaires fixées par le Ministre.

L'indemnité sur les moyens investis du compte courant, visés à l'article 18, 7°, est égale à la rente sur les prêts conformes au marché ayant un délai d'amortissement de 30 années, visé à l'article 10, alinéa trois, étant en vigueur au 1^{er} janvier de l'année de référence, majorée de 0,5 points de pourcentage, multipliée par la somme des montants subventionnables ayant trait aux opérations dans le cadre du programme d'exécution visé au chapitre III, qui ont été prises à charge, par des moyens propres que la SHM a à sa disponibilité sur le compte courant auprès de la VMSW. L'indemnité sur les moyens investis du compte courant sont comptabilisés pendant trente années pour ces opérations à partir de l'année d'inscription dans un programme d'exécution à partir de la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

CHAPITRE VI. — Définition de l'indice

Art. 20. Les plafonds des prix relatifs à l'acquisition, visés à l'article 4, § 2, et le montant, visé à l'article 9, § 2, alinéa deux, 1°, sont annuellement adaptés au 1^{er} janvier à l'évolution du prix de vente par m² de terrains à bâtir dans la Région flamande pendant l'année précédente, tel qu'il est publié par le Service public fédéral de l'Economie, ayant comme base le prix de vente moyen de 111 euros/m² en 2005. Le résultat est arrondi au premier multiple suivant de 100 euros.

Les plafonds des prix relatifs aux frais de construction, visée à l'article 6, § 2, sont annuellement adaptés au 1^{er} janvier à l'évolution de l'indice ABEX de novembre de l'année précédente, ayant comme base l'indice APEX de 612 du mois de novembre 2005. Le résultat est arrondi au premier multiple suivant de 100 euros.

Le montant relatif à l'exemption sur le compte courant, visé à l'article 17, § 2, et le montant relatif au service social, visé à l'article 19, alinéa six, sont annuellement adaptés au 1^{er} janvier à l'évolution de l'indice de santé, suivant le l'indice de santé du moins de décembre de l'année précédente et ayant comme base l'indice de santé de 102,15 de 2005. Le résultat est arrondi au premier multiple suivant de 100 euros.

CHAPITRE VII. — *Sanctions*

Art. 21. L'indemnité sur les moyens investis du compte courant, visée à l'article 18, 7°, ne peut être appliquée que si la SHM exécute correctement les dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 décembre 2005 réglant la gestion des propres moyens des sociétés de logement social par la VMSW.

CHAPITRE VIII. — *Dispositions finales*

Art. 22. Les revenus de location théoriques, visés à l'article 17, § 1^{er}, sont calculés, en vue de leur intégration dans la GSC ayant trait aux années 2008 à 2010 inclus, dans la supposition que les bailleurs ne fixent pas les loyers de référence, visés à l'article 70, § 2, de l'arrêté du Gouvernement flamand réglementant le régime de location sociale en exécution du titre VII du Code flamand du Logement du 12 octobre 2007, en dessous des minima, prévus dans les directives du Ministre. Il est en outre pas tenu compte pour la fixation des revenus de location théoriques d'une diminution éventuelle des loyers de base, visés à l'article 70, § 1^{er}, 3°, du même arrêté.

Art. 23. Les frais généraux de fonctionnement et d'entretien, visés à l'article 19, alinéa cinq, sont forfaitairement fixés, pour 2008 et 2009, par habitation sociale, à :

1° 1.000 euros pour un appartement;

2° 860 euros pour une habitation unifamiliale ou un duplex.

L'inoccupation structurelle d'habitations ne peut pas faire l'objet de frais généraux de fonctionnement ou d'entretien.

Pour l'application pendant l'année de référence, les montants, visés à l'alinéa premier, sont adaptés à l'indice de santé du mois de juin de cette année, ayant comme base l'indice de santé de 102,15 de 2005. Le résultat est arrondi au premier multiple suivant de 10 euros.

Art. 24. Pour autant qu'il s'agisse d'opérations faisant l'objet du présent arrêté, les demandes de subventions des SHM échoient, pour autant qu'aucune promesse de subvention n'ait été faite à la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté, si elles ont été demandées sur la base d'un des arrêtés suivants :

1° l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 relatif à la politique foncière et immobilière à des fins de logement dans les noyaux d'habitations en exécution des articles 94 et 95 du Code du Logement, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 25 juillet 2000 et 17 octobre 2003, et abrogé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006;

2° 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, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 7 avril 1998, 11 mai 1999, 19 novembre 1999, 25 juillet 2000, 29 mars 2002, 9 janvier 2004 et 6 février 2004, et abrogé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006;

3° l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 fixant la procédure en matière de programmation et subvention des opérations et travaux exécutés à des fins de logement social, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand du 25 juillet 2000, 20 octobre 2000 et 17 octobre 2003, et abrogé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006;

4° l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 portant la subvention et la préparation à la construction de terrains et l'aménagement de l'infrastructure et des équipements communs de quartiers sociaux, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 11 mai 1999, 19 novembre 1999 et 25 juillet 2000, et abrogé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006.

Art. 25. Pour l'acquisition de biens immobiliers, aucun prêt sans intérêt n'est accordé, tel que visé à l'article 10, alinéa 2, lorsque cette acquisition a eu lieu avant l'entrée en vigueur de présent arrêté.

En dérogation à l'alinéa premier, un prêt sans intérêt, tel que visé à l'article 10, alinéa 2, est cependant accordé pour les acquisitions qui ont eu lieu après le 1^{er} janvier 2006 et pour lesquelles une demande de subvention recevable à été introduite sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand, visé à l'article 24, alinéa premier, 1°, et pour lesquelles aucune promesse de subvention n'a été faite à la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

En ce qui concerne les opérations de construction, de rénovation ou de transformation, qui seront adjudgées avant le 1^{er} juillet 2008, les plafonds de prix, obtenus en application de l'article 6, § 2, et de l'article 7, § 2, sont majorés de 15 %.

Art. 26. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

Art. 27. Le Ministre flamand ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 12 octobre 2007.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
K. PEETERS

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique,
M. KEULEN