

Art. 20. § 1. De provisiekosten worden forfaitair vastgesteld op 1 % van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16, de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 17, de studiekosten, vermeld in artikel 18, en de afwerkingskosten, vermeld in artikel 19.

§ 2. De werkingskosten bedragen maximaal 4 % van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16, en de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 17.

§ 3. De financieringskosten, hierna K te noemen, worden berekend volgens de volgende formule : $K = P \times D \times R / 12$.

In deze formule wordt verstaan onder :

1° P : de helft van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16, de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 17, de studiekosten, vermeld in artikel 18, en de afwerkingskosten, vermeld in artikel 19;

2° D : de werkelijke duur van de werkzaamheden, uitgedrukt in volledige maanden waarbij het aantal restdagen naar boven wordt afgerond, vermeerderd met vier maanden bij appartementen, of vermeerderd met twee maanden bij andere sociale koopwoningen dan appartementen;

3° R : de gemiddelde rentevoet op korte termijn van de rekening-courant van een sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW, vermeerderd met 0,50 %, berekend over de periode tussen de datum van de aanvang van de werkzaamheden en de datum van de voltooiing van de werkzaamheden, respectievelijk vermeld in het tweede en het derde lid.

De datum van de aanvang van de werkzaamheden is de datum waarop de initiatiefnemer zowel het deelattest nummer 1, vermeld in artikel 19/2, § 2, tweede lid, van het Programmatiebesluit, als de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de woningen verkregen heeft.

De datum van de voltooiing van de werkzaamheden, die blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek van de werkzaamheden, wordt beperkt op basis van de maximale uitvoeringstermijn, vastgesteld aan de hand van de tabel, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1 van het Programmatiebesluit.

Art. 21. Op voorwaarde dat de VMSW en de bemiddelende sociale huisvestingsmaatschappij, vermeld in artikel 4.1.22 van het decreet grond- en pandenbeleid, daarmee akkoord gaan, kan in de sociale koopwoningen de eindafwerking van een of meer zaken ontbreken.

De niet-uitgevoerde eindafwerking wordt geraamd en in rekening gebracht bij de vaststelling van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16.

HOOFDSTUK 4. — *Sociale kavels*

Art. 22. De verkoopprijs van op grond van de sociale last opgerichte sociale kavels die overeenkomstig artikel 4.1.22 van het decreet grond- en pandenbeleid, in naam en voor rekening van de initiatiefnemer aangeboden worden door een sociale huisvestingsmaatschappij, is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

Art. 23. De verkoopprijs van sociale kavels wordt vastgesteld per kavel, op basis van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

De lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop wordt geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

Art. 24. De verkoopprijs van een sociale kavel is minimaal gelijk aan 50 % en maximaal gelijk aan 85 % van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen als gevolg van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Brussel, 30 oktober 2009.

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

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,
F. VAN DEN BOSSCHE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,
Ph. MUYTERS

Bijlage V

Reglement van de prijsnormen waaraan sociale koopwoningen, sociale kavels en middelgrote kavels moeten voldoen

HOOFDSTUK 1. — *Begrippen*

Artikel 1. In deze bijlage worden de begrippen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en in het besluit van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten, hierna Programmatiebesluit genoemd, gebruikt.

HOOFDSTUK 2. — *Sociale koopwoningen*

Afdeling 1. — Algemene bepalingen

Art. 2. De verkoopprijs van sociale koopwoningen is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

In afwijking van het eerste lid zijn de bepalingen van dit hoofdstuk niet van toepassing op de verkoopprijs van op grond van een sociale last verwezenlijkte sociale koopwoningen die overeenkomstig artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid in naam en voor rekening van de initiatiefnemer aangeboden worden door een sociale huisvestingsmaatschappij.

Art. 3. De verkoopprijs van sociale koopwoningen is gelijk aan de som van :

- 1° de verkoopprijs van de grond, vastgesteld overeenkomstig afdeling 2;
- 2° de verkoopprijs van de woningen, vastgesteld overeenkomstig afdeling 3.

Afdeling 2. — De verkoopprijs van de grond

Art. 4. De verkoopprijs van de grond wordt vastgesteld per kavel, op basis van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

De lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop wordt geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop.

Art. 5. De verkoopprijs van de grond is minimaal gelijk aan 50 % en maximaal gelijk aan 75 % van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

Afdeling 3. — De verkoopprijs van de woningen

Art. 6. De verkoopprijs van de woningen is gelijk aan de som, inclusief BTW, van :

- 1° de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 7;
- 2° de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 8;
- 3° de studiekosten, vermeld in artikel 9;
- 4° de afwerkingskosten, vermeld in artikel 10;
- 5° de provisie-, werkings- en financieringskosten, vermeld in artikel 11.

Art. 7. De kostprijs van de bouw van de woningen is gelijk aan de reële gunningsprijs na aanbesteding van de bouw van de woningen.

Art. 8. De kosten van meerwerken zijn gelijk aan de kostprijs van reële door de initiatiefnemer aanvaarde meerwerken.

Art. 9. De studiekosten zijn de reële uitgaven, vermeld in artikel 6, § 3, eerste lid, van het besluit van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten.

Art. 10. De afwerkingskosten betreffende de reële uitgaven verbonden aan alle nutsleidingen, aansluitingen en omgevingswerken die noodzakelijk zijn voor de afwerking en de bewoonbaarheid van de woningen, verminderd met de eventueel verkregen subsidies voor nutsleidingen, aansluitingen en omgevingswerken. Elk van de uitgavenposten, alsook elk van de eventueel verkregen subsidies wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

De afwerkingskosten, vermeld in het eerste lid, worden op vraag van de initiatiefnemer forfaitair verhoogd met 1.300 euro per gerealiseerde woning voor onvoorziene kosten.

Art. 11. § 1. De provisiekosten worden forfaitair vastgesteld op 1 % van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 7, de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 8, de studiekosten, vermeld in artikel 9, en de afwerkingskosten, vermeld in artikel 10.

§ 2. De werkingskosten bedragen maximaal 4 % van 110 % van het prijsplafond dat wordt vastgesteld aan de hand van de simulatietabel, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1 van het Programmatiebesluit.

§ 3. De financieringskosten, hierna K te noemen, worden berekend volgens de volgende formule : $K = P \times D \times R / 12$.

In deze formule wordt verstaan onder :

1° P : de helft van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 7, de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 8, de studiekosten, vermeld in artikel 9, en de afwerkingskosten, vermeld in artikel 10;

2° D : de werkelijke duur van de werkzaamheden, uitgedrukt in volledige maanden waarbij het aantal restdagen naar boven wordt afgerond, vermeerderd met vier maanden bij appartementen, of vermeerderd met twee maanden bij andere sociale koopwoningen dan appartementen;

3° R : de gemiddelde rentevoet op korte termijn van de rekening-courant van een sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW, vermeerderd met 0,50 %, berekend over de periode tussen de datum van de aanvang van de werkzaamheden en de datum van de voltooiing van de werkzaamheden, respectievelijk vermeld in het tweede en het derde lid.

De datum van de aanvang van de werkzaamheden is de datum van het aanvangsbevel.

De datum van de voltooiing van de werkzaamheden, die blijkt uit de voorlopige oplevering, wordt beperkt op basis van de maximale uitvoeringstermijn, vastgesteld aan de hand van de tabel, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1 van het Programmatiebesluit.

Art. 12. Op voorwaarde dat de VMSW ermee akkoord gaat, kan in de sociale koopwoning de eindafwerking van één of meer zaken ontbreken.

De niet-uitgevoerde eindafwerking wordt geraamd en in rekening gebracht bij de vaststelling van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 7.

HOOFDSTUK 3. — Sociale kavels

Art. 13. De verkoopprijs van de sociale kavels is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

In afwijking van het eerste lid zijn de bepalingen van dit hoofdstuk niet van toepassing op de verkoopprijs van op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale kavels die overeenkomstig artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in naam en voor rekening van de initiatiefnemer aangeboden worden door een sociale huisvestingsmaatschappij.

Art. 14. De verkoopprijs van de sociale kavels wordt vastgesteld per kavel, op basis van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

De lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop wordt geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop.

Art. 15. De verkoopprijs van een sociale kavel is minimaal gelijk aan 50 % en maximaal gelijk aan 85 % van de lokale venale waarde van bouwgrond in vrije verkoop.

HOOFDSTUK 4. — *Middelgrote kavels*

Art. 16. De verkoopprijs van de middelgrote kavels is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

Art. 17. De verkoopprijs van de middelgrote kavels wordt vastgesteld per kavel, op basis van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

De lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop wordt geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop.

Art. 18. De verkoopprijs van een middelgrote kavel is minimaal gelijk aan 90 % en maximaal gelijk aan 100 % van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure van de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen als gevolg van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Brussel, 30 oktober 2009.

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

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,
E. VAN DEN BOSSCHE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,
Ph. MUYTERS

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

F. 2009 — 4096

[C – 2009/36136]

30 OCTOBRE 2009. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux et modifiant diverses dispositions relatives au logement suite au décret relatif à la politique foncière et immobilière

Le Gouvernement flamand,

Vu le Code du Logement, joint à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et sanctionné par la loi du 2 juillet 1971, notamment l'article 80, remplacé par les décrets des 5 juillet 1989 et 8 juillet 1996, les articles 94 et 95, remplacés par les décrets du 5 juillet 1989 et l'article 96, § 3, modifié par les décrets des 5 juillet 1989 et 23 octobre 1991;

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, notamment l'article 33, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par le décret du 27 mars 2009, l'article 34, § 3, 2°, modifié par les décrets du 24 décembre 2004 et du 24 mars 2006, les articles 42, 69, 70, 71 et 72, modifiés par le décret du 8 décembre 2000 et l'article 73;

Vu le décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, notamment les articles 4.1.15, 4.1.20, 4.1.21, 4.1.22, 4.1.23 et 7.2.8;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions et aux modalités de transfert de biens immobiliers par la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » et les sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux;

Vu l'accord du Ministre flamand chargé du budget, donné le 3 avril 2009;

Vu l'avis 46 477/3 du Conseil d'Etat, donné le 7 mai 2009, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa premier, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition de la Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale et du Ministre flamand des Finances, du Budget, du Travail, de l'Aménagement du Territoire et des Sports;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE 1^{er}. — *Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux*

Article 1^{er}. A l'article 1^{er}, alinéa premier de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux, les modifications suivantes sont apportées :

1° il est ajouté les points 2°/1 à 2°/2 inclus, rédigés comme suit :

« 2°/1 envoi sécurisé : une des façons de notification suivantes :

a) une lettre recommandée;

b) une remise contre récépissé;

c) toute autre façon de notification autorisée par le Ministre par laquelle la date de notification peut être établie avec certitude;