

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

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

VLAAMSE OVERHEID

N. 2012 — 2651

[2012/204713]

**20 JULI 2012. — Besluit van de Vlaamse Regering houdende bepaling
van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren**

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20;

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, artikel 96, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978 en gewijzigd bij het decreet van 23 oktober 1991;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 5, § 2, artikel 29, eerste lid, 2°, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, artikel 34, § 3, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 29 april 2011 en 23 december 2011, artikel 36, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, artikel 38, § 1, tweede lid, vervangen bij het decreet van 23 december 2011, artikel 42, eerste lid, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 23 december 2011, artikel 42, vierde lid, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011, artikel 56, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 29 april 2011, artikel 58, gewijzigd bij decreet van 23 maart 2012, artikel 72, eerste lid, 3°, vervangen bij het decreet van 8 december 2000, artikel 91, § 2, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, artikel 92, § 1, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, artikel 93, § 1, tweede lid, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, artikel 95, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, en artikel 99, § 1, vervangen bij het decreet van 15 december 2006;

Gelet op het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, artikel 79;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 29 maart 2012;

Gelet op het advies van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 27 april 2012;

Gelet op advies 51.507/3 van de Raad van State, gegeven op 26 juni 2012, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

Besluit :

Hoofdstuk 1. Definities

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder :

1° agentschap : het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen van het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;

2° huurder : de alleenstaande of het gezin waaraan het sociaal verhuurkantoor een woning of kamer verhuurt;

3° frictieleegstand : de leegstand van woningen of kamers van maximaal twee maanden, als gevolg van verhuizingen, verkopen of verbouwingen, die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te laten functioneren;

4° intern huurreglement : het document, vermeld in artikel 1, 16°, van het Kaderbesluit Sociale Huur;

5° Kaderbesluit Sociale Huur : het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

6° Kamerbesluit : het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

7° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen;

8° ondersteuningsstructuur : het extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode, die instaat voor de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren;

9° toezichthouder : de toezichthouder voor de sociale huisvesting, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode;

10° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

11° werkingsgebied : het gebied dat wordt gevormd door de gemeenten waar het sociaal verhuurkantoor effectief woningen of kamers huurt of verhuurt;

12° Woonkwaliteitsbesluit : het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Hoofdstuk 2. Opdrachten van het sociaal verhuurkantoor

Art. 2. Een sociaal verhuurkantoor heeft de volgende opdrachten :

1° op de private huurwoningmarkt woningen of kamers huren of in erfpacht nemen met het oog op het verhuren van kwaliteitsvolle woningen of kamers aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

2° het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis van het Kaderbesluit Sociale Huur en de huurders begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

3° in functie van het verruimen van het woningaanbod toegankelijk zijn voor de kandidaat-verhuurders en voor de verhuurders en hen begeleiden en ondersteunen met het oog op het verzekeren van de woningkwaliteit, overeenkomstig de normen, vermeld in artikel 3;

4° met de lokale besturen en woon- en welzijnsactoren overleggen en samenwerken en, als dat wenselijk is, zelf het initiatief nemen om lokale samenwerkingsverbanden op te zetten.

Het sociaal verhuurkantoor kan ter ondersteuning van de uitvoering van zijn opdrachten, bijkomende taken opnemen. De minister kan hiervoor nadere regels bepalen.

Hoofdstuk 3. Bepalingen over de woningkwaliteit

Art. 3. Alleen woningen die voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld ter uitvoering van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, en kamers die beantwoorden aan normen, vermeld in de artikelen 4, 6 en 7 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, komen in aanmerking om verhuurd te worden door een sociaal verhuurkantoor. Voor de beoordeling van die vereisten en normen kan de minister strengere bezettingsnormen opleggen dan de normen die opgenomen zijn in het technisch verslag, vermeld in artikel 5 van het Woonkwaliteitsbesluit en artikel 3 van het Kamerbesluit.

Voor het sociaal verhuurkantoor een hoofdhuurovereenkomst sluit met het oog op de onderverhuring van een woning of een kamer, vraagt het een conformiteitsonderzoek voor die woning of kamer aan bij het agentschap of, als de gemeente waar de woning of kamer ligt daarvoor een afsprakenkader met de minister en het sociaal verhuurkantoor overeengekomen is, bij de gemeente.

Het conformiteitsonderzoek, vermeld in het tweede lid, wordt uitgevoerd binnen een termijn van vijftien werkdagen na de datum van de aanvraag.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid mag het sociaal verhuurkantoor de hoofdhuurovereenkomst, vermeld in het tweede lid, sluiten als het conformiteitsonderzoek niet uitgevoerd wordt binnen de termijn, vermeld in het derde lid.

De conformiteit of de niet-conformiteit wordt vastgesteld aan de hand van het technisch verslag vermeld in artikel 5 of de criteria vermeld in artikel 18 van het Woonkwaliteitsbesluit voor de woningen en het technisch verslag vermeld in artikel 3 of de criteria vermeld in artikel 5 van het Kamerbesluit voor de kamers.

Hoofdstuk 4. De erkenning

Afdeling 1. Voorwaarden

Art. 4. Onverminderd de voorwaarden vermeld in artikel 56 van de Vlaamse Wooncode, moet de aanvrager om als sociaal verhuurkantoor erkend te kunnen worden en te blijven, aan de volgende voorwaarden voldoen :

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

2° de opdrachten, vermeld in artikel 2, eerste lid, 2° tot en met 4°, vervullen;

3° zich verbinden tot deelname aan het overleg dat de ondersteuningsstructuur organiseert;

4° het werkingsgebied afstemmen op de werkingsgebieden van de erkende sociale verhuurkantoren die actief zijn in de betreffende regio. Een sociaal verhuurkantoor kan geen woningen in huur nemen die gelegen zijn in gemeenten waar een ander erkend sociaal verhuurkantoor al een woning in huur heeft genomen;

5° de lokale inbedding en verankering van de werking en het beheer van het sociaal verhuurkantoor aantonen in de gemeenten die deel uitmaken van het werkingsgebied;

6° zich ertoe verbinden elke wijziging in de statuten en elke wijziging waardoor niet meer voldaan wordt aan de erkenningsvoorwaarden, mee te delen aan het agentschap;

7° instaan voor een systeem van interne controle;

8° zich verbinden tot het opmaken van een jaarverslag, zoals vermeld in artikel 7.

Afdeling 2. Procedure

Art. 5. De aanvraag tot erkenning wordt ingediend bij het agentschap en bevat de volgende gegevens en stukken :

1° bewijzen waaruit blijkt dat aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4 is voldaan;

2° ten minste toelichting over :

a) de rechtsvorm;

b) de structuur van de organisatie;

c) de personeelsformatie;

d) de statuten en het huishoudelijk reglement;

e) het beheerde patrimonium;

f) de inschrijvings- en toewijzingsprocedure en het intern huurreglement;

g) het werkingsgebied;

h) de huurdersbegeleiding en participatie;

i) de lokale netwerkvorming en de lokale inbedding en verankering, gestaafd met een advies van het lokaal woonoverleg;

j) de interne controle.

Zodra het agentschap een volledig aanvraagdossier heeft ontvangen en daarvan een ontvangstmelding heeft gestuurd, beslist de minister binnen een termijn van drie maanden over de erkenningsaanvraag. De beslissing wordt door het agentschap betekend aan de aanvrager, met een afschrift aan de ondersteuningsstructuur, aan de toezichthouder en aan de belangenstructuur.

Art. 6. De erkenning gaat in op de datum van de ondertekening van het erkenningsbesluit door de minister en geldt voor onbepaalde tijd.

Afdeling 3. Jaarverslag

Art. 7. Het sociaal verhuurkantoor maakt een jaarverslag op overeenkomstig het stramien dat door het agentschap ter beschikking wordt gesteld.

Het verslag wordt jaarlijks uiterlijk op 15 maart bij het agentschap en bij de ondersteuningsstructuur ingediend, voor de eerste keer uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor is erkend.

Hoofdstuk 5. De subsidiëring

Afdeling 1. Voorwaarden

Art. 8. Binnen de perken van de daartoe op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten worden, onder de voorwaarden, gesteld in dit besluit, een opstartsubsidie, een basissubsidie-enveloppe en een aanvullende subsidie-enveloppe toegekend aan de erkende sociale verhuurkantoren.

Art. 9. § 1. De opstartsubsidie kan worden toegekend als het sociaal verhuurkantoor erkend is en, op basis van een gemotiveerde planning, aantoonbaar via welk groeitraject het op 31 december van het vierde kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend, minstens 50 woningen in huur heeft. De aanvraag voor de opstartsubsidie wordt ingediend bij het agentschap en bevat een gemotiveerde planning van de woningaangroei voor de komende vier jaar. Het agentschap keurt het groeitraject goed.

Het sociaal verhuurkantoor dient jaarlijks, uiterlijk op 15 november, een overzichtstabel van de woningen die het in beheer heeft op 1 november, bij het agentschap in, om aan te tonen dat het voldoet aan het goedgekeurde groeitraject. Indien blijkt dat het vooropgestelde groeipad niet is gerealiseerd, moet bijkomend gemotiveerd worden hoe de beoogde einddoelstelling zal worden gehaald.

De opstartsubsidie is een forfaitaire subsidie, die kan worden aangewend voor alle kosten verbonden aan het uitvoeren van de opdrachten van een sociaal verhuurkantoor, en bedraagt 15.000 euro per jaar. De opstartsubsidie wordt jaarlijks uitbetaald, aan het begin van het kalenderjaar. Een sociaal verhuurkantoor kan in aanmerking komen voor een opstartsubsidie gedurende maximaal 4 jaar.

§ 2. De basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe worden toegekend als het sociaal verhuurkantoor voldoet aan de volgende voorwaarden :

1° het sociaal verhuurkantoor heeft de rechtsvorm van een vereniging als vermeld in titel VIII, hoofdstuk I van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, of van een vereniging zonder winstoogmerk overeenkomstig de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen;

2° het sociaal verhuurkantoor is sedert minstens één jaar erkend, of het sociaal verhuurkantoor neemt de werking over van een of meer erkende sociale verhuurkantoren die minstens één jaar erkend zijn;

3° het sociaal verhuurkantoor toont minstens de tewerkstelling van een personeelslid aan met minimaal een bachelordiploma of met minimaal twee jaar nuttige ervaring inzake huisvestings- of welzijnsthematiek, dat instaat voor meer dan een halftijdse coördinatiefunctie;

4° het sociaal verhuurkantoor toont aan dat het beschikt over een personeelsformatie om de opdrachten, vermeld in artikel 2, uit te voeren;

5° in de raad van bestuur van het sociaal verhuurkantoor wordt minimaal de helft van de stemgerechtigde bestuursmandaten vervuld door gemeenten en OCMW's, de woon- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied of personen die beroepsmatig actief zijn of een mandaat uitoefenen in deze besturen of diensten. Minstens drie vierde van de gemeenten of OCMW's in het werkingsgebied van het sociaal verhuurkantoor is stemgerechtigd betrokken in het bestuur of de algemene vergadering. De verdeling van bestuursmandaten en de samenstelling van de bestuursorganen worden opgenomen in de statuten van het sociaal verhuurkantoor;

6° het sociaal verhuurkantoor streeft een aaneengesloten werkingsgebied na, waarbij rekening gehouden wordt met de woningen in huur tijdens het voorgaande kalenderjaar;

7° het sociaal verhuurkantoor heeft minstens vijftig woningen in huur;

8° het sociaal verhuurkantoor verbindt zich ertoe aan het agentschap en aan de ondersteuningsstructuur elke wijziging in de statuten, het huishoudelijk reglement, de vervanging van de coördinator en elke wijziging waardoor niet meer voldaan wordt aan de subsidievoorwaarden, mee te delen;

9° het sociaal verhuurkantoor dient een gemotiveerde planning in van de woningaangroei die het verwacht te realiseren in de komende vijf jaar;

Voor de toepassing van het eerste lid, 7°, wordt geen rekening gehouden met de woningen waarvan een gemeente, een OCMW, een autonoom gemeentebedrijf, een intercommunale, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen of een provinciebestuur, eigenaar is.

§ 3. Er wordt voor de toepassing van § 2, eerste lid 7°, wel rekening gehouden met de woningen die door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd met toepassing van artikel 18, § 2, en artikel 90 van de Vlaamse Wooncode en met kamers die op de private huurwoningmarkt ingehuurd worden door het sociaal verhuurkantoor en verhuurd worden in het kader van een samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met een erkende welzijnsinstantie.

De aanvullende subsidie-enveloppe wordt toegekend als het aantal woningen respectievelijk meer bedraagt dan vijftig en honderd. Het aantal woningen dat in aanmerking wordt genomen, is het aantal woningen op 1 november van het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend. Dat aantal wordt met een omstandige overzichtstabel bewezen, waaruit blijkt dat de woningen voldoen aan de voorwaarden vermeld in paragraaf twee, tweede lid en paragraaf drie, eerste lid.

De minister kan de minimale competenties van de verschillende functieprofielen voor de personeelsformatie van een sociaal verhuurkantoor, vermeld in § 2, eerste lid, 4° vaststellen.

Afdeling 2. De subsidieaanvraag

Art. 10. De aanvraag voor de basissubsidie-enveloppe wordt ingediend bij het agentschap en bevat de volgende gegevens en stukken :

1° bewijzen waaruit blijkt dat aan de subsidievoorwaarden, vermeld in artikel 9, § 2, eerste lid, 1° tot en met 9°, is voldaan;

2° de toelichting, vermeld in artikel 5, eerste lid, 2°.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden nadat het agentschap een volledig aanvraagdossier heeft ontvangen en daarvan een ontvangstmelding heeft gestuurd.

Art. 11. Het agentschap betekent het subsidiebesluit inzake de basissubsidie-enveloppe aan het sociaal verhuurkantoor met een afschrift aan de ondersteuningsstructuur, aan de toezichthouder en aan de belangenstructuur.

De periode waarin het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komt voor de basissubsidie-enveloppe gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de ondertekening van het subsidiebesluit en loopt tot en met 31 december van het vijfde kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de ondertekening heeft plaatsgevonden.

Het sociaal verhuurkantoor dient jaarlijks, uiterlijk op 15 november, een overzichtstabel van de woningen die het in beheer heeft op 1 november, bij het agentschap in om aan te tonen dat het voldoet aan artikel 9, § 2, 7°.

De periode, vermeld in het tweede lid, kan telkens met vijf jaar worden verlengd op voorwaarde dat het sociaal verhuurkantoor uiterlijk zes maanden voor het einde van de periode in kwestie een aanvraag tot verlenging van de subsidie indient bij het agentschap.

De verlengingsaanvraag bevat de gegevens, vermeld in artikel 9, § 2, eerste lid, 9°.

De verlengingsaanvraag wordt afgehandeld overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 10, tweede lid.

Art. 12. De aanvraag voor de aanvullende subsidie-enveloppe wordt jaarlijks uiterlijk op 15 november bij het agentschap ingediend en bevat de bewijzen dat aan de subsidievoorwaarden, vermeld in artikel 9, § 3, tweede lid, is voldaan.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden nadat het agentschap een volledig aanvraagdossier heeft ontvangen en daarvan een ontvangstmelding heeft gestuurd.

Het agentschap betekent het subsidiebesluit inzake de aanvullende subsidie-enveloppe aan het sociaal verhuurkantoor met een afschrift aan de ondersteuningsstructuur en aan de toezichthouder.

Het subsidiebesluit vermeldt het maximumbedrag van de aanvullende subsidie-enveloppe. De periode waarin het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komt voor de aanvullende subsidie-enveloppe gaat in op de eerste dag van het kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de aanvraag is ingediend en loopt tot en met 31 december van dat kalenderjaar.

Afdeling 3. De subsidie, de uitbetaling van de subsidie en de vorming van reserves

Art. 13. De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 114.000 euro per kalenderjaar voor een sociaal verhuurkantoor dat minstens 50 woningen en maximaal 99 woningen in huur heeft en de aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1.600 euro per woning voor de 51ste tot en met de 99ste woning.

De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 210.000 euro per kalenderjaar voor een sociaal verhuurkantoor dat minstens 100 woningen in huur heeft en de aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1.600 euro per woning vanaf de 101ste woning.

Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor met minder dan 100 woningen in huur, moet op 1 november van het derde kalenderjaar na het ingaan van de periode van de eerste basissubsidie-enveloppe minstens 100 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor dat op datum van inwerkingtreding van dit besluit reeds minstens 50 woningen maar minder dan 100 woningen in huur had, moet op 1 november 2015 minstens 100 woningen inhuren.

Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor met minstens 100 woningen maar minder dan 150 woningen in huur, moet op 1 november van het vierde kalenderjaar na het ingaan van de periode van de basissubsidie-enveloppe die gekoppeld is aan 100 woningen, minstens 150 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor dat op datum van inwerkingtreding van dit besluit reeds minstens 100 woningen maar minder dan 150 woningen in huur had, moet op 1 november 2016 minstens 150 woningen inhuren.

Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor, met een werkingsgebied waarvan een stad met meer dan 150 000 inwoners deel uitmaakt, en met minstens 150 woningen, maar minder dan 200 woningen in huur, moet op 1 november van het derde kalenderjaar na het ingaan van de periode van de basissubsidie-enveloppe en aanvullende subsidie-enveloppe die gekoppeld is aan 150 woningen, minstens 200 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor, waarvan een stad met meer dan 150 000 inwoners deel uitmaakt van het werkingsgebied, dat op datum van inwerkingtreding van dit besluit reeds minstens 150 woningen maar minder dan 200 woningen in huur had, moet op 1 november 2015 minstens 200 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor, met een werkingsgebied waarvan een stad met meer dan 150 000 inwoners deel uitmaakt, en met minstens 200 woningen maar minder dan 250 woningen in huur, moet op 1 november van het vierde kalenderjaar na het ingaan van de periode van de basissubsidie-enveloppe en aanvullende subsidie-enveloppe die gekoppeld is aan 200 woningen, minstens 250 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor, waarvan een stad met meer dan 150 000 inwoners deel uitmaakt van het werkingsgebied, dat op datum van inwerkingtreding van dit besluit reeds minstens 200 woningen maar minder dan 250 woningen in huur had, moet op 1 november 2016 minstens 250 woningen inhuren.

Indien het minimum aantal woningen in huur, zoals bepaald in het derde, vierde en vijfde lid, niet wordt behaald, wordt de basissubsidie-enveloppe voor het daaropvolgende kalenderjaar verminderd met 10 % totdat het sociaal verhuurkantoor respectievelijk minstens 100, 150, 200 of 250 woningen in huur heeft.

De minister kan een afwijking toestaan van de vermindering met 10 %, vermeld in het zesde lid. De minister kan de afwijking toestaan op voorwaarde dat het sociaal verhuurkantoor voldoende geobjectiveerd aantoonbaar waarom de vooropgestelde woninggroei niet werd gehaald. Daarbij moeten minstens twee van de volgende redenen of realisaties door het sociaal verhuurkantoor worden aangetoond, die in de beslissing tot afwijking tot uiting kunnen worden gebracht :

- a) er werd een jaarlijks gemiddelde woninggroei van 7,5 % gerealiseerd;
- b) er is reeds een belangrijk aandeel van de private huurmarkt in het werkingsgebied van het sociaal verhuurkantoor in beheer bij het sociaal verhuurkantoor;
- c) het lokale betaalbare privaat huurwoningaanbod is beperkt;
- d) er is een substantiële bruto-groei, maar de netto-groei werd beperkt omdat er een betekenisvol aantal woningen uit beheer zijn gegaan;
- e) de groei is beperkt omwille van een grondig gemotiveerde situatie van overmacht of omwille van een grondige wijziging in het personeelsteam, bestuur en/of het werkingsgebied;
- f) het sociaal verhuurkantoor heeft een verantwoorde professionele herstructurering doorgevoerd, met daarin effectieve samenwerking met de lokale huisvestingsmaatschappij, welzijnsdienst of lokale besturen rond het uitvoeren van de taken van het sociaal verhuurkantoor, waardoor een grondige basis is gevormd om zich breder te kunnen toeleppen op effectieve woninggroei.

Het sociaal verhuurkantoor kan voor de in het vorige lid bedoelde motivering alle relevante elementen inbrengen die aantonen dat de in het besluit verwachte woninggroei niet haalbaar was, vooropgesteld dat er effectief een deel van de woninggroei werd gerealiseerd.

Als twee of meer gesubsidieerde sociale verhuurkantoren fuseren, ontvangt het gefuseerde sociaal verhuurkantoor voor een periode van twee kalenderjaren een verhoging van de subsidie-enveloppe, vermeld in het eerste en tweede lid. De verhoging bedraagt 200 euro per woning, vanaf de 51ste woning in huur, en wordt toegepast bij de eerstvolgende subsidietoekenning, na de melding van de uitgevoerde fusie.

Met behoud van de bepalingen in artikel 15 en na aftrek van de aan de ondersteuningsstructuur verschuldigde beheersvergoeding, worden de basissubsidie en de aanvullende subsidie besteed aan de werkings- en personeelskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van het sociaal verhuurkantoor, met inbegrip van de kosten van frictieleegstand en de afschrijvingen op andere activa dan de huurwoningen. Als de aangetoonde werkingskosten hoger zijn dan 30 % van de totale subsidie-enveloppe, worden ze slechts ten bedrage van 30 % aanvaard.

Na de voorafgaande goedkeuring door het agentschap kunnen kostenvergoedingen voor externe personeelsleden, waarvan het sociaal verhuurkantoor aantoonbaar dat ze noodzakelijk zijn om structureel te voorzien in de personeelsformatie, als personeelskosten worden beschouwd.

De bedragen, vermeld in dit artikel, zijn uitgedrukt tegen 100 % op basis van de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2012. Binnen de perken van de begroting wordt het bedrag geïndexeerd overeenkomstig de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van het Rijk worden gekoppeld.

Art. 14. De basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe worden voor elk volledig kalenderjaar uitbetaald via drie voorschotten. Het eerste voorschot omvat het bedrag dat het sociaal verhuurkantoor aan beheersvergoeding aan de ondersteuningsstructuur moet uitbetalen, verhoogd met 30 % van het saldo van het toegestane maximumbedrag en de beheersvergoeding. Het tweede voorschot en derde voorschot bedraagt telkens 30 % van het saldo van het toegestane maximumbedrag en de beheersvergoeding. De voorschotten worden ambtshalve

betaalbaar gesteld bij het begin van elke viermaandelijke periode. De jaarlijkse afrekening wordt uiterlijk op 31 mei van het volgende kalenderjaar opgemaakt op basis van de stukken, vermeld in artikel 7 en artikel 16, tweede lid, 1° en 2°, met het oog op de uitbetaling van het saldo.

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

De subsidiëring voor de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldiging van de voltijds of deeltijds tewerkgestelde personeelsleden, met inbegrip van de werkgeverslasten, het vakantiegeld, de eindejaarstoelage en het vervroegde vakantiegeld bij uitdiensttreding. Er wordt rekening gehouden met de anciënniteit in een voltijdse of deeltijdse dagtaak. Als het sociaal verhuurkantoor een afwijking heeft verkregen, overeenkomstig artikel 13, elfde lid, toont het de loonkosten van het personeel aan door middel van een omstandige afrekeningsnota van de betreffende werkgever aangevuld met de door diezelfde werkgever echt verklaarde afschriften van de in artikel 16, tweede lid, 2° vermelde verantwoordingsstukken die betrekking hebben op de betrokken personeelsleden.

Art. 15. Met behoud van de toepassing van artikel 13 kunnen sociale verhuurkantoren het overschot van de subsidie, dat niet werd aangewend voor werkings- en personeelskosten, onder de hierna bepaalde voorwaarden aanwenden voor reservevorming :

1° het boekjaar werd afgesloten met winst;

2° jaarlijks kan maximaal 5 % van de subsidie-enveloppe bestemd worden als reserve;

3° de reserve wordt aangewend voor toekomstige kosten die verbonden zijn aan niet-recupereerbare huurschade of definitief oninbare huurvorderingen;

4° de gecumuleerde reserve mag, na toevoeging van het niet-gebruikte gedeelte van de subsidie en na vermindering met de in de loop van het boekjaar geboekte waardeverminderingen op huur- en huurschadevorderingen, niet hoger zijn dan 20 % van de huurinkomsten, geboekt in het vorige boekjaar.

Afdeling 4. Boekhouding en rapportering

Art. 16. Elk sociaal verhuurkantoor dat een subsidie als vermeld in dit besluit, ontvangt, voert een boekhouding die gebaseerd is op een minimaal genormaliseerd rekeningstelsel, overeenkomstig de nadere regels die de minister heeft bepaald.

Het sociaal verhuurkantoor bezorgt jaarlijks uiterlijk op 15 maart en voor de eerste keer uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor werd gesubsidieerd, de volgende stukken aan het agentschap :

1° een gedetailleerde afrekening van de kosten en opbrengsten die verbonden zijn aan de werking van het sociaal verhuurkantoor, aangevuld met de resultatenrekening en een balans over het voorbije werkingsjaar, overeenkomstig het genormaliseerde rekeningstelsel, vermeld in het eerste lid, alsook een begroting voor het lopende kalenderjaar die goedgekeurd is door het bevoegde bestuursorgaan. Als de werking van het sociaal verhuurkantoor deel uitmaakt van een breder opdrachtenpakket van een rechtspersoon, overeenkomstig artikel 9, § 2, eerste lid, 1°, moet de rechtspersoon een volledige analytische boekhouding voeren, zodat de activa en passiva van het sociaal verhuurkantoor kunnen worden afgezonderd in de balans en de kosten en opbrengsten die verbonden zijn aan de werking van het sociaal verhuurkantoor, afzonderlijk gerapporteerd en bewezen kunnen worden;

2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten met onder meer een afschrift van de RSZ-staten en de individuele jaarrekeningen over de gesubsidieerde periode.

Het sociaal verhuurkantoor staat in voor een uniforme registratie en terbeschikkingstelling van gegevens, op basis van instructies van de ondersteuningsstructuur, met het oog op het administratieve beheer en de externe rapportering van de relevante gegevens.

Hoofdstuk 6. Sancties

Art. 17. Met behoud van de toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, zal de minister na gemotiveerd advies van het agentschap of de toezichthouder, na het sociaal verhuurkantoor te hebben gehoord en na de schriftelijke kennisgeving daarvan, de uitbetaling van de subsidie stopzetten, de al uitbetaalde subsidie terugvorderen en de erkenning intrekken als :

1° wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor niet meer voldoet aan de erkennings- of subsidievoorwaarden en ze niet kan aantonen dat het opnieuw aan de voorwaarden voldoet binnen drie maanden die volgen op de datum van de vaststelling dat ze niet voldeed aan een van de erkennings- of subsidievoorwaarden;

2° het sociaal verhuurkantoor een voldoende ernstige onregelmatigheid begaat bij de uitvoering van haar opdrachten;

3° het sociaal verhuurkantoor ten onrechte een erkenning of subsidiëring heeft ontvangen op grond van onjuiste informatie;

4° het sociaal verhuurkantoor de controle op de aanwending van de toegekende subsidies verhindert.

Hoofdstuk 7. Wijzigingsbepalingen

Art. 18. In artikel 1, 11°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004, wordt de zinsnede "erkend krachtens het besluit van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren" vervangen door de zinsnede "erkend krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren".

Art. 19. In artikel 21, § 1, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011, wordt de zinsnede "artikel 5, § 1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 betreffende de erkenning van de sociale verhuurkantoren" vervangen door de zinsnede "artikel 3, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren".

Art. 20. In het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° artikel 5, § 4, wordt vervangen door wat volgt :

" § 4. In afwijking van paragrafen 2 en 3 bedraagt de vergoeding voor SVK's 50 euro per gesubsidieerde woning die op 1 november van het jaar voorafgaand aan het werkingsjaar verhuurd worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, met een maximum van 12.500 euro. Het SVK stort de vergoeding in het Fonds binnen de maand nadat het SVK haar eerste voorschot van subsidie heeft ontvangen."

2° In artikel 17 wordt de zinsnede "met uitzondering van het bedrag, vermeld in artikel 11" vervangen door de zinsnede "met uitzondering van de bedragen vermeld in de artikelen 5, § 4 en 11".

3° In hetzelfde artikel wordt een tweede lid toegevoegd die luidt als volgt :

"De bedragen vermeld in artikel 5, § 4, worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van het Rijk worden gekoppeld. De bedragen zijn uitgedrukt tegen 100 % op basis van de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2012."

Hoofdstuk 8. Slotbepalingen

Art. 21. Het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004, 30 juni 2006, 12 oktober 2007 en 14 maart 2008, wordt opgeheven.

Art. 22. De sociale verhuurkantoren die erkend zijn op basis van het besluit, vermeld in artikel 21, voor 1 januari 2013, worden geacht erkend te zijn overeenkomstig de bepalingen van dit besluit.

De sociale verhuurkantoren die subsidierechtigd zijn op basis van een subsidiebesluit dat steunt op het besluit, vermeld in artikel 21, worden geacht voor de periode, vermeld in het individueel subsidiebesluit, voor subsidie in aanmerking te komen overeenkomstig de bepalingen van dit besluit.

Voor de subsidies die met toepassing van het besluit, vermeld in artikel 21, toegekend zijn, blijven de bepalingen van dat besluit nog van toepassing.

Als twee of meer sociale verhuurkantoren niet voldoen aan de voorwaarde, vermeld in artikel 4, eerste lid, 4°, moeten de betrokken sociale verhuurkantoren uiterlijk op 30 juni 2016 voldoen aan die voorwaarde. In tussentijd mogen de sociale verhuurkantoren geen samenvallende inhuurnames creëren in gemeenten waar er nog geen samenvallende inhuurnames waren. Aan de voorwaarde is voldaan als in een schriftelijke overeenkomst tussen de betrokken sociale verhuurkantoren het huren van bijkomende woningen in de betreffende gemeenten uitdrukkelijk wordt overgedragen aan één van de betrokken sociaal verhuurkantoren en deze overdracht leidt tot aaneengesloten werkingsgebieden zonder samenvallende inhuurnames. Als de betrokken sociale verhuurkantoren niet tot overeenstemming komen, beslist de Vlaamse Regering, nadat de betrokken actoren zijn gehoord, op basis van het aantal woningen, de huurtermijn en het advies van het lokaal woonoverleg over de overdracht van beoogde inhuurnames met het oog op een afgestemd werkingsgebied.

Als een sociaal verhuurkantoor, dat op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit gesubsidieerd wordt met toepassing van het besluit, vermeld in artikel 21, niet voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 9, § 2, eerste lid, 5°, moet het sociaal verhuurkantoor uiterlijk op 31 oktober 2013 voldoen aan die voorwaarde.

Art. 23. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2013.

Art. 24. Artikel 2 en Hoofdstuk 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen treden in werking op 1 januari 2013, voor wat de sociale verhuurkantoren betreft.

Art. 25. Het artikel 60 van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen treedt in werking.

Art. 26. De Vlaamse minister, bevoegd voor wonen, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 20 juli 2012

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

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

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

F. 2012 — 2651

[2012/204713]

20 JUILLET 2012. — Arrêté du Gouvernement flamand fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale

LE GOUVERNEMENT FLAMAND,

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, article 20;

Vu le Code du Logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et ratifié par la loi du 2 juillet 1971, article 96, inséré par la loi du 1^{er} août 1978 et modifié par le décret du 23 octobre 1991;

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, article 5, § 2, article 29, alinéa 1^{er}, 2^o, modifié par le décret du 24 mars 2006, article 34, § 3, modifié par les décrets du 24 mars 2006, du 29 avril 2011 et du 23 décembre 2011, article 36, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par le décret du 23 décembre 2011, article 38, § 1, alinéa 2, remplacé par le décret du 23 décembre 2011, article 42, alinéa 1^{er}, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par les décrets du 29 avril 2011 et du 23 décembre 2011, article 42, alinéa 4, inséré par le décret du 29 avril 2011, article 56, modifié par les décrets du 24 mars 2006 et du 29 avril 2011, article 58, modifié par le décret du 23 mars 2012, article 72, alinéa 1^{er}, 3^o, remplacé par le décret du 8 décembre 2000, article 91, § 2, remplacé par le décret du 15 décembre 2006, article 92, § 1, remplacé par le décret du 15 décembre 2006, article 93, § 1, alinéa 2, remplacé par le décret du 15 décembre 2006, article 95, remplacé par le décret du 15 décembre 2006, et article 99, § 1, remplacé par le décret du 15 décembre 2006;

Vu le décret du 29 avril 2011 portant modification de divers décrets relatifs au logement, article 79;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 1992 instaurant une prime d'adaptation et une prime d'amélioration pour les habitations;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2004 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement;

Vu l'accord du ministre flamand, chargé du budget, donné le 29 mars 2012;

Vu l'avis du *Vlaamse Woonraad* (Conseil flamand du Logement) rendu le 27 avril 2012;

Vu l'avis 51.507/3 du Conseil d'État rendu le 26 juin 2012, en application de l'article 84, § 1, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition de la Ministre flamande de l'Énergie, du Logement, des Villes et de l'Économie sociale;
Après délibération,

Arrête :

Chapitre 1^{er}. Définitions

Article 1^{er}. Dans le présent arrêté, on entend par :

1° agence : l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique *Wonen-Vlaanderen* du Ministère flamand de l'Aménagement du Territoire, de la Politique du logement et du Patrimoine immobilier;

2° locataire : la personne isolée ou la famille à laquelle l'office de location sociale loue une habitation ou une chambre;

3° abandon frictionnel : l'abandon d'habitations ou de chambres pendant au maximum deux mois, suite à des déménagements, ventes ou transformations jugés nécessaires afin d'assurer le bon fonctionnement du marché du logement;

4° règlement de location interne : le document visé à l'article 1^{er}, 16°, de l'Arrêté-cadre sur la location sociale;

5° Arrêté-cadre sur la location sociale : l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement;

6° Arrêté sur les Chambres : l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 octobre 2003 portant les normes de qualité et de sécurité pour les chambres et chambres d'étudiants;

7° Ministre : le Ministre flamand chargé du Logement;

8° structure de soutien : l'agence autonomisée externe *Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen* (Société flamande du Logement social), visée à l'article 30 du Code flamand du Logement, qui est responsable du soutien des offices de location sociale;

9° contrôleur : le contrôleur du logement social, visé à l'article 29bis du Code flamand du Logement;

10° Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement;

11° zone d'activité : la zone formée par les communes où l'office de location sociale loue effectivement des habitations ou des chambres;

12° Arrêté sur la qualité résidentielle : l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitations.

Chapitre 2. Missions de l'office de location sociale

Art. 2. Un office de location sociale a pour mission :

1° de louer des habitations ou des chambres offertes sur le marché privé de location d'habitations ou les prendre en usufruit, en vue de louer des habitations ou des chambres de qualité, avec la certitude de logement, à un prix raisonnable, à des familles et des personnes seules nécessitant un logement;

2° d'exécuter les tâches d'encadrement de base, visées à l'article 29bis de l'Arrêté-cadre sur la location sociale, et de guider les locataires afin de les familiariser avec leurs droits et devoirs en tant que locataires;

3° en fonction de l'élargissement de l'offre de logements, d'être accessible pour les candidats bailleurs et les bailleurs et de les guider et soutenir en vue d'assurer la qualité d'habitation, conformément aux normes visées à l'article 3;

4° de se concerter et de coopérer avec les administrations locales et acteurs locaux du logement et de l'aide sociale, et, si cela s'avère souhaitable, de prendre eux-mêmes l'initiative de réaliser des structures de coopération locales.

L'office de location sociale peut assumer des tâches supplémentaires pour soutenir l'exécution de ses missions. Le Ministre peut en arrêter les modalités.

Chapitre 3. Dispositions relatives à la qualité du logement

Art. 3. Seuls les habitations qui répondent aux normes élémentaires de sécurité, de santé et de qualité de logement, fixées en exécution de l'article 5 du Code flamand du Logement, et les chambres qui répondent aux normes visées aux articles 4, 6 et 7 du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants, peuvent être louées par un office de location sociale. Pour l'évaluation de ces exigences et normes, le ministre peut imposer des normes d'occupation plus strictes que celles qui sont incluses dans le rapport technique, visé à l'article 5 de l'Arrêté sur la qualité résidentielle et à l'article 3 de l'Arrêté sur les Chambres.

Avant de conclure un contrat principal de location en vue de la sous-location d'une habitation ou d'une chambre, l'office de location sociale introduit une demande d'enquête de conformité pour l'habitation ou la chambre concernée auprès de l'agence ou, si la commune où est située l'habitation ou la chambre a conclu un cadre d'accords avec le ministre et l'office de location sociale, auprès de la commune.

L'enquête de conformité visée à l'alinéa 2 est exécutée dans un délai de quinze jours ouvrables, à compter de la date de la demande.

Sans préjudice de l'application de l'alinéa 1^{er}, l'office de location sociale peut conclure le contrat principal de location visé à l'alinéa 2 si l'enquête de conformité n'est pas réalisée dans le délai visé à l'alinéa 3.

La conformité ou la non-conformité des habitations est déterminée à l'aide du rapport technique visé à l'article 5 ou des critères visés à l'article 18 de l'Arrêté sur la qualité résidentielle. La conformité ou la non-conformité des chambres est établie à l'aide du rapport technique visé à l'article 3 ou des critères visés à l'article 5 de l'Arrêté sur les Chambres.

Chapitre 4. Agrément

Section 1^{re}. Conditions

Art. 4. Sans préjudice des conditions visées à l'article 56 du Code flamand du Logement, le demandeur doit, pour être agréé comme office de location sociale et le rester, remplir les conditions suivantes :

1° la mission, mentionnée à l'article 2, alinéa premier, 1°, doit effectivement être exécutée pendant une période d'au moins 6 mois;

2° remplir les missions mentionnées à l'article 2, alinéa premier, 2° à 4°;

3° s'engager à participer à la concertation organisée par la structure de soutien;

4° adapter la zone d'activité à celles des offices de location sociale agréés actifs dans la région concernée. Un office de location sociale ne peut pas prendre en location des habitations situées dans des communes où un autre office de location sociale agréé a déjà pris une habitation en location;

5° démontrer l'imbrication et l'ancrage locaux du fonctionnement et de la gestion de l'office de location sociale dans les communes faisant partie de la zone d'activité;

6° s'engager à communiquer à l'agence toute modification dans les statuts, ainsi que toute modification par laquelle il n'est plus répondu aux conditions d'agrément;

7° cautionner un système de contrôle interne;

8° s'engager à rédiger un rapport annuel, tel que mentionné à l'article 7.

Section 2. Procédure

Art. 5. La demande d'agrément est introduite auprès de l'agence et comprend au moins les données et documents suivants :

- 1° les attestations dont il ressort qu'il a été répondu aux conditions d'agrément visées à l'article 4;
- 2° au moins une explication concernant :
 - a) la forme juridique;
 - b) la structure de l'organisation;
 - c) le cadre du personnel;
 - d) les statuts et le règlement intérieur;
 - e) le patrimoine géré;
 - f) la procédure d'inscription et d'attribution et le règlement interne de location;
 - g) le ressort;
 - h) l'accompagnement et la participation des locataires;
 - i) la constitution de réseaux locaux, ainsi que l'intégration et l'ancrage locaux, étayés par un avis de la concertation locale en matière d'habitat;
 - j) le contrôle interne.

Dès que l'agence a reçu un dossier de demande complet et a envoyé un avis de réception y afférent, le Ministre décide de la demande d'agrément dans un délai de trois mois. L'agence notifie la décision motivée au demandeur et en adresse une copie à la structure de soutien, au contrôleur et à la structure d'intérêt.

Art. 6. L'agrément entre en vigueur à la date de la signature de l'arrêté d'agrément par le Ministre et vaut pour une durée indéterminée.

Section 3. Rapport annuel

Art. 7. L'office de location sociale rédige un rapport annuel conformément au modèle mis à sa disposition par l'agence.

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

Chapitre 5. Subventionnement

Section 1^{re}. Conditions

Art. 8. Dans les limites des crédits disponibles à cet effet au budget de la Communauté flamande et aux conditions fixées au présent arrêté, une subvention de démarrage, une enveloppe subventionnelle de base et une enveloppe subventionnelle complémentaire sont accordées aux offices de location sociale agréés.

Art. 9. § 1^{er}. Pour bénéficier de la subvention de démarrage, l'office de location sociale doit être agréé et pouvoir démontrer, sur la base d'une planification motivée, par quelle trajectoire de croissance, qu'il dispose d'au moins 50 habitations en location le 31 décembre de la quatrième année calendaire suivant l'année pendant laquelle la demande est introduite. La demande de subvention de démarrage est introduite auprès de l'agence et contient une planification motivée de la croissance du logement pour les quatre années à venir. L'agence approuve la trajectoire de croissance.

L'office de location sociale introduit chaque année, et ce, au plus tard le 15 novembre, un tableau détaillé des habitations qu'il a en gestion au 1^{er} novembre auprès de l'agence, afin de démontrer que ses activités sont conformes à la trajectoire de croissance approuvée. S'il apparaît que le rythme de croissance prévu n'est pas atteint, une motivation supplémentaire est requise expliquant de quelle manière l'objectif final visé sera réalisé.

La subvention de démarrage est une subvention forfaitaire de 15.000 euros par an qui peut être utilisée pour tous les frais liés à l'exécution des tâches d'un office de location sociale. La subvention de démarrage est payée annuellement, au début de l'année calendaire. Un office de location sociale peut entrer en ligne de compte pour l'obtention d'une subvention de démarrage pendant 4 ans maximum.

§ 2. L'enveloppe subventionnelle de base et l'enveloppe subventionnelle complémentaire sont accordées à condition que l'office de location sociale :

1° ait la forme juridique d'une société telle que visée au titre VIII, chapitre 1^{er}, du décret du 19 décembre 2008 relatif à l'organisation des centres publics d'action sociale, ou d'une association sans but lucratif, conformément à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, aux associations internationales sans but lucratif et aux fondations;

2° soit reconnu comme office de location sociale depuis au moins un an ou intègre le fonctionnement d'un ou de plusieurs offices de location sociale agréés depuis au moins un an;

3° prouve l'emploi d'au moins un salarié titulaire au moins d'un diplôme de bachelor ou ayant au moins deux ans d'expérience utile en matière de politique de logement ou d'aide sociale et qui représente plus qu'une fonction de coordination à mi-temps;

4° démontre qu'il dispose d'une formation du personnel pour l'exécution des tâches visées à l'article 2;

5° veille à ce que dans le conseil d'administration de l'office de location sociale, au moins la moitié des mandats d'administrateurs ayant voix délibérative soient remplis par les communes et les CPAS, les acteurs du logement et de l'aide sociale du ressort ou des personnes qui sont professionnellement actives ou qui exercent un mandat dans ces administrations ou services. Au moins trois-quarts des communes ou des CPAS situés dans la zone d'activité de l'office de location sociale sont impliqués, avec voix délibérative, dans l'administration ou l'assemblée générale. La répartition des mandats administratifs et la composition des organes administratifs sont reprises dans les statuts de l'office de location sociale.

6° vise une zone d'activité contiguë, en tenant compte des habitations en location au cours de l'année calendaire précédente;

7° dispose d'au moins cinquante habitations en location;

8° s'engage à communiquer à l'agence et à la structure de soutien toute modification dans les statuts, le règlement d'ordre intérieur, le remplacement du coordinateur, ainsi que toute modification par laquelle il n'est plus répondu aux conditions de subvention;

9° introduise une planification motivée de la croissance des logements qu'il prévoit de réaliser dans les cinq années à venir.

Pour l'application du premier alinéa, 7°, il n'est pas tenu compte des habitations dont le propriétaire est une commune, un CPAS, une entreprise communale autonome, une intercommunale, la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (Société flamande du logement social), le Fonds de Logement flamand des Familles nombreuses ou une administration provinciale.

§ 3. Pour l'application du § 2, alinéa 1^{er}, 7°, il est bien tenu compte des habitations louées par l'office de location sociale, en application de l'article 18, § 2, et de l'article 90 du Code flamand du Logement, ainsi que des chambres louées sur le marché locatif privé par l'office de location sociale pour être sous-louées dans le cadre d'un accord de coopération conclu avec une instance d'aide sociale agréée.

L'enveloppe subventionnelle complémentaire est attribuée lorsque le nombre d'habitations est respectivement supérieur à cinquante et à cent. Le nombre d'habitations pris en considération est le nombre d'habitations au 1^{er} novembre de l'année dans laquelle la demande est introduite. Ce nombre est démontré par un aperçu sous forme d'un tableau détaillé établissant que les habitations répondent aux conditions mentionnées au paragraphe 2, alinéa 2 et au paragraphe 3, alinéa premier.

Le Ministre peut fixer les compétences minimales des différents profils de fonction pour le cadre organique d'un office de location sociale, visé au § 2, alinéa premier, 4^o.

Section 2. Demande de subvention

Art. 10. La demande de l'enveloppe subventionnelle de base est introduite auprès de l'agence et comprend les données et documents suivants :

1^o les preuves dont il ressort qu'il a été répondu aux conditions de subvention visées à l'article 9, § 2, alinéa premier, 1^o à 9^o inclus;

2^o la note explicative visée à l'article 5, alinéa premier, 2^o.

Dès que l'agence a reçu un dossier complet de demande et a envoyé un avis de réception y afférent, le Ministre ou son préposé décide de la demande de subvention dans un délai de trois mois.

Art. 11. L'agence notifie l'arrêté de subvention relatif à l'enveloppe subventionnelle de base à l'office de location sociale et en adresse une copie à la structure de soutien, au contrôleur et à la structure d'intérêt.

La période dans laquelle l'office de location sociale peut être pris en considération pour l'obtention de l'enveloppe subventionnelle de base commence le premier jour du mois suivant la signature de l'arrêté de subvention et dure jusqu'au 31 décembre de la cinquième année calendaire suivant l'année de la signature.

L'office de location sociale introduit chaque année, et ce au plus tard le 15 novembre, un tableau détaillé des habitations qu'il a en gestion au 1^{er} novembre auprès de l'agence, afin de démontrer que ses activités sont conformes aux stipulations de l'article 9, § 2, 7^o.

La période visée à l'alinéa 2 peut chaque fois être prolongée de cinq ans pour autant que l'office de location sociale introduise une demande de prolongation de subvention auprès de l'agence au plus tard six mois avant la fin de la période en question.

La demande de prolongation comprend les données mentionnées à l'article 9, § 2, alinéa premier, 9^o.

La demande de prolongation est traitée conformément à la procédure visée à l'article 10, alinéa 2.

Art. 12. La demande en vue d'une enveloppe subventionnelle complémentaire est introduite annuellement, au plus tard le 15 novembre auprès de l'agence et comprend les preuves qu'il a été satisfait aux conditions de subvention visées à l'article 9, § 3, alinéa 2.

Dès que l'agence a reçu un dossier complet de demande et a envoyé un avis de réception y afférent, le Ministre ou son délégué décide de la demande de subvention dans un délai de trois mois.

L'agence notifie l'arrêté de subvention relatif à l'enveloppe subventionnelle complémentaire à l'office de location sociale et en adresse une copie à la structure de soutien et au contrôleur.

L'arrêté de subvention mentionne le montant maximal de l'enveloppe subventionnelle complémentaire. La période pendant laquelle l'office de location sociale peut être pris en considération pour l'obtention d'une enveloppe subventionnelle complémentaire commence le premier jour de l'année calendaire suivant l'année pendant laquelle la demande a été introduite et dure jusqu'au 31 décembre de l'année calendaire en question.

Section 3. Subvention, paiement de la subvention et constitution de réserves

Art. 13. L'enveloppe subventionnelle de base est plafonnée à 114.000 euros par année calendaire pour un office de location sociale ayant 50 habitations minimum et 99 habitations maximum en location. L'enveloppe subventionnelle complémentaire s'élève à 1.600 euros par habitation de la 51^e jusqu'à la 99^e habitation comprise, et ce par année calendaire.

L'enveloppe subventionnelle de base est plafonnée à 210.000 euros par année calendaire pour un office de location sociale ayant au moins 100 habitations en location. L'enveloppe subventionnelle complémentaire s'élève à 1.600 euros par habitation à partir de la 101^e habitation, et ce par année calendaire.

Un office de location sociale agréé et subventionné ayant moins de 100 habitations en location doit louer au moins 100 habitations au 1^{er} novembre de la troisième année calendaire suivant la prise d'effet de la période de la première enveloppe subventionnelle de base. Un office de location sociale agréé et subventionné qui, à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, avait déjà 50 habitations minimum, mais moins de 100 habitations en location, doit louer au moins 100 habitations au 1^{er} novembre 2015.

Un office de location sociale agréé et subventionné ayant 100 habitations minimum, mais moins de 150 habitations en location doit louer au moins 150 habitations au 1^{er} novembre de la quatrième année calendaire suivant la prise d'effet de la période de l'enveloppe subventionnelle de base liée à 100 habitations. Un office de location sociale agréé et subventionné qui, à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, avait déjà 100 habitations minimum, mais moins de 150 habitations en location, doit louer au moins 150 habitations au 1^{er} novembre 2016.

Un office de location sociale agréé et subventionné, dont la zone d'activité inclut une ville de plus de 150 000 habitants et ayant 150 habitations minimum, mais moins de 200 habitations en location, doit louer au moins 200 habitations au 1^{er} novembre de la troisième année calendaire suivant la prise d'effet de la période de l'enveloppe subventionnelle de base et de l'enveloppe subventionnelle complémentaire liées à 150 habitations. Un office de location sociale agréé et subventionné, dont la zone d'activité inclut une ville de plus de 150 000 habitants et ayant déjà 150 habitations minimum, mais moins de 200 habitations en location à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, doit louer au moins 200 habitations au 1^{er} novembre 2015. Un office de location sociale agréé et subventionné, dont la zone d'activité inclut une ville de plus de 150 000 habitants et ayant 200 habitations minimum, mais moins de 250 habitations en location, doit louer au moins 250 habitations au 1^{er} novembre de la quatrième année calendaire suivant la prise d'effet de la période de l'enveloppe subventionnelle de base et de l'enveloppe subventionnelle complémentaire liées à 200 habitations. Un office de location sociale agréé et subventionné, dont le ressort inclut une ville de plus de 150 000 habitants et ayant déjà 200 habitations minimum, mais moins de 250 habitations en location à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, doit louer au moins 250 habitations au 1^{er} novembre 2016.

Si le nombre minimum d'habitations en location, comme fixé aux alinéas 3, 4 et 5, n'est pas atteint, l'enveloppe subventionnelle de base et l'enveloppe subventionnelle complémentaire pour l'année suivante sont diminuées de 10 %, jusqu'à ce que l'office de location sociale ait respectivement au moins 100, 150, 200 ou 250 habitations en location.

Le Ministre peut accorder une dérogation à la diminution de 10 % visée à l'alinéa 6. Le Ministre peut accorder la dérogation à condition que l'office de location sociale démontre de façon suffisamment objective pour quelles raisons la croissance du logement prévue n'a pas été réalisée. Dans ce contexte, l'office de location sociale doit démontrer au moins deux des raisons ou réalisations suivantes, qui peuvent être énoncées dans la décision de dérogation :

- a) un taux de croissance moyen annuel du logement de 7,5 % a été réalisé;
- b) l'office de location sociale gère déjà une part importante du marché locatif privé situé dans sa zone d'activité;
- c) l'offre locale de logements privés financièrement abordables à louer est limitée;

d) il y a une croissance brute substantielle, mais la croissance nette a été limitée en raison de la sortie de gestion d'un nombre considérable d'habitations;

e) la croissance est limitée en raison d'une situation dûment motivée de force majeure ou d'un changement fondamental au sein de l'équipe du personnel, de l'administration et/ou de la zone d'activité;

f) l'office de location sociale a procédé à une restructuration professionnelle justifiée, comprenant une coopération effective avec la société locale de logement, le service d'aide sociale ou les administrations locales, pour l'exécution de ses missions, afin de créer une base solide qui lui permet de se concentrer dans un cadre plus vaste sur la croissance effective du logement.

Pour la motivation visée au précédent alinéa, l'office de location sociale peut utiliser tous les éléments pertinents démontrant la non-faisabilité de la croissance du logement prévue dans l'arrêté, pour autant qu'une partie de la croissance en question ait été effectivement réalisée.

Lorsque deux ou plusieurs offices de location sociale fusionnent, l'office de location sociale fusionné bénéficie pendant une période de deux années civiles d'une enveloppe subventionnelle majorée, comme indiqué aux alinéas 1^{er} et 2. La majoration s'élève à 200 euros par habitation à partir de la 51^e habitation en location et est appliquée lors de la prochaine attribution de subvention, suivant la notification de la fusion effectuée.

Sans préjudice des dispositions de l'article 15 et après déduction de l'indemnité de gestion due à la structure de soutien, la subvention de base et la subvention complémentaire sont utilisées pour couvrir les frais de fonctionnement et de personnel liés à l'exécution des tâches de l'office de location sociale, y compris les frais d'abandon frictionnel et amortissements sur des actifs autres que les habitations de location. Si les frais de fonctionnement démontrés sont supérieurs à 30 % de l'enveloppe subventionnelle globale, ils ne sont acceptés qu'à hauteur de 30 %.

Après approbation préalable de l'agence, les remboursements de frais pour les membres externes du personnel, dont l'office de location sociale démontre qu'ils sont nécessaires pour assurer structurellement la formation du personnel, peuvent être considérés comme des coûts de personnel.

Les montants mentionnés au présent article sont exprimés à 100 % sur la base de l'indice pivot applicable au 1^{er} janvier 2012. Dans les limites du budget, le montant est indexé conformément à la loi du 1^{er} mars 1977 organisant un régime de liaison à l'indice des prix à la consommation du Royaume de certaines dépenses dans le secteur public.

Art. 14. Le paiement de l'enveloppe subventionnelle de base et de l'enveloppe subventionnelle complémentaire pour chaque année calendaire entière se fait par trois avances. La première avance comprend le montant que l'office de location sociale est tenu de payer, en tant qu'indemnité de gestion, à la structure de soutien, majoré de 30 % du solde du montant maximal autorisé et de l'indemnité de gestion. Les deuxième et troisième avances s'élèvent chaque fois à 30 % du solde du montant maximal accordé et de l'indemnité de gestion. Les avances sont ordonnancées d'office au début de chaque période de quatre mois. Le décompte annuel est établi au plus tard le 31 mai de l'année calendaire suivante, sur la base des pièces visées aux articles 7 et 16, alinéa 2, 1^o et 2^o, en vue du paiement du solde.

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

Le subventionnement des frais de personnel est calculé lors du décompte annuel sur la base des charges réelles de rémunération des membres du personnel employés à temps plein ou à temps partiel, y compris les charges patronales, le pécule de vacances, la prime de fin d'année et le pécule de vacances anticipé en cas d'une cessation des fonctions. Il est tenu compte de l'ancienneté dans un emploi à temps plein ou à temps partiel. Lorsque l'office de location sociale a obtenu une dérogation, conformément à l'article 13, alinéa 11, il démontre les coûts salariaux du personnel à l'aide d'une note de décompte détaillée de l'employeur concerné, complétée de copies déclarées conformes par ce même employeur des pièces justificatives visées à l'article 16, alinéa 2, 2^o, qui se rapportent aux membres du personnel concernés.

Art. 15. Sans préjudice de l'application de l'article 13, les offices de location sociale peuvent utiliser le solde de la subvention qui s'élève au-delà des dépenses réelles pour les frais de personnel et de fonctionnement, pour constituer une réserve, pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

1^o l'exercice comptable s'est clôturé par un bénéfice;

2^o 5 % maximum de l'enveloppe subventionnelle de base peuvent être annuellement destinés à la constitution d'une réserve;

3^o cette réserve sert à constituer une provision afin d'amortir les risques de privation définitive de loyer et les dégâts de location non récupérables;

4^o la réserve cumulée ne peut pas, après adjonction de la partie non utilisée de la subvention et après déduction des diminutions de valeur liées à la privation de loyer et aux dégâts de location, enregistrées au cours de l'exercice comptable, excéder 20 % des revenus locatifs enregistrés au cours de l'exercice comptable précédent.

Section 4. Comptabilité et rapports

Art. 16. Tout office de location sociale bénéficiant d'une subvention visée au présent arrêté doit tenir une comptabilité basée sur un régime minimal de comptes normalisés, conformément aux modalités fixées par le Ministre.

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

1^o un état détaillé des frais et produits liés au fonctionnement de l'office de location sociale, complété d'un compte des résultats et d'un bilan relatif à l'année d'activité écoulée, conformément au régime de comptes normalisés mentionné à l'alinéa premier, ainsi qu'un budget pour l'année calendaire en cours, approuvé par l'organe administratif compétent. Si le fonctionnement de l'office de location sociale fait partie d'un ensemble de missions plus vaste d'une personne juridique conformément à l'article 9, § 2, alinéa 1^{er}, 1^o, la personne juridique doit tenir une comptabilité analytique complète afin que l'actif et le passif de l'office de location sociale puissent être isolés dans le bilan et que les frais et produits liés au fonctionnement de l'office de location sociale puissent être produits et prouvés séparément;

2^o un état détaillé des frais de personnel avec, entre autres, une copie des états ONSS et des comptes individuels annuels portant sur la période subventionnée.

L'office de location sociale garantit un enregistrement uniforme et la mise à disposition des données sur la base des instructions de la structure de soutien, en vue de la gestion administrative et de la production externe des données pertinentes.

Chapitre 6. Sanctions

Art. 17. Sous réserve de l'application de l'arrêté royal du 31 mai 1933 relatif aux déclarations à déposer en matière de subventions, d'indemnités et d'allocations, le Ministre peut, sur avis motivé de l'agence ou du contrôleur, après avoir entendu l'office de location sociale et après notification écrite y relative, cesser le paiement de la subvention, recouvrer la subvention déjà payée et abroger l'agrément, si :

1° il est constaté que l'office de location sociale ne répond plus aux conditions d'agrément et de subvention et qu'il ne peut pas démontrer qu'il y répondra à nouveau dans les trois mois qui suivent la date de la constatation qu'il ne répondait pas aux conditions d'agrément et de subvention;

2° l'office de location sociale commet une irrégularité suffisamment grave lors de l'exécution de ses missions;

3° l'office de location sociale a obtenu un agrément ou une subvention à injuste titre sur la base d'informations incorrectes;

4° l'office de location sociale entrave le contrôle de l'utilisation des subventions accordées.

Chapitre 7. Dispositions modificatives

Art. 18. A l'article 1^{er}, 11°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 1992 instaurant une prime d'adaptation et une prime d'amélioration pour les habitations, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 28 novembre 2003 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2004, le membre de phrases « agréés en vertu de l'arrêté du 6 février 2004 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale » est remplacé par le membre de phrase « agréés en vertu de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 2012 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale ».

Art. 19. A l'article 21, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 septembre 2011, les mots « article 5, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2004 relatif à l'agrément des offices de location sociale » sont remplacés par les mots « article 3, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 2012 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale ».

Art. 20. A l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 janvier 2012 arrêtant des modalités pour les contributions des acteurs du logement social au financement de la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » (Société flamande du Logement social) ont été apportées les modifications suivantes :

1° l'article 5, § 4, est remplacé par ce qui suit :

« § 4. Par dérogation aux paragraphes 2 et 3, l'indemnité pour les offices de location sociale s'élève à 50 euros par habitation subventionnée, louée au 1^{er} novembre de l'année précédant l'année d'activité à une famille ou une personne seule nécessitant un logement, avec un maximum de 12.500 euros. L'office de location sociale verse l'indemnité au Fonds dans le mois suivant la réception de la première avance subventionnelle par l'office de location sociale. »

2° A l'article 17, le membre de phrase « à l'exception du montant visé à l'article 11 » est remplacé par le membre de phrase « à l'exception des montants visés aux articles 5, § 4, et 11 ».

3° Dans le même article, un second alinéa est ajouté, qui est formulé comme suit :

« Les montants mentionnés à l'article 5, § 4, sont annuellement indexés conformément à la loi du 1^{er} mars 1977 organisant un régime de liaison à l'indice des prix à la consommation du Royaume de certaines dépenses dans le secteur public. Les montants sont exprimés à 100 % , sur la base de l'indice pivot applicable au 1^{er} janvier 2012. »

Chapitre 8. Dispositions finales

Art. 21. L'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2004 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand du 14 mai 2004, du 30 juin 2006, du 12 octobre 2007 et du 14 mars 2008, est abrogé.

Art. 22. Les offices de location sociale agréés sur la base de l'arrêté visé à l'article 21, et ce avant le 1^{er} janvier 2013, sont réputés agréés conformément aux dispositions du présent arrêté.

Les offices de location sociale ayant droit à une subvention en vertu d'un arrêté de subvention basé sur l'arrêté visé à l'arrêté repris à l'article 21 sont supposés pouvoir être pris en considération pour une subvention pour la période mentionnée dans l'arrêté individuel de subvention, conformément aux dispositions du présent arrêté.

En ce qui concerne les subventions qui ont été accordées en application de l'arrêté visé à l'article 21, les dispositions de cet arrêté restent d'application.

Si deux ou plusieurs offices de location sociale ne satisfont pas à la condition visée à l'article 4, alinéa premier, 4^o, les offices de location sociale concernés doivent répondre à cette condition au plus tard le 30 juin 2016. Dans l'intervalle, les offices de location sociale ne peuvent pas créer de prises en location coïncidentes dans des communes où il n'y avait pas encore de prises de location coïncidentes. Il est satisfait à la condition lorsque la location d'habitations supplémentaires dans les communes concernées est expressément transférée par le biais d'un accord écrit à l'un des offices de location sociale concernés et lorsque ce transfert mène à des zones d'activité contiguës, sans prises en location coïncidentes. Si les offices de location sociale concernés ne parviennent pas à un accord, il revient au Gouvernement flamand de décider, après avoir entendu les acteurs concernés et sur la base du nombre d'habitations, de la période de location et de l'avis de la concertation locale sur le logement, du transfert des prises en location visées, en vue de créer une zone d'activité coordonnée.

Si un office de location sociale qui est subventionné à la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté en application de l'arrêté visé à l'article 21, ne satisfait pas à la condition visée à l'article 9, § 2, alinéa premier, 5^o, il devra répondre à cette condition au plus tard le 31 octobre 2013.

Art. 23. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2013.

Art. 24. En ce qui concerne les offices de location sociale, l'Article 2 et le Chapitre 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 janvier 2012 arrêtant des modalités pour les contributions des acteurs du logement social au financement de la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (Société flamande du Logement social) entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2013.

Art. 25. L'article 60 du décret du 29 avril 2011 portant modification de divers décrets relatifs au logement entre en vigueur.

Art. 26. Le Ministre flamand compétent en matière de logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 20 juillet 2012.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,

F. VAN DEN BOSSCHE