

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er};

Vu l'urgence;

Considérant qu'en vue d'une utilisation optimale des moyens disponibles et d'une mise à disposition optimale de l'offre d'aide à domicile au citoyen, il y a lieu de fixer sans délai les contingents d'heures d'aide aux familles pour l'année 2012;

Sur la proposition du Ministre flamand du Bien-être, de la Santé publique et de la Famille;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. En exécution de l'article 8, alinéa deux, de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 juillet 2009 relatif à la programmation, aux conditions d'agrément et au régime de subventionnement de structures de services de soins et de logement et d'associations d'usagers et d'intervenants de proximité, le nombre total des heures subventionnables d'aide aux familles pour les services d'aide aux familles et de soins à domicile complémentaires pour l'année 2012 est fixé à 16.966.775 heures.

Art. 2. Le montant pour la mesure sur le plan du transport, visé à l'article 15, § 1^{er}, de l'annexe I à l'arrêté, visé à l'article 1^{er}, est fixé à 2.802.283,68 euros pour l'année d'activité 2012.

Art. 3. Le présent arrêté produit ses effets le 1^{er} janvier 2012.

Art. 4. Le Ministre flamand ayant l'assistance aux personnes dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 7 décembre 2012.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

Le Ministre flamand du Bien-être, de la Santé publique et de la Famille,

J. VANDEURZEN

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2013/35023]

21 DECEMBER 2012. — Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de voorwaarden waaronder de subsidies, vermeld in artikel 38, § 1, eerste lid, 1°, en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking gesteld worden van de VMSW

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 37, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, en artikel 38, § 1, tweede lid, vervangen bij het decreet van 23 december 2011;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 20 juli 2012;

Gelet op advies 51.899/1/V van de Raad van State, gegeven op 11 september 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. — Algemene bepalingen

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder :

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

2° initiatiefnemers : naargelang het geval :

a) voor de toepassing van hoofdstuk 2 : de initiatiefnemers, vermeld in artikel 4, § 2, eerste lid, van het Financieringsbesluit;

b) voor de toepassing van hoofdstuk 3 : de initiatiefnemers, vermeld in artikel 4, § 2, tweede tot en met vierde lid, van het Financieringsbesluit;

c) voor de toepassing van hoofdstuk 4 : de initiatiefnemers, vermeld in artikel 4, § 2, vijfde lid, van het Financieringsbesluit;

3° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen;

4° programma sociale huur : het deelprogramma van een uitvoeringsprogramma dat de verrichtingen bevat waarvoor de initiatiefnemer een marktconforme lening als vermeld in artikel 11, § 2, eerste lid, van het Financieringsbesluit, opneemt;

5° tussenkomst in de leningslast : de tussenkomst, vermeld in artikel 11, § 3, van het Financieringsbesluit;

6° tussenkomst in de prefinanciering : de tussenkomst, vermeld in artikel 26 van het Financieringsbesluit;

7° uitvoeringsprogramma : het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3, van de Vlaamse Wooncode;

8° verwerving : de aankoop van een onroerend goed of de vestiging van een recht van erfpacht of een recht van opstal op een onroerend goed;

9° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

10° VMSW : de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, opgericht bij artikel 30 van de Vlaamse Wooncode.

Art. 2. Dit besluit wordt aangehaald als het Fundingbesluit van de VMSW.

HOOFDSTUK 2. — *Financiering van de tussenkomst in de leningslast voor verrichtingen voor de realisatie van sociale huurwoningen*

Afdeling 1. — Algemene bepalingen

Art. 3. Binnen de perken van de daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten kan de minister volgens de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 2 van het Financieringsbesluit, een subsidie in de vorm van een tussenkomst in de leningslast verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen sociale huurwoningen ter beschikking te stellen.

De minister stelt de tussenkomsten in de leningslast ter beschikking van de VMSW. De terbeschikkingstelling aan de VMSW gebeurt op basis van een jaarlijkse uitbetaling van de reële toe te kennen tussenkomsten of op basis van een eenmalige uitbetaling van de geactualiseerde tussenkomsten.

De VMSW brengt de tussenkomsten in de leningslast op de vervaldag van de leningslasten in mindering op de annuïteiten van de marktconforme leningen die de initiatiefnemers zijn aangegaan ter financiering van de verrichtingen voor de realisatie van sociale huurwoningen, vermeld in artikel 4, § 1, 1^o, van het Financieringsbesluit.

Art. 4. § 1. Het investeringsvolume dat overeenstemt met het gedeelte van het programma sociale huur dat met een eenmalige tussenkomst gefinancierd wordt, is gelijk aan 354.795.595 euro. Dit bedrag wordt met ingang van het begrotingsjaar 2013 jaarlijks aangepast met de aanpassingsfactor voor investeringssubsidies die de Vlaamse Regering hanteert bij de opmaak van de begroting van het Vlaamse Gewest.

Het gedeelte van het programma sociale huur dat niet met een eenmalige tussenkomst wordt gefinancierd, wordt met een jaarlijkse tussenkomst gefinancierd.

§ 2. De marktconforme leningen die de initiatiefnemers in het kader van een programma sociale huur opnemen, worden in eerste instantie toegewezen aan het gedeelte dat met een eenmalige tussenkomst wordt gefinancierd. Het saldo wordt toegewezen aan het gedeelte dat met een jaarlijkse tussenkomst gefinancierd wordt.

Elke individuele marktconforme lening die een initiatiefnemer opneemt, wordt met een jaarlijkse tussenkomst of met een eenmalige tussenkomst gefinancierd. Het gedeelte van het programma sociale huur dat met een eenmalige tussenkomst wordt gefinancierd, wordt naar boven afgerond in functie van de chronologisch laatste marktconforme lening die erop wordt aangerekend.

Art. 5. Voor de bedragen en onder de voorwaarden die in het begrotingsdecreet en in de statuten van de VMSW zijn vastgesteld, kan de VMSW leningen opnemen voor de financiering van het gedeelte van een programma sociale huur dat niet met een eenmalige tussenkomst gefinancierd wordt en van het gedeelte van een programma sociale huur dat met een eenmalige tussenkomst gefinancierd wordt, met uitzondering van het bedrag van de eenmalige tussenkomst. Voor die leningen kan de VMSW een gewestwaarborg verkrijgen onder 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.

Afdeling 2. — De methodiek op basis van de jaarlijkse tussenkomst

Art. 6. De minister stelt de jaarlijkse tussenkomst voor de financiering van het programma sociale huur van het jaar X vast op basis van de aan de initiatiefnemers te verlenen tussenkomsten in de leningslast voor het werkingsjaar.

Art. 7. De VMSW bezorgt het agentschap jaarlijks in de maand januari een betalingsplan dat het totale geraamde bedrag aan tussenkomsten in de leningslast bevat die dat werkingsjaar uitbetaald zullen worden op de marktconforme leningen die de initiatiefnemers hebben opgenomen voor verrichtingen die gefinancierd worden met een jaarlijkse tussenkomst. In het betalingsplan wordt voor elke tussenkomst in de leningslast het jaar van het uitvoeringsprogramma vermeld waarop de verrichting waarvoor de tussenkomst verleend wordt, betrekking heeft.

De VMSW bezorgt het agentschap jaarlijks in de maand januari een betalingsoverzicht dat het totale werkelijke bedrag aan tussenkomsten in de leningslast bevat die in het voorgaande werkingsjaar uitbetaald werden op de marktconforme leningen die de initiatiefnemers hebben opgenomen voor verrichtingen die gefinancierd worden met een jaarlijkse tussenkomst. In het betalingsoverzicht wordt voor elke tussenkomst in de leningslast het jaar van het uitvoeringsprogramma vermeld waarop de verrichting waarvoor de tussenkomst verleend wordt, betrekking heeft.

Art. 8. Bij het begin van elk kwartaal stelt het agentschap 25 % van het totale geraamde bedrag aan tussenkomsten in de leningslast op het betalingsplan, vermeld in artikel 7, eerste lid, voor het lopende werkingsjaar als voorschot ter beschikking van de VMSW. De VMSW neemt het bedrag op in het interne financieringsfonds voor de huursector, vermeld in artikel 15.

Als uit het betalingsoverzicht, vermeld in artikel 7, tweede lid, blijkt dat in het voorgaande werkingsjaar een bedrag ter beschikking werd gesteld van de VMSW dat hoger of lager is dan het totale werkelijke bedrag aan tussenkomsten in de leningslast, wordt naargelang het geval het teveel verrekend of het tekort bijgepast bij de eerstvolgende uit te betalen voorschotten, vermeld in het eerste lid. De VMSW neemt het bedrag op in het interne financieringsfonds voor de huursector, vermeld in artikel 15.

Afdeling 3. — De methodiek op basis van de eenmalige tussenkomst

Art. 9. § 1. De minister stelt de eenmalige tussenkomst voor de financiering van het programma sociale huur van het jaar X voorlopig vast in de maand juni van het jaar X-1. De voorlopige eenmalige tussenkomst is gelijk aan het totaal van de geactualiseerde geraamde jaarlijkse tussenkomsten in de leningslast die aan de initiatiefnemers verleend zullen worden in het kader van het programma sociale huur van het jaar X.

De jaarlijkse tussenkomsten in de leningslast, vermeld in het eerste lid, worden geraamd op basis van het aflossingsschema van een theoretische marktconforme lening als vermeld in artikel 11, § 3, van het Financieringsbesluit, waarvan de hoofdsom geacht wordt 100 te zijn en met een referentierentevoet vastgesteld volgens de methodiek die wordt bepaald in gezamenlijk overleg tussen de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen en de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting. Er wordt verondersteld dat bij de start van de lening 50 wordt opgenomen en bij het begin van jaar 2 de resterende 50, dat de eenmalige tussenkomst in twee helften wordt gestort op het moment van die opnames, dat op het einde van het eerste jaar alleen rente wordt betaald en dat het kapitaal vanaf het tweede jaar op het jaareinde wordt afgelost. De geraamde jaarlijkse tussenkomsten worden geactualiseerd op basis van de vermelde referentierentevoet.

§ 2. Het voorlopige percentage van het gedeelte van het programma sociale huur van het jaar X dat met de eenmalige tussenkomst wordt gefinancierd, is gelijk aan de voorlopig vastgestelde eenmalige tussenkomst, berekend op de wijze, vermeld in paragraaf 1, gedeeld door 100 en afgerond tot op twee cijfers na de komma.

Art. 10. De VMSW bezorgt het agentschap in de maand januari van de jaren X tot en met X+4 een betalingsplan dat het totale geraamde bedrag aan marktconforme leningen bevat die de initiatiefnemers in het lopende werkingsjaar zullen opnemen voor verrichtingen in het kader van het programma sociale huur van het jaar X die gefinancierd worden met een eenmalige tussenkomst. In het betalingsplan wordt voor elke lening het jaar van het uitvoeringsprogramma vermeld waarop de verrichting waarvoor de lening zal worden opgenomen, betrekking heeft.

In afwijking van het eerste lid bevat het betalingsplan voor een bepaald jaar van uitvoeringsprogramma alleen leningen als daardoor minder dan 95 % van het uitvoeringsprogramma van dat jaar wordt gerealiseerd.

De VMSW bezorgt het agentschap in de maand januari van de jaren X+1 tot en met X+4 een betalingsoverzicht dat het totale werkelijke bedrag aan marktconforme leningen bevat die de initiatiefnemers in het voorgaande werkingsjaar hebben opgenomen voor verrichtingen in het kader van het programma sociale huur van het jaar X die gefinancierd worden met een eenmalige tussenkomst. In het betalingsoverzicht wordt voor elke lening het jaar van het uitvoeringsprogramma vermeld waarop de verrichting waarvoor de lening werd opgenomen, betrekking heeft.

Art. 11. Bij het begin van elk kwartaal stelt het agentschap op basis van het betalingsplan, vermeld in artikel 10, eerste lid, 25 % van de eenmalige tussenkomsten voor de lopende uitvoeringsprogramma's als voorschot ter beschikking van de VMSW. De VMSW neemt het bedrag op in het interne financieringsfonds voor de huursector, vermeld in artikel 15.

Als uit het betalingsoverzicht, vermeld in artikel 10, derde lid, blijkt dat in het voorgaande werkingsjaar voor een bepaald uitvoeringsprogramma een bedrag ter beschikking werd gesteld van de VMSW dat hoger of lager is dan de eenmalige tussenkomst, wordt naargelang het geval het teveel verrekend of het tekort bijgesteld bij de eerstvolgende uit te betalen voorschotten, vermeld in het eerste lid. De VMSW neemt het bedrag op in het interne financieringsfonds voor de huursector, vermeld in artikel 15.

Afdeling 4. — Eindafrekening

Art. 12. Op 31 december van het jaar X+4 worden de niet-geconsolideerde marktconforme leningen die zijn toegewezen aan het gedeelte van het programma sociale huur van het jaar X dat met de eenmalige tussenkomst wordt gefinancierd, overgeheveld naar het gedeelte van het programma sociale huur dat met een jaarlijkse tussenkomst wordt gefinancierd.

Het saldo van het gedeelte van het programma sociale huur dat met een eenmalige tussenkomst wordt gefinancierd, wordt aangevuld met geconsolideerde marktconforme leningen die zijn toegewezen aan het gedeelte van het programma sociale huur dat met een jaarlijkse tussenkomst wordt gefinancierd, in volgorde van consolidatiedatum. De consolidatiedatum is de datum waarop de investeringsfase (periode van geldopname) overgaat in de aflossingsfase (de terugbetaling van het krediet). Het saldo dat niet kan worden aangevuld, wordt definitief toegewezen aan het gedeelte van het programma sociale huur dat met een jaarlijkse tussenkomst wordt gefinancierd.

Art. 13. § 1. De VMSW bezorgt het agentschap in de maand januari van het jaar X+5 de afrekening van de eenmalige en de jaarlijkse tussenkomsten van het programma sociale huur van het jaar X in de periode van het jaar X tot en met 31 december van het jaar X+4.

De minister stelt de eenmalige en de jaarlijkse tussenkomsten definitief vast op basis van de verdeling, vermeld in artikel 12, en op basis van de afrekening, vermeld in het eerste lid.

§ 2. De definitieve eenmalige tussenkomst wordt berekend op basis van het totaal van de reeds aan de initiatiefnemers verleende en nog te verlenen tussenkomsten in de leningslast in het kader van het gedeelte van het programma sociale huur van het jaar X dat met een eenmalige tussenkomst gefinancierd wordt. Die geldstroom wordt geactualiseerd op maandbasis naar de maand april van het jaar X+5. De gehanteerde actualisatie voet t wordt berekend als de gemiddelde theoretische rentevoet, vermeld in artikel 11, § 3 van het Financieringsbesluit, bij de in het kader van dat uitvoeringsprogramma opgenomen en geconsolideerde marktconforme leningen waarop tussenkomsten in de leningslast worden verstrekt, gewogen naar het verstrekte kredietvolume. Voor de actualisatie op maandbasis wordt de actualisatievoet t' gehanteerd, die gelijk is aan : $[(1+t)^{1/12} - 1]$. Het resultaat is de definitieve eenmalige tussenkomst in het kader van het programma sociale huur van het jaar X.

Het totaal van de reeds aan de VMSW ter beschikking gestelde voorlopig vastgestelde eenmalige tussenkomsten in het kader van het programma sociale huur van het jaar X wordt op de wijze, vermeld in het eerste lid, geactualiseerd op maandbasis naar de maand april van het jaar X+5.

Het verschil tussen de geactualiseerde uitgaande geldstroom, vermeld in het eerste lid, en de geactualiseerde inkomende geldstroom, vermeld in het tweede lid, wordt verrekend met de eerstvolgende uit te betalen voorschotten, vermeld in artikel 8, eerste lid, of met de eerstvolgende uit te betalen voorschotten, vermeld in artikel 11, eerste lid.

§ 3. De reeds aan de initiatiefnemers verleende jaarlijkse tussenkomsten in de leningslast en de reeds in het interne financieringsfonds voor de huursector, vermeld in artikel 15, gestorte voorschotten worden op de wijze, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, geactualiseerd op maandbasis naar de maand april van het jaar X+5. Het verschil tussen beide geactualiseerde geldstromen wordt verrekend met de eerstvolgende uit te betalen voorschotten, vermeld in artikel 8, eerste lid, of met de eerstvolgende uit te betalen voorschotten, vermeld in artikel 11, eerste lid.

Art. 14. Bij een gedeeltelijke of volledige vervroegde terugbetaling van een lening die is toegewezen aan het gedeelte van een programma sociale huur dat met een eenmalige tussenkomst wordt gefinancierd, wordt de huidige waarde van de toekomstige tussenkomsten die wegvallen als gevolg van die vervroegde terugbetaling, berekend op het tijdstip waarop de vervroegde terugbetaling heeft plaatsgevonden. Dat bedrag wordt verrekend met de eerstvolgende uit te betalen voorschotten, vermeld in artikel 8, eerste lid, of met de eerstvolgende uit te betalen voorschotten, vermeld in artikel 11, eerste lid.

Afdeling 5. — Intern financieringsfonds voor de huursector

Art. 15. De VMSW creëert een apart intern financieringsfonds voor de huursector, waarin alle financiële stromen met betrekking tot de marktconforme leningen, vermeld in artikel 11, § 2, eerste lid, van het Financieringsbesluit, en de tussenkomsten in de leningslast worden geboekt.

In het fonds, vermeld in het eerste lid, worden ten minste de volgende inkomende en uitgaande kasstromen opgenomen :

1° de marktconforme leningen die de VMSW aan de initiatiefnemers verstrekt heeft voor de financiering van het programma sociale huur;

2° de financieringsopnames, kapitaalsaflossingen en de financieringskosten die de VMSW gemaakt heeft voor de financieringsbehoeften van de leningen, vermeld in punt 1°;

3° de opbrengsten van beleggingen van overschotten binnen het fonds, waarbij gerekend wordt met de Euribor 1 maand, verminderd met 0,5 procentpunt, met een minimum van 0 procentpunt;

4° de financieringen en prefinancieringen, waarbij gerekend wordt met de Euribor 1 maand, vermeerderd met 0,5 procentpunt, op voorwaarde dat het fonds geen beleggingen als vermeld in punt 3° bevat;

5° de annuïteiten die de VMSW van de initiatiefnemers ontvangt voor de aan hen verstrekte leningen, vermeld in punt 1°;

6° de vervroegde terugbetalingen, inclusief de eventueel daarmee verbonden wederbeleggingsvergoedingen;

7° de aan de VMSW ter beschikking gestelde jaarlijkse tussenkomsten, vermeld in afdeling 2, voor de financiering van het programma sociale huur;

8° de aan de VMSW ter beschikking gestelde eenmalige tussenkomsten, vermeld in afdeling 3, voor de financiering van het programma sociale huur;

9° de tussenkomsten in de leningslast die aan de initiatiefnemers werden uitbetaald.

De VMSW rapporteert minstens jaarlijks aan de minister over de stand van zaken van het interne financieringsfonds voor de huursector, het resultaat en de verwachte evolutie ervan.

HOOFDSTUK 3. — *Financiering van de subsidie voor verrichtingen voor de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels*

Art. 16. Binnen de perken van de daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten kan de minister volgens de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 3 van het Financieringsbesluit, de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste nemen of subsidies verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels ter beschikking te stellen.

De minister stelt de subsidies ter beschikking van de VMSW. De terbeschikkingstelling aan de VMSW gebeurt op basis van een jaarlijkse uitbetaling van de reële te verlenen subsidies.

De VMSW geeft de subsidies door aan de initiatiefnemers.

Art. 17. De VMSW bezorgt het agentschap jaarlijks in de maand januari een betalingsplan dat het totale geraamde bedrag aan subsidies bevat die in dat werkingsjaar uitbetaald zullen worden aan de initiatiefnemers. In het betalingsplan wordt voor elke subsidie het jaar van het uitvoeringsprogramma vermeld waarop de verrichting waarvoor de subsidie verleend wordt, betrekking heeft.

De VMSW bezorgt het agentschap jaarlijks in de maand januari een betalingsoverzicht dat het totale werkelijke bedrag aan subsidies bevat die in het voorgaande werkingsjaar uitbetaald werden aan de initiatiefnemers. In het betalingsoverzicht wordt voor elke subsidie het jaar van het uitvoeringsprogramma vermeld waarop de verrichting waarvoor de subsidie verleend wordt, betrekking heeft.

Art. 18. Bij het begin van elk kwartaal stelt het agentschap 25 % van het totale geraamde bedrag aan subsidies op het betalingsplan, vermeld in artikel 17, eerste lid, voor het lopende werkingsjaar als voorschot ter beschikking van de VMSW.

Als uit het betalingsoverzicht, vermeld in artikel 17, tweede lid, blijkt dat in het voorgaande werkingsjaar een bedrag ter beschikking werd gesteld van de VMSW dat hoger of lager is dan het totale werkelijke bedrag aan uitbetaalde subsidies, wordt naargelang het geval het teveel verrekend of het tekort bijgepast bij de eerstvolgende uit te betalen voorschotten, vermeld in het eerste lid.

HOOFDSTUK 4. — *Financiering van de tussenkomst in de prefinanciering voor verwervingen*

Art. 19. Binnen de perken van de daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten kan de minister volgens de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 4 van het Financieringsbesluit, een subsidie in de vorm van een tussenkomst in de prefinanciering verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen onroerende goederen te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten.

De minister stelt de tussenkomsten in de prefinanciering ter beschikking van de VMSW. De terbeschikkingstelling aan de VMSW gebeurt op basis van een jaarlijkse uitbetaling van de reële toe te kennen tussenkomsten.

De VMSW brengt de tussenkomsten in de prefinanciering op de vervaldag van de leningslasten in mindering op de interesten van de marktconforme leningen die de initiatiefnemers zijn aangegaan ter financiering van de verwerving van onroerende goederen voor de realisatie van sociale woonprojecten, vermeld in artikel 4, § 1, 3°, van het Financieringsbesluit.

Art. 20. De VMSW bezorgt het agentschap jaarlijks in de maand januari een betalingsplan dat het totale geraamde bedrag aan tussenkomsten in de prefinanciering bevat die dat werkingsjaar uitbetaald zullen worden op de marktconforme leningen die de initiatiefnemers hebben opgenomen voor verrichtingen die gefinancierd worden met een tussenkomst in de prefinanciering. In het betalingsplan wordt voor elke tussenkomst in de prefinanciering het jaar van het uitvoeringsprogramma vermeld waarop de verrichting waarvoor de tussenkomst verleend wordt, betrekking heeft.

De VMSW bezorgt het agentschap jaarlijks in de maand januari een betalingsoverzicht dat het totale werkelijke bedrag aan tussenkomsten in de prefinanciering bevat die in het voorgaande werkingsjaar uitbetaald werden op de marktconforme leningen die de initiatiefnemers hebben opgenomen voor verrichtingen die gefinancierd worden met een tussenkomst in de prefinanciering. In het betalingsoverzicht wordt voor elke tussenkomst in de prefinanciering het jaar van het uitvoeringsprogramma vermeld waarop de verrichting waarvoor de tussenkomst verleend wordt, betrekking heeft.

Art. 21. Bij het begin van elk kwartaal stelt het agentschap 25 % van het totale geraamde bedrag aan tussenkomsten in de prefinanciering op het betalingsplan, vermeld in artikel 20, eerste lid, voor het lopende werkingsjaar als voorschot ter beschikking van de VMSW. De VMSW neemt het bedrag op in het Verwervingsfonds, vermeld in artikel 22.

Als uit het betalingsoverzicht, vermeld in artikel 20, tweede lid, blijkt dat in het voorgaande werkingsjaar een bedrag ter beschikking werd gesteld van de VMSW dat hoger of lager is dan het totale werkelijke bedrag aan tussenkomsten in de prefinanciering, wordt naargelang het geval het teveel verrekend of het tekort bijgepast bij de eerstvolgende uit te betalen voorschotten, vermeld in het eerste lid. De VMSW neemt het bedrag op in het Verwervingsfonds, vermeld in artikel 22.

Art. 22. De VMSW creëert een apart intern financieringsfonds voor verwervingen, Verwervingsfonds te noemen, waarin alle financiële stromen met betrekking tot de marktconforme leningen en de tussenkomsten in de prefinanciering voor verwervingen worden geboekt.

In het Verwervingsfonds worden ten minste de volgende inkomende en uitgaande kasstromen opgenomen :

1° de bulletleningen die de VMSW aan de initiatiefnemers verstrekt heeft voor de financiering van verwervingen in de huursector, vermeld in artikel 11, § 1, eerste lid, van het Financieringsbesluit;

2° de bulletleningen die de VMSW aan de initiatiefnemers verstrekt heeft voor de financiering van verwervingen in de koopsector, vermeld in artikel 22, § 1, van het Financieringsbesluit;

3° de financieringsopnames, kapitaalsaflossingen en de financieringskosten die de VMSW gemaakt heeft voor de financieringsbehoeften van de leningen, vermeld in punt 1° en 2°;

4° de opbrengsten van beleggingen van overschotten binnen het fonds, waarbij gerekend wordt met de Euribor 1 maand, verminderd met 0,5 procentpunt, met een minimum van 0 procentpunt;

5° de financieringen en prefinancieringen, waarbij gerekend wordt met de Euribor 1 maand, vermeerderd met 0,5 procentpunt, op voorwaarde dat het fonds geen beleggingen als vermeld in punt 4° bevat;

6° de annuïteiten die de VMSW van de initiatiefnemers ontvangt voor de aan hen verstrekte leningen, vermeld in punt 1° en 2°;

7° de vervroegde terugbetalingen, inclusief de eventueel daarmee verbonden wederbeleggingsvergoedingen;

8° de aan de VMSW ter beschikking gestelde tussenkomsten in de prefinanciering, vermeld in artikel 21;

9° de tussenkomsten in de prefinanciering die aan de initiatiefnemers werden uitbetaald.

De VMSW rapporteert minstens jaarlijks aan de minister over de stand van zaken van het Verwervingsfonds, het resultaat en de verwachte evolutie ervan.

HOOFDSTUK 5. — Slotbepalingen

Art. 23. In afwijking van artikel 4, § 1, eerste lid, is het gedeelte van het programma dat met een eenmalige tussenkomst wordt gefinancierd in het jaar 2012 gelijk aan 347.065.200 euro.

Art. 24. § 1. De definitieve vaststelling van het kapitaalsubsidiepercentage voor de financiering van het programma sociale huur van de jaren 2009 tot en met 2011 verloopt volgens de bepalingen van dit artikel. De definitieve vaststelling van het kapitaalsubsidiepercentage voor het programma NFS2 van het jaar 2008 gebeurt volgens de bepalingen van artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007, vermeld in artikel 81, 1°, van het Financieringsbesluit.

§ 2. De renteloze leningen die de VMSW in het kader van een programma sociale huur toekent, worden in eerste instantie toegewezen aan het gedeelte dat met een kapitaalsubsidie wordt gefinancierd. Het saldo wordt toegewezen aan het gedeelte dat met een rentesubsidie wordt gefinancierd.

Elke individuele renteloze lening die aan een sociale huisvestingsmaatschappij verstrekt wordt, wordt met een kapitaalsubsidie of met een rentesubsidie gefinancierd. Het gedeelte van het programma sociale huur dat met een kapitaalsubsidie wordt gefinancierd, wordt naar boven afgerond in functie van de chronologisch laatste marktconforme lening die erop wordt aangerekend.

§ 3. De VMSW bezorgt het agentschap in de maand januari van de jaren X tot en met X+4 een betalingsplan dat het totale geraamde bedrag aan renteloze leningen bevat die de VMSW in het lopende werkingsjaar zal verstrekken voor verrichtingen in het kader van het programma sociale huur van het jaar X die gefinancierd worden met een kapitaalsubsidie. In het betalingsplan wordt voor elke lening het jaar van het uitvoeringsprogramma vermeld waarop de verrichting waarvoor de VMSW de lening zal verstrekken, betrekking heeft.

In afwijking van het eerste lid bevat het betalingsplan voor een bepaald jaar van uitvoeringsprogramma alleen leningen als daardoor minder dan 95 % van het uitvoeringsprogramma van dat jaar wordt gerealiseerd.

De VMSW bezorgt het agentschap in de maand januari van de jaren X+1 tot en met X+4 een betalingsoverzicht dat het totale werkelijke bedrag aan renteloze leningen bevat die de VMSW in het voorgaande werkingsjaar heeft verstrekt voor verrichtingen in het kader van het programma sociale huur van het jaar X die gefinancierd worden met een kapitaalsubsidie. In het betalingsoverzicht wordt voor elke lening het jaar van het uitvoeringsprogramma vermeld waarop de verrichting waarvoor de VMSW de lening heeft verstrekt, betrekking heeft.

§ 4. Bij het begin van elk kwartaal betaalt het agentschap op basis van het betalingsplan, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 25 % van de kapitaalsubsidie voor de lopende uitvoeringsprogramma's als voorschot uit aan de VMSW. De VMSW neemt het bedrag op in het interne financieringsfonds voor de huursector, vermeld in artikel 15.

Als uit het betalingsoverzicht, vermeld in paragraaf 3, derde lid, blijkt dat de VMSW in het voorgaande werkingsjaar voor een bepaald uitvoeringsprogramma een bedrag ontvangen heeft dat hoger of lager is dan de kapitaalsubsidie, wordt naargelang het geval het teveel verrekend of het tekort bijgesteld bij de eerstvolgende uit te betalen voorschotten, vermeld in het eerste lid. De VMSW neemt het bedrag op in het interne financieringsfonds voor de huursector, vermeld in artikel 15.

§ 5. Op 31 december van het jaar X+4 wordt het kapitaalsubsidiepercentage van het programma sociale huur van het jaar X definitief vastgesteld. Het definitieve kapitaalsubsidiepercentage is gelijk aan het totaal van de geactualiseerde jaarlijkse theoretische tussenkomsten in de leningslast die nodig zijn om de lening renteloos te maken, gedeeld door 100 en afgerond tot op twee cijfers na de komma.

De jaarlijkse theoretische tussenkomsten in de leningslast, vermeld in het eerste lid, worden berekend op basis van het aflossingsschema van een theoretische marktconforme lening met een aflossingstermijn van 33 jaar en constante kapitaalsaflossingen, waarvan de hoofdsom geacht wordt 100 te zijn en met een referentierentevoet vastgesteld volgens de methodiek die wordt bepaald in gezamenlijk overleg tussen de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen en de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting. Er wordt verondersteld dat bij de start van de lening 50 wordt opgenomen en bij het begin van jaar 2 de resterende 50, dat de eenmalige tussenkomst in twee helften wordt gestort op het moment van die opnames, dat op het einde van het eerste jaar alleen rente wordt betaald en dat het kapitaal vanaf het tweede jaar op het jaareinde wordt afgelost. De jaarlijkse theoretische tussenkomsten worden geactualiseerd op basis van de vermelde referentierentevoet.

De VMSW bezorgt het agentschap in de maand januari van het jaar X+5 de afrekening van de kapitaalsubsidies van het programma sociale huur van het jaar X in de periode van het jaar X tot en met 31 december van het jaar X+4.

Paragraaf 3 en 4 zijn van overeenkomstige toepassing voor de jaren vanaf X+5, op voorwaarde dat in het betalingsplan en het betalingsoverzicht rekening gehouden worden met het definitieve kapitaalsubsidiepercentage.

Art. 25. § 1. De voorlopige vaststelling van het rentesubsidiepercentage voor de financiering van het programma sociale huur van de jaren 2010 en 2011 verloopt volgens de bepalingen van dit artikel.

§ 2. De renteloze leningen die de VMSW in het kader van een programma sociale huur toekent, worden in eerste instantie toegewezen aan het gedeelte dat met een kapitaalsubsidie wordt gefinancierd. Het saldo wordt toegewezen aan het gedeelte dat met een rentesubsidie wordt gefinancierd.

Elke individuele renteloze lening die aan een sociale huisvestingsmaatschappij verstrekt wordt, wordt met een kapitaalsubsidie of met een rentesubsidie gefinancierd. Het gedeelte van het programma sociale huur dat met een kapitaalsubsidie wordt gefinancierd, wordt naar boven afgerond in functie van de chronologisch laatste markconforme lening die erop wordt aangerekend.

§ 3. Uiterlijk tien werkdagen na de goedkeuring van dit besluit wordt het rentesubsidiepercentage van het programma sociale huur van het jaar X voorlopig vastgesteld. Het voorlopige rentesubsidiepercentage wordt vastgesteld volgens de methodiek die wordt bepaald in gezamenlijk overleg tussen de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen en de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting.

De jaarlijkse voorlopige rentesubsidie voor de financiering van het programma sociale huur van de jaren 2010 en 2011 is gelijk aan de op 31 december van het voorgaande jaar bij de VMSW uitstaande kapitalen van het gedeelte van het programma sociale huur van de jaren 2010 en 2011 dat met rentesubsidies wordt gefinancierd vermenigvuldigd met het voorlopig vastgestelde rentesubsidiepercentage, vermeld in het eerste lid.

De VMSW bezorgt het agentschap jaarlijks in de maand januari een betalingsoverzicht dat het totale bedrag aan rentesubsidies bevat waarop de VMSW recht heeft in dat jaar overeenkomstig het eerste en tweede lid.

§ 4. Bij het begin van elk kwartaal betaalt het agentschap op basis van het betalingsoverzicht, vermeld in paragraaf 3, derde lid, 25 % van de rentesubsidie voor de lopende uitvoeringsprogramma's als voorschot uit aan de VMSW. De VMSW neemt het bedrag op in het interne financieringsfonds voor de huursector, vermeld in artikel 15.

Als uit het betalingsoverzicht, vermeld in paragraaf 3, derde lid, blijkt dat de VMSW in het voorgaande werkingsjaar voor een bepaald uitvoeringsprogramma een bedrag ontvangen heeft dat hoger of lager is dan de rentesubsidie, wordt naargelang het geval het teveel verrekend of het tekort bijgepast bij de eerstvolgende uit te betalen voorschotten, vermeld in het eerste lid. De VMSW neemt het bedrag op in het interne financieringsfonds voor de huursector, vermeld in artikel 15.

Art. 26. § 1. De definitieve vaststelling van het rentesubsidiepercentage voor de financiering van het programma sociale huur van de jaren 2010 en 2011 verloopt volgens de bepalingen van dit artikel.

§ 2. Op 31 december van het jaar X+4 wordt het rentesubsidiepercentage van het programma sociale huur van het jaar X definitief vastgesteld. Het definitieve rentesubsidiepercentage wordt bepaald in gezamenlijk overleg tussen de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen en de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting.

De rentesubsidie voor de financiering van het programma sociale huur van het jaar X is gelijk aan de op 31 december van het voorgaande jaar bij de VMSW uitstaande kapitalen, vermenigvuldigd met het definitief vastgestelde rentesubsidiepercentage, vermeld in het eerste lid.

De VMSW bezorgt het agentschap in de maand januari van het jaar X+5 de afrekening van de rentesubsidies van het programma sociale huur van het jaar X in de periode van het jaar X tot en met 31 december van het jaar X+4.

Artikel 25, § 3 en § 4, zijn van overeenkomstige toepassing voor de jaren vanaf X+5, op voorwaarde dat in het betalingsoverzicht rekening gehouden wordt met het definitieve rentesubsidiepercentage.

Art. 27. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2013.

Art. 28. De Vlaamse minister, bevoegd voor wonen, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 21 december 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

[C – 2013/35023]

**21 DECEMBRE 2012. — Arrêté du Gouvernement flamand
fixant les conditions auxquelles les subventions, visées à l'article 38, § 1^{er}, 1^o et alinéa deux,
du Code flamand du Logement, sont mises à la disposition de la VMSW**

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, article 37, modifié par le décret du 24 mars 2006, et l'article 38, § 1^{er}, deuxième alinéa, remplacé par le décret du 23 décembre 2011;

Vu l'accord du Ministre flamand chargé du budget, donné le 20 juillet 2012;

Vu l'avis 51.899/1/V du Conseil d'Etat rendu le 11 septembre 2012, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 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;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE 1^{er}. — *Dispositions générales*

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° « initiateurs » : selon le cas :

a) en vue de l'application du chapitre 2 : les initiateurs, visés à l'article 4, § 2, alinéa premier, de l'Arrêté de financement;

b) en vue de l'application du chapitre 3 : les initiateurs, visés à l'article 4, § 2, alinéas deux à quatre, de l'Arrêté de financement;

c) en vue de l'application du chapitre 4 : les initiateurs, visés à l'article 4, § 2, cinquième alinéa, de l'Arrêté de financement;

3° « ministre » : le Ministre flamand chargé du logement;

4° « programme de location sociale » : la partie d'un programme d'exécution regroupant les opérations pour lesquelles l'initiateur contracte un prêt conforme au marché au sens de l'article 11, § 2, alinéa premier, de l'Arrêté de financement;

5° « intervention dans la charge de prêt » : l'intervention visée à l'article 11, § 3, de l'Arrêté de financement;

6° « intervention dans le préfinancement » : l'intervention visée à l'article 26, de l'Arrêté de financement;

7° « programme d'exécution » : le programme d'exécution visé à l'article 33, § 3, du Code flamand du Logement;

8° « acquisition » : l'achat d'un bien immobilier ou l'établissement d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie sur un bien immobilier;

9° « Code flamand du Logement » : le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement;

10° « VMSW » : la Société flamande du Logement social (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), constituée en vertu de l'article 30 du Code flamand du Logement.

Art. 2. Le présent arrêté est considéré comme l'Arrêté de financement de la VMSW.

CHAPITRE 2. — *Financement de l'intervention dans la charge de prêt relative aux opérations de réalisation d'habitations sociales de location*

Section 1^{re}. — *Dispositions générales*

Art. 3. Dans les limites des crédits disponibles à cet effet dans le budget de la Communauté flamande, le ministre peut, selon les conditions établies au chapitre 2 de l'Arrêté de financement, accorder aux initiateurs une subvention prenant la forme d'une intervention dans la charge de prêt, afin de permettre à ceux-ci de mettre à disposition des logements sociaux de location.

Le ministre met les interventions dans la charge de prêt à la disposition de la VMSW. Cette mise à disposition s'effectue sur la base du paiement annuel des interventions réelles à octroyer ou du paiement unique des interventions actualisées.

A la date d'échéance de la charge de prêt, la VMSW déduit les interventions dans la charge de prêt des annuités des prêts conformes au marché que les initiateurs ont contractés pour financer les opérations relatives à la réalisation d'habitations sociales de location visées à l'article 4, § 1^{er}, 1°, de l'Arrêté de financement.

Art. 4. § 1^{er}. Le volume d'investissement qui correspond à la partie du programme de location sociale financée par une intervention unique s'élève à 354.795.595 euros. Ce montant est adapté annuellement à partir de l'année budgétaire 2013 selon le facteur d'adaptation appliqué aux subventions d'investissement utilisés par le Gouvernement flamand lors de l'établissement du budget de la Région flamande.

La partie du programme de location sociale qui n'est pas financée par une intervention unique l'est par une intervention annuelle.

§ 2. Les prêts conformes au marché que les initiateurs contractent dans le cadre d'un programme de location sociale sont imputés en premier lieu à la partie financée par une intervention unique. Le solde est affecté à la partie financée par une intervention annuelle.

Chaque prêt conforme au marché que contracte un initiateur est financé par une intervention annuelle ou une intervention unique. La partie du programme de location sociale qui est financée par une intervention unique est arrondie à l'unité supérieure en fonction du dernier prêt, d'un point de vue chronologique, conforme au marché sur lequel elle a été imputée.

Art. 5. Aux conditions fixées dans le décret budgétaire et dans les statuts de la VMSW, cette dernière peut contracter des emprunts à concurrence des montants nécessaires en vue de financer la partie d'un programme de location sociale qui n'est pas financée par une intervention unique et la partie d'un programme de location sociale qui est financée par une intervention unique, à l'exception du montant de l'intervention unique. Pour ces emprunts, la VMSW peut recevoir une garantie de la région aux conditions fixées dans le 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.

Section 2. — *Méthode fondée sur l'intervention annuelle*

Art. 6. Le ministre fixe l'intervention annuelle pour le financement du programme de location sociale de l'année X sur la base des interventions dans la charge de prêt à attribuer aux initiateurs pour l'année d'activité.

Art. 7. Chaque année au mois de janvier, la VMSW communique à l'agence un plan de paiement indiquant le montant total estimé des interventions dans la charge de prêt qui seront payées au cours de cette année d'activité relativement aux prêts conformes au marché que les initiateurs ont contractés pour les opérations financées par une intervention annuelle. Le plan de paiement indique pour chaque intervention dans la charge de prêt l'année du programme d'exécution sur laquelle porte l'opération pour laquelle l'intervention a été accordée.

Chaque année au mois de janvier, la VMSW communique à l'agence un relevé des paiements indiquant le montant total réel des interventions dans la charge de prêt qui ont été payées au cours de l'année d'activité précédente relativement aux prêts conformes au marché que les initiateurs ont contractés pour les opérations financées par une intervention annuelle. Le relevé des paiements indique pour chaque intervention dans la charge de prêt l'année du programme d'exécution sur laquelle porte l'opération pour laquelle l'intervention a été accordée.

Art. 8. Au début de chaque trimestre, l'agence met à disposition de la VMSW une avance de 25 % du montant total estimé des interventions dans la charge de prêt indiqué dans le plan de paiement visé à l'article 7, alinéa premier, pour l'année d'exercice en cours. La VMSW comptabilise ce montant dans le fonds de financement interne pour le secteur locatif, visé à l'article 15.

S'il ressort du relevé des paiements visé à l'article 7, deuxième alinéa, qu'au cours de l'année d'activité précédente, un montant supérieur ou inférieur au montant total réel des interventions dans la charge de prêt a été mis à la disposition de la VMSW, l'excédent ou le déficit sont, selon le cas, portés en compte ou complétés dans les prochaines avances visées à l'alinéa premier. La VMSW comptabilise ce montant dans le fonds de financement interne pour le secteur locatif, visé à l'article 15.

Section 3. — Méthode fondée sur l'intervention unique

Art. 9. § 1^{er}. Le ministre fixe provisoirement le montant de l'intervention unique pour le financement du programme de location sociale de l'année X au mois de juin de l'année X-1. L'intervention unique provisoire est égale au total estimé des interventions annuelles actualisées dans la charge de prêt qui seront octroyées aux initiateurs dans le cadre du programme de location sociale de l'année X.

Les interventions annuelles dans la charge de prêt visées à l'alinéa premier sont estimées sur la base du schéma d'amortissement d'un prêt conforme au marché théorique, visé à l'article 11, § 3, de l'Arrêté de financement, pour lequel le montant principal est réputé valoir 100 et dont le taux d'intérêt de référence est fixé selon la méthode déterminée d'un commun accord entre le Ministre flamand chargé du logement et le Ministre flamand chargé des finances et du budget. Il est supposé que la première moitié (50) est prélevée au début de l'emprunt et la moitié restante au début de l'année 2, que l'intervention unique est versée en deux moitiés, chacune au moment des prélèvements, qu'au terme de la première année seuls les intérêts sont payés et que le capital est amorti à partir de la deuxième année, à la fin de l'année. Les interventions annuelles estimées sont actualisées sur la base du taux d'intérêt de référence mentionné.

§ 2. Le pourcentage provisoire de la partie du programme de location sociale de l'année X financée par l'intervention unique équivaut à l'intervention fixée provisoirement, calculé de la manière décrite au paragraphe 1, divisée par 100 et arrondie à deux décimales.

Art. 10. Au mois de janvier des années X à X+4, la VMSW communique à l'agence un plan de paiement indiquant le montant total estimé des prêts conformes au marché que les initiateurs contracteront durant l'année d'activité en cours pour les opérations réalisées dans le cadre du programme de location sociale de l'année X et financées par une intervention unique. Le plan de paiement indique pour chaque prêt l'année du programme d'exécution sur laquelle porte l'opération pour laquelle le prêt a été contracté.

Par dérogation à l'alinéa premier, le plan de paiement pour une année donnée du programme d'exécution comprend uniquement les prêts lorsque de ce fait moins de 95 % du programme d'exécution de l'année en question sont réalisés.

Au mois de janvier des années X+1 à X+4 incluse, la VMSW communique à l'agence un relevé des paiements indiquant le montant total réel des prêts conformes au marché que les initiateurs ont contractés durant l'année d'activité précédente pour les opérations réalisées dans le cadre du programme de location sociale de l'année X et qui sont financées par une intervention unique. Le relevé des paiements indique pour chaque prêt l'année du programme d'exécution sur laquelle porte l'opération pour laquelle le prêt a été contracté.

Art. 11. Au début de chaque trimestre, l'agence met à disposition de la VMSW, en fonction du plan de paiement visé à l'article 10, alinéa premier, une avance de 25 % des interventions uniques pour l'année d'exécution en cours. La VMSW comptabilise ce montant dans le fonds de financement interne pour le secteur locatif, visé à l'article 15.

S'il ressort du relevé des paiements visé à l'article 10, troisième alinéa, qu'au cours de l'année d'activité précédente, un montant supérieur ou inférieur à l'intervention unique a été mis à la disposition de la VMSW, l'excédent ou le déficit sont, selon le cas, portés en compte ou complétés dans les prochaines avances visées à l'alinéa premier. La VMSW comptabilise ce montant dans le fonds de financement interne pour le secteur locatif, visé à l'article 15.

Section 4. — Décompte final

Art. 12. Le 31 décembre de l'année X+4 les prêts conformes au marché non consolidés, qui sont affectés à la partie du programme de location sociale de l'année X qui est financée par l'intervention unique, sont transférés à la partie du programme de location sociale qui est financée par l'intervention annuelle.

Le solde de la partie du programme de location sociale qui est financée par l'intervention unique est complété par les prêts conformes au marché consolidés qui sont affectés à la partie du programme de location sociale financée par une intervention annuelle, en suivant l'ordre des dates de consolidation. La date de consolidation est la date à laquelle la phase d'investissement (période de prélèvement d'argent) fait place à la phase d'amortissement (remboursement du crédit). Le solde qui ne peut être complété est définitivement affecté à la partie du programme de location sociale financée par une intervention annuelle.

Art. 13. § 1^{er}. Au mois de janvier de l'année X+5, la VMSW communique à l'agence le décompte des interventions uniques et annuelles relatives au programme de location sociale de l'année X pour la période s'étendant de l'année X au 31 décembre de l'année X+4.

Le ministère fixe définitivement les interventions uniques et annuelles sur la base de la répartition visée à l'article 12 et du décompte visé à l'alinéa premier.

§ 2. Le montant définitif de l'intervention unique est calculé sur la base du total des interventions dans la charge de prêt déjà accordées et devant encore être accordés aux initiateurs dans le cadre de la partie du programme de location sociale de l'année X financée par une intervention unique. Ces fonds sont actualisés sur une base mensuelle vers le mois d'avril de l'année X+5. Le taux d'actualisation t est calculé comme étant le taux d'intérêt théorique moyen visé à l'article 11, § 3, de l'Arrêté de financement qui grève les prêts conformes au marché contractés et consolidés dans le cadre dudit programme d'exécution, en vertu desquels les interventions dans la charge de prêt sont accordées, et pondéré en fonction du volume de crédit accordé. Pour l'actualisation mensuelle, le taux d'actualisation t' équivalant à $[(1+t)^{1/12} - 1]$, est appliqué. Le résultat donne le montant définitif de l'intervention unique accordée dans le cadre du programme de location sociale pour l'année X.

Le total des interventions provisoires déjà mises à la disposition de la VMSW dans le cadre du programme de location sociale de l'année X est actualisé mensuellement de la manière visée à l'alinéa premier vers le mois d'avril de l'année X+5.

La différence entre le flux d'aides sortant actualisé visé à l'alinéa premier et le flux d'aides entrant actualisé visé au deuxième alinéa est portée en compte sur le montant des prochaines avances à payer, visées à l'article 8, alinéa premier, ou à l'article 11, alinéa premier.

§ 3. Les interventions annuelles dans la charge de prêt déjà accordées aux initiateurs et les avances déjà versées au fonds de financement interne pour le secteur locatif visées à l'article 15, sont actualisées mensuellement de la manière décrite au paragraphe 2, alinéa premier, vers le mois d'avril de l'année X+5. La différence entre les deux flux d'aides actualisés est portée en compte sur les prochaines avances à payer en vertu de l'article 8, alinéa premier ou de l'article 11, alinéa premier.

Art. 14. En cas de remboursement anticipé total ou partiel d'un prêt qui est affecté à la partie d'un programme de location sociale financée par une intervention unique, la valeur actuelle des interventions futures qui disparaissent du fait du remboursement anticipé est calculée en fonction du moment où le remboursement anticipé a eu lieu. Ce montant est porté en compte sur les prochaines avances à payer en vertu de l'article 8, alinéa premier, ou de l'article 11, alinéa premier.

Section 5. — Fonds de financement interne pour le secteur locatif

Art. 15. La VMSW instaure un fonds de financement interne distinct pour le secteur locatif, dans lequel sont enregistrés tous les flux financiers relatifs aux prêts conformes au marché visés à l'article 11, § 2, de l'Arrêté de financement, et les interventions dans la charge de prêt.

Le fonds, mentionné au premier alinéa, comptabilise au minimum les flux de trésorerie entrants et sortants ci-après :

- 1° les prêts conformes au marché que la VMSW a consentis aux initiateurs pour financer le programme de location sociale;
- 2° les retraits de financement, les amortissements de capital et les coûts de financement que la VMSW a réalisés pour répondre aux besoins de financement des prêts visés au point 1;
- 3° les produits des placements d'excédents au sein du fonds, calculés au taux Euribor 1 mois, moins 0,5 point de pourcentage, avec un minimum de 0 point de pourcentage;
- 4° les financements et préfinancements, calculés au taux Euribor 1 mois, majoré de 0,5 point de pourcentage, à condition que le fonds ne contienne pas d'investissements visés au point 3;
- 5° les annuités que la VMSW reçoit des initiateurs pour les prêts visés au point 1 qui leur ont été consentis;
- 6° les remboursements anticipés, en ce compris les éventuelles indemnités de emploi qui en résultent;
- 7° les interventions annuelles visées à la section 2, mises à la disposition de la VMSW pour financer le programme de location sociale;
- 8° les interventions uniques visées à la section 3, mises à la disposition de la VMSW pour financer le programme de location sociale;
- 9° les interventions dans la charge de prêt qui ont été payées aux initiateurs.

Au moins annuellement, la VMSW fait rapport au ministre de la situation du fonds de financement interne pour le secteur locatif, le résultat et l'évolution attendue de celui-ci.

CHAPITRE 3. — Financement de la subvention relative aux opérations de réalisation d'habitations sociales de location et d'achat et de lots sociaux

Art. 16. Dans les limites des crédits disponibles à cet effet dans le budget de la Communauté flamande, le ministre peut, selon les conditions établies au chapitre 3 de l'Arrêté de financement, prendre en charge ou subventionner tout ou partie des frais d'aménagement ou d'adaptation d'une infrastructure de logement afin de permettre aux initiateurs de mettre à disposition des logements sociaux de location ou d'achat ou des lots sociaux.

Le ministre met les subventions à la disposition de la VMSW. Cette mise à disposition s'effectue sous la forme d'un paiement annuel des subventions réelles à octroyer.

La VMSW transmet les subventions aux initiateurs.

Art. 17. Chaque année au mois de janvier, la VMSW communique à l'agence un plan de paiement indiquant le montant total estimé des subventions qui seront payées aux initiateurs au cours de l'année d'activité en question. Le plan de paiement indique pour chaque subvention l'année du programme d'exécution sur laquelle porte l'opération pour laquelle la subvention a été octroyée.

Chaque année au mois de janvier, la VMSW communique à l'agence un relevé des paiements indiquant le montant total réel des subventions qui ont été payées aux initiateurs au cours de l'année d'activité précédente. Le relevé des paiements indique pour chaque subvention l'année du programme d'exécution sur laquelle porte l'opération pour laquelle la subvention a été octroyée.

Art. 18. Au début de chaque trimestre, l'agence met à disposition de la VMSW, une avance de 25 % du montant total estimé des subventions indiqué dans le plan de paiement visé à l'article 17, alinéa premier, pour l'année d'activité en cours.

S'il ressort du relevé des paiements, visé à l'article 17, deuxième alinéa, qu'au cours de l'année précédente, un montant supérieur ou inférieur au montant total réel des subventions payées a été mis à la disposition de la VMSW, l'excédent ou le déficit sont, selon le cas, portés en compte ou complétés dans les prochaines avances visées à l'alinéa premier.

CHAPITRE 4. — Financement de l'intervention dans le préfinancement des acquisitions

Art. 19. Dans les limites des crédits disponibles à cet effet dans le budget de la Communauté flamande, le ministre peut, selon les conditions établies au chapitre 4 de l'Arrêté de financement, accorder aux initiateurs une subvention prenant la forme d'une intervention dans le préfinancement afin de permettre aux initiateurs d'acquérir des biens immobiliers pour la réalisation de projets de logement social.

Le ministre met les interventions dans le préfinancement à la disposition de la VMSW. Cette mise à disposition s'effectue sous la forme d'un paiement annuel des interventions réelles à accorder.

A la date d'échéance des charges de prêt, la VMSW déduit les interventions dans le préfinancement des prêts conformes au marché que les initiateurs ont contractés pour financer l'acquisition de biens immobiliers en vue de la réalisation de projets de logement social, visés à l'article 4, § 1^{er}, 3^o, de l'Arrêté de financement.

Art. 20. Chaque année au mois de janvier, la VMSW communique à l'agence un plan de paiement indiquant le montant total estimé des interventions dans le préfinancement qui seront payées au cours de l'année d'activité en question relativement aux prêts conformes au marché que les initiateurs ont contractés pour des opérations financées par une intervention dans le préfinancement. Le plan de paiement indique pour chaque intervention dans le préfinancement l'année du programme d'exécution sur laquelle porte l'opération pour laquelle l'intervention a été accordée.

Chaque année au mois de janvier, la VMSW communique à l'agence un relevé des paiements indiquant le montant total réel des interventions dans le préfinancement qui ont été payées au cours de l'année d'activité précédente relativement aux prêts conformes au marché que les initiateurs ont contractés pour des opérations financées par une intervention dans le préfinancement. Le relevé des paiements indique pour chaque intervention dans le préfinancement l'année du programme d'exécution sur laquelle porte l'opération pour laquelle l'intervention a été accordée.

Art. 21. Au début de chaque trimestre, l'agence met à disposition de la VMSW une avance de 25 % du montant total estimé des interventions dans le préfinancement indiqué dans le plan de paiement visé à l'article 20, alinéa premier, pour l'année d'activité en cours. La VMSW comptabilise ce montant dans le Fonds d'acquisition, visé à l'article 22.

S'il ressort du relevé des paiements visé à l'article 20, deuxième alinéa, qu'au cours de l'année d'activité précédente, un montant supérieur ou inférieur au montant total réel des interventions dans le préfinancement a été mis à la disposition de la VMSW, l'excédent ou le déficit sont, selon le cas, portés en compte ou compensés dans les prochaines avances visées à l'alinéa premier. La VMSW reprend ce montant dans le Fonds d'acquisition, visé à l'article 22.

Art. 22. La VMSW instaure un fonds de financement interne distinct pour les acquisitions, appelé Fonds d'acquisition, dans lequel sont enregistrés tous les flux financiers relatifs aux prêts conformes au marché et les interventions dans le préfinancement d'acquisitions.

Le Fonds d'acquisition comptabilise au minimum les flux de trésorerie entrants et sortants ci-après :

1^o les prêts remboursables in fine que la VMSW a consentis aux initiateurs pour financer des acquisitions dans le secteur locatif, visés à l'article 11, § 1^{er}, alinéa premier de l'Arrêté de financement;

2^o les prêts remboursables in fine que la VMSW a consentis aux initiateurs pour financer des acquisitions dans le secteur acquisition, visés à l'article 22, § 1^{er}, alinéa premier de l'Arrêté de financement;

3^o les retraits, les amortissements de capital et les coûts de financement que la VMSW a réalisés pour les besoins de financement des prêts visés aux points 1 et 2;

4^o les produits des placements d'excédents au sein du fonds, calculés au taux Euribor 1 mois, moins 0,5 point de pourcentage, avec un minimum de 0 point de pourcentage;

5^o les financements et préfinancements, calculés au taux Euribor 1 mois, majoré de 0,5 point de pourcentage, à condition que le fonds ne contienne pas d'investissements visés au point 4;

6^o les annuités que la VMSW reçoit des initiateurs pour les prêts visés aux points 1^o et 2^o, qui leur ont été consentis;

7^o les remboursements anticipés, y compris les éventuelles indemnités de remplacement qui en résultent;

8^o les interventions dans le préfinancement visées à l'article 21, mises à disposition de la VMSW;

9^o les interventions dans le préfinancement qui ont été payées aux initiateurs.

Au moins annuellement, la VMSW fait rapport au ministre de la situation du Fonds d'acquisition, les résultats et l'évolution attendue de celui-ci.

CHAPITRE 5. — *Dispositions finales*

Art. 23. Par dérogation à l'article 4, § 1^{er}, alinéa premier, la partie du programme financée par une intervention unique en 2012 s'élève à 347.065.200 euros.

Art. 24. § 1^{er}. La détermination du pourcentage définitif de la subvention en capital pour le financement du programme de location sociale des années 2009 à 2011 incluse s'effectue selon les dispositions du présent article. La détermination du pourcentage définitif de la subvention en capital pour le programme NFS2 de l'année 2008 s'effectue selon les dispositions de l'article 11 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007, mentionné à l'article 81, 1^o de l'Arrêté de financement.

§ 2. Les prêts sans intérêt que la VMSW accorde dans le cadre d'un programme de location sociale sont en premier lieu imputés à la partie financée par une subvention en capital. Le solde est imputé à la partie financée par une subvention d'intérêt.

Chaque prêt sans intérêt qui est consenti à une société de logement social est financé par une subvention en capital ou une subvention d'intérêt. La partie du programme de location sociale qui est financée par une subvention en capital est arrondie à l'unité supérieure en fonction du dernier prêt, d'un point de vue chronologique, conforme au marché sur lequel elle a été imputée.

§ 3. Au mois de janvier des années X à X+4 incluse, la VMSW communique à l'agence un plan de paiement indiquant le montant total estimé des prêts sans intérêt que la VMSW accordera durant l'année d'activité en cours pour les opérations réalisées dans le cadre du programme de location sociale de l'année X qui sont financées par une subvention en capital. Le plan de paiement indique pour chaque prêt l'année du programme d'exécution sur laquelle porte l'opération pour laquelle la VMSW accordera le prêt.

Par dérogation à l'alinéa premier, le plan de paiement pour une année donnée du programme d'exécution comprend uniquement les prêts lorsque de ce fait moins de 95 % du programme d'exécution de l'année en question sont réalisés.

Au mois de janvier des années X+1 à X+4 incluse, la VMSW communique à l'agence un relevé des paiements indiquant le montant total réel des prêts sans intérêt que la VMSW a accordé durant l'année d'activité précédente pour les opérations réalisées dans le cadre du programme de location sociale de l'année X qui sont financées par une subvention en capital. Le relevé des paiements indique pour chaque prêt l'année du programme d'exécution sur laquelle porte l'opération pour laquelle la VMSW a accordé le prêt.

§ 4. Au début de chaque trimestre, l'agence paie à la VMSW une avance de 25 % de la subvention en capital pour les programmes d'exécution en cours, en fonction du plan de paiement visé au paragraphe 3. La VMSW comptabilise le montant dans le fonds de financement interne pour le secteur locatif visé à l'article 15.

S'il ressort du relevé des paiements visé au paragraphe 3, troisième alinéa, qu'au cours de l'année d'activité précédente, la VMSW a payé pour un programme d'exécution donné un montant supérieur ou inférieur à la subvention en capital, l'excédent ou le déficit sont, selon le cas, portés en compte ou complétés dans les prochaines avances visées à l'alinéa premier. La VMSW comptabilise ce montant dans le fonds de financement interne pour le secteur locatif, visé à l'article 15.

§ 5. Le 31 décembre de l'année X+4, le pourcentage de la subvention en capital du programme de location sociale de l'année X est fixé de manière définitive. Le pourcentage définitif de la subvention en capital équivaut au total des interventions théoriques annuelles actualisées dans la charge de prêt qui sont nécessaires pour que le prêt soit sans intérêt, divisé par 100 et arrondi à deux décimales.

Les interventions annuelles théoriques dans la charge de prêt, visées à l'alinéa premier, sont calculées sur la base du schéma d'amortissement d'un prêt conforme au marché théorique, prévoyant un délai d'amortissement de 33 ans et des remboursements de capital constants, pour lequel le principal est réputé valoir 100 et dont le taux d'intérêt de référence est fixé selon la méthode déterminée d'un commun accord entre le Ministre flamand chargé du logement et le Ministre flamand chargé des finances et du budget. Il est supposé que la moitié (50) est prélevée au début de l'emprunt et l'autre moitié au début de l'année 2, que l'intervention unique est versée en deux moitiés, chacune au moment des prélèvements, qu'au terme de la première année seuls les intérêts sont payés et que le capital est amorti à partir de la deuxième année, à la fin de l'année. Les interventions annuelles théoriques sont actualisées sur la base du taux d'intérêt de référence mentionné.

Au mois de janvier de l'année X+5, la VMSW communique à l'agence le décompte des subventions en capital relatives au programme de location sociale de l'année X pour la période s'étendant de l'année X au 31 décembre de l'année X+4.

Les paragraphes 3 et 4 s'appliquent par analogie aux années à partir de X+5, à condition qu'il soit tenu compte du pourcentage définitif de subvention en capital dans le plan de paiement et dans le relevé des paiements.

Art. 25. § 1^{er}. La détermination du pourcentage provisoire de la subvention d'intérêt pour le financement du programme de location sociale des années 2010 et 2011 s'effectue selon les dispositions du présent article.

§ 2. Les prêts sans intérêt que la VMSW accorde dans le cadre d'un programme de location sociale sont en premier lieu imputés à la partie financée par une subvention en capital. Le solde est imputé à la partie financée par une subvention d'intérêt.

Chaque prêt sans intérêt qui est consenti à une société de logement social est financé par une subvention en capital ou une subvention d'intérêt. La partie du programme de location sociale qui est financée par une subvention en capital est arrondie à l'unité supérieure en fonction du dernier prêt, d'un point de vue chronologique, conforme au marché sur lequel elle a été imputée.

§ 3. Au plus tard dix jours ouvrables après l'approbation du présent arrêté, le pourcentage de la subvention d'intérêt du programme de location sociale pour l'année X est fixé provisoirement. Le pourcentage provisoire de la subvention d'intérêt est établi selon la méthode déterminée de commun accord entre le Ministre flamand chargé du logement et le Ministre flamand chargé des finances et du budget.

La subvention d'intérêt annuelle provisoire qui finance le programme de location sociale des années 2010 et 2011 est égale au solde des capitaux de la partie du programme de location sociale des années 2010 et 2011 qui a été financée par des subventions d'intérêt restant auprès de la VMSW au 31 décembre de l'année précédente, multiplié par le pourcentage de subvention d'intérêt établi provisoirement, visé à l'alinéa premier.

Chaque année au mois de janvier, la VMSW communique à l'agence un relevé des paiements indiquant le montant total des subventions d'intérêt auquel la VMSW a droit pour cette année conformément aux premier et deuxième alinéas.

§ 4. Au début de chaque trimestre, l'agence paie à la VMSW en fonction du plan de paiement visé au paragraphe 3 une avance de 25 % de la subvention d'intérêt pour les programmes d'exécution en cours. La VMSW comptabilise ce montant dans le fonds de financement interne pour le secteur locatif, visé à l'article 15.

S'il ressort du relevé des paiements, visé au paragraphe 3, troisième alinéa, qu'au cours de l'année d'activité précédente, la VMSW a payé pour un programme d'exécution donné un montant supérieur ou inférieur à la subvention d'intérêt, l'excédent ou le déficit sont, selon le cas, portés en compte ou complétés dans les prochaines avances à payer, visées à l'alinéa premier. La VMSW indique le montant dans le fonds de financement interne pour le secteur locatif, visé à l'article 15.

Art. 26. § 1^{er}. La détermination du pourcentage définitif de la subvention d'intérêt pour le financement du programme de location sociale des années 2010 et 2011 s'effectue selon les dispositions du présent article.

§ 2. Le 31 décembre de l'année X+4, le pourcentage de la subvention d'intérêt du programme de location sociale de l'année X est fixé de manière définitive. Le pourcentage définitif de la subvention d'intérêt est établi de commun accord entre le Ministre flamand chargé du logement et le Ministre flamand chargé des finances et du budget.

La subvention d'intérêt qui finance le programme de location sociale de l'année X est égale au solde des capitaux restant auprès de la VMSW au 31 décembre de l'année précédente, multiplié par le pourcentage de subvention d'intérêt définitif, visé à l'alinéa premier.

Au mois de janvier de l'année X+5, la VMSW communique à l'agence le décompte des subventions d'intérêt relatives au programme de location sociale de l'année X pour la période s'étendant de l'année X au 31 décembre de l'année X+4.

L'article 25, § 3 et 4, s'appliquent par analogie aux années à partir de X+5, à condition qu'il soit tenu compte du pourcentage de subvention d'intérêt définitif dans le relevé des paiements.

Art. 27. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2013.

Art. 28. Le Ministre flamand responsable de la matière du logement est chargé l'exécution du présent arrêté.
Bruxelles, le 21 décembre 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