

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2013/35024]

21 DECEMBER 2012. — Besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten

De Vlaamse Regering,

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, artikel 80, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978 en vervangen bij het decreet van 8 juli 1996, artikel 94 en 95, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978 en vervangen bij het decreet van 5 juli 1989, en artikel 96, § 3, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978 en vervangen bij het decreet van 23 oktober 1991;

Gelet op het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, artikel 24, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 22bis, § 2, tweede lid, ingevoegd bij decreet van 27 maart 2009, artikel 33, § 1, vierde lid, en § 3, tweede lid, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 29 april 2011, 23 december 2011 en 9 maart 2012, artikel 34, § 3, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 23 december 2011, artikel 36, tweede lid, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, artikel 38, § 1, vervangen bij het decreet van 23 december 2011, artikel 42, derde lid, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 29 april 2011 en 23 december 2011, artikel 43, § 3, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 23 december 2011, artikel 44, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, artikel 64, § 3, gewijzigd bij het decreet van 29 juni 2007, artikel 69 en 70, artikel 71, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, artikel 72, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, en artikel 73;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 4.1.15, 4.1.20, 4.1.21, 4.1.22 en 4.1.23;

Gelet op het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, artikel 57;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdrachten van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2008 houdende de facultatieve subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor proefprojecten sociale passiefwoningen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2011 tot bepaling van de nadere regelen voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets;

Gelet op 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;

Gelet op het ministerieel besluit van 3 februari 2009 tot bepaling van de voorwaarden waaronder de kosten voor het invullen van de functie van een conciërge in aanmerking genomen worden voor de berekening van de gewestelijke sociale correctie;

Gelet op het ministerieel besluit van 7 mei 2009 tot bepaling van de inkomsten en uitgaven die bijkomend in aanmerking worden genomen voor de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC);

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

Gelet op het advies van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 10 september 2012;

Gelet op het advies 52.162/3 van de Raad van State, gegeven op 23 oktober 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° appartement : woning in een gebouw waarin zich minimaal twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden, en die geen duplex is;

2° archeologische opgraving : het gebruik van wetenschappelijke methoden en technieken waarmee doelbewust de ondergrondse, aan de oppervlakte of onder water aanwezige archeologische artefacten en archeologische sites worden opgespoord, vrijgelegd en door opgraving worden onderzocht en waarbij de archeologische artefacten en onderzoeksdocumenten archeologische ensembles vormen;

3° archeologisch vooronderzoek : het gebruik van wetenschappelijke methoden en technieken waarmee doelbewust archeologische artefacten en archeologische sites worden opgespoord en gewaardeerd zonder de erfgoedwaarden in situ wezenlijk aan te tasten te onderscheiden in archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem met mogelijks enig effect op de erfgoedwaarden in situ zoals de aanleg van proefsleuven, proefputten, vlakken of andere intrusieve methoden met grondverzet en archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem zonder aanwending van grondwerkzaamheden of activiteiten die enig effect hebben op de erfgoedwaarden in situ. Voorbeelden van archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem zijn veldprospectie, luchtfotografische prospectie, geofysische prospectie en archivalisch onderzoek;

4° besluit Beheersvergoeding : 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;

5° bestaande woonkern : een gebied als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode;

6° beveiligde zending : een van de volgende betekeniswijzen :

a) een aangetekende brief;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) elke andere door de minister toegestane betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

7° decreet Grond- en Pandenbeleid : het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

8° duplex : woning in een gebouw waarin zich twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden en waarvan iedere woning toegankelijk is via een gescheiden ingang of trap die uitkomt op het openbare domein op het gelijkvloerse niveau;

9° eengezinswoning : elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden;

10° GSC : de gewestelijke sociale correctie;

11° Investeringsfonds : het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 1, eerste lid, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

12° 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;

13° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen;

14° Programmatiebesluit : het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten;

15° referentiejaar : de periode van 1 januari tot en met 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de berekening van de GSC plaatsvindt;

16° rekening-courant bij de VMSW : de rekening bij de VMSW waarop de middelen van de SHM beheerd worden, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;

17° rijwoning : een woning waarvan twee zijden verbonden zijn met andere gebouwen of bestaan uit wachtgevels;

18° schattingsprijs : de raming van de waarde van een onroerend goed door een van de volgende personen of instanties, op voorwaarde dat een raming van een persoon of instantie als vermeld in punt a) en b), primeert op een raming van een persoon of instantie als vermeld in punt c), d) en e) :

a) de ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën die bevoegd is voor schattingen;

b) een comité voor aankoop van onroerende goederen, overeenkomstig artikel 3, 7°, van het protocol van 5 maart 1985 tussen de federale regering en de gemeenschaps- en gewestregeringen betreffende de bevoegdheid van de comités tot aankoop van onroerende goederen en van de kantoren der domeinen van de Staat;

c) een notaris;

d) een landmeter-expert, na gezamenlijk akkoord over de schatter;

e) een door de VMSW gemachtigde ambtenaar, als de VMSW zelf geen partij is bij de onroerende transactie waarvoor het schattingsverslag wordt opgemaakt;

19° SHM : een erkende sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 40 van de Vlaamse Wooncode;

20° strategische grondaankoop : de aankoop van een grond waarvan de aankoopprijs minder dan de helft van de reële verkoopwaarde op de vrije markt van vergelijkbare bouwrijpe gronden in die regio bedraagt en :

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

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

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

21° structurele leegstand : een leegstaande woning die gedurende minimaal zes maanden leegstaat of zal leegstaan als gevolg van de geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject;

22° tenlasteneming : de rechtstreekse betaling van kosten door een subsidiërende overheid aan aannemers van opdrachten van werken, leveringen en diensten in het kader van een subsidieaanvraag;

23° uitvoeringsprogramma : het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3, van de Vlaamse Wooncode;

24° vervangingsbouw : een gebouw of woning volledig afbreken of meer dan veertig procent van de buitenmuren van een gebouw of woning afbreken, en op dezelfde plaats een of meer nieuwe woningen oprichten;

25° verwerving : de aankoop van een onroerend goed of de vestiging van een recht van erfpacht of een recht van opstal op een onroerend goed;

26° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

27° VMSW : de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, opgericht bij artikel 30 van de Vlaamse Wooncode.

28° VWF : het Vlaams Woningfonds, vermeld in artikel 50 van de Vlaamse Wooncode;

29° woningbouwgebied : een gebied als vermeld in bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 april 1998 houdende de afbakening van woonvernieuwings- en woningbouwgebieden;

30° woongebied : de gebieden die :

a) ofwel geordend worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan en vallen onder de categorie van gebiedsaanduiding « wonen »;

b) ofwel geordend worden door een plan van aanleg en aangewezen zijn als een woongebied in de zin van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

31° woonproject met sociaal karakter : een project als vermeld in artikel 1, eerste lid, 17°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

32° woonvernieuwingsgebied : een gebied als vermeld in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 april 1998 houdende de afbakening van woonvernieuwings- en woningbouwgebieden.

Art. 2. Dit besluit wordt aangehaald als het Financieringsbesluit.

Art. 3. § 1. 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, jaarlijks subsidies verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen sociale huurwoningen ter beschikking te stellen.

De minister stelt de subsidies voor de financiering van verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, vermeld in artikel 4, § 1, 1°, ter beschikking van de VMSW. De VMSW geeft de subsidies in de vorm van een tussenkomst in de leningslast door aan de initiatiefnemers.

§ 2. 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, 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 voor de financiering van verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, ter beschikking van de VMSW. De VMSW geeft de subsidies door aan de initiatiefnemers of betaalt daarmee de tenlastenemingen.

§ 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 4, jaarlijks subsidies verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels ter beschikking te stellen.

De minister stelt de subsidies voor de financiering van verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels, vermeld in artikel 4, § 1, 3°, ter beschikking van de VMSW. De VMSW geeft de subsidies in de vorm van een tussenkomst in de prefinanciering door aan de initiatiefnemers.

§ 4. Om SHM's in staat te stellen huurverminderingen als vermeld in artikel 72, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode, toe te kennen, kent de minister de SHM's een GSC toe volgens de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 5.

Art. 4. § 1. Voor de financiering van het uitvoeringsprogramma wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende verrichtingen :

1° verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen waarvoor aan de initiatiefnemers een tussenkomst in de leningslast verstrekt kan worden :

- a) de verwerving van een of meer onroerende goederen;
- b) de sloop van een of meer constructies;
- c) de nieuwbouw of vervangingsbouw van een of meer sociale huurwoningen;
- d) de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van een of meer sociale huurwoningen;
- e) elke combinatie van de verrichtingen, vermeld in punt a), b), c) en d);

2° verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels waarvoor de kosten geheel of gedeeltelijk ten laste genomen kunnen worden of waarvoor aan de initiatiefnemers een subsidie toegekend kan worden :

a) de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur, in het bijzonder :

1) bouwrijp maken van gronden en, enkel voor verrichtingen voor de realisatie en instandhouding van sociale koopwoningen of sociale kavels, sloop van de aanwezige constructies;

2) uitvoering van infrastructuurwerken;

3) oprichting van gemeenschapsvoorzieningen;

4) uitvoering van aanpassingswerken aan de woonomgeving;

b) de verwerving van een of meer onroerende goederen met het oog op de realisatie van sociale koopwoningen, sociale kavels of gemeenschapsvoorzieningen;

c) de nieuwbouw of vervangingsbouw van een of meer sociale koopwoningen, of de investering in de renovatie van een of meer gebouwen of woningen tot een of meer sociale koopwoningen;

3° verwervingen voor de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels waarvoor aan de initiatiefnemers een tussenkomst in de prefinanciering verstrekt kan worden.

§ 2. De tussenkomst in de leningslast voor de verrichtingen, vermeld in paragraaf 1, 1°, wordt verstrekt aan de volgende initiatiefnemers :

1° de SHM's;

2° het VWF, voor verwervingen, voor de vervangingsbouw van sociale huurwoningen en voor investeringen in de renovatie, verbetering of aanpassing van een of meer sociale huurwoningen;

3° gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden als vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

4° openbare centra voor maatschappelijk welzijn of OCMW-verenigingen.

De tenlasteneming of subsidie voor de verrichtingen, vermeld in paragraaf 1, 2°, a), wordt verstrekt aan de volgende initiatiefnemers :

1° de SHM's;

2° het VWF, voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen;

3° gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden als vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

4° openbare centra voor maatschappelijk welzijn of OCMW-verenigingen;

5° andere initiatiefnemers als vermeld in artikel 75 van de Vlaamse Wooncode die door de Vlaamse Regering als initiatiefnemer erkend worden;

6° verkavelaars en bouwheren die onder de voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.20, § 1, van het decreet grond- en pandenbeleid, een sociale last uitvoeren in natura, voor de realisatie van sociale koopwoningen of sociale kavels.

De subsidie voor de verrichtingen, vermeld in paragraaf 1, 2°, b), wordt verstrekt aan de volgende initiatiefnemers :

1° de SHM's;

2° het VWF;

3° gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden als vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

4° openbare centra voor maatschappelijk welzijn of OCMW-verenigingen.

De subsidie voor de verrichtingen, vermeld in paragraaf 1, 2°, c) wordt verstrekt aan de volgende initiatiefnemers :

1° de SHM's;

2° het VWF, voor vervangingsbouw van sociale koopwoningen en voor investeringen in de renovatie van een of meer gebouwen of woningen tot sociale koopwoningen;

3° gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden als vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, op grond van het actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, op gronden die ze op 31 december 2008 in eigendom hadden.

De tussenkomst in de prefinanciering voor de verwervingen voor de realisatie van sociale huurwoningen, vermeld in paragraaf 1, 3°, wordt verstrekt aan de initiatiefnemers, vermeld in het eerste lid. De tussenkomst in de prefinanciering voor de verwervingen voor de realisatie van sociale koopwoningen of sociale kavels, vermeld in paragraaf 1, 3°, wordt verstrekt aan de initiatiefnemers, vermeld in het derde lid.

De VMSW kan de financiering, vermeld in het eerste tot en met het vijfde lid, ook zelf aanwenden volgens dezelfde voorwaarden.

HOOFDSTUK 2. — Verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen waarvoor een tussenkomst in de leningslast wordt verstrekt

Art. 5. § 1. Voor de verwerving, vermeld in artikel 4, § 1, 1°, a), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van :

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

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

3° de vergoeding, verschuldigd op basis van hoofdstuk 2, afdeling 1, van het besluit Beheersvergoeding.

§ 2. Als de verwerving de aankoop van een of meer onroerende goederen betreft, is de kostprijs gelijk aan de reële kostprijs van de aankoop, beperkt tot de schattingsprijs, verhoogd met de eventuele btw of registratierechten en verminderd met eventuele subsidies die voor de aankoop zijn verstrekt op een andere basis dan dit besluit. Behoudens wat het VWF betreft, kunnen onroerende goederen aangekocht worden door tussenkomst van een comité voor aankoop van onroerende goederen, overeenkomstig artikel 3, 7°, van het protocol van 5 maart 1985 tussen de federale regering en de gemeenschaps- en gewestregeringen betreffende de bevoegdheid van de comités tot aankoop van onroerende goederen en van de kantoren der domeinen van de Staat. In geval van aankoop door tussenkomst van een comité voor aankoop of bij uitoefening van het recht van voorkoop is er geen beperking op de reële kostprijs.

De kostprijs, vermeld in het eerste lid, wordt beperkt tot een prijsplafond, dat wordt vastgesteld op het moment van de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Als basis voor de berekening van het prijsplafond wordt het bedrag gebruikt dat gelijk is aan 15.000 euro per te realiseren sociale huurwoning, cumulatief verhoogd met :

1° 5.000 euro als het onroerend goed in woongebied ligt;

2° 5.000 euro als de te realiseren huurwoningen eengezinswoningen zijn;

3° 12.500 euro als de grond volledig uitgerust is.

Het bedrag, vermeld in het tweede lid, wordt vermenigvuldigd met een factor die gelijk is aan de verhouding van de verkoopprijs per vierkante meter van bouwgronden in de gemeente in kwestie tot de verkoopprijs per vierkante meter van bouwgronden in het Vlaamse Gewest, met een ondergrens van 0,75 en een bovengrens van 1,50. De minister stelt jaarlijks op 1 mei voor elke gemeente de factor vast waarmee het bedrag, vermeld in het tweede lid, wordt vermenigvuldigd. Voor de vaststelling van de bouwgrondprijs in het Vlaamse Gewest, respectievelijk de bouwgrondprijs in een gemeente wordt gerekend met het gemiddelde van de prijs waartegen bouwgrond tijdens de laatste vijf jaar is verkocht, zoals die door de Federale Overheidsdienst Economie wordt bekendgemaakt, gewogen volgens het aantal vierkante meter per verkoop in kwestie. Voor gemeenten in Vlabinvestgebied geldt een minimale verhoging met 10 %.

Als de kostprijs, vermeld in het eerste lid, onder het prijsplafond ligt dat is berekend overeenkomstig het tweede en het derde lid, kan het saldo worden toegevoegd aan de prijsplafonds voor toekomstige aankopen, op voorwaarde dat die plaatsvinden binnen een termijn van vijf jaar na de huidige aankoop. De som van de bedragen die aan de prijsplafonds voor toekomstige aankopen worden toegevoegd, blijft beperkt tot het beschikbare saldo van de huidige aankoop. Voor elke individuele toekomstige aankoop mag het toepasselijke prijsplafond op basis van deze regel met maximaal 20 % verhoogd worden.

Als de verwerving de onteigening van een of meer onroerende goederen betreft, is de kostprijs gelijk aan het bedrag van de onteigeningsvergoeding, met inbegrip van de wederbeleggingsvergoeding. Dat bedrag wordt beperkt tot een prijsplafond, dat wordt vastgesteld op het moment van de onteigeningsakte. Het prijsplafond wordt vastgesteld overeenkomstig het tweede en het derde lid. Het vierde lid is van overeenkomstige toepassing op een onteigening.

Als de verwerving de vestiging van een recht van erfpacht of een recht van opstal op een of meer onroerende goederen betreft, is de kostprijs gelijk aan het bedrag dat op het moment van de vestiging van het zakelijk recht wordt betaald. Dat bedrag wordt beperkt tot een prijsplafond, dat wordt vastgesteld op het moment van de vestiging van het recht van erfpacht of het recht van opstal. Het prijsplafond bedraagt 25 % van het prijsplafond, berekend overeenkomstig het eerste tot en met het derde lid, voor een erfpacht- of opstalperiode van maximaal veertig jaar, en wordt vermeerderd met een half procentpunt per extra jaar. Het vierde lid is niet van toepassing op de vestiging van een recht van erfpacht of een recht van opstal.

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

- 1° het ereloon van de notaris en de aktekosten;
- 2° de opmeting van het onroerend goed;
- 3° het grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;
- 4° het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem;
- 5° keuringen of proeven.

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

Art. 6. Voor de sloop, vermeld in artikel 4, § 1, 1°, b), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de reële kostprijs van de sloop, verminderd met eventuele subsidies die voor de sloop zijn verstrekt op een andere basis dan dit besluit. De reële kostprijs van de sloop is de som van :

- 1° de kosten voor de aanneming van de sloop;
- 2° de erelonen;
- 3° de btw op de aanneming;
- 4° de vergoeding, verschuldigd op basis van hoofdstuk 2, afdeling 1, van het besluit Beheersvergoeding.

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

Art. 7. § 1. Voor de bouw, vermeld in artikel 4, § 1, 1°, c), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van :

- 1° de kostprijs van de bouw, vermeld in paragraaf 2;
- 2° de studiekosten, vermeld in paragraaf 3;
- 3° de btw op de kostprijs van de bouw en op de studiekosten;
- 4° de vergoeding, verschuldigd op basis van hoofdstuk 2, afdeling 1, van het besluit Beheersvergoeding.

§ 2. De kostprijs van de bouw is gelijk aan de reële kostprijs van de bouw, verminderd met eventuele subsidies die voor de bouw zijn verstrekt op een andere basis dan dit besluit, beperkt tot een prijsplafond dat wordt bepaald op basis van de simulatietabel die is opgenomen in de technische normen waaraan sociale woningen moeten voldoen, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1 van het Programmatiebesluit.

Het prijsplafond wordt vastgesteld op de datum van de opening van de bieding. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op het prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

§ 3. De studiekosten betreffen de reële uitgaven, exclusief btw, voor :

- 1° de studie en de leiding van de werkzaamheden;
- 2° de veiligheids- en de gezondheidscoördinatie;
- 3° het toezicht op de uitvoering van de opdracht;
- 4° archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem en archeologische opgravingen;
- 5° keuringen of proeven;
- 6° het houden van de gunningsprocedure;
- 7° de asbestinventaris, ingevolge het koninklijk besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest;
- 8° de EPB-aangifte, ingevolge het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet.

De studiekosten worden beperkt tot 10 % van de kostprijs van de bouw, vermeld in paragraaf 2.

Art. 8. § 1. Voor de investering, vermeld in artikel 4, § 1, 1°, d), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van :

- 1° de kostprijs van de investering, vermeld in paragraaf 2;
- 2° de studiekosten, vermeld in paragraaf 3;
- 3° de btw op de kostprijs van de investering en op de studiekosten;
- 4° de vergoeding, verschuldigd op basis van hoofdstuk 2, afdeling 1, van het besluit Beheersvergoeding.

§ 2. De kostprijs van de investering is gelijk aan de reële kostprijs van de investering, verminderd met eventuele subsidies die voor de investering zijn verstrekt op een andere basis dan dit besluit, beperkt tot 80 % van het prijsplafond, vermeld in artikel 7, § 2, dat van toepassing is op de bouw van dezelfde woningtypes.

In afwijking van het eerste lid wordt in de volgende gevallen de kostprijs beperkt tot het prijsplafond, vermeld in artikel 7, § 2 :

1° als vervangingsbouw een vermindering van het bouwvolume zou inhouden;

2° als de investering wordt gedaan om een beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap in stand te houden of als het gaat om een beschermd monument of een pand op de inventaris van het bouwkundig erfgoed;

3° als de investering wordt gedaan in een pand dat niet onder het beheer van de initiatiefnemer is gebouwd en dat maximaal tien jaar voorafgaand aan de investering door de initiatiefnemer werd verworven.

Het prijsplafond wordt vastgesteld op de datum van de opening van de bieding. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op het prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

Als de investering wordt gedaan in gebouwen, woningen of aanhorigheden waarin al investeringen hebben plaatsgevonden of die niet onder het beheer van de initiatiefnemer zijn gebouwd, wordt het resultaat van het eerste tot en met het derde lid verminderd met de niet-afgeschreven investeringskosten. De niet-afgeschreven investeringskosten worden berekend als de som van :

1° de kosten van verrichtingen als vermeld in artikel 4, § 1, 1°, *c*) of *d*), waarvoor een renteloze lening in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in artikel 82, 1°, of een marktconforme lening als vermeld in artikel 11, § 2, eerste lid, van dit besluit werd verleend, verminderd met een drieëndertigste per volledig jaar dat is verlopen sinds 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin de laatste verrichting werd uitgevoerd;

2° op voorwaarde dat daarvoor toepassing is gemaakt van artikel 9, het saldo van de verwervingskosten boven het prijsplafond, vermeld in artikel 5, § 2, verminderd met een drieëndertigste per volledig jaar dat is verlopen sinds 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin de laatste verwerving heeft plaatsgevonden.

§ 3. De studiekosten bij een investering betreffen de reële uitgaven, exclusief btw, vermeld in artikel 7, § 3, en worden beperkt tot 10 % van de kostprijs van de investering, vermeld in paragraaf 2.

Art. 9. § 1. Voor de combinatie van een verwerving als vermeld in artikel 4, § 1, 1°, *a*), en een bouw als vermeld in artikel 4, § 1, 1°, *c*), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van het subsidiabele bedrag voor de verwerving, vermeld in artikel 5, § 1, en het subsidiabele bedrag voor de bouw, vermeld in artikel 7, § 1, die van toepassing zijn op een verwerving en een bouw voor dezelfde combinatie van woningtypes en aanhorigheden als betrokken in het woonproject. Bij het bepalen van het subsidiabele bedrag wordt geen rekening gehouden met eigenschappen van de grond die een kostprijsverhogend effect hebben op de bouw. Het gedeelte van het subsidiabele bedrag dat aan de verwerving kan worden toegeschreven, blijft beperkt tot de schattingsprijs. Voor de verwerving wordt het prijsplafond genomen dat van toepassing is op het moment van de ondertekening van de verkoopovereenkomst, de onteigeningsakte of de vestiging van het recht van erfpacht of het recht van opstal. Voor de bouw wordt het prijsplafond genomen dat van toepassing is op de datum van de opening van de bieding. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op het prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

De verwerving van een bestaande woning waarin geen investeringen gedaan hoeven te worden voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning, wordt gelijkgesteld met een combinatie van een verwerving en een bouw als vermeld in het eerste lid. De respectievelijke prijsplafonds zijn deze die van toepassing zijn op het moment van de ondertekening van de verkoopovereenkomst, de onteigeningsakte of de vestiging van het recht van erfpacht of het recht van opstal.

Als voor de verwerving van een of meer op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale huurwoningen, vermeld in artikel 4.1.21 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, of voor de verwerving van een of meer vrijwillig verwezenlijkte sociale huurwoningen, vermeld in artikel 4.1.16, § 3, van voormeld decreet, een financiering als vermeld in artikel 11, § 1, wordt gevraagd, is het subsidiabele bedrag in afwijking van het eerste lid gelijk aan de aankoopprijs van de sociale huurwoningen, inclusief BTW, eventuele registratierechten en de kosten vermeld in artikel 5, § 3, 1°.

§ 2. Voor de combinatie van een verwerving als vermeld in artikel 4, § 1, 1°, *a*), en een investering als vermeld in artikel 4, § 1, 1°, *d*), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van het subsidiabele bedrag voor de verwerving, vermeld in artikel 5, § 1, en het subsidiabele bedrag voor de investering, vermeld in artikel 8, § 1, die van toepassing zijn op een verwerving en een investering voor dezelfde combinatie van woningtypes en aanhorigheden als betrokken in het woonproject. Bij het bepalen van het subsidiabele bedrag wordt geen rekening gehouden met eigenschappen van de grond die een kostprijsverhogend effect hebben op de investering. Het gedeelte van het subsidiabele bedrag dat aan de verwerving kan worden toegeschreven, blijft beperkt tot de schattingsprijs. Voor de verwerving wordt het prijsplafond genomen dat van toepassing is op het moment van de ondertekening van de verkoopovereenkomst, de onteigeningsakte of de vestiging van het recht van erfpacht of het recht van opstal. Voor de investering wordt het prijsplafond genomen dat van toepassing is op de datum van de opening van de bieding. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op het prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag. Voor latere investeringen is artikel 8, § 2, tweede lid, 3°, van toepassing.

§ 3. Het eventuele saldo onder het toepasselijke prijsplafond van een verwerving dat overeenkomstig artikel 5, § 2, vierde lid, aan het prijsplafond voor een andere verwerving wordt toegevoegd, kan voor de toepassing van de eerste en tweede paragraaf in rekening gebracht worden, als dat ook werkelijk aan die verwerving wordt besteed. Als het bedrag dat besteed wordt aan een verwerving, lager is dan het toepasselijke prijsplafond voor de verwerving, vermeld in artikel 5, § 2, eerste tot en met derde lid, wordt het eventuele bedrag dat daardoor extra aan de bouw of de investering wordt besteed, afgetrokken van het saldo, vermeld in artikel 5, § 2, vierde lid.

Art. 10. Als uit de verkoop van een of meer sociale huurwoningen een netto-opbrengst als vermeld in bijlage III, artikel 9, § 2, bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, overblijft, wordt 50 % van de netto-opbrengst in mindering gebracht van het subsidiabele bedrag voor de financiering van de eerstvolgende verrichtingen voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen in de zin van dit hoofdstuk.

Als de initiatiefnemer daarvoor kiest, kan dat bedrag voor de financiering van andere dan de voormelde eerstvolgende verrichtingen in mindering gebracht worden van :

1° het subsidiabele bedrag voor de financiering van een binnen een termijn van vijf jaar na verkoop van de sociale huurwoning of sociale huurwoningen geplande of lopende investering in renovatie, verbetering of aanpassing als vermeld in artikel 4, § 1, 1°, *d*);

2° het subsidiabele bedrag voor de financiering van een binnen de termijn, vermeld in punt 1°, geplande verwerving als vermeld in artikel 4, § 1, 1°, *a*), waarvoor een bulletlening op tien jaar als vermeld in artikel 11, § 1, eerste lid, of in artikel 22, § 1, eerste lid, wordt verstrekt, die in dat geval niet meer kan worden omgezet in een marktconforme lening als vermeld in artikel 11, § 2;

3° het saldo boven het toepasselijke prijsplafond van een binnen de termijn, vermeld in punt 1°, geplande of lopende verrichting als vermeld in artikel 4, § 1, 1°.

In afwijking van het eerste lid wordt de netto-opbrengst uit de verkoop van een of meer sociale huurwoningen niet verplicht geheerinvesteerd als het niet-investeren van de netto-opbrengst een rechtstreeks positief effect heeft op de stand van de negatieve rekening-courant van de SHM bij de VMSW of op de negatieve vrije cashflow in het eerste, tweede of derde jaar van de door de VMSW voor de SHM opgemaakte financiële planning. Deze afwijking geldt enkel als een SHM volgens de door de VMSW voor de SHM opgemaakte financiële planning in de eerste drie jaren een negatief saldo op de rekening-courant van de SHM bij de VMSW vertoont of in het eerste, tweede of derde jaar van de financiële planning een combinatie kent van ten minste een jaar met een negatief saldo op de rekening-courant van de SHM bij de VMSW en van ten minste een jaar met een negatieve vrije cashflow.

Art. 11. § 1. Voor de financiering van verwervingen van onbebouwde onroerende goederen als vermeld in artikel 4, § 1, 1°, *a*), verstrekt de VMSW in aanvang een bulletlening op tien jaar, gekoppeld aan een tussenkomst in de prefinanciering als vermeld in hoofdstuk 4, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken. Een bulletlening is een marktconforme lening waarop de initiatiefnemer tijdens de looptijd geen kapitaalaflossingen doet maar alleen op 31 december de jaarlijkse intresten hoeft te betalen. Het ontleende kapitaal wordt ten laatste aan het einde van de looptijd van de bulletlening in een keer afgelost.

Voor de financiering van verwervingen van bebouwde onroerende goederen als vermeld in artikel 4, § 1, 1°, *a*), verstrekt de VMSW een marktconforme lening als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in paragraaf 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken. In afwijking hiervan verstrekt de VMSW een bulletlening op tien jaar als vermeld in het eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de prefinanciering als vermeld in hoofdstuk 4, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken, voor de financiering van verwervingen van bebouwde onroerende goederen die niet in aanmerking komen voor een snelle verhuur als sociale huurwoningen of een snelle investering als vermeld in artikel 4, § 1, 1°, *d*).

Op voorwaarde dat de VMSW een gunstig advies over de gunning van de werkzaamheden voor de realisatie of voor de instandhouding van sociale huurwoningen op de grond in kwestie geeft, zet de VMSW binnen een termijn van een maand na de datum van kennisneming van de gunning de bulletlening, vermeld in het eerste en het tweede lid, om in een marktconforme lening als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in paragraaf 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken. Als de VMSW in de maand december op de hoogte wordt gebracht van de gunning van de werkzaamheden, zet zij de bulletlening om in een marktconforme lening in de maand januari van het jaar dat volgt.

Als een initiatiefnemer de verwerving met eigen middelen heeft gefinancierd, verstrekt de VMSW op de wijze, vermeld in het derde lid, een marktconforme lening als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in paragraaf 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken. Als een initiatiefnemer de verwerving met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant heeft gefinancierd, die door de initiatiefnemer aan dat fonds moeten worden terugbetaald, dan wordt dit gelijkgesteld met een verwerving met eigen middelen.

Voor de financiering van sloop-, bouw- en investeringsverrichtingen als vermeld in artikel 4, § 1, 1°, *b*), *c*) en *d*), verstrekt de VMSW naargelang de vordering van de werkzaamheden een marktconforme lening als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in paragraaf 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken.

§ 2. De marktconforme lening die de VMSW verstrekt, is een lening met een looptijd van 33 jaar met de toepasselijke referentierentevoet, in voorkomend geval verhoogd met een marge. De methodiek van vaststelling van de referentierentevoet en de marge worden door de raad van bestuur van de VMSW bepaald. De kapitaalaflossingen op die lening stemmen overeen met de kapitaalaflossingen op een theoretische lening voor hetzelfde bedrag en met dezelfde looptijd, maar met een negatieve rentevoet van -1 % waarvan de annuïteiten jaarlijks met 2 % toenemen.

Als de initiatiefnemer een bedrag wil lenen dat hoger is dan het subsidiabele bedrag voor de verrichting in kwestie, verstrekt de VMSW een marktconforme lening als vermeld in het eerste lid voor het subsidiabele bedrag en een aanvullende lening voor het gedeelte dat het subsidiabele bedrag overschrijdt. De kapitaalaflossingen op de aanvullende lening verlopen volgens een annuïteitentabel met vaste annuïteiten met de toepasselijke referentierentevoet, in voorkomend geval verhoogd met een marge. De methodiek van vaststelling van de referentierentevoet en de marge worden door de raad van bestuur van de VMSW bepaald.

§ 3. De tussenkomst in de leningslast wordt verleend bij elke aflossing op de marktconforme lening, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, inclusief de eventuele tussentijdse vereffening van interesten.

De tussenkomst is gelijk aan de verschuldigde rente op de theoretische lening van dezelfde vorm als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, met een rentevoet 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.

Zodra de aflossingsperiode van de marktconforme lening begint te lopen, wordt de tussenkomst verhoogd met 1 % van het openstaande af te lossen kapitaal.

§ 4. Op voorstel van de raad van bestuur van de VMSW legt de minister de voorwaarden voor de toekenning en uitbetaling van de leningen die de VMSW verstrekt overeenkomstig dit artikel en voor de terugbetaling ervan, vast in een basisreglement.

HOOFDSTUK 3. — *Verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels waarvoor een tenlasteneming of een subsidie wordt verleend*

Afdeling 1. — Tenlasteneming en subsidiëring van de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur

Art. 12. § 1. Zowel de initiatiefnemer als de VMSW of een andere aanbestedende overheid kan optreden als opdrachtgever voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a).

De initiatiefnemer kan ervoor opteren om niet zelf als opdrachtgever op te treden. In dat geval treedt de VMSW op als opdrachtgever of kan de VMSW een andere aanbestedende overheid machtigen om op te treden als opdrachtgever. Als de VMSW optreedt als opdrachtgever of als medeaanbestedende overheid, komen de kosten voor de uitvoering van de verrichtingen geheel of gedeeltelijk ten laste van het Vlaamse Gewest overeenkomstig de bepalingen van artikel 13 en 14.

De initiatiefnemer kan er voor opteren om zelf als opdrachtgever op te treden en de VMSW niet te machtigen om op te treden als medeaanbestedende overheid. De initiatiefnemer brengt dit voorafgaandelijk ter sprake op het lokaal woonoverleg, vermeld in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode. In dat geval verleent het Vlaamse Gewest een forfaitaire subsidieovereenkomstig de bepalingen van artikel 15.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1 komt de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), niet in aanmerking voor een tenlasteneming of een forfaitaire subsidie als voor de verwerving van de grond waarop de infrastructuur wordt aangelegd of aangepast, een financiering als uitgeruste grond in de zin van artikel 4, § 2, tweede lid, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007, vermeld in artikel 81, 1°, of in de zin van artikel 5, § 2, tweede lid, 3°, van dit besluit, werd verleend.

Art. 13. § 1. Voor de verrichting, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), 1), is het bedrag waarop de tenlasteneming berekend wordt, gelijk aan de som, inclusief btw, van :

- 1° de kostprijs van het bouwrijp maken, vermeld in paragraaf 2;
- 2° de algemene kosten, vermeld in paragraaf 3;
- 3° de contractuele prijsherzieningen.

§ 2. De kostprijs van het bouwrijp maken van de gronden is gelijk aan de reële kostprijs van het bouwrijp maken, met inbegrip van de eventuele sloop van de aanwezige constructies.

Magazijnkosten, beheer- en coördinatiekosten, vervoerskosten, alsook eventuele kosten voor de uitvoering van archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem of van verplichte archeologische opgravingen, maken deel uit van de kostprijs, vermeld in het eerste lid.

§ 3. De algemene kosten zijn de reële uitgaven voor :

- 1° de studie en de leiding van de werkzaamheden;
- 2° de veiligheids- en de gezondheidscoördinatie;
- 3° het toezicht op de uitvoering van de opdracht;
- 4° het grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;
- 5° keuringen of proeven;
- 6° het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem;
- 7° het houden van de gunningsprocedure.

§ 4. De tenlasteneming bedraagt 100 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1.

Een verrichting die enerzijds de belangen van de woningen of kavels die tot het project behoren, en anderzijds andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt ten laste genomen op basis van door de minister vastgestelde criteria voor evenredige verdeling.

§ 5. De kosten van meerwerken worden ten laste genomen als de VMSW oordeelt dat ze bestemd en noodzakelijk zijn voor de oprichting of de bruikbaarheid van de woningen of kavels die tot het woonproject behoren.

Art. 14. § 1. Voor de verrichtingen, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), 2), 3) en 4), is het bedrag waarop de tenlasteneming berekend wordt, gelijk aan de som, inclusief btw, van :

- 1° de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken, van de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen of van de uitvoering van de aanpassingswerken aan de woonomgeving, vermeld in paragraaf 2;
- 2° de algemene kosten, vermeld in artikel 13, § 3;
- 3° de contractuele prijsherzieningen.

§ 2. De kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken is gelijk aan de reële kostprijs voor de uitvoering van de infrastructuurwerken.

De kostprijs van de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen is gelijk aan de reële kostprijs voor de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen.

De kostprijs van de uitvoering van de aanpassingswerken aan de woonomgeving is gelijk aan de reële kostprijs voor de uitvoering van de aanpassingswerken aan de woonomgeving.

Magazijnkosten, beheer- en coördinatiekosten, vervoerskosten, alsook eventuele kosten voor de uitvoering van archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem of van verplichte archeologische opgravingen, maken deel uit van de kostprijs, vermeld in het eerste lid.

§ 3. De tenlasteneming wordt als volgt berekend :

1° als de verrichting betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale woningen binnen een bestaande woonkern, bedraagt de tenlasteneming 100 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;

2° als de verrichting betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale woningen buiten een bestaande woonkern en deel uitmaakt van een gemengd sociaal woonproject dat voor minstens een derde en voor hoogstens twee derde uit sociale koopwoningen en voor het overige uit sociale huurwoningen bestaat, bedraagt de tenlasteneming 100 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;

3° als de verrichting betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale woningen buiten een bestaande woonkern, bedraagt de tenlasteneming 80 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;

4° als de verrichting betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale kavels, bedraagt de tenlasteneming 60 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;

5° als de verrichting deel uitmaakt van een renovatieproject voor woningen van een wijk of buurt waaraan de initiatiefnemer deelneemt door een of meer woningen in de wijk of buurt die hem toebehoren, te renoveren, bedraagt de tenlasteneming 60 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;

6° het gedeelte van een technisch ondeelbare verrichting die andere gemeenschappelijke belangen dan de belangen van de woningen of kavels die tot het project behoren, ten goede komt, wordt ten laste genomen voor 60 %;

7° een verrichting die enerzijds de belangen van de woningen of kavels die tot het project behoren en anderzijds andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt ten laste genomen op basis van door de minister vastgestelde criteria voor evenredige verdeling.

Het maximumbedrag van de tenlasteneming, berekend overeenkomstig het eerste lid, wordt vastgesteld op 20.000 euro, inclusief btw, per bestaande of toekomstige sociale woning of sociale kavel met ontsluiting via de aan te leggen of aan te passen wooninfrastructuur.

Op gemotiveerd verzoek van de VMSW kan de minister beslissen dat de tenlasteneming, berekend overeenkomstig het eerste lid, het maximumbedrag, vermeld in het tweede lid, met ten hoogste 50 % mag overschrijden. In haar verzoek licht de VMSW toe welke elementen tot een overschrijding van het maximumbedrag leiden en om welke redenen het Vlaamse Gewest de overschrijding toch ten laste zou moeten nemen.

§ 4. De kosten van meerwerken worden ten laste genomen overeenkomstig de bepalingen van artikel 13, § 5.

Art. 15. § 1. Voor de verrichting, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), 1), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som, inclusief de niet-afrekbare btw, van :

1° de kostprijs van het bouwrijp maken, vermeld in artikel 13, § 2;

2° de algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 10 % van de kostprijs, inclusief decontractuele prijsherzieningen.

Als het een verrichting voor de realisatie of de instandhouding van sociale koopwoningen betreft, wordt de som, vermeld in het eerste lid, verhoogd met het gedeelte van de verschuldigde btw op de verkoopprijs van de sociale koopwoningen als gevolg van de verrekening van de subsidie met de verkoopprijs voor de berekening van de btw.

De subsidie bedraagt 100 % van het subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid.

Als een verrichting enerzijds de belangen van de woningen of kavels die tot het project behoren en anderzijds andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt de subsidie berekend op basis van de door de minister vastgestelde criteria voor evenredige verdeling.

§ 2. Voor de verrichtingen, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), 2), 3) en 4), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som, inclusief de niet-afrekbare btw, van :

1° de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken, van de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen of van de uitvoering van de aanpassingswerken aan de woonomgeving, vermeld in artikel 14, § 2;

2° de algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 10 % van de kostprijs, inclusief de contractuele prijsherzieningen.

Als het een verrichting voor de realisatie of de instandhouding van sociale koopwoningen betreft, wordt de som, vermeld in het eerste lid, verhoogd met het gedeelte van de verschuldigde btw op de verkoopprijs van de sociale koopwoningen als gevolg van de verrekening van de subsidie met de verkoopprijs voor de berekening van de btw.

De subsidie wordt berekend overeenkomstig artikel 14, § 3, eerste lid, met dien verstande dat :

1° met « de tenlasteneming » telkens « de subsidie » bedoeld wordt en dat met « het bedrag, vermeld in paragraaf 1 » telkens « het subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid » bedoeld wordt;

2° het maximumbedrag van de subsidie per bestaande of toekomstige sociale woning of sociale kavel met ontsluiting via de aan te leggen of aan te passen wooninfrastructuur wordt vastgesteld op :

a) 20.000 euro, inclusief btw, in geval van een openbare aanbesteding of een offerteaanvraag overeenkomstig de overheidsopdrachtenwetgeving;

b) 16.000 euro, inclusief btw, in andere gevallen.

Als voor een verrichting als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), 2), 3) of 4), zowel tenlastenemingen als subsidies verleend worden, is een cumulatie mogelijk tot een maximumbedrag van 20.000 euro, inclusief btw, per bestaande of toekomstige sociale woning of sociale kavel met ontsluiting via de aan te leggen of aan te passen wooninfrastructuur, a rato van het deel of de delen van de verrichting waarvoor de procedure van een openbare aanbesteding of een offerteaanvraag overeenkomstig de overheidsopdrachtenwetgeving wordt toegepast.

Op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer en na advies van de VMSW kan de minister beslissen dat de som van de tenlastenemingen en subsidies, respectievelijk berekend overeenkomstig artikel 14, § 3, eerste lid, en het derde lid van deze paragraaf, het maximumbedrag, vermeld in het vierde lid, met ten hoogste 50 % mag overschrijden. In zijn verzoek licht de initiatiefnemer toe welke elementen tot een overschrijding van het maximumbedrag leiden en om welke redenen het Vlaamse Gewest de overschrijding toch ten laste zou moeten nemen of zou moeten subsidiëren.

§ 3. De kosten voor meerwerken kunnen gesubsidieerd worden als de VMSW, op basis van door de initiatiefnemer aangebrachte gegevens, oordeelt dat ze bestemd en noodzakelijk zijn voor de oprichting of de bruikbaarheid van de woningen of kavels die tot het project behoren.

Art. 16. Per begrotingsjaar kan de minister slechts overschrijdingen van de maximumbedragen, vermeld in artikel 14, § 3, tweede lid, en in artikel 15, § 2, vierdelid, ten laste nemen of subsidiëren tot maximaal 3 % van het daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap voorziene budget voor de verrichtingen, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a).

Art. 17. § 1. Als voor een verrichting als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), een tenlasteneming of een subsidie is aangevraagd, neemt de VMSW uiterlijk dertig kalenderdagen na de goedkeuring van het gunningsdossier, vermeld in artikel 19, § 2, tweede lid, van het Programmatiebesluit op basis van het gunningsverslag een beslissing over de toekenning van de tenlasteneming of de subsidie.

De beslissing tot toekenning of niet-toekenning van de tenlasteneming of de subsidie wordt samen met de goedkeuring van het gunningsdossier aan de initiatiefnemer betekend bij beveiligde zending. De betekening van de beslissing tot toekenning van de tenlasteneming of de subsidie geldt, naargelang het geval, als belofte van tenlasteneming of als belofte van subsidie.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1 neemt de VMSW voor een verrichting van een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4, § 2, tweede lid, 6°, waarvoor een tenlasteneming of een subsidie is aangevraagd, een beslissing over de toekenning van de tenlasteneming of de subsidie :

1° bij de realisatie of de instandhouding van sociale koopwoningen : uiterlijk dertig kalenderdagen na de betekening van het deelattest nummer 2, vermeld in artikel 19/4, § 2, tweede lid, van het Programmatiebesluit, of na het verstrijken van de termijn voor de kennisgeving door de VMSW van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in artikel 19/4, § 2, eerste lid, van het Programmatiebesluit;

2° bij de realisatie van sociale kavels : uiterlijk dertig kalenderdagen na de eerste aanbieding van de sociale kavels.

De toekenning van de tenlasteneming of de subsidie wordt aan de initiatiefnemer betekend bij beveiligde zending. Die betekening geldt, naargelang van het geval, als belofte van tenlasteneming of als belofte van subsidie.

§ 3. Voor de uitbetaling van de subsidies, vermeld in artikel 15, § 1, tweede lid, en § 2, tweede lid, worden aan de initiatiefnemers voorschotten uitgekeerd die worden berekend op basis van het goedgekeurde gunningsbedrag van de werken, inclusief btw.

De voorschotten worden als volgt uitbetaald :

1° een eerste schijf van 30 % van het subsidiebedrag na de overlegging van het aanvangsbevel;

2° een tweede schijf van 30 % van het subsidiebedrag als de kostprijs van de uitgevoerde werkzaamheden, met uitzondering van de kosten van meerwerken en de prijsherzieningen, meer bedraagt dan 75 % van het voorschot, vermeld in punt 1°;

3° een derde schijf van 30 % van het subsidiebedrag als de kostprijs van de uitgevoerde werkzaamheden, met uitzondering van de kosten van meerwerken en de prijsherzieningen, meer bedraagt dan 75 % van de voorschotten, vermeld in punt 1° en 2°.

Het saldo van het subsidiebedrag wordt uitbetaald na de goedkeuring van de eindafrekening.

§ 4. In afwijking van paragraaf 3 wordt de subsidie voor een verrichting van een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4, § 2, tweede lid, 6°, in één schijf uitbetaald bij het indienen van de eindafrekening. De voorfinanciering wordt gedaan door de initiatiefnemer.

Art. 18. De grond waarin of waarop de verrichtingen, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), 2), 3) en 4), worden uitgevoerd, en de wooninfrastructuur zelf worden uiterlijk twaalf maanden na de voorlopige oplevering van de weg- en rioleringswerkzaamheden kosteloos aan de gemeente overgedragen om in het gemeentelijk openbaar domein te worden opgenomen.

De overdracht, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld bij akte, verleden door een notaris, als de gemeente in kwestie daarmee instemt, of door de burgemeester met toepassing van artikel 9 van de wet van 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening voor openbaar nut, en op basis van een opmetingsplan van de initiatiefnemer.

De gemeente is onderhoudsplichtig voor de wooninfrastructuur die aan haar is overgedragen.

Art. 19. Deze afdeling is van overeenkomstige toepassing op de verrichtingen, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, met dien verstande dat met « sociale huurwoningen », « sociale koopwoningen » en « sociale kavels » telkens respectievelijk de huurwoningen, koopwoningen en kavels worden bedoeld die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter.

Afdeling 2. — Subsidiëring van de verwerving van onroerende goederen

Art. 20. § 1. Verwervingen als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, b), kunnen slechts gesubsidieerd worden als ze behoren tot een of meer van de volgende categorieën :

1° de verwerving, met het oog op gehele of gedeeltelijke sloop en de bouw van sociale koopwoningen, van een of meer woningen of gebouwen die niet beantwoorden aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;

2° de verwerving, met het oog op de renovatie, verbetering of aanpassing ervan tot sociale koopwoningen of gemeenschapsvoorzieningen, van :

a) een of meer woningen die overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet onbewoonbaar verklaard zijn;

b) een of meer woningen die volgens het technisch verslag, dat als bijlage I gevoegd is bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, ongeschikt bevonden worden;

c) een of meer woningen of gebouwen die voldoen aan de criteria, vermeld in artikel 29 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 of aan de criteria, vermeld in artikel 2.2.6, § 2, § 3 of § 4, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, die niet meer overeenkomstig hun functie worden gebruikt;

3° de verwerving, met het oog op de realisatie van sociale koopwoningen of sociale kavels, van een onbebouwd perceel dat in een bestaande woonkern ligt;

4° de verwerving, met het oog op de realisatie van sociale koopwoningen, met uitoefening van het recht van voorkoop, van :

a) een woning als vermeld in artikel 85, § 1, tweede lid, 1° en 2°, van de Vlaamse Wooncode;

b) een perceel, bestemd voor woningbouw als vermeld in artikel 85, § 1, tweede lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode.

Met behoud van de toepassing van artikel 29, tweede lid, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en artikel 5, § 1, derde lid, en § 2, van de Vlaamse Wooncode kan de minister de criteria, vermeld in het eerste lid, nader bepalen na mededeling aan de Vlaamse Regering.

§ 2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 1 komen de verwervingen, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, b), die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, alleen in aanmerking voor een subsidie als het project voor maximaal 50 % gefinancierd wordt met middelen van het Investeringsfonds.

In afwijking van het eerste lid komen de verwervingen, vermeld in het eerste lid, die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter dat in een randgemeente ligt als vermeld in artikel 7 van de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, altijd in aanmerking voor een subsidie, op voorwaarde

dat voor het gedeelte van het project dat gefinancierd wordt met middelen van het Investeringsfonds, maximaal ten bedrage van de helft van het hele project een subsidie verleend kan worden.

Als voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste of het tweede lid, zijn de bepalingen van deze afdeling van overeenkomstig toepassing op de verrichtingen, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, b), die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, met dien verstande dat met « sociale koopwoningen » en « sociale kavels » telkens respectievelijk de koopwoningen en kavels die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, wordt bedoeld.

Art. 21. § 1. Voor verwervingen als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, b), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van de kostprijs van de verwerving, vermeld in paragraaf 2, en de extra kosten bij de verwerving, vermeld in paragraaf 3, verminderd met de theoretische grondwaarde van de te verwerven percelen, vermeld in paragraaf 4.

§ 2. Als de verwerving de aankoop van een of meer onroerende goederen betreft, is de kostprijs gelijk aan de reële kostprijs van de aankoop. Behoudens wat het VWF betreft, kunnen onroerende goederen aangekocht worden door tussenkomst van een comité voor aankoop van onroerende goederen, overeenkomstig artikel 3, 7°, van het protocol van 5 maart 1985 tussen de federale regering en de gemeenschaps- en gewestregeringen betreffende de bevoegdheid van de comités tot aankoop van onroerende goederen en van de kantoren der domeinen van de Staat. Als de onroerende goederen niet aangekocht worden door tussenkomst van een comité voor aankoop en de reële kostprijs van de aankoop de schattingsprijs overtreft, wordt de subsidie berekend op basis van de schattingsprijs, tenzij de reële kostprijs van de aankoop niet meer bedraagt dan 110 % van de schattingsprijs. In geval van aankoop door tussenkomst van een comité voor aankoop of bij uitoefening van het recht van voorkoop is er geen beperking op de reële kostprijs.

Als de verwerving de onteigening van een of meer onroerende goederen betreft, is de kostprijs gelijk aan het bedrag van de onteigeningsvergoeding, met inbegrip van de wederbeleggingsvergoeding.

Als de verwerving de vestiging van een recht van erfpacht of van een recht van opstal op een of meer onroerende goederen betreft, is de kostprijs gelijk aan het bedrag dat op het ogenblik van de vestiging van het recht van erfpacht of van het recht van opstal wordt betaald.

De minister kan maximumbedragen vaststellen voor de kostprijs van de verwerving, vermeld in het eerste, het tweede en het derde lid.

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

- 1° het ereloon van de notaris en de aktekosten;
- 2° de opmeting van het onroerend goed;
- 3° het grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;
- 4° het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem;
- 5° keuringen of proeven.

§ 4. De theoretische grondwaarde van de te verwerven percelen wordt berekend door de grondoppervlakte van de percelen te vermenigvuldigen met de theoretische grondprijs, die als volgt wordt vastgesteld :

- 1° voor de percelen die in een woonvernieuwingsgebied liggen : 40 euro per vierkante meter;
- 2° voor de andere percelen : 70 euro per vierkante meter.

§ 5. De subsidie bedraagt 70 % van het subsidiabele bedrag.

In afwijking van het eerste lid bedraagt de subsidie 35 % van het subsidiabele bedrag als het onroerend goed niet in een woonvernieuwingsgebied of een woningbouwgebied ligt.

Art. 22. § 1. Voor de financiering van verwervingen als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, b), verstrekt de VMSW in aanvang een bulletlening op tien jaar, gekoppeld aan een tussenkomst in de prefinanciering als vermeld in hoofdstuk 4, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken. Een bulletlening is een marktconforme lening waarop de initiatiefnemer tijdens de looptijd geen kapitaalaflossingen doet maar alleen op 31 december de jaarlijkse intresten hoeft te betalen. Het ontleende kapitaal wordt ten laatste aan het einde van de looptijd in een keer afgelost.

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op verwervingen als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, b), die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter, met dien verstande dat met « sociale koopwoningen » en « sociale kavels » telkens respectievelijk de koopwoningen en kavels worden bedoeld die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter.

Op voorstel van de raad van bestuur van de VMSW legt de minister de voorwaarden voor de toekenning en uitbetaling van de leningen die de VMSW verstrekt overeenkomstig dit artikel en voor de terugbetaling ervan, vast in een basisreglement.

§ 2. Als voor een of meer verwervingen als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, b), een subsidie is aangevraagd, neemt de VMSW uiterlijk dertig kalenderdagen na de aanvraag een beslissing over de toekenning van de subsidie.

De beslissing tot toekenning of niet-toekenning van de subsidie wordt met een beveiligde zending aan de initiatiefnemer betekend. De betekening van de beslissing tot toekenning van de subsidie geldt als belofte van subsidie.

§ 3. De subsidie, vermeld in paragraaf 2, wordt uitbetaald nadat de initiatiefnemer het bewijs heeft voorgelegd dat de werkzaamheden voor de realisatie van sociale koopwoningen gegund zijn binnen een periode van vijf jaar na de datum van de akte van verwerving. Als de verwerving gebeurt met het oog op de realisatie van sociale kavels, wordt de subsidie uitbetaald nadat de initiatiefnemer het bewijs heeft voorgelegd dat de sociale kavels zijn aangeboden binnen een periode van vijf jaar na de datum van de akte van verwerving.

Op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer kan de VMSW beslissen dat de termijn van vijf jaar, vermeld in het eerste lid, met een periode van ten minste twee jaar verlengd wordt. Als een initiatiefnemer voor de realisatie van een sociaal woonproject twee of meer verwervingen wil doen, kan de VMSW op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer beslissen om een algemene afwijking toe te staan van de termijn van vijf jaar, vermeld in het eerste lid. De VMSW brengt de initiatiefnemer en de minister met een beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing.

Als het bewijs, vermeld in het eerste lid, niet wordt voorgelegd binnen de vastgestelde termijn, in voorkomend geval verlengd overeenkomstig het tweede lid, vervalt het recht op uitbetaling van de subsidie.

De initiatiefnemer van wie het verzoek tot verlenging of algemene afwijking van de termijn, vermeld in het tweede lid, geweigerd wordt, kan tegen de weigering beroep aantekenen bij de minister binnen een termijn van dertig kalenderdagen vanaf de kennisgeving van de weigeringsbeslissing van de VMSW. De minister doet een uitspraak over het beroep binnen een termijn van vijftien dagen vanaf de betekening van het beroep. De minister of een door hem gemachtigde ambtenaar brengt de initiatiefnemer met een beveiligde zending op de hoogte van zijn

beslissing. Een afschrift van de beslissing wordt aan de VMSW bezorgd. Bij gebrek aan een uitspraak van de minister binnen de gestelde termijn wordt het verzoek tot verlenging van de termijn geacht aanvaard te zijn.

Als een tussenkomst in de prefinanciering als vermeld in artikel 26, § 1, wordt verstrekt, worden op het moment, vermeld in het eerste lid, de reeds verstrekte tussenkomsten in de prefinanciering in mindering gebracht van de uit te betalen subsidie.

Afdeling 3. — Subsidiëring van de bouw van sociale koopwoningen en van de investering in de renovatie tot sociale koopwoningen

Art. 23. § 1. Voor de verrichting, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, c), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som, inclusief niet-afrekbare btw, van :

- 1° de kostprijs van de bouw of van de investering in renovatie, vermeld in paragraaf 2;
- 2° de algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 10 % van de kostprijs, vermeld in paragraaf 2;
- 3° de contractuele prijsherzieningen.

§ 2. De kostprijs van de bouw is gelijk aan de reële kostprijs van de bouw.

De kostprijs van de investering in renovatie is gelijk aan de reële kostprijs van de investering.

De kostprijs, vermeld in het eerste en het tweede lid, wordt beperkt tot door de minister te bepalen maximumbedragen per type van woning.

§ 3. De subsidie bedraagt 25 % van het subsidiabele bedrag, op voorwaarde dat de verrichting beantwoordt aan elk van de volgende criteria :

- 1° het sociaal woonproject ligt in een woonvernieuwingsgebied of in een bestaande woonkern van een gemeente;
- 2° het sociaal woonproject omvat voor ten minste 70 % vervangingsbouw of renovatie;
- 3° het sociaal woonproject omvat voor ten minste 70 % rijwoningen of appartementen.

In afwijking van het eerste lid bedraagt de subsidie 20 % van het subsidiabele bedrag als de verrichting slechts beantwoordt aan twee van de criteria, vermeld in het eerste lid.

§ 4. Met behoud van de toepassing van de maximumbedragen, vermeld in paragraaf 2, derde lid, kunnen de kosten van meerwerken gesubsidieerd worden als de initiatiefnemer aantoont dat ze noodzakelijk zijn en redelijkerwijze niet te voorzien waren in het ontwerpstadium. De eventuele subsidie voor de meerwerken wordt gelijktijdig met het saldo uitbetaald.

Art. 24. § 1. Als voor een verrichting als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, c), een subsidie is aangevraagd, neemt de VMSW uiterlijk dertig kalenderdagen na de goedkeuring van het gunningsdossier, vermeld in artikel 19, § 2, tweede lid, van het Programmatiebesluit, op basis van het gunningsverslag of, als er geen gunningsdossier of gunningsverslag is vereist, uiterlijk dertig kalenderdagen na de bestelling van de werkzaamheden, een beslissing over de toekenning van de subsidie.

De beslissing tot toekenning of niet-toekenning van de subsidie wordt samen met de goedkeuring van het gunningsdossier aan de initiatiefnemer betekend bij beveiligde zending. De betekening van de beslissing tot toekenning van de subsidie geldt als belofte van subsidie.

§ 2. De subsidie, vermeld in artikel 23, § 3, wordt in één schijf uitbetaald bij het indienen van de eindafrekening. De voorfinanciering gebeurt door de initiatiefnemer.

Art. 25. De verrichtingen, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, c), die gefinancierd zijn met middelen van het Investeringsfonds, zijn uitgesloten van de toepassing van deze afdeling.

HOOFDSTUK 4. — Verwervingen voor de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels waarvoor een tussenkomst in de prefinanciering wordt verstrekt

Art. 26. § 1. De tussenkomst in de prefinanciering van verwervingen voor de realisatie van sociale huurwoningen, koopwoningen of kavels wordt verleend bij elke betaling op 31 december van de jaarlijkse intresten op de bulletlening, respectievelijk vermeld in artikel 11, § 1, eerste lid, en in artikel 22, § 1, eerste lid. De tussenkomst is gelijk aan de verschuldigde rente op de helft van het bedrag, vermeld in artikel 21, § 5, met een rentevoet 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.

§ 2. De tussenkomst in de prefinanciering van verwervingen voor de realisatie van sociale huurwoningen wordt stopgezet zodra de bulletlening overeenkomstig artikel 11, § 1, tweede lid, wordt omgezet in een markconforme lening, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast, en uiterlijk na vijf jaar.

De tussenkomst in de prefinanciering van verwervingen voor de realisatie van sociale koopwoningen of kavels wordt stopgezet zodra de subsidie overeenkomstig artikel 22, § 3, is uitbetaald, en uiterlijk na vijf jaar.

HOOFDSTUK 5. — Toekenning van een GSC aan SHM's

Afdeling 1. — Algemene bepalingen

Art. 27. § 1. De GSC wordt aan een SHM toegekend als de inkomsten in het referentiejaar, vermeld in afdeling 2, lager zijn dan de uitgaven in het referentiejaar, vermeld in afdeling 3.

De inkomsten en uitgaven, vermeld in het eerste lid, van een SHM hebben betrekking op alle sociale huurwoningen in eigendom of in huur van de SHM in kwestie, met uitzondering van alle woningen binnen een woonproject met sociaal karakter die gefinancierd zijn met middelen van het Investeringsfonds, en op alle niet-residentiële ruimten van de SHM in kwestie die gesubsidieerd zijn door het Vlaamse Gewest.

Voor de toepassing van het tweede lid wordt een niet-residentiële ruimte van een SHM vermoed gesubsidieerd te zijn door het Vlaamse Gewest, tenzij de SHM aantoont dat de realisatie ervan met eigen middelen is bekostigd en dat er geen overeenkomstige financieringskosten in de uitgaven voor de GSC worden verrekend.

§ 2. De GSC voor een referentiejaar is gelijk aan het negatieve verschil tussen de inkomsten en uitgaven van dat referentiejaar, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, na de verrekening van eventuele positieve saldo's van voorgaande referentiejaar overeenkomstig het tweede lid.

Als de inkomsten in een referentiejaar hoger zijn dan de uitgaven in datzelfde referentiejaar, dat ten vroegste 2011 betreft, wordt het positieve saldo overgedragen naar het volgende referentiejaar. Als zich in het volgende referentiejaar een negatief saldo voordoet, wordt dat met het positieve saldo van het voorgaande referentiejaar verrekend. Het eventuele resterende positieve saldo wordt verder overgedragen naar de volgende referentiejaar, waarbij het positieve saldo van het vroegste referentiejaar als eerste wordt verrekend. In het zesde jaar na het oorspronkelijke referentiejaar vervalt het eventuele resterende positieve saldo van dat oorspronkelijke referentiejaar.

Art. 28. § 1. De minister stelt de berekeningswijze van de GSC vast. De VMSW berekent jaarlijks de GSC aan de hand van de gegevens uit het referentiejaar, die de SHM's elektronisch ter beschikking stellen van de VMSW volgens de procedure die de minister vaststelt. In het kader van beleidsevaluatie stelt de VMSW ter uitvoering van artikel 24 van de Vlaamse Wooncode dezelfde gegevens ook ter beschikking van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

De minister kan de uitbetaling van de GSC of een gedeelte ervan gedurende maximaal vijf jaar inhouden als een SHM de gegevens, vermeld in het eerste lid, niet of laattijdig ter beschikking stelt.

§ 2. In het referentiejaar wordt aan de SHM een voorschot op de GSC toegekend. Bij de vaststelling van het voorschot op de GSC wordt rekening gehouden met de evolutie van de inkomsten en uitgaven van de voorbije jaren, en met de beschikbare informatie over het referentiejaar zelf. De SHM waaraan het voorgaande referentiejaar een GSC is toegekend, ontvangt een voorschot van maximaal 90 % van de voor het voorgaande referentiejaar toegekende GSC. De minister kan de nadere voorwaarden voor het vaststellen van het voorschot op de GSC bepalen en legt de verdere voorwaarden voor de uitbetaling van de GSC aan de SHM's vast.

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

§ 3. Als aanvullende informatie later uitwijst dat de berekening van de GSC niet correct was, wordt het saldo verrekend bij de vaststelling van het voorschot voor het lopende referentiejaar, op voorwaarde dat die verrekening maximaal vijf jaar na het oorspronkelijke referentiejaar plaatsvindt. Als een door een SHM te veel ontvangen bedrag niet verrekend kan worden omdat er geen GSC meer verschuldigd is aan de SHM, stelt de SHM het te veel ontvangen bedrag ter beschikking van de VMSW binnen een jaar nadat de VMSW om terugbetaling van het te veel ontvangen bedrag heeft verzocht, op voorwaarde dat het verzoek binnen vijf jaar na het referentiejaar plaatsvindt.

Afdeling 2. — De inkomsten

Art. 29. De volgende inkomsten van de SHM worden in aanmerking genomen voor de berekening van de GSC :

- 1° de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 30, § 1;
- 2° de positieve interest op de rekening-courant bij de VMSW;
- 3° de positieve interest van andere rekeningen dan die bij de VMSW;
- 4° de financiële tegemoetkomingen, vermeld in :

a) artikel 12 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 houdende bepalingen inzake PPS-projecten sociale huisvesting in toepassing van artikel 33 van de Vlaamse Wooncode en artikel II.5 en III.9 van de bijlage, gevoegd bij het voormelde besluit;

b) artikel 4 tot en met 11 en artikel 12 tot en met 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

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

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

5° de korting, toegekend op basis van hoofdstuk 2, afdeling 4, van het besluit Beheersvergoeding, als ze werd verrekend met de vergoeding verschuldigd op basis van hoofdstuk 2, afdeling 2, van het besluit Beheersvergoeding;

6° andere door de minister te bepalen inkomsten, na overleg met de sector en na mededeling aan de Vlaamse Regering.

Art. 30. § 1. De theoretische huurinkomsten zijn de reële huurinkomsten van alle woningen of gebouwen in eigendom of in huur van de SHM die overeenkomstig artikel 27, § 1, van dit besluit in aanmerking genomen worden voor de GSC-berekening.

Met betrekking tot de sociale huurwoningen die verhuurd worden volgens het Kaderbesluit Sociale Huur, wordt in afwijking van het eerste lid rekening gehouden met de huurinkomsten die de SHM in het referentiejaar zou ontvangen in de veronderstelling dat alle huurders gedurende de twaalf maanden van het referentiejaar de volledig verschuldigde, reële huurprijs betalen. Voor die berekening wordt rekening gehouden met de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46 van het voormelde besluit.

Als de verhuring van een sociale huurwoning als vermeld in het tweede lid gedurende een bepaalde periode van het jaar onderbroken is door niet-structurele leegstand, wordt daarvoor gedurende die periode de reële huurprijs in aanmerking genomen die de laatst bekende huurder moest betalen.

Eventuele correcties in de reële huurprijs afhankelijk van de energieprestatie van de woningen in kwestie worden niet in rekening gebracht voor de vaststelling van de theoretische huurinkomsten.

Als artikel 78, § 2, van het Kaderbesluit Sociale Huur op een of meer woningen van de SHM van toepassing is, wordt, met behoud van het tweede, derde en vierde lid, voor de vaststelling van de theoretische huurinkomsten rekening gehouden met de totale huurprijs met toepassing van artikel 38 tot en met 50 van het voormelde besluit.

§ 2. Voor de berekening van de GSC wordt de positieve interest op de rekening-courant bij de VMSW, vermeld in artikel 29, 2°, van dit besluit, verminderd met het product van de interestvoet op de rekening-courant op lange termijn en het bedrag van 15.000 euro per volle schijf van 500 sociale huurwoningen in het patrimonium van de SHM. De vermindering bedraagt maximaal 20.000 euro.

Afdeling 3. — De uitgaven

Art. 31. De volgende uitgaven van de SHM worden in aanmerking genomen voor de berekening van de GSC :

1° de onroerende voorheffing, vermeld in artikel 32, § 1;

2° de kapitaals- en interestlasten van leningen, aangegaan bij de VMSW, vermeld in artikel 32, § 2, in voorkomend geval verminderd met de verleende tussenkomst in de leningslast, vermeld in artikel 11, § 3, en de verleende tussenkomst in de prefinanciering, vermeld in artikel 26, § 1;

3° de kapitaals- en interestlasten van leningen, aangegaan bij een andere instelling dan de VMSW voor 1 januari 2008, waarvan kan worden aangetoond dat ze rechtstreeks zijn aangewend voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen;

4° de huurachterstand, forfaitair vastgesteld op 1 % van de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 30, § 1;

5° de kosten die verbonden zijn aan leegstand, forfaitair vastgesteld op 1,5 % van de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 30, § 1;

6° de algemene werkings- en onderhoudskosten, vermeld in artikel 32, § 3;

7° de kosten voor een sociale dienst, vermeld in artikel 32, § 4;

8° de vergoeding voor geïnvesteerde rekening-courantmiddelen, vermeld in artikel 32, § 5;

9° de vergoeding, verschuldigd op basis van hoofdstuk 2, afdeling 2, van het besluit Beheersvergoeding;

10° het bedrag, verschuldigd op basis van artikel 3 van het besluit Beheersvergoeding;

11° de erfpachtcanon, vermeld in artikel III.4 van de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 houdende bepalingen inzake PPS-projecten sociale huisvesting in toepassing van artikel 33 van de Vlaamse Wooncode;

12° de huurprijs die betaald is met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen;

13° de met toepassing van artikel 47 van het Kaderbesluit Sociale Huur effectief verrekende vermindering van de onroerende voorheffing;

14° forfaitaire werkingskosten van 10.000 euro per maand voor de projectbegeleiding van sociale woonprojecten met geraamde investeringskosten van minimaal 25.000.000 euro, gedurende een periode van maximaal zestig maanden vanaf de aanmelding van het project;

15° de kosten voor het vervullen van de functie van een conciërge, vermeld in artikel 32, § 6;

16° andere door de minister te bepalen uitgaven, na overleg met de sector en na mededeling aan de Vlaamse Regering.

In afwijking van het eerste lid, 2°, en met behoud van de toepassing van artikel 87 worden de kapitaals- en interestlasten van een lening bij de VMSW die werd verstrekt vanaf 1 januari 1996 en op 31 december 2012 nog niet volledig is terugbetaald, niet in aanmerking genomen voor de berekening van de GSC als de totale looptijd van de lening in kwestie, namelijk het aantal jaren tussen de begin- en eindtermijn van de kapitaalaflossingen, minder dan dertig jaar is.

Art. 32. § 1. De onroerende voorheffing betreft de aanslag voor het referentiejaar. Als de aanslag met betrekking tot het referentiejaar voor bepaalde woningen of gebouwen nog niet bekend is of het voorwerp uitmaakt van een geschil, wordt die aanslag naar best vermogen geschat in het referentiejaar en eventueel later verrekend op de wijze, vermeld in artikel 28, § 3.

§ 2. De kapitaals- en interestlasten van leningen bij de VMSW bevatten alle lasten, uitgezonderd de vervroegde kapitaalaflossingen of kapitaalaflossingen op overbruggingskredieten en de eventuele wederbeleggingsvergoedingen of andere kosten die te wijten zijn aan de aflossingen, met betrekking tot volgende leningen :

1° de leningen bij de VMSW met betrekking tot sociale huurwoningen, uitgezonderd de aanvullende leningen, vermeld in artikel 11, § 2, tweede lid, en de bulletleningen, vermeld in artikel 11, § 1;

2° de bulletleningen, vermeld in artikel 11, § 1, eerste lid, met betrekking tot de strategische grondaankoop en gedurende de eerste tien jaar na het aangaan van de leningen;

3° de leningen met toepassing van :

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

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

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

§ 3. Na mededeling aan de Vlaamse Regering wordt de wijze van berekening van de algemene werkings- en onderhoudskosten vastgesteld door de minister op basis van geëvalueerde objectieve gegevens die de SHM's aanreiken volgens de richtlijnen van de minister.

§ 4. Voor de kosten voor een sociale dienst wordt per volledige schijf van 500 sociale huurwoningen in het patrimonium van de SHM forfaitair een uitgave van 20.000 euro gerekend, op voorwaarde dat de SHM aantoonbaar dat ze per volledige schijf effectief minstens een personeelslid halftijds inzet voor de basisbegeleidingstaken, die de minister vaststelt.

§ 5. De vergoeding voor geïnvesteerde rekening-courantmiddelen is gelijk aan de interest op een marktconforme lening met een afbetalingstermijn van dertig jaar, van kracht op 1 januari van het referentiejaar, verhoogd met 0,5 procentpunt, vermenigvuldigd met de som van de subsidiabele bedragen met betrekking tot de verrichtingen, vermeld in artikel 4, § 1, 1°, die met eigen middelen die de SHM beschikbaar heeft op de rekening-courant bij de VMSW, zijn bekostigd.

De vergoeding voor geïnvesteerde rekening-courantmiddelen wordt gedurende dertig jaar verrekend voor die verrichtingen, vanaf het jaar van de opname ervan in een uitvoeringsprogramma vanaf 1 januari 2008.

§ 6. De kosten voor het vervullen van de functie van conciërge worden in aanmerking genomen op voorwaarde dat de conciërge wordt aangeworven in het kader van een erkenning voor lokale diensteneconomie als vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 4 juli 2008 betreffende de erkenning van initiatieven huisbewaarder in de sociale huisvesting in het kader van de lokale diensteneconomie.

De kosten die overeenkomstig het eerste lid in aanmerking genomen worden, zijn gelijk aan het totale bedrag van de bewezen loon- en omkaderingskosten voor het vervullen van de functie van een conciërge, in voorkomend geval verminderd met de volgende premies of betoelagingen :

1° de loonpremie en de omkaderingspremie, toegekend in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 oktober 2007 betreffende de lokale diensteneconomie;

2° de doelgroepvermindering, toegekend in het kader van het koninklijk besluit van 16 mei 2003 tot uitvoering van het hoofdstuk 7 van titel IV van de programmawet van 24 december 2002 betreffende de harmonisering en vereenvoudiging van de regelingen inzake verminderingen van de sociale zekerheidsbijdragen;

3° de lokale en bovenlokale cofinanciering in het kader van de erkenning van lokale diensteneconomie;

4° alle andere tegemoetkomingen in de loon- en omkaderingskosten.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid worden de kosten die overeenkomstig het tweede lid in aanmerking worden genomen, beperkt tot 40.000 euro per voltijds equivalent dat de functie van conciërge uitoefent.

HOOFDSTUK 6. — *Toezicht, controle en handhaving*

Art. 33. Met behoud van de toepassing van artikel 3, § 1, 5°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO is de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, bevoegd om controle uit te oefenen op de aanwending van de tenlastenemingen en subsidies, toegekend overeenkomstig hoofdstuk 3.

Art. 34. De vergoeding voor geïnvesteerde rekening-courantmiddelen, vermeld in artikel 32, § 5, kan alleen worden toegepast als de SHM de bepalingen in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen correct uitvoert.

HOOFDSTUK 7. — *Indexatiebepaling*

Art. 35. § 1. De prijsplafonds, vermeld in artikel 5, § 2, tweede lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de verkoopprijs per vierkante meter van bouwgronden in het Vlaamse Gewest tijdens de laatste vier bekende kwartalen, zoals die door de Federale Overheidsdienst Economie wordt bekendgemaakt, met als basis de gemiddelde verkoopprijs van 111 euro per vierkante meter in 2005. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

De bedragen, vermeld in artikel 21, § 4, 1° en 2°, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de verkoopprijs per vierkante meter van bouwgronden in het Vlaamse Gewest tijdens de laatste vier bekende kwartalen, zoals die door de Federale Overheidsdienst Economie wordt bekendgemaakt, met als basis de gemiddelde verkoopprijs van 148 euro per vierkante meter in 2009. Het resultaat wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde hogere of lagere veelvoud van 5. Die bedragen worden vastgesteld op de datum waarop de VMSW beslist de subsidie toe te kennen.

§ 2. De maximumbedragen, vermeld in artikel 14, § 3, tweede lid, en artikel 15, § 2, derde en vierde lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de ABEX-index van november van het voorgaande jaar, met als basis de ABEX-index van november 2008. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

§ 3. Het bedrag met betrekking tot de vrijstelling op de rekening-courant, vermeld in artikel 30, § 2, en het bedrag met betrekking tot de sociale dienst, vermeld in artikel 32, § 4, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, naar het gezondheidsindexcijfer van de maand december van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 102,15 van 2005. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

Het bedrag, vermeld in artikel 32, § 6, derde lid, wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, naar het gezondheidsindexcijfer van de maand december van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 110,90 van 2009. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

HOOFDSTUK 8. — *Wijzigingsbepalingen*

Afdeling 1. — Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken

Art. 36. In artikel 20, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009, worden de woorden « en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten » opgeheven.

Afdeling 2. — Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdrachten van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode

Art. 37. In bijlage III, artikel 9, bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdrachten van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 3, eerste lid, wordt punt 3° vervangen door wat volgt :

« 3° de renovatie van het eigen sociaal huurpatrimonium; »;

2° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt :

« 4° de aankoop van gronden. »;

3° aan paragraaf 5 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Met behoud van de toepassing van het eerste lid kunnen afwijkingen van de plicht tot herinvestering worden toegestaan als het niet-investeren van de netto-opbrengst een rechtstreeks positief effect heeft op de stand van de negatieve rekening-courant van de SHM bij de VMSW of op de negatieve vrije cashflow in het eerste, tweede of derde jaar van de door de VMSW voor de SHM opgemaakte financiële planning. Deze afwijking geldt enkel als een SHM volgens de door de VMSW voor de SHM opgemaakte financiële planning in de eerste drie jaren een negatief saldo op de rekening-courant van de SHM bij de VMSW vertoont of in het eerste, tweede of derde jaar van de financiële planning een combinatie kent van ten minste een jaar met een negatief saldo op de rekening-courant van de SHM bij de VMSW en van ten minste een jaar met een negatieve vrije cashflow. ».

Art. 38. In bijlage V bij hetzelfde besluit, toegevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 en gewijzigd bij de besluiten van 1 oktober 2010, 7 oktober 2011 en 13 januari 2012, wordt artikel 1 vervangen door wat volgt :

« Artikel 1. In deze bijlage zijn de begrippen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en in het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten, van toepassing, en wordt daarnaast verstaan onder het Programmatiebesluit : het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten. ».

Art. 39. In bijlage V, artikel 6, bij hetzelfde besluit, toegevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009, wordt het woord « BTW » vervangen door de woorden « de niet-aftrekbare btw ».

Art. 40. Aan bijlage V, artikel 7, bij hetzelfde besluit, toegevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2010, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« De door de initiatiefnemer ontvangen subsidie, vermeld in hoofdstuk 3, afdeling 3, van het Financieringsbesluit, wordt in mindering gebracht van de kostprijs die overeenkomstig het eerste lid wordt vastgesteld. ».

Art. 41. In bijlage V, artikel 9, bij hetzelfde besluit, toegevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009, wordt de zinsnede « het besluit van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten » vervangen door de woorden « het Financieringsbesluit ».

Afdeling 3. — Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid

Art. 42. In artikel 6, § 3, eerste lid, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2010, worden de woorden « en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten » opgeheven.

Afdeling 4. — Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten

Art. 43. In het opschrift van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten worden de woorden «en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten» opgeheven.

Art. 44. In artikel 4, § 1, vijfde lid, van hetzelfde besluit, wordt de zinsnede «een financiering als vermeld in hoofdstuk IV, afdeling I, of een tenlasteneming of een subsidie als vermeld in hoofdstuk IV, afdeling II,» vervangen door de zinsnede «een tussenkomst in de leningslast als vermeld in hoofdstuk 2 van het Financieringsbesluit of een tenlasteneming of een subsidie als vermeld in hoofdstuk 3 van het Financieringsbesluit».

Art. 45. In artikel 11, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van 30 oktober 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de zinsnede «hoofdstuk IV, afdeling II» wordt vervangen door de zinsnede «hoofdstuk 3 van het Financieringsbesluit»;

2° de zinsnede «artikel 39, § 1, derde lid» wordt vervangen door de zinsnede «artikel 22, § 2, tweede lid, van het Financieringsbesluit»;

3° de zinsnede «artikel 40, § 1, tweede lid» wordt vervangen door de zinsnede «artikel 17, § 1, tweede lid, of artikel 24, § 1, tweede lid, van het Financieringsbesluit».

Art. 46. In artikel 14 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede «een financiering als vermeld in hoofdstuk IV, afdeling I, of een subsidie als vermeld in hoofdstuk IV, afdeling II,» vervangen door de zinsnede «een tussenkomst in de leningslast als vermeld in hoofdstuk 2 van het Financieringsbesluit of een subsidie als vermeld in hoofdstuk 3 van het voormelde besluit».

Art. 47. In artikel 15 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van 30 oktober 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt de zinsnede «een financiering als vermeld in hoofdstuk IV, afdeling I, of een tenlasteneming of een subsidie als vermeld in hoofdstuk IV, afdeling II,» vervangen door de zinsnede «een tussenkomst in de leningslast als vermeld in hoofdstuk 2 van het Financieringsbesluit of een tenlasteneming of een subsidie als vermeld in hoofdstuk 3 van het voormelde besluit»;

2° in het tweede lid wordt de zinsnede «een financiering als vermeld in hoofdstuk IV, afdeling I,» vervangen door de zinsnede «een tussenkomst in de leningslast als vermeld in hoofdstuk 2 van het Financieringsbesluit,».

Art. 48. In artikel 16, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zin «De erelonen van die ontwerpers worden vastgelegd op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap binnen de perken van de daartoe beschikbare kredieten in de enveloppe, vermeld in artikel 8, tweede lid, 3°.» opgeheven.

Art. 49. In artikel 19 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, derde lid, wordt de zinsnede «artikel 40, § 1, tweede lid» vervangen door de zinsnede «artikel 17, § 1, tweede lid, of artikel 24, § 1, tweede lid, van het Financieringsbesluit»;

2° in paragraaf 2 wordt aan het tweede lid een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt :

«3° de verrichting kadert in een door de VMSW gelanceerde oproep gericht aan private actoren om projectvoorstellen in te dienen met betrekking tot de verwezenlijking van sociale koopwoningen overeenkomstig de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen.».

Art. 50. In hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 januari 2009, 30 oktober 2009, 1 oktober 2010, 20 mei 2011, 7 oktober 2011 en 16 maart 2012, wordt een artikel 19/7 ingevoegd, dat luidt als volgt :

«Art. 19/7. Voor de toepassing van artikel 4.2.8, eerste lid, van het decreet grond- en pandenbeleid wordt het geïndexeerde bedrag, vastgesteld overeenkomstig artikel 5, § 2, tweede lid, 1° en 2°, van het Financieringsbesluit, beschouwd als het forfaitair bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning.».

Art. 51. In hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 januari 2009, 30 oktober 2009, 1 oktober 2010, 20 mei 2011, 7 oktober 2011 en 16 maart 2012, wordt hoofdstuk IV, dat bestaat uit artikel 20 tot en met 42, opgeheven.

Art. 52. In hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 januari 2009, 30 oktober 2009, 1 oktober 2010, 20 mei 2011, 7 oktober 2011 en 16 maart 2012, wordt hoofdstuk IV/1, dat bestaat uit artikel 42/1, opgeheven.

Art. 53. Artikel 49 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2010, wordt opgeheven.

Art. 54. Artikel 50 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009, wordt opgeheven.

Art. 55. In hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 januari 2009, 30 oktober 2009, 1 oktober 2010, 20 mei 2011, 7 oktober 2011 en 16 maart 2012, wordt een artikel 50/3 ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. 50/3. In afwijking van artikel 19/2, artikel 19/3 en artikel 19/4 spreekt de VMSW zich uit over de conformiteit van het voorstel van prijsberekening met de prijsnormen waaraan sociale woningen en sociale kavels moesten voldoen voor 1 januari 2013 als op die datum een aanvraag tot afgifte van deelattest nummer 1 aan de VMSW is bezorgd. ».

Art. 56. In bijlage 1, artikel 1, bij hetzelfde besluit, toegevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 en gewijzigd bij het besluit van 7 oktober 2011, wordt punt 1° opgeheven.

Art. 57. Aan bijlage 1, artikel 3, bij hetzelfde besluit, toegevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2010, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« De initiatiefnemer kan het gedeelte van de vergoeding, verschuldigd op basis van hoofdstuk 2, afdeling 6, van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren en de private actoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, dat 0,5 % van de verkoopprijs, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, toevoegen aan die verkoopprijs. ».

Art. 58. In bijlage 1, artikel 4, bij hetzelfde besluit, toegevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009, wordt punt 3° vervangen door wat volgt :

« 3° de btw op de kostprijs van de grond. ».

Art. 59. In bijlage 1, artikel 5, bij hetzelfde besluit, toegevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009, wordt de zinsnede « vermeld in artikel 4, § 2, tweede en derde lid, » vervangen door de zinsnede « vastgesteld overeenkomstig artikel 5, § 2, eerste tot en met derde lid, ».

Art. 60. In bijlage 1, artikel 6, bij hetzelfde besluit, toegevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009, wordt de zinsnede « artikel 4, § 3, eerste lid, » vervangen door de zinsnede « artikel 5, § 3, eerste lid, ».

Art. 61. In bijlage 1, artikel 8, bij hetzelfde besluit, toegevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009, wordt de zinsnede « artikel 6, § 2, eerste tot en met vijfde lid, » vervangen door de zinsnede « artikel 7, § 2, eerste lid, ».

Art. 62. Aan bijlage 1, artikel 12, bij hetzelfde besluit, toegevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2010, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« De initiatiefnemer kan het gedeelte van de vergoeding, verschuldigd op basis van hoofdstuk 2, afdeling 6, van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren en de private actoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, dat 0,5 % van de verkoopprijs, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, toevoegen aan die verkoopprijs. ».

Afdeling 5. — Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2008 houdende de facultatieve subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor proefprojecten sociale passiefwoningen

Art. 63. In artikel 5, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2008 houdende de facultatieve subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor proefprojecten sociale passiefwoningen, wordt de zinsnede « hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkkosten » vervangen door de zinsnede « hoofdstuk 2 van het Financieringsbesluit ».

Afdeling 6. — Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode

Art. 64. In artikel 6, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode worden de woorden « en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten » opgeheven.

Afdeling 7. — Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2011 tot bepaling van de nadere regels voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets

Art. 65. In artikel 1, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2011 tot bepaling van de nadere regels voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets worden de woorden « en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten » opgeheven.

Afdeling 8. — Wijziging 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

Art. 66. In het opschrift 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 worden tussen de woorden « sociale woonactoren » en de woorden « in de financiering » de woorden « en de private actoren » ingevoegd.

Art. 67. In artikel 1 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° punt 2° wordt opgeheven;

2° punt 4° wordt vervangen door wat volgt :

« 4° GSC : de gewestelijke sociale correctie, vermeld in artikel 3, § 4, van het Financieringsbesluit »;

3° er worden een punt 7°/1 en een punt 7°/2 ingevoegd, die luiden als volgt :

« 7°/1 private actoren : verkavelaars en bouwheren die onderworpen zijn aan de attestering door de VMSW, vermeld in artikel 4.1.20 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

7°/2 Programmatiebesluit : het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten; ».

Art. 68. In artikel 2 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt de zinsnede « artikel 10, eerste lid, » vervangen door de zinsnede « artikel 11, § 2, eerste lid, »;

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede « artikel 15, § 2, eerste lid, » vervangen door de zinsnede « artikel 28, § 2, eerste lid, ».

3° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt :

« § 3. De private actoren betalen een beheersvergoeding voor de dienstverlening, gekoppeld aan de attesteringen door de VMSW, vermeld in artikel 4.1.20 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, overeenkomstig artikel 8/1 en 8/2 van dit besluit. ».

Art. 69. In artikel 3, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede « artikel 10, eerste lid, » vervangen door de zinsnede « artikel 11, § 2, eerste lid, ».

Art. 70. In hoofdstuk 2 van hetzelfde besluit wordt in het opschrift van afdeling 1 en afdeling 5 de zinsnede « artikel 10, eerste lid, » vervangen door de zinsnede « artikel 11, § 2, eerste lid, ».

Art. 71. In artikel 4 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede « artikel 10, eerste lid, » vervangen door de zinsnede « artikel 11, § 2, eerste lid, »;

2° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt :

« § 3. In afwijking van paragraaf 1 zijn de sociale woonactoren geen vergoeding verschuldigd als ze bij de VMSW een lening aangaan volgens artikel 11, § 2, eerste lid, van het Financieringsbesluit, voor de aankoop van een sociale huurwoning van een private actor die overeenkomstig afdeling 6 een vergoeding aan de VMSW heeft betaald. ».

Art. 72. In artikel 5 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede « artikel 17, § 1, » vervangen door de zinsnede « artikel 30, § 1, »;

2° in paragraaf 2, vierde lid, wordt de zinsnede « artikel 15, § 2, eerste lid, » vervangen door de zinsnede « artikel 28, § 2, eerste lid ».

Art. 73. In artikel 6 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1 worden het eerste en het tweede lid vervangen door wat volgt :

« Sociale woonactoren die woningen of kavels verkopen volgens het Overdrachtenbesluit, betalen een vergoeding voor de ondersteuning van verkoopactiviteiten.

De vergoeding bedraagt 1 % van de verkoopprijs, exclusief btw. »;

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede « artikel 10, eerste lid, » vervangen door de zinsnede « artikel 11, § 2, eerste lid, ».

Art. 74. In artikel 7 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, in paragraaf 2, tweede lid, en in paragraaf 3 wordt de zinsnede « artikel 10, eerste lid, » vervangen door de zinsnede « artikel 11, § 2, eerste lid, »;

2° in paragraaf 2, derde lid, wordt de zinsnede « artikel 15, § 2, tweede lid, » vervangen door de zinsnede « artikel 28, § 2, tweede lid, ».

Art. 75. In artikel 8 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede « artikel 10, eerste lid, » telkens vervangen door de zinsnede « artikel 11, § 2, eerste lid, ».

Art. 76. Aan hoofdstuk 2 van hetzelfde besluit wordt een afdeling 6, die bestaat uit een artikel 8/1 en een artikel 8/2, toegevoegd, die luidt als volgt :

« Afdeling 6. — Vergoeding voor de dienstverlening die de VMSW verstrekt aan private actoren

Art. 8/1. § 1. Private actoren die in het kader van de uitvoering van een sociale last als vermeld in artikel 4.1.16, § 1, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, sociale huurwoningen realiseren, betalen een vergoeding voor de dienstverlening van de VMSW in het kader van de attestering van de sociale huurwoningen.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt berekend door de percentages, vermeld in artikel 4, § 1, tweede lid, toe te passen op de som van de verkoopprijzen, exclusief btw, van de gerealiseerde sociale huurwoningen die worden bepaald op basis van hoofdstuk 2 van bijlage 1 bij het Programmatiebesluit.

§ 2. Bij elke aanvraag tot afgifte van het deelattest nummer 1 betaalt de initiatiefnemer de VMSW een forfaitair bedrag van 300 euro.

Bij de aanvraag tot afgifte van het deelattest nummer 3 betaalt de initiatiefnemer de VMSW de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, verminderd met de bij de aanvraag of aanvragen tot afgifte van het deelattest nummer 1 betaalde forfaitaire bedragen van 300 euro.

Als na de afgifte van het deelattest nummer 1 wordt beslist het project niet uit te voeren, brengt de initiatiefnemer de VMSW daarvan op de hoogte. De reeds betaalde forfaitaire bedragen van 300 euro zijn niet terugvorderbaar.

§ 3. De bepalingen van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing op private actoren die op vrijwillige basis sociale huurwoningen realiseren als vermeld in artikel 4.1.16, § 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Art. 8/2. § 1. Private actoren die in het kader van de uitvoering van een sociale last als vermeld in artikel 4.1.16, § 1, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, sociale koopwoningen realiseren, betalen een vergoeding voor de dienstverlening van de VMSW in het kader van de attestering van de sociale koopwoningen.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt berekend door de percentages, vermeld in artikel 6, § 1, tweede lid, toe te passen op de som van de verkoopprijzen, exclusief btw, van de gerealiseerde sociale koopwoningen die worden bepaald op basis van hoofdstuk 3 van bijlage 1 bij het Programmatiebesluit.

§ 2. Bij elke aanvraag tot afgifte van het deelattest nummer 1 betaalt de initiatiefnemer de VMSW een forfaitair bedrag van 300 euro.

Bij de aanvraag tot afgifte van het deelattest nummer 3 betaalt de initiatiefnemer de VMSW de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, verminderd met de bij de aanvraag of aanvragen tot afgifte van het deelattest nummer 1 betaalde forfaitaire bedragen van 300 euro.

Als na de afgifte van het deelattest nummer 1 wordt beslist het project niet uit te voeren, brengt de initiatiefnemer de VMSW daarvan op de hoogte. De reeds betaalde forfaitaire bedragen van 300 euro zijn niet terugvorderbaar. ».

Art. 77. In artikel 13, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt tussen de woorden « de sociale woonactoren » en de woorden « en de VMSW » de zinsnede « , de private actoren » ingevoegd.

Art. 78. In artikel 16 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden « bij de sociale woonactoren » vervangen door de woorden « bij de sociale woonactoren en de private actoren » en worden de woorden « op de werking van de sociale woonactoren » vervangen door de woorden « op hun eigen werking »;

2° in paragraaf 2 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Bij elke verrichting waarvoor een private actor een vergoeding betaalt overeenkomstig hoofdstuk 2, afdeling 6, organiseert de VMSW een bevraging waarbij minimaal de volgende zaken worden voorgelegd :

1° de vraag naar de bevindingen van de private actor in kwestie bij de samenwerking met de VMSW tijdens de uitvoering van de verrichting;

2° de mogelijkheid voor de private actor in kwestie om in eigen bewoordingen een evaluatie te geven. ».

Art. 79. In hetzelfde besluit wordt een artikel 33/1 ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. 33/1. In afwijking van artikel 8/2, § 1, tweede lid, wordt de vergoeding voor de dienstverlening van de VMSW in het kader van de attestering van de sociale koopwoningen berekend door op de som van de verkoopprijzen, exclusief btw, van de gerealiseerde sociale koopwoningen die worden bepaald op basis van hoofdstuk 3 van bijlage 1 bij het Programmatiebesluit, de volgende percentages toe te passen :

1° 0,8 % in 2013;

2° 0,9 % in 2014. ».

Art. 80. Aan artikel 34 van hetzelfde besluit wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt :

« 3° voor wat de private actoren betreft : op 1 januari 2013. ».

HOOFDSTUK 9. — Slotbepalingen

Art. 81. De volgende regelingen worden opgeheven :

1° het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 12 november 2010, 19 november 2010, 30 september 2011, 7 oktober 2011, 28 oktober 2011, 13 januari 2012 en 16 maart 2012;

2° het ministerieel besluit van 3 februari 2009 tot bepaling van de voorwaarden waaronder de kosten voor het invullen van de functie van een conciërge in aanmerking genomen worden voor de berekening van de gewestelijke sociale correctie, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 24 februari 2011;

3° het ministerieel besluit van 7 mei 2009 tot bepaling van de inkomsten en uitgaven die bijkomend in aanmerking worden genomen voor de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC), gewijzigd bij het ministerieel besluit van 24 februari 2011.

Art. 82. In uitvoering van artikel 64, § 3, van de Vlaamse Wooncode kan de minister binnen de perken van de daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, in het bijzonder van de verrichtingen, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), 1), 2) en 3), van dit besluit, geheel of gedeeltelijk ten laste nemen, of voor die verrichtingen subsidies toekennen aan een OCMW of een vereniging zonder winstoogmerk als er serviceflats worden opgericht in het kader van een onroerende leasingsovereenkomst tussen Serviceflats Invest nv en het OCMW of de vereniging zonder winstoogmerk. De minister stelt de subsidies ter beschikking van de VMSW. De VMSW geeft de subsidies door aan de initiatiefnemers of betaalt hiermee de tenlastenemingen.

Afdeling 1 van hoofdstuk 3 is van overeenkomstige toepassing op de verrichtingen, vermeld in het eerste lid, met dien verstande dat met « sociale woningen » telkens « serviceflats » worden bedoeld.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, vervalt zodra Serviceflats Invest nv de in de Algemene Overeenkomst opgenomen doelstelling om 2000 serviceflats te realiseren, heeft bereikt.

Art. 83. Als voor een verrichting als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, of voor de bouw, renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen voor 1 januari 2013 een belofte van tenlasteneming of een belofte van subsidie is verleend krachtens hoofdstuk IV van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten, blijft de voor voornoemde datum toepasselijke regeling van toepassing op die verrichting.

Art. 84. Voor de verwerving van onroerende goederen als vermeld in artikel 4, § 1, 1^o, *a*), wordt geen tussenkomst in de leningslast toegekend als vermeld in artikel 11, § 3, als de datum van de akte van verwerving dateert van voor 1 januari 2008. In dat geval is artikel 9 ook niet van toepassing.

In afwijking van het eerste lid wordt voor verwervingen die hebben plaatsgevonden na 1 januari 2006 en waarvoor een ontvankelijke subsidieaanvraag is ingediend op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 betreffende het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen, ter uitvoering van de artikelen 94 en 95 van de Huisvestingscode, en waarvoor op 1 januari 2008 nog geen belofte van subsidie was gegeven, wel een tussenkomst in de leningslast toegekend als vermeld in artikel 11, § 3, van dit besluit. In dat geval is artikel 9 van toepassing.

Artikel 11, § 1, derde lid, is van toepassing op verwervingen waarvoor een bulletlening als vermeld in artikel 10, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007, vermeld in artikel 81, 1^o, is verstrekt die op 1 januari 2013 nog niet is omgezet naar een renteloze lening als vermeld in artikel 10, eerste lid, van dat besluit. In dat geval is artikel 9 van toepassing.

Voor bouw- en renovatieverrichtingen als vermeld in artikel 4, § 1, 1^o, *c*) en *d*), die aanbesteed zijn voor 1 juli 2008, worden de prijsplafonds, verkregen door de toepassing van artikel 7, § 2, en artikel 8, § 2, met 15 % verhoogd.

Art. 85. Voor de bepaling van de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 30, § 1, voor de jaren 2012 en 2013 wordt geen rekening gehouden met de huurvermindering, vermeld in artikel 70, § 5, van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Art. 86. De algemene werkings- en onderhoudskosten, vermeld in artikel 32, § 3, zijn voor 2011 tot en met 2013, per sociale huurwoning, forfaitair vastgesteld op :

1^o 1.000 euro voor een appartement;

2^o 860 euro voor een eengezinswoning of een duplex.

Voor structurele leegstand in de periode, vermeld in het eerste lid, worden geen algemene werkings- en onderhoudskosten vastgesteld.

Voor de toepassing in het referentiejaar worden de bedragen, vermeld in het eerste lid, aangepast aan de gezondheidsindex van de maand juni van dat jaar, met als basis de gezondheidsindex 102,15 van 2005. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

Art. 87. § 1. Met behoud van de toepassing van paragraaf 2 worden de kapitaals- en interestlasten van een lening bij de VMSW die werd verstrekt vanaf 1 januari 1996 en op 31 december 2012 nog niet volledig is terugbetaald, niet in aanmerking genomen voor de berekening van de GSC van 2011 en 2012 als de totale looptijd van de lening in kwestie, namelijk het aantal jaren tussen de begin- en eindtermijn van de kapitaalaflossingen, minder dan dertig jaar is.

§ 2. De VMSW geeft de SHM's in 2013 de mogelijkheid om bij haar aangeane leningen met een looptijd van minder dan dertig jaar die op 31 december 2012 nog niet volledig zijn terugbetaald, vervroegd terug te betalen met een nieuwe marktconforme lening met een looptijd van dertig jaar, in die zin dat de totale looptijd van bij de aanvang van de kapitaalaflossing op de vervroegd terugbetaalde lening tot de laatste aflossing op de nieuwe lening dertig jaar bedraagt. De vertrekbasis voor die herfinanciering is 31 december 2010 voor de bepaling van de resterende looptijd en het uitstaande saldo. De verschuldigde wederbeleggingsvergoeding kan mee in de nieuwe lening worden opgenomen.

Voor de aflossingen in 2011 en verder wordt uitgegaan van de aflossingstabel van de nieuw afgesloten lening. De SHM betaalt in 2013 het saldo, rekening houdend met het bedrag dat effectief is terugbetaald tot en met 2012. In de GSC van 2011 en verder wordt rekening gehouden met de aflossingen volgens de aflossingstabel van de nieuw afgesloten lening.

§ 3. De VMSW geeft de SHM's vanaf 2013 de mogelijkheid om bij haar aangeane leningen met een looptijd van minder dan dertig jaar die op 31 december van het volgende jaar nog niet volledig zijn terugbetaald, vervroegd terug te betalen met een nieuwe marktconforme lening met een looptijd van dertig jaar, in die zin dat de totale looptijd van bij de aanvang van de kapitaalaflossing op de vervroegd terugbetaalde lening tot de laatste aflossing op de nieuwe lening dertig jaar bedraagt. De vertrekbasis voor die herfinanciering is dan 31 december van het voorgaand jaar voor de bepaling van de resterende looptijd en het uitstaande saldo. De verschuldigde wederbeleggingsvergoeding kan mee in de nieuwe lening worden opgenomen.

In de GSC van het referentiejaar waarin de lening wordt geherfinancierd, wordt rekening gehouden met de aflossingen volgens de aflossingstabel van de nieuw afgesloten lening.

Art. 88. Bij de opmaak van de begroting van het Vlaamse Gewest voor de periode 2012 tot en met 2020 hanteert de Vlaamse Regering de tabel met investeringsvolumes voor verrichtingen die bedoeld zijn om sociale huurwoningen ter beschikking te stellen die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Art. 89. Artikel 2, hoofdstuk 2 en artikel 33 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren en de private actoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen treden in werking op 1 januari 2013, wat de andere sociale woonactoren dan de SHM's betreft.

Art. 90. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2013.

Artikel 11 heeft uitwerking met ingang van het uitvoeringsprogramma voor het jaar 2012, voor wat de financiering van sloop-, bouw- en investeringsverrichtingen als vermeld in artikel 4, § 1, 1^o, *b*), *c*) en *d*), betreft.

Artikel 86 en 87, § 1 en § 2, hebben uitwerking met ingang van het referentiejaar 2011.

Art. 91. 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

Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Vroegere volumes									
Jaarlijks te indexeren volume kapitaalsubsidie (hier aan index van 2 %)	€ 428.000.000	€ 436.560.000	€ 445.291.200	€ 454.197.024	€ 463.280.964	€ 472.546.584	€ 481.997.515	€ 491.637.466	€ 501.470.215
Vast volume rentesubsidies (niet meer te indexeren)	€ 112.745.355	€ 108.653.327	€ 291.025.533	€ 303.261.187	€ 315.969.138	€ 329.167.615	€ 342.875.553	€ 357.112.618	€ 73.496.984
Totaal	€ 540.745.355	€ 545.213.327	€ 736.316.733	€ 757.458.211	€ 779.250.102	€ 801.714.199	€ 824.873.068	€ 848.750.084	€ 574.967.199
Na aanpassing									
Eenmalige tussenkomst (jaarlijks te indexeren, hier aan index 2 %)	€ 347.065.200	€ 361.891.506	€ 369.129.337	€ 376.511.923	€ 384.042.162	€ 391.723.005	€ 399.557.465	€ 407.548.614	€ 415.699.587
Jaarlijkse tussenkomst (niet meer te indexeren)	€ 91.425.208	€ 188.106.983	€ 335.992.605	€ 345.914.497	€ 356.219.374	€ 366.922.019	€ 278.037.786	€ 289.582.622	€ 59.598.704
Totaal	€ 438.490.408	€ 549.998.489	€ 705.121.941	€ 722.426.420	€ 740.261.536	€ 758.645.024	€ 677.595.251	€ 697.131.236	€ 475.298.291

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K. PEETERS

De Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

F. VAN DEN BOSSCHE

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2013/35024]

21 DECEMBRE 2012. — Arrêté du Gouvernement flamand portant financement des opérations dans le cadre de projets de logements sociaux et des frais de fonctionnement y afférents

Le Gouvernement flamand,

Vu le Code du Logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et confirmé par la loi du 2 juillet 1971, article 80, inséré par la loi du 1^{er} août 1978 et remplacé par le décret du 8 juillet 1996, articles 94 et 95, insérés par la loi du 1^{er} août 1978 et remplacés par le décret du 5 juillet 1989, et article 96, § 3, inséré par la loi du 1^{er} août 1978 et remplacé par le décret du 23 octobre 1991;

Vu le décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992 article 24, modifié par le décret du 29 avril 2011;

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, article 22bis, § 2, deuxième alinéa, inséré par le décret du 27 mars 2009, article 33, § 1^{er}, quatrième alinéa, et § 3, deuxième alinéa, remplacés par le décret du 24 mars 2006 et modifiés par les décrets du 27 mars 2009, 29 avril 2011, 23 décembre 2011 et 9 mars 2012, article 34, § 3, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par les décrets du 29 avril 2011 et du 23 décembre 2011, article 36, deuxième alinéa, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par le décret du 23 décembre 2011, article 38, § 1^{er}, remplacé par le décret du 23 décembre 2011, article 42, troisième alinéa, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par les décrets du 27 mars 2009, 29 avril 2011 et 23 décembre 2011, article 43, § 3, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par les décrets du 29 avril 2011 et 23 décembre 2011, article 44, remplacé par le décret du 24 mars 2006, article 64, § 3, modifié par le décret du 29 juin 2007, articles 69 et 70, article 71, modifié par le décret du 29 avril 2011, article 72, modifié par le décret du 8 décembre 2000, et article 73;

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

Vu le décret du 8 juillet 2011 réglant le budget, la comptabilité, l'attribution de subventions et le contrôle de leur utilisation, article 57;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 visant à encourager les projets en faveur des personnes ayant un handicap physique habitant de manière autonome dans les quartiers d'habitations sociales;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers de la Société flamande du Logement et des sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 septembre 2007 portant subvention de projets d'aide à la politique locale du logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 portant financement des sociétés de logement social en vue de la réalisation d'habitations de location sociales et des frais de fonctionnement y afférents;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 décembre 2008 portant subventionnement facultatif des sociétés de logement social pour des projets pilotes relatifs aux habitations passives sociales;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 octobre 2011 relatif au fonctionnement et à la gestion de l'« Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant » (Fonds d'Investissement pour la politique du sol et du logement en province du Brabant flamand) et modifiant divers arrêtés d'exécution du Code flamand du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 novembre 2011 fixant les modalités du suivi de la réalisation de l'objectif social contraignant et fixant la méthodologie et les critères de l'exécution d'une évaluation de l'avancement biennale;

Vu 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);

Vu l'arrêté ministériel du 3 février 2009 fixant les conditions auxquelles les coûts de l'exercice de la fonction d'un concierge sont pris en compte dans le calcul de la correction sociale régionale;

Vu l'arrêté ministériel du 7 mai 2009 portant détermination des revenus et dépenses qui sont pris en compte à titre complémentaire dans le calcul de la correction sociale régionale;

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

Vu l'avis du Vlaamse Woonraad (Conseil flamand du Logement) rendu le 10 septembre 2012;

Vu l'avis 52.162/3 du Conseil d'Etat rendu le 23 octobre 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'énergie, du logement, des filles et de l'économie sociale;

Après délibération,

Arrête :

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

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

1^o « appartement », une habitation dans un bâtiment dans lequel se trouvent au moins deux habitations l'une au-dessus de l'autre à différents niveaux de construction qui n'est pas un duplex;

2^o « fouilles archéologiques », l'utilisation de méthodes et de techniques scientifiques afin de détecter, dégager et déterrer des artefacts archéologiques présents sous la terre, à la surface ou sous l'eau, et les sites archéologiques, les artefacts archéologiques et les documents de recherche formant ainsi des ensembles archéologiques;

3^o « recherche archéologique préliminaire », l'utilisation de méthodes et de techniques scientifiques afin de détecter et de valoriser les artefacts archéologiques et sites archéologiques sans porter atteinte de manière substantielle aux valeurs patrimoniales in situ, à distinguer des recherches archéologiques préliminaires avec intervention dans le sol susceptible d'avoir un effet sur les valeurs patrimoniales in situ, comme l'aménagement de tranchées d'essai, de puits d'essai ou de surfaces ou d'autres méthodes intrusives avec terrassement, et des recherches archéologiques préliminaires sans intervention dans le sol et sans utilisation d'activités de terrassement ou d'activités susceptibles

d'avoir un impact sur les valeurs patrimoniales in situ. Parmi les exemples de recherches archéologiques préliminaires sans intervention dans le sol, on peut citer la prospection de terrain, la prospection par photographie aérienne, la prospection géophysique et l'étude des archives;

4° « arrêté indemnité de gestion », 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);

5° « noyau d'habitations existant », une zone telle que visée à l'article 2, § 1^{er}, premier alinéa, 3°, du Code flamand du logement;

6° « envoi sécurisé », une des modalités de notification suivantes :

a) une lettre recommandée;

b) une remise contre récépissé;

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

7° « décret politique foncière et immobilière », le décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière;

8° « duplex », une habitation dans un bâtiment dans lequel se trouvent au moins deux habitations l'une au-dessus de l'autre à différents niveaux de construction et dont chaque habitation est accessible par une entrée ou un escalier séparé donnant sur le domaine public au rez-de-chaussée;

9° « habitation unifamiliale », tout bien immobilier bâti qui est principalement destiné au logement d'une famille ou d'une personne seule et dans lequel ne se trouve aucune autre habitation;

10° « GSC », la correction sociale régionale (gewestelijke sociale correctie);

11° « Fonds d'investissement », le Fonds d'investissement pour la politique du sol et du logement en province du Brabant flamand, visé à l'article 1, premier alinéa, 3°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 octobre 2011 relatif au fonctionnement et à la gestion de l'« Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant » (Fonds d'Investissement pour la politique du sol et du logement en province du Brabant flamand) et modifiant divers arrêtés d'exécution du Code flamand du Logement;

12° « arrêté-cadre 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;

13° « ministre », le ministre flamand compétent pour le logement;

14° « arrêté programmation », l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux;

15° « année de référence », la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre inclus de l'année qui précède l'année durant laquelle a lieu le calcul de la GSC;

16° « compte courant auprès de la VMSW », le compte auprès de la VSMW sur lequel les moyens de la SHM sont gérés, visé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 décembre 2005 réglant la gestion des propres moyens des sociétés de logement social par la Société flamande du Logement (VMSW);

17° « habitation adjacente », une habitation dont les côtés forment un ensemble avec d'autres bâtiments ou consistent en façades d'attente;

18° « prix d'estimation », estimation de la valeur d'un bien immobilier par l'une des personnes ou instances suivantes, étant entendu que l'estimation d'une personne ou instance telle que visée aux points a) et b) prime sur l'estimation d'une personne ou instance telle que visée aux points c), d) et e) :

a) le fonctionnaire de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du Service public fédéral Finances compétent en matière d'estimations;

b) un comité pour l'achat de biens immobiliers, conformément à l'article 3, 7°, du Protocole du 5 mars 1985 entre le Gouvernement fédéral et les gouvernements communautaires et régionaux concernant la compétence des comités d'acquisition d'immeubles et des bureaux des domaines de l'Etat;

c) un notaire;

d) un géomètre-expert, après accord commun sur l'estimateur;

e) un fonctionnaire délégué par la VMSW, si la VMSW n'est pas elle-même partie à la transaction immobilière pour laquelle le rapport d'estimation est établi;

19° « SHM », une société de logement social agréée, telle que visée à l'article 40 du Code flamand du Logement;

20° « achat stratégique d'un terrain », l'achat d'un terrain dont le prix d'achat s'élève à moins de la moitié de la valeur vénale réelle sur le marché libre de terrains prêts à bâtir comparables dans cette région, et :

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

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

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

21° « inoccupation structurelle », une habitation inoccupée qui est inoccupée pendant au moins six mois ou qui sera inoccupée à la suite de l'exécution planifiée d'un projet de rénovation ou de construction;

22° « prise à charge », le paiement direct des frais par une autorité subsidiante aux entrepreneurs de travaux, de fournitures et de services, dans le cadre d'une demande de subvention;

23° « programme d'exécution », le programme d'exécution, visé à l'article 33, § 3, du Code flamand du Logement;

24° « construction de remplacement », la démolition intégrale d'un bâtiment ou d'une habitation ou la démolition de plus de quarante pour cent des murs extérieurs d'un bâtiment ou d'une habitation, et la construction au même endroit d'une ou de plusieurs nouvelles habitations;

25° « acquisition », l'achat d'un bien immobilier ou l'établissement d'un droit emphytéotique ou d'un droit de superficie sur un bien immobilier;

26° « Code flamand du Logement », le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement;

27° « VMSW », la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » (Société flamande du Logement social), visée à l'article 30 du Code flamand du Logement.

28° « VWF », le Fonds flamand du logement, visé à l'article 50 du Code flamand du Logement;

29° « zone de construction d'habitations », une zone telle que visée à l'annexe 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 avril 1998 portant la délimitation de zones de rénovation et de construction d'habitations;

30° « zones d'habitation », les zones qui sont soit :

a) classifiées par un plan d'exécution spatiale et relèvent de la catégorie zone « habitat »;

b) classifiées par un plan d'aménagement et sont désignées comme zone d'habitation au sens de l'article 5.1.0 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur;

31° « projet de logement à caractère social », un projet tel que visé à l'article 1^{er}, § 1^{er},

17°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 octobre 2011 relatif au fonctionnement et à la gestion de l'« Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant » (Fonds d'investissement pour la politique du sol et du logement en province du Brabant flamand) et modifiant divers arrêtés d'exécution du Code flamand du Logement;

32° « zone de rénovation d'habitations », une zone telle que visée à l'annexe 1^{re} de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 avril 1998 portant délimitation des zones de rénovation et de constructions d'habitations.

Art. 2. Le présent arrêté est cité comme l'arrêté financement.

Art. 3. § 1^{er}. Dans les limites des crédits disponibles à cet effet au budget de la Communauté flamande et aux conditions fixées au chapitre 2, le ministre peut octroyer chaque année des subventions pour permettre aux initiateurs de mettre à disposition des logements sociaux de location.

Le ministre met à la disposition de la VMSW les subventions pour le financement d'opérations visant à la réalisation et à l'entretien de logements sociaux de location, visées à l'article 4, § 1^{er}, 1°. La VMSW accorde les subventions aux initiateurs sous la forme d'une intervention dans la charge du prêt.

§ 2. Dans les limites des crédits disponibles à cet effet au budget de la Communauté flamande et aux conditions fixées au chapitre 3, le ministre peut prendre à charge, en tout ou en partie, les coûts de l'aménagement ou de l'adaptation d'infrastructures de logement ou octroyer des subventions pour permettre aux initiateurs de pouvoir mettre à disposition des logements sociaux de location, des logements acquisitifs sociaux ou des lotissements sociaux.

Le ministre met à la disposition de la VMSW les subventions pour le financement d'opérations visant à la réalisation et à l'entretien des logements sociaux de location, des logements acquisitifs sociaux et des lotissements sociaux visés à l'article 4, § 1^{er}, 2°. La VMSW transmet les subventions aux initiateurs ou les utilise pour payer la prise à charge.

§ 3. Dans les limites des crédits disponibles à cet effet au budget de la Communauté flamande et aux conditions fixées au chapitre 4, le ministre peut octroyer chaque année des subventions pour permettre aux initiateurs de pouvoir mettre à disposition des logements sociaux de location, des logements acquisitifs sociaux ou des lotissements sociaux.

Le ministre met à la disposition de la VMSW des subventions pour le financement d'opérations visant à la réalisation et à l'entretien des logements sociaux de location, des logements acquisitifs sociaux et des lotissements sociaux visés à l'article 4, § 1^{er}, 3°. La VMSW accorde les subventions aux initiateurs sous la forme d'une intervention dans le préfinancement.

§ 4. Pour permettre aux SHM d'accorder des réductions de loyer telles que visées à l'article 72, premier alinéa, 3°, du Code flamand du Logement, le ministre accorde aux SHM une GSC, aux conditions visées au chapitre 5.

Art. 4. § 1^{er}. Pour le financement du programme d'exécution, une distinction est établie entre les opérations suivantes :

1° opérations pour la réalisation et l'entretien de logements sociaux de location pour lesquelles une intervention peut être octroyée aux initiateurs dans la charge du prêt :

a) l'acquisition d'un ou plusieurs biens immobiliers;

b) la démolition d'une ou plusieurs constructions;

c) la construction à neuf ou la construction de remplacement d'un ou plusieurs logements sociaux de location;

d) l'investissement dans la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation d'un ou plusieurs logements sociaux de location;

e) toute combinaison des opérations visées aux points a), b), c) et d);

2° opérations pour la réalisation et l'entretien de logements sociaux de location, de logements acquisitifs sociaux ou de lotissements sociaux pour lesquelles les coûts peuvent être entièrement ou partiellement pris à charge ou pour lesquelles une subvention peut être octroyée aux initiateurs :

a) l'aménagement ou l'adaptation d'infrastructures de logement, en particulier :

1) la préparation à la construction de terrains et, uniquement pour les opérations en vue de la réalisation et de l'entretien de logements acquisitifs sociaux ou de lotissements sociaux, la démolition des constructions présentes;

2) l'exécution de travaux d'infrastructure;

3) l'aménagement d'équipements communs;

4) l'exécution de travaux d'adaptation à l'environnement résidentiel;

b) l'acquisition d'un ou plusieurs biens immobiliers en vue de la réalisation de logements acquisitifs sociaux, de lotissements sociaux ou d'équipements communs;

c) la construction neuve ou de remplacement d'un ou plusieurs logements acquisitifs ou l'investissement dans la rénovation d'un ou plusieurs bâtiments ou habitations pour les transformer en un ou plusieurs logements acquisitifs sociaux;

3° les acquisitions pour la réalisation de logements sociaux de location, de logements acquisitifs sociaux ou de lotissements sociaux pour lesquelles une intervention peut être octroyée aux initiateurs dans le préfinancement.

§ 2. L'intervention dans la charge du prêt pour les opérations mentionnées au paragraphe 1^{er}, 1°, est accordée aux initiateurs suivants :

1° les SHM;

2° le VWF, pour les acquisitions, la construction de remplacement de logements sociaux de location et les investissements dans la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation d'un ou plusieurs logements sociaux de location;

3° les communes et structures de coopération intercommunale telles que mentionnées dans le décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale;

4° les CPAS ou associations CPAS.

La prise à charge ou la subvention pour les opérations dont question au paragraphe 1^{er}, 2°, a), sont octroyées aux initiateurs suivants :

1° les SHM;

2° le VWF, pour la réalisation et l'entretien de logements sociaux de location ou de logements acquisitifs sociaux;

3° les communes et structures de coopération intercommunale telles que visées dans le décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale;

4° les CPAS ou associations CPAS;

5° d'autres initiateurs tels que visés à l'article 75 du Code flamand du Logement et qui sont agréés comme initiateurs par le Gouvernement flamand;

6° les lotisseurs et maîtres d'ouvrage qui, aux conditions visées à l'article 4.1.20, § 1^{er}, du décret politique foncière et immobilière, exécutent une charge sociale en nature pour la réalisation de logements acquisitifs sociaux ou de lotissements sociaux.

Les subventions pour les opérations visées au paragraphe 1^{er}, 2°, b), sont accordées aux initiateurs suivants :

1° les SHM;

2° le VWF;

3° les communes et structures de coopération intercommunale telles que visées dans le décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale;

4° les CPAS ou associations CPAS.

Les subventions pour les opérations visées au paragraphe 1^{er}, 2°, c) sont accordées aux initiateurs suivants :

1° les SHM;

2° le VWF, pour la construction de remplacement de logements acquisitifs sociaux ou pour les investissements dans la rénovation d'un ou plusieurs bâtiments ou habitations pour les transformer en un ou plusieurs logements acquisitifs sociaux;

3° les communes et structures de coopération intercommunale telles que visées dans le décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale, sur la base du programme d'actions visé à l'article 4.1.7, second alinéa, du décret politique foncière et immobilière, sur les terrains qu'elles possédaient au 31 décembre 2008.

L'intervention dans le préfinancement des acquisitions pour la réalisation de logements sociaux de location visée au paragraphe 1^{er}, 3°, est octroyée aux initiateurs visés au premier alinéa. L'intervention dans le préfinancement des acquisitions pour la réalisation de logements acquisitifs sociaux ou de lotissements sociaux visée au paragraphe 1^{er}, 3°, est octroyée aux initiateurs visés dans le troisième alinéa.

La VMSW peut également utiliser elle-même le financement visé du premier au cinquième alinéa inclus aux mêmes conditions.

CHAPITRE 2. — *Opérations pour la réalisation et l'entretien de logements sociaux de location pour lesquelles une intervention est octroyée dans la charge du prêt*

Art. 5. § 1^{er}. Pour l'acquisition visée à l'article 4, § 1^{er}, 1°, a), le montant subsidiable est égal à la somme :

1° du prix de revient de l'acquisition visé au paragraphe 2;

2° des frais supplémentaires lors de l'acquisition visés au paragraphe 3;

3° de l'indemnité due sur la base du chapitre 2, section 1^{re}, de l'arrêté indemnité de gestion.

§ 2. Si l'acquisition concerne l'achat d'un ou plusieurs biens immobiliers, le prix de revient est égal au prix de revient réel de l'achat, limité au prix d'estimation, majoré des éventuels T.V.A. ou droits d'enregistrement et diminué des éventuelles subventions octroyées pour l'achat sur une autre base que celles du présent arrêté. Excepté pour ce qui concerne le VWF, les biens immobiliers peuvent être achetés par l'intervention d'un comité pour l'achat de biens immobiliers, conformément à l'article 3, 7°, du Protocole du 5 mars 1985 entre le Gouvernement fédéral et les gouvernements communautaires et régionaux concernant la compétence des comités d'acquisition d'immeubles et des bureaux des domaines de l'Etat. En cas d'achat par l'intervention d'un comité pour l'achat ou d'exercice du droit de préemption, le prix de revient réel de l'achat n'est soumis à aucune limitation.

Le prix de revient visé au premier alinéa est limité à un plafond des prix fixé au moment de la signature du contrat de vente et qui est égal à 15.000 euros par logement social de location à réaliser, cumulativement majoré de :

1° 5.000 euros si le bien immobilier est situé dans une zone d'habitat;

2° 5.000 euros lorsque les habitations de location à réaliser sont des habitations unifamiliales;

3° 12.500 euros lorsque le terrain est entièrement équipé.

Le montant visé au deuxième alinéa est multiplié par un facteur égal au rapport entre le prix de vente par mètre carré des terrains à bâtir dans la commune concernée et le prix de vente par mètre carré des terrains à bâtir dans la Région flamande avec une valeur plancher de 0,75 et une valeur plafond de 1,50. Le ministre fixe chaque année, au 1^{er} mai et pour chaque commune, le facteur par lequel le montant visé au second alinéa se trouve multiplié. Pour déterminer le prix des terrains à bâtir dans la Région flamande et le prix des terrains à bâtir dans une commune, on calcule la moyenne du prix de vente des terrains à bâtir au cours des 5 dernières années, selon les données

communiquées par le Service public fédéral Economie et pondéré en fonction du nombre de mètres carrés par vente en question. Pour les communes de la zone dite du Vlabinvest, une majoration minimale de 10 % est d'application.

Si le prix de revient visé au premier alinéa est inférieur au prix plafond calculé conformément aux deuxième et troisième alinéas, le solde peut être ajouté au prix plafond pour les achats futurs, à la condition que ces achats soient effectués dans un délai de 5 ans après l'achat actuel. La somme des montants ajoutés au prix plafond pour les achats futurs reste limitée au solde disponible de l'achat actuel. Pour tout achat individuel futur, le prix plafond applicable sur la base de cette règle peut être majoré d'au maximum 20 %.

Si l'acquisition concerne l'expropriation d'un ou plusieurs biens immobiliers, le prix de revient est égal au montant de l'indemnité d'expropriation, y compris l'indemnité de réinvestissement. Ce montant est limité à un prix plafond établi au moment de l'acte d'expropriation. Le prix plafond est établi conformément aux deuxième et troisième alinéas. Le quatrième alinéa s'applique par analogie à une expropriation.

Si l'acquisition concerne l'établissement d'un droit emphytéotique ou d'un droit de superficie sur un ou plusieurs biens immobiliers, le prix de revient est égal au montant payé au moment de l'établissement du droit réel. Ce montant est limité à un prix plafond établi au moment de l'établissement du droit emphytéotique ou du droit de superficie. Le prix plafond se monte à 25 % du prix plafond calculé conformément aux trois premiers alinéas, pour une période d'emphytéose ou de superficie n'excédant pas 40 ans, et il est majoré de 0,5 % par année supplémentaire. Le quatrième alinéa ne s'applique pas à l'établissement d'un droit emphytéotique ou d'un droit de superficie.

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

- 1° aux honoraires du notaire et aux frais d'acte;
- 2° au métrage du bien immobilier;
- 3° à l'étude géotechnique et écologique;
- 4° à la prospection archéologique préliminaire sans intervention dans le sol;
- 5° à des contrôles ou à des essais.

Les frais supplémentaires sont limités à 2 % du prix de revient de l'acquisition, visé au paragraphe 2.

Art. 6. Pour la démolition telle que visée à l'article 4, § 1^{er}, 1°, b), le montant subsidiable est égal au prix de revient réel de la démolition, diminué des éventuelles subventions octroyées pour la démolition sur une autre base que le présent arrêté. Le prix de revient réel de la démolition est la somme :

- 1° des frais de l'entreprise de démolition;
- 2° des honoraires;
- 3° de la T.V.A. sur l'entreprise;
- 4° de l'indemnité, due sur la base du chapitre 2, section 1^{re}, de l'arrêté indemnité de gestion.

Les travaux techniquement indivisibles qui ne sont pas exclusivement exécutés en vue de la réalisation des logements sociaux de location, sont intégrés dans le montant subsidiable au prorata de la quote-part des terrains des logements sociaux de location en question.

Art. 7. § 1^{er}. Pour la construction telle que visée à l'article 4, § 1^{er}, 1°, c), le montant subsidiable est égal à la somme :

- 1° du prix de revient de la construction visé au paragraphe 2;
- 2° des frais d'étude visés au paragraphe 3;
- 3° de la T.V.A. sur le prix de revient de la construction et sur les frais d'études;
- 4° de l'indemnité due sur la base du chapitre 2, section 1^{re}, de l'arrêté indemnité de gestion.

§ 2. Le prix de revient de la construction est le prix de revient réel de la construction, diminué des éventuelles subventions octroyées pour la construction sur une autre base que le présent arrêté, limité à un plafond des prix déterminés sur la base du tableau de simulation repris dans les normes techniques auxquelles les habitations sociales doivent satisfaire, établies par ou en vertu de l'article 50/1 de l'arrêté de programmation.

Le plafond des prix est établi à la date d'ouverture de l'offre. Durant l'exécution des travaux, les révisions de prix contractuellement convenues sont appliquées au prorata sur le prix plafond, sur la base de la majoration exprimée en pourcentage du montant total de l'adjudication.

§ 3. Les frais d'étude concernent les dépenses réelles, hors T.V.A., pour :

- 1° l'étude et la direction des travaux;
- 2° la coordination en matière de sécurité et de santé;
- 3° le contrôle de l'exécution de la tâche ordonnée;
- 4° la recherche archéologique préliminaire avec intervention dans le sol et les fouilles archéologiques;
- 5° les contrôles ou essais;
- 6° la tenue de la procédure d'adjudication;
- 7° l'inventaire d'amiante, conformément à l'arrêté royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante;
- 8° la déclaration EPB, conformément au décret du 22 décembre 2006 établissant des exigences et mesures de maintien en matière de performance énergétique et de climat intérieur de bâtiments et portant instauration d'un certificat de performance énergétique et modifiant l'article 22 du décret REG.

Les frais d'études sont limités à 10 % du prix de revient de la construction, visé au paragraphe 2.

Art. 8. § 1^{er}. Pour l'investissement tel que visé à l'article 4, § 1^{er}, 1°, d), le montant subsidiable est égal à la somme :

- 1° du prix de revient de l'investissement visé au paragraphe 2;
- 2° des frais d'études visés au paragraphe 3;
- 3° de la T.V.A. sur le prix de revient de l'investissement et sur les frais d'études;
- 4° de l'indemnité due sur la base du chapitre 2, section 1^{re}, de l'arrêté indemnité de gestion.

§ 2. Le prix de revient de l'investissement est égal au prix de revient réel de l'investissement, diminué des éventuelles subventions octroyées pour l'investissement sur une autre base que le présent arrêté, limité à 80 % du prix plafond visé à l'article 7, § 2, qui s'applique à la construction du même type d'habitations.

Par dérogation au premier alinéa, le prix de revient est limité au même plafond des prix que celui visé à l'article 7, § 2, dans les cas suivants :

1° si la construction de remplacement implique une diminution du volume de construction;

2° si l'investissement se fait en vue de conserver un site urbain ou rural, ou s'il s'agit d'un bâtiment ou monument protégé, figurant à l'inventaire du patrimoine architectural;

3° si l'investissement se fait dans un immeuble qui n'a pas été construit sous la gestion de l'initiateur et qui a été acquis par l'initiateur au maximum 10 ans avant l'investissement.

Le plafond des prix est établi à la date d'ouverture de l'offre. Durant l'exécution des travaux, les révisions de prix contractuellement convenues sont appliquées au prorata sur le prix plafond, sur la base de la majoration exprimée en pourcentage du montant total de l'adjudication.

Si l'investissement est fait dans des bâtiments, logements ou annexes où des investissements ont déjà eu lieu ou qui n'ont pas été construits sous la gestion de l'initiateur, les coûts d'investissement non amortis sont déduits du résultat du premier au troisième alinéa. Les coûts d'investissement non amortis sont calculés comme la somme :

1° des coûts des opérations telles que visées à l'article 4, § 1^{er}, 1° c) ou d), pour lesquelles a été accordé un prêt sans intérêt au sens de l'arrêté du Gouvernement flamand visé à l'article 82, 1°, ou un prêt conforme au marché tel que visé à l'article 11, § 2, premier alinéa, déduction faite d'un trente-troisième par année complète écoulée depuis le 1^{er} janvier de l'année qui suit celle durant laquelle la dernière opération a été effectuée;

2° à la condition qu'il soit fait à cet égard application de l'article 9, du solde des coûts d'acquisition supérieurs au prix plafond, visé à l'article 5, § 2, déduction faite d'un trente-troisième par année complète écoulée depuis le 1^{er} janvier de l'année qui suit celle durant laquelle la dernière acquisition a eu lieu.

§ 3. Les frais d'études pour un investissement concernent les dépenses réelles, hors T.V.A., visées à l'article 7, § 3, et sont limités à 10 % du prix de revient de l'investissement visé au paragraphe 2.

Art. 9. § 1^{er}. Pour la combinaison d'une acquisition telle que visée à l'article 4, § 1^{er}, 1° a), et d'une construction telle que visée à l'article 4, § 1^{er}, 1° c), le montant subsidiable est égal à la somme du montant subsidiable pour l'acquisition visé à l'article 5, § 1^{er}, et du montant subsidiable pour la construction, visé à l'article 7, § 1^{er}, qui sont d'application sur une acquisition et une construction pour la même combinaison de types de logement et d'annexes que ceux qui sont concernés dans le projet de logement. Dans la détermination du montant subsidiable, il n'est pas tenu compte des caractéristiques du terrain qui peuvent entraîner une hausse du prix de revient de la construction. La part du montant subsidiable qui peut être attribuée à l'acquisition reste limitée au prix d'estimation. Pour l'acquisition, le prix plafond retenu est celui qui est d'application au moment de la signature de la convention d'achat et de vente, de l'acte d'expropriation ou de l'établissement du droit emphytéotique ou du droit de superficie. Pour la construction, le prix plafond retenu est celui qui est d'application à la date de l'ouverture de l'offre. Durant l'exécution des travaux, les révisions de prix contractuellement convenues sont appliquées au prorata sur le prix plafond, sur la base de la majoration exprimée en pourcentage du montant total de l'adjudication.

L'acquisition d'un logement existant dans lequel aucun investissement ne doit être fait pour pouvoir le mettre à disposition comme logement social de location est assimilée à la combinaison d'une acquisition et d'une construction, telle que visée au premier alinéa. Les prix plafonds respectifs sont ceux qui sont d'application au moment de la signature de la convention d'achat et de vente, de l'acte d'expropriation ou de l'établissement du droit emphytéotique ou du droit de superficie.

Si un financement tel que visé à l'article 11, § 1^{er} est demandé pour l'acquisition d'un ou plusieurs logements sociaux de location réalisés sur la base de la charge sociale dont question à l'article 4.1.21 du décret politique foncière et immobilière, ou pour l'acquisition d'un ou plusieurs logements sociaux de location réalisés volontairement, tels que visés à l'article 4.1.16, § 3, du décret susvisé, le montant subsidiable est égal, en dérogation au premier alinéa, au prix d'achat des logements sociaux de location, en ce compris la T.V.A., les éventuels droits d'enregistrement et coûts visés à l'article 5, § 3, 1°.

§ 2. Pour la combinaison d'une acquisition telle que visée à l'article 4, § 1^{er}, 1° a), et d'un investissement tel que visé à l'article 4, § 1^{er}, 1° d), le montant subsidiable est égal à la somme du montant subsidiable pour l'acquisition visé à l'article 5, § 1^{er}, et du montant subsidiable pour l'investissement visé à l'article 8, § 1^{er}, qui sont d'application sur une acquisition et un investissement pour la même combinaison de types de logement et d'annexes que ceux qui sont concernés dans le projet de logement. Dans la détermination du montant subsidiable, il n'est pas tenu compte des caractéristiques du terrain qui peuvent entraîner une hausse du prix de revient de l'investissement. La part du montant subsidiable qui peut être attribuée à l'acquisition reste limitée au prix d'estimation. Pour l'acquisition, le prix plafond retenu est celui qui est d'application au moment de la signature de la convention d'achat et de vente, de l'acte d'expropriation ou de l'établissement du droit emphytéotique ou du droit de superficie. Pour l'investissement, le prix plafond retenu est celui qui est d'application à la date de l'ouverture de l'offre. Durant l'exécution des travaux, les révisions de prix contractuellement convenues sont appliquées au prorata sur le prix plafond, sur la base de la majoration exprimée en pourcentage du montant total de l'adjudication. Pour les investissements ultérieurs, l'article 8, § 2, second alinéa, 3°, est d'application.

§ 3. Le solde éventuel inférieur au prix plafond applicable d'une acquisition qui, conformément à l'article 5, § 2, quatrième alinéa, est ajouté au prix plafond pour une autre acquisition peut, pour l'application du premier et du second paragraphe, être pris en compte s'il est effectivement consacré à cette acquisition. Si le montant consacré à une acquisition est inférieur au prix plafond applicable pour l'acquisition, dont question à l'article 5, § 2, premier au troisième alinéa inclus, le montant éventuel supplémentaire qui se trouve ainsi consacré à la construction ou à l'investissement est déduit du solde visé à l'article 5, § 2, quatrième alinéa.

Art. 10. Si la vente d'un ou plusieurs logements sociaux de location produit un revenu net tel que visé à l'annexe III, article 9, § 2, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers de la Société flamande du Logement et des sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement, 50 % du revenu net sont déduits du montant subsidiable pour le financement des opérations suivantes visant à la réalisation ou à l'entretien de logements sociaux de location au sens du présent chapitre.

Si l'initiateur fait ce choix, ce montant peut être déduit, pour le financement d'autres opérations ultérieures que celles précitées :

1° du montant subsidiable pour le financement, dans un délai de 5 ans après la vente du ou des logements sociaux locatifs, d'un investissement programmé ou en cours dans la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation, dont question à l'article 4, § 1^{er}, 1°, d);

2° du montant subsidiable pour le financement, dans le délai visé au point 1°, d'une acquisition programmée telle que visée à l'article 4, § 1^{er}, 1°, a), pour laquelle un prêt sur 10 ans remboursable in fine tel que visé à l'article 11, § 1^{er}, premier alinéa, ou à l'article 22, § 1^{er}, premier alinéa, est accordé, qui dans ce cas ne peut plus faire l'objet d'une conversion en un prêt conforme au marché tel que visé à l'article 11, § 2;

3° du solde excédant le prix plafond applicable d'une opération programmée ou en cours, telle que visée à l'article 4, § 1^{er}, 1°, dans le délai visé au point 1°.

Par dérogation au premier alinéa, le revenu net de la vente d'un ou plusieurs logements sociaux de location n'est pas obligatoirement réinvesti si le non-investissement des revenus nets a un effet positif direct sur la situation du compte courant négatif de la SHM auprès de la VMSW ou sur le cashflow libre négatif pendant la première, la seconde ou la troisième année de la planification financière établie par la VMSW pour la SHM. Cette dérogation s'applique uniquement si une SHM, selon la planification financière établie par la VMSW pour la SHM, affiche durant les trois premières années un solde négatif sur le compte courant de la SHM auprès de la VMSW ou si, durant la première, la deuxième ou la troisième année de la planification financière, elle connaît une combinaison d'au moins une année affichant un solde négatif sur le compte courant de la SHM auprès de la VMSW et d'au moins une année affichant un cashflow libre négatif.

Art. 11. § 1^{er}. Pour le financement des acquisitions de biens immobiliers non bâtis dont question à l'article 4, § 1^{er}, 1°, a), la VMSW octroie initialement un prêt sur 10 ans remboursable in fine, associé à une intervention dans le préfinancement telle que visée au chapitre 4, si l'initiateur veut en faire usage. Le prêt remboursable in fine est un prêt conforme au marché dans le cadre duquel l'initiateur ne doit pas procéder à des remboursements de capital pendant la durée du prêt mais seulement payer les intérêts annuels le 31 décembre. Le capital emprunté est remboursé en une seule fois à l'échéance du prêt remboursable in fine.

Pour le financement des acquisitions de biens immobiliers bâtis dont question à l'article 4, § 1^{er}, 1°, a), la VMSW octroie un prêt conforme au marché tel que visé au paragraphe 2, premier alinéa, associé à une intervention dans la charge du prêt dont question au paragraphe 3, si l'initiateur veut en faire usage. En dérogation à ces dispositions, la VMSW octroie un prêt sur 10 ans remboursable in fine, tel que visé au premier alinéa, associé à une intervention dans le préfinancement, telle que visée au chapitre 4, si l'initiateur veut en faire usage, pour le financement d'acquisitions de biens immobiliers bâtis qui n'entrent pas en ligne de compte pour une location rapide en tant que logements sociaux de location ou pour un investissement rapide tel que visé à l'article 4, § 1^{er}, 1°, d).

A la condition que la VMSW donne un avis favorable sur l'attribution des travaux pour la réalisation ou l'entretien de logements sociaux de location sur le terrain en question, la VMSW, dans un délai d'un mois à compter de la date de la notification de l'attribution, convertit le prêt remboursable in fine visé au premier et au second alinéa en un prêt conforme au marché tel que visé au paragraphe 2, premier alinéa, associé à une intervention dans la charge du prêt telle que visée au paragraphe 3, si l'initiateur veut en faire usage. Si la VMSW est informée durant le mois de décembre de l'attribution des travaux, elle convertit le prêt remboursable in fine en un prêt conforme au marché durant le mois de janvier de l'année qui suit.

Si un initiateur a financé l'acquisition sur fonds propres, la VMSW octroie, selon les modalités visées au troisième alinéa, un prêt conforme au marché tel que visé au paragraphe 2, premier alinéa, associé à une intervention dans la charge du prêt telle que visée au paragraphe 3, si l'initiateur veut en faire usage. Si un initiateur a financé l'acquisition avec des moyens de l'Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, que l'initiateur doit rembourser à ce fonds, cette situation est assimilée à une acquisition sur fonds propres.

Pour le financement des opérations de démolition, de construction et d'investissement, telles que visées à l'article 4, § 1^{er}, 1°, b), c) et d), la VMSW octroie, en fonction de l'avancement des activités, un prêt conforme au marché tel que visé au paragraphe 2, premier alinéa, associé à une intervention dans la charge du prêt telle que visée au paragraphe 3, si l'initiateur veut en faire usage.

§ 2. Le prêt conforme au marché octroyé par la VMSW est un prêt ayant une échéance de 33 ans avec le taux d'intérêt de référence applicable, le cas échéant majoré d'une marge. La méthode de fixation du taux d'intérêt de référence et de la marge est déterminée par le conseil d'administration de la VMSW. Le remboursement en capital sur ce prêt correspond au remboursement en capital sur un prêt théorique pour le même montant et avec la même échéance, mais avec un taux d'intérêt négatif de -1 % dont les annuités augmentent chaque année de 2 %.

Si l'initiateur veut emprunter un montant supérieur au montant subsidiable pour l'opération en question, la VMSW octroie un prêt conforme au marché tel que visé au premier alinéa pour le montant subsidiable et un prêt complémentaire pour la part qui dépasse le montant subsidiable. Les remboursements du capital du prêt complémentaire se déroulent selon un tableau d'annuité avec des annuités fixes en appliquant le taux d'intérêt de référence, le cas échéant majoré d'une marge. La méthode de fixation du taux d'intérêt de référence et de la marge est déterminée par le conseil d'administration de la VMSW.

§ 3. L'intervention dans la charge du prêt est octroyée pour chaque remboursement du prêt conforme au marché, visé au paragraphe 2, premier alinéa, en ce compris l'éventuelle liquidation intermédiaire des intérêts.

L'intervention est égale aux intérêts dus sur le prêt théorique de la même forme tel que visé au paragraphe 2, premier alinéa, avec un taux d'intérêt établi suivant la méthode déterminée de commun accord par le ministre flamand compétent pour le logement et le ministre flamand compétent pour les finances et le budget.

Dès que la période de remboursement du prêt conforme au marché commence à courir, l'intervention est majorée de 1 % du solde du capital à rembourser.

§ 4. Sur proposition du conseil d'administration de la VMSW, le ministre fixe dans un règlement de base les conditions pour l'octroi et le paiement des prêts que la VMSW octroie conformément au présent article et pour leur remboursement.

CHAPITRE 3. — *Opérations pour la réalisation et l'entretien de logements sociaux de location, de logements acquisitifs sociaux ou de lotissements sociaux pour lesquels une prise à charge ou une subvention est octroyée*

Section 1^{re}. — *Prise à charge et subventionnement pour l'aménagement ou l'adaptation d'infrastructures de logement*

Art. 12. § 1^{er}. Tant l'initiateur que la VMSW ou une autre autorité adjudicatrice peut intervenir comme maître d'ouvrage pour l'aménagement ou l'adaptation d'infrastructures de logement dont question à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, a).

L'initiateur peut choisir de ne pas intervenir lui-même comme maître d'ouvrage. Dans ce cas, la VMSW opère comme maître d'ouvrage ou bien un VMSW peut mandater une autre autorité adjudicatrice pour intervenir comme maître d'ouvrage. Lorsque la VMSW agit en tant que maître d'ouvrage ou en tant qu'autorité co-adjudicatrice, les frais de l'exécution des opérations sont entièrement ou partiellement à la charge de la Région flamande conformément aux dispositions des articles 13 et 14.

L'initiateur peut choisir d'intervenir lui-même comme maître d'ouvrage et ne pas autoriser la VMSW à intervenir comme autorité co-adjudicatrice. L'initiateur en débat préalablement lors de la concertation locale sur le logement, visée à l'article 28 du Code flamand du Logement. Dans ce cas, la Région flamande accorde une subvention forfaitaire conformément aux dispositions de l'article 15.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, l'aménagement ou l'adaptation d'infrastructures de logement dont question à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, a), n'entrent pas en ligne de compte pour une prise à charge ou une subvention forfaitaire si, pour l'acquisition du terrain sur lequel l'infrastructure est aménagée ou adaptée, un financement comme terrain équipé au sens de l'article 4, § 2, deuxième alinéa, 3^o, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007, visé à l'article 81, 1^o, au sens de l'article 5, § 2, deuxième alinéa, 3^o, du présent arrêté, a été octroyé.

Art. 13. § 1^{er}. Pour l'opération visée à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, a), 1), le montant sur lequel la prise à charge est calculée est égal à la somme, T.V.A. incluse :

- 1^o du prix de revient de la préparation à la construction des terrains, dont question au paragraphe 2;
- 2^o des frais généraux visés au paragraphe 3;
- 3^o des révisions de prix contractuelles.

§ 2. Le prix de revient de la préparation à la construction des terrains est égal au coût réel de la préparation à la construction, en ce compris la démolition éventuelle des constructions présentes.

Les frais de dépôt, de gestion et de coordination, de transport, ainsi que les frais éventuels pour l'exécution de recherches archéologiques préliminaires nécessitant une intervention dans le sol ou de fouilles archéologiques obligatoires, font également partie du prix de revient visé au premier alinéa.

§ 3. Les frais généraux concernent les dépenses réelles pour :

- 1^o l'étude et la direction des travaux;
- 2^o la coordination en matière de sécurité et de santé;
- 3^o le contrôle sur l'exécution du marché;
- 4^o l'étude géotechnique et écologique;
- 5^o les contrôles ou essais;
- 6^o les recherches archéologiques préliminaires sans intervention dans le sol;
- 7^o la tenue de la procédure d'adjudication.

§ 4. La prise à charge atteint 100 % du montant visé au paragraphe 1^{er}.

Lorsqu'une opération sert les intérêts des habitations ou des lots qui font partie du projet d'une part et d'autres intérêts communs ou privés d'autre part, la subvention est calculée sur la base de critères de répartition proportionnelle fixés par le Ministre.

§ 5. Les frais de travaux supplémentaires sont pris à charge lorsque la VMSW estime qu'ils sont affectés et nécessaires à la réalisation ou à l'utilité des habitations ou lots qui font partie du projet de logement.

Art. 14. § 1^{er}. Pour les opérations visées à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, a), 2), 3) et 4), le montant sur lequel la prise à charge est calculée est égal à la somme, T.V.A. incluse :

- 1^o du prix de revient de l'exécution des travaux d'infrastructure, de la réalisation des équipements communs et de l'exécution des travaux d'adaptation de l'habitat, dont question au paragraphe 2;
- 2^o des frais généraux visés à l'article 13, § 3;
- 3^o des révisions de prix contractuelles.

§ 2. Le prix de revient des travaux d'infrastructure est égal au prix de revient réel de l'exécution des travaux d'infrastructure.

Le prix de revient des équipements communs est égal au prix de revient réel de la réalisation des équipements communs.

Le prix de revient des travaux d'adaptation de l'habitat est égal au prix de revient réel de l'exécution des travaux d'adaptation de l'habitat.

Les frais de dépôt, de gestion et de coordination, de transport, ainsi que les frais éventuels pour l'exécution de recherches archéologiques préliminaires nécessitant une intervention dans le sol ou de fouilles archéologiques obligatoires, font également partie du prix de revient visé au premier alinéa.

§ 3. La prise à charge est calculée comme suit :

1^o Lorsque l'opération a trait à la réalisation ou à l'entretien d'habitations sociales dans un noyau résidentiel existant, la prise à charge s'élève à 100 % du montant visé au paragraphe 1^{er};

2^o Lorsque l'opération a trait à la réalisation ou à l'entretien d'habitations sociales en dehors d'un noyau résidentiel existant et s'inscrit dans un projet de logement social mixte constitué pour au moins un tiers et pour au maximum deux tiers de logements acquisitifs sociaux, le reste étant occupé par des logements sociaux de location, la prise à charge s'élève à 100 % du montant visé au paragraphe 1^{er};

3^o Lorsque l'opération a trait à la réalisation ou à l'entretien d'habitations sociales en dehors d'un noyau résidentiel existant, la prise à charge s'élève à 80 % du montant visé au paragraphe 1^{er};

4° Lorsque l'opération a trait à la réalisation ou à l'entretien de lots sociaux, la prise à charge s'élève à 60 % du montant visé au paragraphe 1^{er};

5° Lorsque l'opération s'inscrit dans le cadre d'un projet de rénovation d'habitations dans un quartier ou voisinage, auquel l'initiateur participe en rénovant une ou plusieurs habitations qui lui appartiennent dans ce quartier ou voisinage, la prise à charge s'élève à 60 % du montant visé au paragraphe 1^{er};

6° La part d'une opération techniquement indivisible servant des intérêts communs autres que les intérêts des habitations ou lots qui font partie du projet est prise à charge à 60 %;

7° Une opération servant les intérêts des habitations ou des lots qui font partie du projet d'une part et d'autres intérêts communs ou privés d'autre part, est prise à charge sur la base de critères de répartition proportionnelle fixés par le Ministre.

Le montant maximal de la prise à charge, calculé conformément à l'alinéa premier, est fixé à 20.000 euros, T.V.A. incluse, par habitation sociale ou lot social existant ou futur avec désenclavement via l'infrastructure de logement à aménager ou à adapter.

Sur demande motivée de la VMSW, le Ministre peut décider que la prise à charge, calculée conformément au premier alinéa, peut dépasser de 50 % au maximum le montant maximal visé au second alinéa. Dans sa demande, la VMSW explique les éléments qui résultent en un dépassement du montant maximal et les raisons pour lesquelles la Région flamande devrait malgré tout prendre à charge le dépassement.

§ 4. Les coûts des travaux supplémentaires sont pris à charge conformément aux dispositions de l'article 13, § 5.

Art. 15. § 1^{er}. Pour l'opération visée à l'article 4, § 1^{er}, 2°, a), 1), le montant subsidiable est égal à la somme, y compris la T.V.A. non déductible :

1° du prix de revient de la préparation à la construction dont question à l'article 13, § 2;

2° des frais généraux, établis forfaitairement à 10 % du prix de revient, y compris les révisions de prix contractuelles.

Si l'opération concerne la réalisation ou l'entretien de logements acquisitifs sociaux, la somme visée au premier alinéa est majorée de la part de la T.V.A. due sur le prix de vente des logements acquisitifs sociaux suite à la compensation de la subvention avec le prix de vente pour le calcul de la T.V.A.

La subvention se monte à 100 % du montant subsidiable visé au premier alinéa.

Lorsqu'une opération sert les intérêts des habitations ou des lots qui font partie du projet d'une part et d'autres intérêts communs ou privés d'autre part, la subvention est calculée sur la base de critères de répartition proportionnelle fixés par le Ministre.

§ 2. Pour les opérations visées à l'article 4, § 1^{er}, 2°, a), 2), 3) et 4), le montant subsidiable est égal à la somme, y compris la T.V.A. non déductible :

1° du prix de revient de l'exécution des travaux d'infrastructure, de la réalisation des équipements communs et de l'exécution des travaux d'adaptation de l'habitat, dont question au paragraphe 14, § 2;

2° des frais généraux, établis forfaitairement à 10 % du prix de revient, y compris les révisions de prix contractuelles.

Si l'opération concerne la réalisation ou l'entretien de logements acquisitifs sociaux, la somme visée au premier alinéa est majorée de la part de la T.V.A. due sur le prix de vente des logements acquisitifs sociaux suite à la compensation de la subvention avec le prix de vente pour le calcul de la T.V.A.

La subvention est calculée conformément à l'article 14, § 3, premier alinéa, étant entendu que :

1° par « prise à charge », on entend chaque fois « la subvention » et que par « le montant visé au paragraphe 1^{er} », on entend chaque fois « le montant subsidiable visé au premier alinéa »;

2° le montant maximum de la subvention, par habitation sociale ou lot social existant ou futur avec désenclavement via l'infrastructure de logement à aménager ou à adapter est établi à :

a) 20.000 euros, T.V.A. incluse en cas d'adjudication publique ou d'appel d'offres conformément à la législation sur les marchés publics;

b) 16.000 euros, T.V.A. incluse, dans les autres cas.

Lorsque tant des prises à charge que des subventions sont accordées pour une opération telle que visée à l'article 4, § 1^{er}, 2°, a), 2), 3) ou 4), un cumul est possible jusqu'à un montant maximum de 20 000 €, T.V.A. incluse, par habitation sociale ou lot social existant ou futur avec désenclavement via l'infrastructure de logement à aménager ou à adapter, proportionnellement à la partie ou aux parties de l'opération pour lesquelles la procédure d'adjudication publique ou d'appel d'offres conformément à la législation sur les marchés publics est appliquée.

Sur demande motivée de l'initiateur et après avis de la VMSW, le Ministre peut décider que la somme des prises à charge et des subventions, respectivement calculées conformément à l'article 14, § 3, premier alinéa, et au troisième alinéa de ce paragraphe peut dépasser de maximum 50 % le montant maximal visé au quatrième alinéa. Dans sa demande, l'initiateur explique les éléments qui résultent en un dépassement du montant maximal et les raisons pour lesquelles le dépassement peut tout de même être pris à charge ou subventionné par la Région flamande.

§ 3. Les frais de travaux supplémentaires peuvent être subventionnés lorsque la VMSW estime, sur la base des données transmises par l'initiateur, qu'ils sont affectés et nécessaires à la réalisation ou à l'utilité des habitations ou lots qui font partie du projet.

Art. 16. Par exercice budgétaire, le Ministre ne peut prendre à charge ou subventionner les dépassements des montants maximum visés à l'article 14, § 3, deuxième alinéa, et à l'article 15, § 2, quatrième alinéa que jusqu'à un maximum de 3 % du budget de la Communauté flamande prévu pour les opérations visées à l'article 4, § 1^{er}, 2°, a).

Art. 17. § 1^{er}. Lorsque, pour une opération telle que visée à l'article 4, § 1^{er}, 2°, a), une prise à charge ou une subvention est demandée, la VMSW prend, sur la base du rapport d'attribution, une décision sur l'octroi de la prise à charge ou de la subvention au plus tard 30 jours civils après l'approbation du dossier d'attribution dont question à l'article 19, § 2, second alinéa de l'arrêté programmation.

La décision d'octroi ou non de la prise à charge ou de la subvention est notifiée à l'initiateur conjointement avec l'approbation du dossier d'attribution, par envoi sécurisé. Cette notification vaut, selon le cas, comme promesse de prise à charge ou de subvention.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, pour une opération d'un initiateur telle que visée à l'article 4, § 2, second alinéa, 6°, pour laquelle une prise à charge ou une subvention est demandée, la VMSW prend une décision sur l'octroi de la prise à charge ou de la subvention :

1° en cas de réalisation et d'entretien de logements acquisitifs sociaux : au plus tard 30 jours civils après la notification de l'attestation partielle numéro 2 visée à l'article 19/4, § 2, second alinéa, de l'arrêté programmation, ou à l'expiration du délai de la notification par la VMSW de sa décision relative à la conformité, visée à l'article 19/4, § 2, alinéa premier de l'arrêté programmation;

2° en cas de réalisation de lots sociaux : au plus tard 30 jours civils après la première offre des lots sociaux.

La décision d'octroi ou non de la prise à charge ou de la subvention est notifiée à l'initiateur par envoi sécurisé. Cette notification vaut, selon le cas, comme promesse de prise à charge ou de subvention.

§ 3. En ce qui concerne le paiement des subventions visées à l'article 15, § 1^{er}, deuxième alinéa et § 2, deuxième alinéa, des acomptes sont payés aux initiateurs, qui sont calculés sur la base du montant d'attribution approuvé des travaux, T.V.A. comprise.

Les acomptes sont payés comme suit :

1° une première tranche de 30 % du montant de la subvention sur présentation de l'ordre de début des opérations;

2° une deuxième tranche de 30 % du montant de la subvention si le prix de revient des opérations exécutées, à l'exception des travaux supplémentaires et des révisions de prix, excèdent 75 % de l'acompte visé au point 1°;

3° une troisième tranche de 30 % du montant de la subvention si le prix de revient des opérations exécutées, à l'exception des travaux supplémentaires et des révisions, excèdent 75 % des acomptes visés aux points 1° et 2°.

Le solde du montant de la subvention est payé après approbation du décompte final.

§ 4. Par dérogation au paragraphe 3, la subvention pour une opération d'un initiateur telle que visée à l'article 4, § 2, second alinéa, 6°, est payée en une tranche lors de l'introduction du décompte final. Le préfinancement est effectué par l'initiateur.

Art. 18. Le terrain dans lequel ou sur lequel les opérations visées à l'article 4, § 1^{er}, 2°, a), 2), 3) et 4), sont exécutées ainsi que l'infrastructure de logement même, sont cédés à titre gratuit à la commune au plus tard douze mois après la réception provisoire des travaux routiers et d'égout pour être incorporés dans le domaine public communal.

La cession, visée à l'alinéa premier, est réglée par un acte passé par un notaire, moyennant l'accord de la commune en question, ou par le bourgmestre en application de l'article 9 de la loi du 27 mai 1870 portant simplification des formalités administratives en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique et sur la base d'un plan de métré de l'initiateur.

La commune est obligée d'entretenir l'infrastructure résidentielle qui lui a été cédée.

Art. 19. La présente section s'applique par analogie aux opérations, visées à l'article 4, § 1^{er}, 2°, a), qui font partie d'un projet de logement à caractère social, étant bien entendu que par « logements sociaux de location », « logements acquisitifs sociaux » et « lotissements sociaux », on entend chaque fois respectivement les logements de location, les logements acquisitifs et les lots qui font partie d'un projet de logement à caractère social.

Section 2. — Subvention de l'acquisition de biens immobiliers

Art. 20. § 1^{er}. Les acquisitions telles que visée à l'article 4, § 1^{er}, 2°, b), ne peuvent être subventionnées que si elles appartiennent à une ou plusieurs des catégories suivantes :

1° l'acquisition, en vue de la démolition totale ou partielle et la construction de logements acquisitifs sociaux, d'un ou plusieurs bâtiments ou habitations qui ne répondent pas aux exigences visées à l'article 5 du Code flamand du logement;

2° l'acquisition, en vue de la rénovation, de l'amélioration ou de la transformation en logements acquisitifs sociaux ou en équipements communs :

a) d'une ou plusieurs habitations déclarées inhabitables conformément à l'article 15 du Code flamand du Logement ou à l'article 135 de la nouvelle Loi communale;

b) d'une ou plusieurs habitations jugées inadaptées, conformément au rapport technique, joint en annexe I^{re} à l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préemption et au droit de gestion sociale d'habitations;

c) d'un ou plusieurs bâtiments ou habitations répondant aux critères visés à l'article 29 du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996 ou aux critères visés à l'article 2.2.6, § 2, § 3 ou § 4, du décret politique foncière et immobilière, dont l'utilisation ne correspond plus à la fonction originale;

3° l'acquisition, en vue de la réalisation de logements acquisitifs sociaux ou de lots sociaux, d'une parcelle non bâtie située dans un noyau résidentiel existant;

4° l'acquisition, en vue de la réalisation de logements acquisitifs sociaux, avec l'exercice du droit de préemption :

a) d'une habitation, telle que visée à l'article 85, § 1^{er}, alinéa 2, 1° et 2°, du Code flamand du Logement;

b) d'une parcelle destinée à la construction d'habitations telle que visée à l'article 85, § 1^{er}, second alinéa, 3°, du Code flamand du Logement.

Sans préjudice de l'application de l'article 29, second alinéa, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996 et de l'article 5, § 1^{er}, troisième alinéa, et § 2, du Code flamand du Logement, le ministre peut détailler les critères visés à l'alinéa 1^{er} après avis préalable au Gouvernement flamand.

§ 2. Sans préjudice de l'application du paragraphe 1^{er}, les acquisitions visées à l'article 4, § 1^{er}, 2°, b), qui font partie d'un projet de logement à caractère social ne peuvent entrer en considération pour une subvention que si le projet est financé à 50 % au maximum avec les moyens du Fonds d'investissement.

Par dérogation au premier alinéa, les acquisitions visées au premier alinéa qui font partie d'un projet de logement à caractère social situé dans une commune périphérique telle que visée à l'article 7 des lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative, sont toujours prises en considération pour une subvention, à la condition que pour la partie du projet financée avec les moyens du Fonds d'investissement, une subvention puisse être accordée au maximum à hauteur de la moitié de l'ensemble du projet.

S'il est satisfait aux conditions visées au premier ou au second alinéa, les dispositions de la présente section s'appliquent par analogie aux opérations visées à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, b), qui font partie d'un projet de logement à caractère social, étant bien entendu que par « logements acquisitifs sociaux » et « lotissements sociaux », on entend chaque fois respectivement les logements acquisitifs et les lotissements qui font partie d'un projet de logement à caractère social.

Art. 21. § 1^{er}. Pour les acquisitions telles que visées à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, b), le montant subsidiable est égal à la somme du prix de revient de l'acquisition dont question au paragraphe 2, et des frais supplémentaires lors de l'acquisition, visés au paragraphe 3, diminué la valeur foncière théorique des parcelles à acquérir, dont question au paragraphe 4.

§ 2. Si l'acquisition concerne l'achat d'un ou plusieurs biens immobiliers, le prix de revient est égal au prix de revient réel de l'achat. Excepté pour ce qui est du VWF, des biens immobiliers peuvent être achetés par l'intervention d'un comité pour l'achat de biens immobiliers conformément à l'article 3, 7^o, du Protocole du 5 mars 1985 entre le gouvernement fédéral et les gouvernements communautaires et régionaux en matière de la compétence des comités d'achat de biens immobiliers et des bureaux des domaines de l'Etat. Lorsque les biens immobiliers ne sont pas achetés par l'intervention d'un comité d'achat et que le prix de revient réel de l'achat dépasse le prix d'estimation, la subvention est calculée sur la base du prix d'estimation, à moins que le prix de revient réel de l'achat ne se monte pas à plus de 110 % du prix d'estimation. En cas d'achat par l'intervention d'un comité d'achat ou à la suite de l'exercice du droit de réemption, le prix de revient réel n'est soumis à aucune limitation.

Si l'acquisition concerne l'expropriation d'un ou plusieurs biens immobiliers, le prix de revient est égal au montant de l'indemnité d'expropriation, y compris l'indemnité de réinvestissement.

Si l'acquisition concerne l'établissement d'un droit emphytéotique ou d'un droit de superficie sur un ou plusieurs biens immobiliers, le prix de revient de l'acquisition est égal au montant payé au moment de l'établissement du droit réel ou du droit de superficie.

Le Ministre peut fixer les montants maximaux du prix de revient de l'acquisition visé aux alinéas premier, deux et trois.

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

- 1° aux honoraires du notaire et aux frais d'acte;
- 2° au métrage du bien immobilier;
- 3° aux frais pour l'étude géotechnique et écologique;
- 4° aux recherches archéologiques préliminaires sans intervention dans le sol;
- 5° à des contrôles ou à des essais.

§ 4. La valeur foncière théorique des parcelles à acquérir est calculée en multipliant la superficie des parcelles par la valeur foncière théorique, constituée comme suit :

- 1° pour les parcelles situées dans une zone de rénovation d'habitations : 40 euros par mètre carré;
- 2° pour les autres parcelles : 70 euros par mètre carré.

§ 5. La subvention s'élève à 70 % du montant subsidiable.

En dérogation à l'alinéa premier, la subvention s'élève à 35 % du montant subsidiable si le bien immobilier ne se situe pas dans une zone de rénovation d'habitations ou dans une zone de construction d'habitations.

Art. 22. § 1^{er}. Pour le financement des acquisitions visé à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, b), la VMSW accorde un prêt sur dix ans remboursable in fine, couplé à une intervention dans le préfinancement, visée au chapitre 4, si l'initiateur souhaite en faire usage. Le prêt remboursable est un prêt conforme au marché dans le cadre duquel l'initiateur ne doit pas procéder à des remboursements de capital pendant la durée du prêt mais seulement payer les intérêts annuels le 31 décembre. Le capital emprunté est remboursé en une seule fois à l'échéance du prêt remboursable in fine.

L'alinéa premier s'applique par analogie aux acquisitions visées à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, b), qui font partie de projets de logement à caractère social, étant bien entendu que par « logement social en accession à la propriété » et « parcelles sociales », on entend respectivement les logements acquisitifs sociaux et les lotissements sociaux qui font partie d'un projet de logement à caractère social.

Sur proposition du conseil d'administration de la VMSW, le Ministre fixe les conditions d'octroi et de paiement des prêts que la VMSW accorde conformément à cet article, ainsi que de leur remboursement, dans un règlement général.

§ 2. Si une subvention est demandée pour une ou plusieurs acquisitions, visées à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, b), la VMSW prend, au plus tard trente jours civils après l'introduction de la demande, une décision concernant l'octroi de la subvention.

La décision d'octroyer ou non la subvention est notifiée à l'initiateur par envoi sécurisé. La notification de la décision d'octroi de la subvention vaut comme promesse de subvention.

§ 3. La subvention, visée au paragraphe 2, est payée après que l'initiateur a présenté la preuve que les travaux pour la réalisation de logements acquisitifs sociaux sont adjugés dans une période de cinq ans suivant la date de l'acte d'acquisition. Si l'acquisition a lieu en vue de la réalisation de parcelles sociales, la subvention est payée sur présentation par l'initiateur de la preuve que les lotissements sociaux sont mis à disposition dans une période de cinq ans suivant la date de l'acte d'acquisition.

Sur demande motivée de l'initiateur, la VMSW peut décider de prolonger le délai de cinq ans, visé à l'alinéa premier, d'une période d'au moins deux ans. Si l'initiateur veut effectuer deux ou plusieurs acquisitions pour la réalisation d'un projet de logement social, la VMSW peut décider, sur demande motivée de l'initiateur, d'accorder une dérogation générale au délai de cinq ans, visé à l'alinéa premier. La VMSW informe, par envoi sécurisé, l'initiateur et le Ministre de sa décision.

Si la preuve, visée à l'alinéa premier, n'est pas présentée dans le délai imparti - le cas échéant, prolongé conformément à l'alinéa deux - le droit au paiement de la subvention échoit.

L'initiateur dont la demande de prolongation ou de dérogation générale au délai, visé à l'alinéa deux, est refusée, peut introduire un recours auprès du Ministre dans un délai de trente jours civils à compter de la notification de la décision de refus de la VMSW. Le Ministre statue sur le recours dans un délai de quarante-cinq jours civils à compter de la notification du recours. Le ministre ou un fonctionnaire mandaté par ce dernier informe, par envoi sécurisé, l'initiateur de sa décision. Une copie de la décision est fournie à la VMSW. A défaut d'une décision du Ministre dans le délai imparti, la demande de prolongation du délai est réputée acceptée.

Si une intervention dans le préfinancement telle que visée à l'article 26, § 1^{er} est accordée, les interventions dans le préfinancement qui ont déjà été accordées sont déduites, au moment visé à l'alinéa premier, de la subvention à payer.

Section 3. — Subvention de la construction de logements acquisitifs sociaux et de l'investissement dans la rénovation de logements acquisitifs sociaux

Art. 23. § 1^{er}. Pour l'opération visée à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, c), le montant subsidiable est égal à la somme, T.V.A. non déductible incluse :

- 1^o du prix de revient de la construction ou de l'investissement dans la rénovation, visé au paragraphe 2;
- 2^o des frais généraux, fixés de manière forfaitaire à 10 % du prix de revient, visé au paragraphe 2;
- 3^o des révisions des prix contractuelles.

§ 2. Le prix de revient de la construction est égal au prix de revient réel de la construction.

Le prix de revient de l'investissement dans la rénovation est égal au prix de revient réel de l'investissement.

Le prix de revient, visé aux alinéas premier et deux, est limité aux montants maximaux fixés par le Ministre, pour chaque type de logement.

§ 3. La subvention s'élève à 25 % du montant subsidiable, à condition que l'opération réponde à chacun des critères suivants :

- 1^o le projet de logement social est situé dans une zone de rénovation d'habitations ou dans le noyau résidentiel existant d'une commune;
- 2^o le projet de logement social est constitué pour au moins 70 % de constructions de remplacement ou de rénovation;
- 3^o le projet de logement social est constitué pour au moins 70 % d'habitations adjacentes ou d'appartements.

En dérogation à l'alinéa premier, la subvention s'élève à 20 % du montant subsidiable si l'opération ne satisfait qu'à deux des critères visés à l'alinéa premier.

§ 4. Sans préjudice de l'application des montants maximaux, visés au paragraphe 2, alinéa trois, les coûts des travaux supplémentaires peuvent être subventionnés si l'initiateur démontre qu'ils sont nécessaires et qu'ils étaient raisonnablement imprévisibles au stade du projet. L'éventuelle subvention des travaux supplémentaires est payée en même temps que le solde.

Art. 24. § 1^{er}. Si une subvention est demandée pour une opération, visée à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, c), la VMSW prend, au plus tard trente jours civils après l'approbation du dossier d'attribution, visé à l'article 19, § 2, alinéa deux, de l'arrêté de programmation, sur la base du dossier d'attribution ou, si aucun dossier ou rapport d'attribution n'est requis, au plus tard trente jours civils après la commande des travaux, une décision quant à l'octroi de la subvention.

La décision d'octroyer ou non la subvention est notifiée à l'initiateur, conjointement avec l'approbation du dossier d'attribution, par envoi sécurisé. La notification de la décision d'octroi de la subvention vaut comme promesse de subvention.

§ 2. La subvention, visée à l'article 23, § 3, est payée en une tranche lors de l'introduction du décompte final. Le préfinancement est effectué par l'initiateur.

Art. 25. Les opérations, visées à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, c), financées avec des moyens provenant du Fonds d'investissement, sont exclues de l'application de la présente section.

CHAPITRE 4. — Acquisitions pour la réalisation de logements sociaux de location, de logements acquisitifs sociaux ou de lots sociaux pour lesquels une intervention dans le préfinancement est octroyée

Art. 26. § 1^{er}. L'intervention dans le préfinancement des acquisitions pour la réalisation de logements sociaux de location, de logements acquisitifs sociaux ou de lots sociaux est octroyée lors de chaque paiement, le 31 décembre, des intérêts annuels sur le prêt remboursable in fine, respectivement visés à l'article 11, § 1^{er}, alinéa premier, et à l'article 22, § 1^{er}, alinéa premier. L'intervention est égale au taux dû sur la moitié du montant, visé à l'article 21, § 5, avec un taux d'intérêt fixé selon la méthodologie déterminée en concertation entre le ministre flamand chargé du logement et le ministre flamand chargé des finances et du budget.

§ 2. L'intervention dans le préfinancement des acquisitions pour la réalisation de logements sociaux de location est arrêtée dès que le prêt remboursable in fine est converti, conformément à l'article 11, § 1^{er}, alinéa deux, en un prêt conforme au marché, couplé à une intervention dans la charge du prêt et au plus tard après cinq ans.

L'intervention dans le préfinancement des acquisitions pour la réalisation de logements acquisitifs sociaux ou de lots sociaux est arrêtée, conformément à l'article 22, § 3, dès que la subvention est payée et au plus tard après cinq ans.

CHAPITRE 5. — Attribution d'une GSC aux SHM

Section 1^{re}. — Dispositions générales

Art. 27. § 1^{er}. La GSC est attribuée à une SHM lorsque les revenus de l'année de référence visés à la section 2, sont inférieurs aux dépenses effectuées pendant l'année de référence visée à la section 3.

Les revenus et dépenses, visés à l'alinéa premier, d'une SHM ont trait à toutes les logements sociaux de location, en propriété ou en location, de la SHM en question, à l'exception de toutes les habitations faisant partie d'un projet de logement à caractère social financées par des moyens provenant du Fonds d'investissement, ainsi que tous les espaces non résidentiels de la SHM en question subventionnés par la Région flamande.

Dans le cadre de l'application du deuxième alinéa, un espace non résidentiel d'une SHM est réputé subventionné par la Région flamande, sauf si la SHM démontre que sa réalisation a été couverte par des moyens propres et qu'aucun coût de financement correspondant n'est calculé dans les dépenses pour la GSC.

§ 2. La GSC pour une année de référence est égale à la différence négative entre les revenus et les dépenses de cette année de référence, visée au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, après la comptabilisation, conformément à l'alinéa deux, des éventuels soldes positifs des années de référence précédentes.

Si les revenus d'une année de référence sont supérieurs aux dépenses effectuées pendant cette même année de référence, c'est-à-dire au plus tôt l'année 2011, le solde positif est reporté à l'année de référence suivante. Si l'année de référence suivante affiche un solde négatif, le solde positif de l'année de référence précédente sera comptabilisé. L'éventuel solde positif restant sera à nouveau reporté aux années de référence suivantes, le solde positif de la plus

ancienne année de référence étant comptabilisé en premier. Au cours de la sixième année suivant l'année de référence initiale, l'éventuel solde positif restant de l'année de référence initiale échoit.

Art. 28. § 1^{er}. Le ministre détermine le mode de calcul de la GSC. La VMSW calcule chaque année la GSC à l'aide des données de l'année de référence, que les SHM mettent à disposition de la VMSW par voie électronique selon la procédure déterminée par le Ministre. Dans le cadre de l'évaluation politique, la VMSW met, en exécution de l'article 24 du Code flamand du Logement, les mêmes données à disposition de 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.

Le ministre peut entièrement ou partiellement suspendre le paiement de la GSC pendant maximum 5 ans si une SHM ne met pas à disposition, ou trop tard, les données visées à l'alinéa premier.

§ 2. Un acompte sur la GSC est accordé à la SHM pendant l'année de référence. L'acompte sur la GSC est fixé compte tenu de l'évolution des revenus et dépenses des années précédentes, ainsi que des informations disponibles relatives à l'année de référence même. La SHM à laquelle une GSC a été octroyée pour l'année de référence précédente reçoit un acompte de maximum 90 % de la GSC attribuée pour l'année de référence précédente. Le ministre peut déterminer les conditions ultérieures pour la fixation de l'acompte sur la GSC et pour le paiement de la GSC aux SHM.

Au cours de l'année qui suit l'année de référence, la GSC définitive est fixée sur la base des données relatives à l'année de référence. Le solde de la GSC est comptabilisé conjointement avec l'acompte sur la GSC pour l'année de référence suivante.

§ 3. Lorsqu'il apparaît d'informations complémentaires que le calcul de la GSC n'était pas correct, le solde est comptabilisé lors de la fixation de l'acompte pour l'année de référence en cours, à condition que cette comptabilisation ait lieu au plus tard cinq ans après l'année de référence initiale. Si un trop-perçu par une SHM ne peut pas être comptabilisé parce que plus aucune GSC n'est due à la SHM, cette dernière remet le trop-perçu à la disposition de la VMSW dans l'année qui suit le moment où la VMSW a réclamé le remboursement du trop-perçu, à condition toutefois que la demande a été effectuée dans les cinq ans suivant l'année de référence initiale.

Section 2. — Revenus

Art. 29. Les revenus suivants de la SHM sont pris en compte pour le calcul de la GSC :

- 1° les revenus de location théoriques, visés à l'article 30, § 1^{er};
- 2° les intérêts positifs sur le compte courant auprès de la VMSW;
- 3° les intérêts positifs d'autres comptes que ceux auprès de la VMSW;
- 4° les subventions financières, visées à :

a) l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mai 2004 portant les dispositions relatives aux projets PPP de logement social, en application de l'article 33 du Code flamand du Logement et des articles II.5 et III.9 de l'annexe jointe à l'arrêté susmentionné;

b) les articles 4 à 11 inclus et 12 à 17 inclus de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juillet 1992 portant exécution de l'article 49 du décret du 25 juin 1992 portant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992;

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

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

5° la remise octroyée sur la base du chapitre 2, article 4, de l'arrêté indemnité de gestion, si elle a été comptabilisée avec l'indemnité due sur la base du chapitre 2, section 2, de l'arrêté indemnité de gestion;

6° les autres revenus à fixer par le Ministre, après concertation avec le secteur et moyennant avis préalable au Gouvernement flamand.

Art. 30. § 1^{er}. Les revenus de location théoriques sont les revenus de location réels de tous les logements ou bâtiments en propriété ou en location de la SHM pris en compte, conformément à l'article 27, § 1^{er}, de cet arrêté, pour le calcul de la GSC.

Concernant les logements sociaux de location mis en location conformément à l'arrêté-cadre réglementant le régime de location sociale, il est tenu compte, en dérogation à l'alinéa premier, des revenus locatifs que la SHM aurait perçus au cours de l'année de référence, attendu que tous les locataires paient intégralement le loyer réel dû pendant les douze mois de l'année de référence. Pour ce calcul, il est tenu compte du prix de location adapté, visé à l'article 46 de l'arrêté susmentionné.

Lorsque la location d'un logement social de location, visée à l'alinéa deux, est interrompue pendant une certaine période de l'année en raison d'une inoccupation non structurelle, c'est le loyer réel que le dernier locataire connu devait payer qui est pris en compte pour cette période.

Les éventuelles corrections du loyer réel, en fonction de la performance énergétique des logements en question, ne sont pas portées en compte en vue de la fixation des revenus locatifs théoriques.

Lorsque l'article 78, § 2, de l'arrêté-cadre réglementant le régime de location sociale s'applique à un ou plusieurs logements de la SHM, il est tenu compte pour la fixation des revenus locatifs théoriques et sans préjudice des alinéas deux, trois et quatre, du loyer global, en application des articles 38 à 50 inclus de l'arrêté précité.

§ 2. Pour le calcul de la GSC, les intérêts positifs sur le compte courant auprès de la VMSW, visés à l'article 29, 2°, du présent arrêté, sont diminués du produit du taux d'intérêt sur le compte courant à long terme et du montant de 15.000 euros par tranche entière de 500 logements sociaux de location du patrimoine de la SHM. La diminution s'élève à 20.000 euros maximum.

Section 3. — Dépenses

Art. 31. Les dépenses suivantes de la SHM sont prises en considération pour le calcul de la GSC :

1° le précompte immobilier, visé à l'article 32, § 1^{er};

2° les charges relatives au capital et aux intérêts de prêts contractés auprès de la VMSW, visées à l'article 32, § 2, le cas échéant diminuées de l'intervention accordée dans la charge du prêt, visée à l'article 11, § 3, et de l'intervention accordée dans le préfinancement, visée à l'article 26, § 1^{er};

3° les charges relatives au capital et aux intérêts de prêts contractés auprès d'une autre institution que la VMSW avant le 1^{er} janvier 2008, dont il peut être démontré qu'ils ont été directement utilisés pour la réalisation ou l'entretien de logements sociaux de location;

1° les arriérés de loyer, fixés de manière forfaitaire à 1 % des revenus locatifs théoriques, visés à l'article 30, § 1^{er};

5° les frais liés à l'inoccupation, fixés de manière forfaitaire à 1,5 % des revenus locatifs théoriques, visés à l'article 30, § 1^{er};

6° les frais généraux de fonctionnement et d'entretien, visés à l'article 32, § 3;

7° les frais pour un service social, visés à l'article 32, § 4;

8° l'indemnité sur les moyens investis du compte courant, visée à l'article 32, § 5;

9° l'indemnité due en vertu du chapitre 2, section 2, de l'arrêté indemnité de gestion;

10° le montant dû en vertu de l'article 3 de l'arrêté indemnité de gestion;

11° l'emphytéose visée à l'article III.4 de l'annexe jointe à l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mai 2004 portant les dispositions relatives aux projets PPP de logement social, en application de l'article 33 du Code flamand du Logement;

12° le loyer payé en application de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 instaurant une compensation locative ou de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990 visant à encourager la construction de logements sociaux de location;

13° la diminution effectivement comptabilisée en application de l'article 47 de l'arrêté-cadre sur la location sociale du précompte immobilier;

14° les frais forfaitaires de fonctionnement de 10.000 euros par mois pour l'accompagnement de projets de logement sociaux, dont les frais d'investissement sont estimés à au moins 25.000.000,00 euros, pendant une période de maximum soixante mois à compter de la notification du projet;

15° les frais de rémunération de la fonction d'un(e) concierge, visés à l'article 32, § 6;

16° les autres revenus à fixer par le Ministre, après concertation avec le secteur et moyennant avis préalable au Gouvernement flamand.

Par dérogation à l'alinéa premier, 2°, et sans préjudice de l'application de l'article 87, les charges relatives au capital et aux intérêts d'un prêt contracté auprès de la VMSW, qui a été accordé à partir du 1^{er} janvier 1996 et qui n'a pas encore été entièrement remboursé au 31 décembre 2012, n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la GSC, si la durée totale du prêt en question, c'est-à-dire le nombre d'années comprises entre le terme initial et final des remboursements de capital, est inférieure à trente ans.

Art. 32. § 1^{er}. Le précompte immobilier a trait à l'imposition pour l'année de référence. Lorsque l'imposition ayant trait à l'année de référence n'est pas encore connue pour certains bâtiments ou habitations ou lorsqu'elle fait l'objet d'un litige, cette imposition est estimée au plus juste pendant l'année de référence et éventuellement comptabilisée plus tard, tel que mentionné dans l'article 28, § 3.

§ 2. Les charges relatives au capital et aux intérêts de prêts contractés auprès de la VMSW comprennent toutes les charges, à l'exception des remboursements de capital anticipés ou des amortissements des crédits-pont et des éventuelles indemnités de réinvestissement ou autres frais dus aux amortissements précités, se rapportant aux prêts suivants :

1° les prêts auprès de la VMSW relatifs aux logements sociaux de location, à l'exception des prêts supplémentaires, visés à l'article 11, § 2, deuxième alinéa, et des prêts remboursables in fine, visés à l'article 11, § 1^{er};

2° les prêts remboursables in fine visés à l'article 11, § 1^{er}, alinéa premier, relatifs à l'achat stratégique de terrains et ce, pendant les dix premières années après que les prêts ont été contractés;

3° les prêts en application :

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

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

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

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

§ 4. En ce qui concerne les frais du service social, une dépense de 20.000 euros est forfaitairement portée en compte par tranche entière de 500 logements sociaux de location dans le patrimoine de la SHM, à condition que la SHM démontre qu'elle engage effectivement et au moins à mi-temps un membre de personnel par tranche entière en vue d'assurer les tâches de suivi élémentaires fixées par le Ministre.

§ 5. L'indemnité pour les moyens investis du compte courant est égale à l'intérêt sur un prêt conforme au marché au délai d'amortissement de trente ans, en vigueur au 1^{er} janvier de l'année de référence, majorée de 0,5 point de pourcentage, multipliée par la somme des montants subsidiables ayant trait aux opérations visées à l'article 4, § 1^{er}, 1°, qui ont été prises à charge par des moyens propres que la SHM a à sa disponibilité sur le compte courant auprès de la VMSW.

L'indemnité relative aux moyens investis du compte courant est comptabilisée pour ces opérations pendant trente ans, à compter de l'année de son inscription dans un programme d'exécution à partir du 1^{er} janvier 2008.

§ 6. Les frais de rémunération de la fonction de concierge sont pris en compte à condition que le(la) concierge soit engagé(e) dans le cadre d'un agrément de l'économie locale de services tel que mentionné dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 juillet 2008 portant agrément d'initiatives de concierge dans le logement social dans le cadre de l'économie locale de services.

Les frais pris en compte conformément à l'alinéa premier sont égaux au montant total des frais prouvés de salaire et d'encadrement liés à l'exercice de la fonction de concierge, le cas échéant, diminués des primes ou subventions suivantes :

1° la prime salariale et la prime d'encadrement octroyées dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 octobre 2007 relatif à l'économie locale de services;

2° la réduction groupe cible, octroyée dans le cadre de l'arrêté royal du 16 mai 2003 portant exécution du chapitre 7 du titre IV de la loi-programme du 24 décembre 2002, visant à harmoniser et à simplifier les régimes de réductions de cotisations de sécurité sociale;

3° le cofinancement local et supra-local dans le cadre de l'agrément de l'économie locale de services;

4° toutes les autres subventions salariales et d'encadrement.

Sans préjudice de l'application de l'alinéa premier, les frais pris en compte conformément à l'alinéa deux sont limités à 40.000 euros par équivalent temps plein qui exerce la fonction de concierge.

CHAPITRE 6. — *Supervision, contrôle et application*

Art. 33. Sans préjudice de l'application de l'article 3, § 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 novembre 2005 portant création de l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique « *Inspectie RWO* », le contrôleur, visé à l'article 29bis du Code flamand du Logement, est habilité à contrôler l'utilisation faite des prises à charge et subventions accordées conformément au chapitre 3.

Art. 34. L'indemnité sur les moyens investis du compte courant, visée à l'article 32, § 5, ne peut être appliquée que si la SHM exécute correctement les dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 décembre 2005 réglant la gestion des moyens propres des sociétés de logement social par la VMSW.

CHAPITRE 7. — *Définition de l'indice*

Art. 35. § 1^{er}. Les prix plafonds, visés à l'article 5, § 2, deuxième alinéa, sont annuellement adaptés, le 1^{er} janvier, à l'évolution au cours des quatre derniers trimestres connus du prix de vente par mètre carré de terrains à bâtir situés dans la Région flamande, tel qu'il est publié par le Service public fédéral Economie, ayant comme base le prix de vente moyen de 111 euros par mètre carré en 2005. Le résultat est arrondi au premier multiple supérieur de 100 euros.

Les montants, visés à l'article 21, § 4, 1° et 2°, sont annuellement adaptés, le 1^{er} janvier, à l'évolution au cours des quatre derniers trimestres connus, du prix de vente par mètre carré de terrains à bâtir situés dans la Région flamande, tel qu'il est publié par le Service public fédéral Economie, ayant comme base le prix de vente moyen de 148 euros par mètre carré en 2009. Le résultat est arrondi au plus proche multiple supérieur ou inférieur de 5. Ces montants sont fixés à la date à laquelle la VMSW décide d'octroyer la subvention.

§ 2. Les montants maximaux, visés à l'article 14, § 3, deuxième alinéa, et à l'article 15, § 2, troisième et quatrième alinéas, sont annuellement adaptés, le 1^{er} janvier, à l'évolution au cours de l'année précédente de l'indice ABEX du mois de novembre de l'année précédente, ayant pour base l'indice ABEX de novembre 2008. Le résultat est arrondi au premier multiple supérieur de 100 euros.

§ 3. Le montant relatif à l'exemption sur le compte courant, visé à l'article 30, § 2, et le montant relatif au service social, visé à l'article 32, § 4, sont annuellement adaptés, le 1^{er} janvier, à l'évolution de l'indice de santé, suivant l'indice de santé du mois de décembre de l'année précédente et ayant pour base l'indice de santé de 102,15 de 2005. Le résultat est arrondi au premier multiple supérieur de 100 euros.

Le montant visé à l'article 32, § 6, alinéa trois, est annuellement adapté, le 1^{er} janvier, à l'évolution de l'indice de santé, suivant l'indice de santé du mois de décembre de l'année précédente et ayant pour base l'indice de santé de 110,90 de 2009. Le résultat est arrondi au premier multiple supérieur de 100 euros.

CHAPITRE 8. — *Dispositions modificatives*

Section 1^{re}. — Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 visant à encourager les projets en faveur des personnes ayant un handicap physique habitant de manière autonome dans les quartiers d'habitations sociales

Art. 36. Dans l'article 20, alinéa premier, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 visant à encourager les projets en faveur des personnes ayant un handicap physique habitant de manière autonome dans les quartiers d'habitations sociales, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009, les mots « et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux » sont abrogés.

Section 2. — Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers de la VMSW et des sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement

Art. 37. A l'annexe III, article 9, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers de la VMSW et des sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement, sont apportées les modifications suivantes :

1° au paragraphe 3, alinéa premier, le point 3° est remplacé par ce qui suit :

« 3° la rénovation du propre patrimoine social de location; »;

2° au paragraphe 3, alinéa premier, est inséré un point 4° énoncé comme suit :

« 4° l'achat de terrains. »;

3° au paragraphe 5, un second alinéa est inséré qui s'énonce comme suit :

« Sans préjudice de l'application de l'alinéa premier, des dérogations à l'obligation de réinvestissement peuvent être octroyées si le non-investissement du produit net a un effet positif direct sur l'état du compte courant négatif de la SHM auprès de la VMSW ou sur le cashflow libre négatif dans la première, deuxième ou troisième année de la planification financière établie par la VMSW pour la SHM. Cette dérogation vaut uniquement lorsqu'une SHM présente, suivant la planification financière établie par la VMSW pour la SHM, un solde négatif sur le compte courant de la SHM auprès de la VMSW dans les trois premières années ou si elle présente au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année de la planification financière, une combinaison d'au moins une année avec un solde négatif sur le compte courant de la SHM auprès de la VMSW et d'au moins une année avec un cashflow libre négatif. ».

Art. 38. Dans l'annexe V du même arrêté, joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009 et modifié par les arrêtés du 1^{er} octobre 2010, du 7 octobre 2011 et du 13 janvier 2012, l'article 1 est remplacé par ce qui suit :

« Article 1^{er}. Dans la présente annexe, les notions mentionnées dans le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement et dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux sont d'application, et il est en outre entendu par « arrêté programmation », l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux. ».

Art. 39. Dans l'annexe V, article 6, du même arrêté, joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009, le mot « T.V.A. » est remplacé par les mots « la T.V.A. non déductible ».

Art. 40. A l'annexe V, article 7, du même arrêté, joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 1^{er} octobre 2010, est inséré un second alinéa qui s'énonce comme suit :

« La subvention perçue par l'initiateur, telle que mentionnée dans le chapitre 3, section 3, de l'arrêté financement, est déduite du prix de revient fixé conformément à l'alinéa premier. ».

Art. 41. Dans l'annexe V, article 9, du même arrêté, joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009, la proposition « portant financement des sociétés de logement social en vue de la réalisation d'habitations de location sociales et des frais de fonctionnement y afférents » est remplacée par les mots « l'arrêté financement ».

Section 3. — Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 septembre 2007 portant subvention de projets d'aide à la politique locale du logement

Art. 42. Dans l'article 6, § 3, alinéa premier, 2^o, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 septembre 2007 portant subvention de projets d'aide à la politique locale du logement, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 décembre 2010, les mots « et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux » sont abrogés.

Section 4. — Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux

Art. 43. Dans l'intitulé de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux, les mots « et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux » sont abrogés.

Art. 44. Dans l'article 4, § 1^{er}, alinéa cinq, du même arrêté, la proposition « un financement tel que visé au chapitre IV, section I, ou une prise à charge ou une subvention, telle que visée au chapitre IV, section II, » est remplacée par la proposition « une intervention dans la charge de prêt, telle que visée au chapitre 2 de l'arrêté financement ou une prise à charge ou une subvention, telle que visée au chapitre 3 de l'arrêté financement ».

Art. 45. A l'article 11, alinéa premier, du même arrêté, modifié par l'arrêté du 30 octobre 2009, les modifications suivantes sont apportées :

1^o la proposition « chapitre IV, section II » est remplacée par les termes « chapitre 3 de l'arrêté financement »;

2^o la proposition « article 39, § 1^{er}, alinéa trois » est remplacée par la proposition « article 22, § 2, deuxième alinéa, de l'arrêté financement »;

3^o la proposition « article 40, § 1^{er}, deuxième alinéa » est remplacée par la proposition « article 17, § 1^{er}, deuxième alinéa, ou article 24, § 1^{er}, deuxième alinéa, de l'arrêté financement ».

Art. 46. Dans l'article 14 du même arrêté, la proposition « un financement, tel que visé au chapitre IV, section I^{re}, ou une subvention, telle que visée au chapitre IV, section II, » est remplacée par la proposition « une intervention dans la charge de prêt, telle que visée au chapitre 2 de l'arrêté financement ou une subvention, telle que visée au chapitre 3 de l'arrêté précité ».

Art. 47. A l'article 15 du même arrêté, modifié par l'arrêté du 30 octobre 2009, les modifications suivantes sont apportées :

1^o dans l'alinéa premier, la proposition « un financement, tel que visé au chapitre IV, section I^{re}, ou une prise à charge ou une subvention, telle que visée au chapitre IV, section II, » est remplacée par la proposition « une intervention dans la charge de prêt, telle que visée au chapitre 2 de l'arrêté de financement ou une prise à charge ou une subvention, telle que visée au chapitre 3 de l'arrêté précité »;

2^o dans le deuxième alinéa, la proposition « un financement tel que visé au chapitre IV, section I^{re}, » est remplacée par la proposition « une intervention dans la charge de prêt, telle que visée au chapitre 2 de l'arrêté financement »;

Art. 48. Dans l'article 16, alinéa premier, du même arrêté, la phrase « Les honoraires de ces projeteurs sont engagés sur le budget de la Communauté flamande dans les limites des crédits disponibles à cet effet dans l'enveloppe, visée à l'article 8, alinéa deux, 3^o. » est abrogée.

Art. 49. A l'article 19 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1^o dans le paragraphe 1^{er}, troisième alinéa, la proposition « article 40, § 1^{er}, alinéa deux » est remplacée par la proposition « article 17, § 1^{er}, alinéa deux, ou article 24, § 1^{er}, alinéa deux, de l'arrêté financement »;

2^o dans le paragraphe 2, l'alinéa deux est complété d'un point 3^o qui s'énonce comme suit :

« 3^o l'opération s'inscrit dans le cadre d'un appel lancé par la VMSW aux acteurs privés pour introduire des propositions de projets relatives à la réalisation de logements sociaux de location, conformément aux normes de prix et de qualité en vigueur pour les sociétés de logement social. ».

Art. 50. Dans le même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand du 30 janvier 2009, du 30 octobre 2009, du 1^{er} octobre 2010, du 20 mai 2011, du 7 octobre 2011 et du 16 mars 2012, est inséré un article 19/7 qui s'énonce comme suit :

« Art. 19/7. Pour l'application de l'article 4.2.8, alinéa premier, du décret sur la politique foncière et immobilière, le montant indexé, fixé conformément à l'article 5, § 2, alinéa deux, 1^o et 2^o, de l'arrêté financement, est considéré comme le montant forfaitaire pour la parcelle de terrain lors de l'achat d'une habitation existante dans laquelle seuls des investissements limités doivent être effectués pour qu'elle puisse être mise à disposition en tant que logement social de location. ».

Art. 51. Dans le même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand du 30 janvier 2009, du 30 octobre 2009, du 1^{er} octobre 2010, du 20 mai 2011, du 7 octobre 2011 et du 16 mars 2012, le chapitre IV, composé des articles 20 à 42 inclus, est abrogé.

Art. 52. Dans le même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand du 30 janvier 2009, du 30 octobre 2009, du 1^{er} octobre 2010, du 20 mai 2011, du 7 octobre 2011 et du 16 mars 2012, le chapitre IV/1, composé de l'article 42/1, est abrogé.

Art. 53. L'article 49 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 1^{er} octobre 2010, est abrogé.

Art. 54. L'article 50 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009, est abrogé.

Art. 55. Dans le même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand du 30 janvier 2009, du 30 octobre 2009, du 1^{er} octobre 2010, du 20 mai 2011, du 7 octobre 2011 et du 16 mars 2012, est inséré un article 50/3 qui s'énonce comme suit :

« Art. 50/3. En dérogation à l'article 19/2, à l'article 19/3 et à l'article 19/4, la VMSW notifie sa décision sur la conformité de la proposition de calcul de prix aux normes de prix auxquelles les logements sociaux et les lots sociaux devaient répondre avant le 1^{er} janvier 2013, pour autant qu'une demande de délivrance d'une attestation partielle numéro 1 lui soit parvenue à cette date. ».

Art. 56. Dans l'annexe 1^{re}, article 1^{er}, du même arrêté, joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009 et modifié par l'arrêté du 7 octobre 2011, le point 1^o est abrogé.

Art. 57. A l'annexe 1^{re}, article 3, du même arrêté, joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 1^{er} octobre 2010, est inséré un second alinéa qui s'énonce comme suit :

« L'initiateur peut ajouter la partie de l'indemnité due en vertu du chapitre 2, section 6, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 janvier 2012 arrêtant des modalités pour les contributions des acteurs du logement social et des acteurs privés au financement de la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen », excédant 0,5 % du prix de vente mentionné dans l'alinéa premier, à ce prix de vente. ».

Art. 58. Dans l'annexe 1^{re}, article 4, du même arrêté, joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009, le point 3^o est remplacé par ce qui suit :

« 3^o la T.V.A. sur le prix de revient du terrain. ».

Art. 59. Dans l'annexe 1^{re}, article 5, du même arrêté, joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009, la proposition « visé à l'article 4, § 2, alinéas deux et trois » est remplacée par la proposition « fixé conformément à l'article 5, § 2, alinéas premier à trois inclus, ».

Art. 60. Dans l'annexe 1^{re}, article 6, du même arrêté, joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009, la proposition « article 4, § 3, alinéa premier, » est remplacée par la proposition « article 5, § 3, alinéa premier, ».

Art. 61. Dans l'annexe 1^{re}, article 8, du même arrêté, joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009, la proposition « article 6, § 2, alinéas premier à cinq inclus, » est remplacée par la proposition « article 7, § 2, alinéa premier, ».

Art. 62. A l'annexe 1^{re}, article 12, du même arrêté, joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 1^{er} octobre 2010, est inséré un second alinéa qui s'énonce comme suit :

« L'initiateur peut ajouter la partie de l'indemnité due en vertu du chapitre 2, section 6, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 janvier 2012 arrêtant des modalités pour les contributions des acteurs du logement social et des acteurs privés au financement de la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen », excédant 0,5 % du prix de vente mentionné dans l'alinéa premier, à ce prix de vente. ».

Section 5. — Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 décembre 2008 portant subventionnement facultatif des sociétés de logement social pour des projets pilotes relatifs aux habitations passives sociales

Art. 63. Dans l'article 5, alinéa premier, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 décembre 2008 portant subventionnement facultatif des sociétés de logement social pour des projets pilotes relatifs aux habitations passives sociales, la proposition « chapitre III de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 portant financement des sociétés de logement sociales en vue de la réalisation d'habitation de location sociales et des frais de fonctionnement y afférents » est remplacée par la proposition « chapitre 2 de l'arrêté financement ».

Section 6. — Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 octobre 2011 relatif au fonctionnement et à la gestion de l'« Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant » (Fonds d'investissement de la politique foncière et du logement du Brabant flamand) et modifiant divers arrêtés portant exécution du Code flamand du Logement

Art. 64. Dans l'article 6, alinéa premier, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 octobre 2011 relatif au fonctionnement et à la gestion de l'« Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant » et modifiant divers arrêtés d'exécution du Code flamand du Logement, les mots « et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux » sont abrogés.

Section 7. — Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 novembre 2011 fixant les modalités de suivi de la réalisation de l'objectif social contraignant et fixant la méthodologie et les critères de l'exécution d'une évaluation de l'avancement biennale

Art. 65. Dans l'article 1^{er}, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 novembre 2011 fixant les modalités de suivi de la réalisation de l'objectif social contraignant et fixant la méthodologie et les critères de l'exécution d'une évaluation de l'avancement biennale, les mots « et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux » sont abrogés.

Section 8. — Modification 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 »

Art. 66. Dans l'intitulé 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 », les mots « et des acteurs privés » sont insérés entre les mots « acteurs du logement social » et les mots « au financement ».

Art. 67. A l'article 1 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1^o le point 2^o est abrogé;

2° le point 4° est remplacé par ce qui suit :

« 4° GSC : la correction sociale régionale, visée à l'article 3, § 4, de l'arrêté financement »;

3° un point 7°/1 et un point 7°/2 sont insérés, qui s'énoncent comme suit :

« 7°/1 acteurs privés : les lotisseurs et maîtres d'ouvrage, qui sont soumis à l'agrément par la VMSW, visé à l'article 4.1.20 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière;

7°/2 Arrêté programmation : l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux; ».

Art. 68. A l'article 2 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 1°, la proposition « article 10, alinéa premier, » est remplacée par la proposition « article 11, § 2, alinéa premier, »;

2° dans le paragraphe 2, alinéa premier, la proposition « article 15, § 2, alinéa premier, » est remplacée par la proposition « article 28, § 2, alinéa premier, »;

3° un paragraphe 3 est inséré, qui s'énonce comme suit :

« § 3. Les acteurs privés paient pour les services une indemnité de gestion, liée aux agréments accordés par la VMSW, visés à l'article 4.1.20 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, conformément aux articles 8/1 et 8/2 du présent arrêté. ».

Art. 69. Dans l'article 3, alinéa premier, du même arrêté, la proposition « article 10, alinéa premier, » est remplacée par la proposition « article 11, § 2, alinéa premier, ».

Art. 70. Dans le chapitre 2, du même arrêté, la proposition « article 10, alinéa premier, » est remplacée dans l'intitulé des sections 1 et 5 par la proposition « article 11, § 2, alinéa premier, ».

Art. 71. A l'article 4 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa premier, la proposition « article 10, alinéa premier, » est remplacée par la proposition « article 11, § 2, alinéa premier, »;

2° un paragraphe 3 est inséré, qui s'énonce comme suit :

« § 3. En dérogation au paragraphe 1^{er}, les acteurs du logement social ne sont pas tenus de payer une indemnité lorsqu'ils contractent un prêt auprès de la VMSW, suivant l'article 11, § 2, alinéa premier, de l'arrêté financement, pour l'achat d'un logement social de location d'un acteur privé qui a payé une indemnité à la VMSW conformément à la section 6. ».

Art. 72. A l'article 5 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, la proposition « article 17, § 1^{er}, » est remplacée par la proposition « article 30, § 1^{er}, »;

2° dans le paragraphe 2, alinéa quatre, la proposition « article 15, § 2, alinéa premier, » est remplacée par la proposition « article 28, § 2, alinéa premier, ».

Art. 73. A l'article 6 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° au paragraphe 1^{er}, l'alinéa premier et l'alinéa deux sont remplacés par ce qui suit :

« Les acteurs du logement social qui vendent des habitations ou des lots suivant l'arrêté relatif aux transferts, paient une indemnité pour le soutien aux activités de vente.

L'indemnité s'élève à 1 % du prix de vente, hors T.V.A. »;

2° dans le paragraphe 2, la proposition « article 10, alinéa premier, » est remplacée par la proposition « article 11, § 2, alinéa premier, ».

Art. 74. A l'article 7 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa premier, dans le paragraphe 2, alinéa deux, et dans le paragraphe 3, la proposition « article 10, alinéa premier, » est remplacée par la proposition « article 11, § 2, alinéa premier, »;

2° dans le paragraphe 2, alinéa trois, la proposition « article 15, § 2, alinéa deux, » est remplacée par la proposition « article 28, § 2, alinéa deux, ».

Art. 75. Dans l'article 8, du même arrêté, la proposition « article 10, alinéa premier, » est chaque fois remplacée par la proposition « article 11, § 2, alinéa premier, ».

Art. 76. Le chapitre 2 du même arrêté est complété d'une section 6, composée d'un article 8/1 et d'un article 8/2, qui s'énoncent comme suit :

« Section 6. — Indemnité pour les services que la VMSW fournit aux acteurs privés

Art. 8/1. § 1^{er}. Les acteurs privés qui réalisent des logements sociaux de location dans le cadre de l'exécution d'une charge sociale, telle que mentionnée dans l'article 4.1.16, § 1^{er}, du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, paient une indemnité pour les services fournis par la VMSW dans le cadre de l'agrément des logements sociaux de location.

L'indemnité, visée à l'alinéa premier, est calculée à l'aide de l'application des pourcentages, visés à l'article 4, § 1^{er}, alinéa deux, à la somme des prix de vente, hors T.V.A., des logements sociaux de location réalisés, qui sont déterminés conformément au chapitre 2 de l'annexe 1 de l'arrêté programmation.

§ 2. Lors de chaque demande de délivrance d'une attestation partielle numéro 1, l'initiateur paie à la VMSW un montant forfaitaire de 300 euros.

En cas de demande de délivrance d'une attestation partielle numéro 3, l'initiateur paie à la VMSW l'indemnité, visée au paragraphe 1^{er}, alinéa deux, diminuée du (des) montant(s) forfaitaire(s) de 300 euros déjà payé(s) lors de la (des) demande(s) de délivrance d'une attestation partielle numéro 1.

S'il est décidé, après la délivrance d'une attestation partielle numéro 1, que le projet ne sera pas mis en œuvre, l'initiateur est tenu d'en informer la VMSW. Les montants forfaitaires de 300 euros déjà payés ne sont pas recouvrables.

§ 3. Les dispositions du présent article s'appliquent par analogie aux acteurs privés qui réalisent à titre volontaire des logements sociaux de location, visés à l'article 4.1.16, § 3, du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière.

Art. 8/2. § 1^{er}. Les acteurs privés qui réalisent des logements acquisitifs sociaux dans le cadre de l'exécution d'une charge sociale, telle que mentionnée dans l'article 4.1.16, § 1^{er}, du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, paient une indemnité pour les services fournis par la VMSW dans le cadre de l'agrément des logements acquisitifs sociaux.

L'indemnité, visée à l'alinéa premier, est calculée par le biais de l'application des pourcentages, visés à l'article 6, § 1^{er}, alinéa deux, à la somme des prix de vente, hors T.V.A., déterminés conformément au chapitre 3 de l'annexe 1 de l'arrêté programmation, des logements acquisitifs sociaux réalisés.

§ 2. Lors de chaque demande de délivrance d'une attestation partielle numéro 1, l'initiateur paie à la VMSW un montant forfaitaire de 300 euros.

En cas de demande de délivrance d'une attestation partielle numéro 3, l'initiateur paie à la VMSW l'indemnité, visée au paragraphe 1^{er}, alinéa deux, diminuée du (des) montant(s) forfaitaire(s) de 300 euros déjà payé(s) lors de la (des) demande(s) de délivrance d'une attestation partielle numéro 1.

S'il est décidé, après la délivrance d'une attestation partielle numéro 1, que le projet ne sera pas mis en œuvre, l'initiateur est tenu d'en informer la VMSW. Les montants forfaitaires de 300 euros déjà payés ne sont pas recouvrables. ».

Art. 77. Dans l'article 13, alinéa premier, du même décret, la proposition « , les acteurs privés » est insérée entre les mots « les acteurs du logement social » et « et la VMSW ».

Art. 78. A l'article 16 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa premier, les mots « auprès des acteurs du logement social » sont remplacés par les mots « auprès des acteurs du logement social et des acteurs privés » et les mots « sur le fonctionnement des acteurs du logement social » sont remplacés par les mots « sur leur propre fonctionnement »;

2° au paragraphe 2, un alinéa est inséré entre l'alinéa premier et l'alinéa deux, qui s'énonce comme suit :

« Pour chaque opération nécessitant le paiement d'une indemnité de la part d'un acteur privé, conformément au chapitre 2, section 6, la VMSW organise un sondage abordant au moins les sujets suivants :

1° les observations de l'acteur privé en question concernant la collaboration avec la VMSW pendant l'exécution de l'opération;

2° la possibilité pour l'acteur privé en question de formuler une évaluation dans ses propres mots. ».

Art. 79. Dans le même arrêté, un article 33/1 est inséré, qui s'énonce comme suit :

« Art. 33/1. En dérogation à l'article 8/2, § 1^{er}, alinéa deux, l'indemnité pour les services fournis par la VMSW dans le cadre de l'agrément des logements acquisitifs sociaux est calculée par le biais de l'application des pourcentages suivants à la somme des prix de vente, hors T.V.A., déterminés en vertu du chapitre 3 de l'annexe 1 de l'arrêté programmation, des logements acquisitifs sociaux réalisés :

1° 0,8 % en 2013;

2° 0,9 % en 2014. ».

Art. 80. L'article 34 du même arrêté est complété d'un point 3°, qui s'énonce comme suit :

« 3° en ce qui concerne les acteurs privés : le 1^{er} janvier 2013; ».

CHAPITRE 9. — Dispositions finales

Art. 81. Les règlements suivants sont abrogés :

1° l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 portant le financement des sociétés de logement social en vue de la réalisation d'habitations de location sociales et des frais de fonctionnement y afférents, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, du 12 novembre 2010, du 19 novembre 2010, du 30 septembre 2011, du 7 octobre 2011, du 28 octobre 2011, du 13 janvier 2012 et du 16 mars 2012;

2° l'arrêté ministériel du 3 février 2009 fixant les conditions auxquelles les coûts de l'exercice de la fonction d'un concierge sont pris en compte dans le calcul de la correction sociale régionale, modifié par l'arrêté ministériel du 24 février 2011;

3° l'arrêté ministériel du 7 mai 2009 fixant les recettes et les dépenses qui entrent additionnellement en compte pour le calcul de la correction sociale régionale (Gewestelijke Sociale Correctie - GSC), modifié par l'arrêté ministériel du 24 février 2011.

Art. 82. En exécution de l'article 64, § 3, du Code flamand du Logement, le Ministre peut, dans les limites des crédits prévus à cet effet au budget de la Communauté flamande, assumer entièrement ou partiellement les frais de l'aménagement ou de l'adaptation de l'infrastructure de logement, en particulier des opérations, visées à l'article 4, § 1^{er}, 2°, a), 1), 2) et 3), de cet arrêté, ou octroyer pour ces opérations des subventions à un CPAS ou à une association sans but lucratif, lorsque des logements-foyers sont créés dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier entre la SA Serviceflats Invest et le C.P.A.S. ou une association sans but lucratif. Le Ministre met les subventions à la disposition de la VMSW. La VMSW transmet les subventions aux initiateurs ou les utilise pour payer les prises à charge.

La section 1^{re} du chapitre 3 s'applique par analogie aux opérations visées à l'alinéa premier, pour autant que l'on entende chaque fois par « logements sociaux », des « logements-foyers ».

La possibilité, visée à l'alinéa premier, échoit dès que la SA Serviceflats Invest a atteint l'objectif inclus dans l'accord général visant à réaliser 2 000 logements-foyers.

Art. 83. Si une promesse de prise à charge ou une promesse de subvention est accordée avant le 1^{er} janvier 2013 pour une opération telle que visée à l'article 4, § 1^{er}, 2°, ou pour la construction, la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation de logements sociaux de location en vertu du chapitre IV de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée de projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux, le règlement applicable avant la date précitée demeure d'application à cette opération.

Art. 84. Pour l'acquisition de biens immobiliers, visée à l'article 4, § 1^{er}, 1^o, a), aucune intervention n'est octroyée dans la charge de prêt, visée à l'article 11, § 3, lorsque l'acte d'acquisition date d'avant le 1^{er} janvier 2008. Le cas échéant, l'article 9 n'est pas non plus d'application.

En dérogation à l'alinéa premier, une intervention dans la charge de prêt, telle que visée à l'article 11, § 3, de cet arrêté est cependant accordée pour les acquisitions qui ont eu lieu après le 1^{er} janvier 2006 et pour lesquelles une demande de subvention recevable a été introduite en vertu de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 relatif à la politique foncière et immobilière à des fins de logement dans des noyaux d'habitation, en exécution des articles 94 et 95 du Code du Logement, et pour lesquelles aucune promesse de subvention n'avait encore été faite le 1^{er} janvier 2008. Dans ce cas, l'article 9 n'est pas d'application.

L'article 11, § 1^{er}, alinéa trois, est d'application aux acquisitions pour lesquelles un prêt remboursable in fine tel que visé à l'article 10, alinéa deux, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007, visé à l'article 81, 1^o, est accordé et qui, le 1^{er} janvier 2013, n'a pas encore été converti en un prêt sans intérêt tel que visé à l'article 10, alinéa premier, de cet arrêté. Dans ce cas, l'article 9 n'est pas d'application.

En ce qui concerne les opérations de construction et de rénovation telles que visées à l'article 4, § 1^{er}, 1^o, c) et d), qui ont été adjugées avant le 1^{er} juillet 2008, les prix plafonds obtenus en application de l'article 7, § 2, et de l'article 8, § 2, sont majorés de 15 %.

Art. 85. Pour la fixation des revenus locatifs théoriques visée à l'article 30, § 1^{er}, pour les années 2012 et 2013, la diminution du loyer, visée à l'article 70, § 5, de l'arrêté-cadre sur la location sociale, n'entre pas en ligne de compte.

Art. 86. Les frais généraux de fonctionnement et d'entretien visés à l'article 32, § 3, sont fixés de manière forfaitaire, pour les années 2011 à 2013 y compris et par logement social de location, à :

1^o 1.000 euros pour un appartement;

2^o 860 euros pour un logement unifamilial ou un duplex.

Une inoccupation structurelle au cours de la période visée à l'alinéa premier ne peut pas faire l'objet de frais généraux de fonctionnement ou d'entretien.

Pour l'application pendant l'année de référence, les montants visés à l'alinéa premier sont adaptés à l'indice de santé du mois de juin de cette année, ayant comme base l'indice de santé de 102,15 de 2005. Le résultat est arrondi au premier multiple supérieur de 100 euros.

Art. 87. § 1^{er}. Sans préjudice de l'application du paragraphe 2, les charges relatives au capital et aux intérêts d'un prêt contracté auprès de la VMSW, qui a été accordé à partir du 1^{er} janvier 1996 et qui n'a pas encore été entièrement remboursé le 31 décembre 2012, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la GSC de 2011 et 2012, lorsque la durée totale du prêt en question, c'est-à-dire le nombre d'années comprises entre le terme initial et final des remboursements de capital, est inférieure à trente ans.

§ 2. En 2013, la VMSW offre aux SHM la possibilité de rembourser de manière anticipée les emprunts d'une durée de moins de trente ans contractés auprès d'elle et n'ayant pas encore été entièrement remboursés au 31 décembre 2012, par le biais d'un nouveau prêt conforme au marché d'une durée de trente ans, c'est-à-dire que la durée totale, à compter du début du remboursement du capital sur le prêt remboursé de manière anticipée jusqu'au dernier amortissement sur le nouveau prêt, est de trente ans. La base de départ de ce refinancement est le 31 décembre 2010, tant pour la fixation de la durée restante que pour le solde restant à recouvrer. L'indemnité de réinvestissement due peut être incluse dans le nouveau prêt.

En ce qui concerne les amortissements effectués en 2011 et plus tard, on part du tableau d'amortissement du prêt nouvellement contracté. La SHM paie le solde en 2013, en tenant compte du montant qui a été effectivement remboursé fin 2012. Dans la GSC de 2011 et ultérieure, il est tenu compte des amortissements effectués selon le tableau d'amortissement du prêt nouvellement contracté.

§ 3. La VMSW offre aux SHM, à partir de 2013, la possibilité de rembourser de manière anticipée les emprunts d'une durée de moins de trente ans contractés auprès d'elle et n'ayant pas encore été entièrement remboursés au 31 décembre de l'année suivante, par le biais d'un nouveau prêt conforme au marché d'une durée de trente ans, c'est-à-dire que la durée totale, à compter du début du remboursement du principal sur le prêt remboursé de manière anticipée jusqu'au dernier amortissement sur le nouveau prêt, est de trente ans. La base de départ de ce refinancement est le 31 décembre de l'année précédente, tant pour la fixation de la durée restante que pour le solde restant. L'indemnité de réinvestissement due peut être incluse dans le nouveau prêt.

Dans la GSC de l'année de référence au cours de laquelle le prêt est refinancé, il est tenu compte des amortissements effectués selon le tableau d'amortissement du prêt nouvellement contracté.

Art. 88. Lors de l'élaboration du budget de la Région flamande pour la période 2012-2020, le Gouvernement flamand fait usage du tableau des volumes d'investissements destinés aux opérations visant à la mise à disposition de logements sociaux de location qui est joint en annexe au présent arrêté.

Art. 89. En ce qui concerne les acteurs du logement social autres que les SHM, l'article 2, chapitre 2 et l'article 33 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 janvier 2012 arrêtant des modalités pour les contributions des acteurs du logement social et des acteurs privés au financement de la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen prennent effet le 1^{er} janvier 2013.

Art. 90. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2013.

L'article 11 prend effet lors de l'entrée en vigueur du programme d'exécution pour l'année 2012, en ce qui concerne le financement des opérations de démolition, de construction et d'investissement, visées à l'article 4, § 1^{er}, 1^o, b), c) et d).

Les articles 86 et 87, § 1^{er} et § 2 entrent en vigueur à partir de l'année de référence 2011.

Art. 91. Le ministre flamand ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 21 décembre 2012.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
K. PEETERS

La Ministre flamande de l'énergie, du logement, des villes et de l'économie sociale,
F. VAN DEN BOSSCHE

Annexe à l'arrêté du Gouvernement flamand portant financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux et des frais de fonctionnement y afférents

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Volumes antérieurs									
Volume des subventions en capital à indexer annuellement (ici suivant une indexation de 2 %)	€ 428.000.000	€ 436.560.000	€ 445.291.200	€ 454.197.024	€ 463.280.964	€ 472.546.584	€ 481.997.515	€ 491.637.466	€ 501.470.215
Volume fixe des bonifications d'intérêts (plus d'indexation)	€ 112.745.355	€ 108.653.327	€ 291.025.533	€ 303.261.187	€ 315.969.138	€ 329.167.615	€ 342.875.553	€ 357.112.618	€ 73.496.984
Total	€ 540.745.355	€ 545.213.327	€ 736.316.733	€ 757.458.211	€ 779.250.102	€ 801.714.199	€ 824.873.068	€ 848.750.084	€ 574.967.199
Après adaptation									
Intervention unique (à indexer annuellement, ici suivant une indexation de 2 %)	€ 347.065.200	€ 361.891.506	€ 369.129.337	€ 376.511.923	€ 384.042.162	€ 391.723.005	€ 399.557.465	€ 407.548.614	€ 415.699.587
Intervention annuelle (plus d'indexation)	€ 91.425.208	€ 188.106.983	€ 335.992.605	€ 345.914.497	€ 356.219.374	€ 366.922.019	€ 278.037.786	€ 289.582.622	€ 59.598.704
Total	€ 438.490.408	€ 549.998.489	€ 705.121.941	€ 722.426.420	€ 740.261.536	€ 758.645.024	€ 677.595.251	€ 697.131.236	€ 475.298.291

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand portant financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux et des frais de fonctionnement y afférents.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

La Ministre flamande de l'énergie, du logement, des villes et de l'économie sociale,

F. VAN DEN BOSSCHE