

## VLAAMSE OVERHEID

[C – 2013/36189]

**25 OKTOBER 2013. — Besluit van de Vlaamse Regering houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten**

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 22, § 2, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 9 maart 2012 en 31 mei 2013, artikel 26 en artikel 33, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 29 april 2011, 23 december 2011, 9 maart 2012, 23 maart 2012 en 31 mei 2013;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 4.1.16, § 3, vervangen bij het decreet van 23 december 2011 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, artikel 4.1.20, § 7, artikel 4.1.21, gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, artikel 4.1.22, gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, en artikel 4.1.23, gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013;

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 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;

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 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 Financieringsbesluit van 21 december 2012;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 17 juli 2013;

Gelet op de adviesaanvraag binnen dertig dagen, die op 24 juli 2013 bij de Raad van State is ingediend, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat het advies niet is meegedeeld binnen die termijn;

Gelet op artikel 84, § 4, tweede lid, 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° beoordelingscommissie : de commissie, vermeld in artikel 21;

2° beveiligde zending : een van de volgende betekeniswijzen :

a) een aangetekende brief;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) een elektronische aangetekende zending;

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

3° CBO-oproep : een periodieke door de VMSW gelanceerde oproep tot private actoren om voorstellen in te dienen voor de realisatie van sociale huur- of koopwoningen overeenkomstig de technische normen en de prijsnormen;

4° decreet Grond- en Pandenbeleid : het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

5° decretaal beleidskader : het decretale kader voor het Vlaamse woonbeleid en de besluiten genomen ter uitvoering ervan;

6° Design and Build-oproep onder de vorm van een onderhandelingsprocedure : een periodieke door de VMSW gelanceerde oproep tot private actoren om voorstellen in te dienen voor de gelijktijdige gunning van ontwerp en realisatie van sociale huur- of koopwoningen op verschillende locaties overeenkomstig de technische normen en de prijsnormen, waarbij de VMSW of een andere sociale woonorganisatie initiatiefnemer is;

7° Design and Build-oproep onder de vorm van een open of beperkte offerteaanvraag : een periodiek door de VMSW gelanceerde oproep tot private actoren om voorstellen in te dienen voor de gunning van ontwerp en realisatie van sociale huur- of koopwoningen op een bepaalde locatie overeenkomstig de technische normen en de prijsnormen, waarbij de VMSW of een andere sociale woonorganisatie initiatiefnemer is;

8° financiële kader : het financiële kader, vastgesteld op de wijze, vermeld in artikel 4, eerste lid, 2°;

9° financiering : een van de volgende financieringswijzen :

a) eigen middelen van de initiatiefnemer;

b) een marktconforme lening op 33 jaar bij de VMSW, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in artikel 11, § 3, van het Financieringsbesluit;

c) een bulletlening op 10 jaar bij de VMSW, gekoppeld aan een tussenkomst in de prefinanciering als vermeld in artikel 26 van het Financieringsbesluit;

- d) een tenlasteneming als vermeld in hoofdstuk 3 van het Financieringsbesluit;
  - e) een subsidie als vermeld in hoofdstuk 3 van het Financieringsbesluit of in artikel 83 van het voormelde besluit;
  - f) een andere lening bij de VMSW dan de lening, vermeld in punt *b)* en *c)*;
  - g) een lening bij een andere financiële instelling dan de VMSW;
  - h) elke combinatie van de financieringswijzen, vermeld in punt *a)* tot en met *g)*;
- 10° initiatiefnemer :
- a) de VMSW;
  - b) het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
  - c) een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 40 van de Vlaamse Wooncode;
  - d) het VWF, vermeld in artikel 50 van de Vlaamse Wooncode;
  - e) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband als vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
  - f) een OCMW of een OCMW-vereniging;
  - g) andere initiatiefnemers als vermeld in artikel 75 van de Vlaamse Wooncode, die door de Vlaamse Regering als initiatiefnemer erkend worden;
  - h) verkavelaars en bouwheren van een project met een sociale last die wordt uitgevoerd in natura overeenkomstig artikel 4.1.20 tot en met artikel 4.1.24 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
  - i) initiatiefnemers die krachtens artikel 4.1.16, § 3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid vrijwillig sociale huurwoningen of sociale koopwoning realiseren;
- 11° kortetermijnplanning : de planning van verrichtingen waarvan de uitvoering of gunningsprocedure binnen een termijn van vier maanden opgestart kan worden als vermeld in artikel 18;
- 12° lokaal woonoverleg : een gemeentelijk overleg als vermeld in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, waarbij de gemeente, samen met sociale woonorganisaties en in voorkomend geval andere woon- en welzijnsactoren die op haar grondgebied werken, de doelstellingen bespreekt op het vlak van wonen op korte of middellange termijn en de relatie daarvan met sociale en andere woonprojecten;
- 13° meerjarenplanning : de planning van verrichtingen waarvan de uitvoering of gunningsprocedure binnen een termijn van drie jaar opgestart kan worden als vermeld in artikel 16;
- 14° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen;
- 15° prijsnormen : de normen, vermeld in artikel 3, § 2;
- 16° project : een of meer verrichtingen die betrekking hebben op een van de volgende typen woonprojecten :
- a) een sociaal woonproject;
  - b) een woonproject met sociaal karakter;
  - c) een project met een sociale last die wordt uitgevoerd in natura overeenkomstig artikel 4.1.20 tot en met artikel 4.1.24 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
  - d) een project voor de realisatie of de instandhouding van een bescheiden woonaanbod;
  - e) een project voor de realisatie of de instandhouding van niet-residentiële ruimten;
  - f) een project voor de vrijwillige realisatie van sociale woningen als vermeld in artikel 4.1.16, § 3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- 17° Projectportaal : het digitale projectplatform, vermeld in artikel 5;
- 18° technische normen : de normen, vermeld in artikel 3, § 1;
- 19° uitvoeringsprogramma : het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3, van de Vlaamse Wooncode, dat wordt opgesteld door de VMSW;
- 20° verrichtingen :
- a) de verwerving van een of meer onroerende goederen;
  - b) de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur, in het bijzonder :
    - 1) het bouwrijp maken van gronden;
    - 2) de sloop van een of meer constructies;
    - 3) de uitvoering van infrastructuurwerken;
    - 4) de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen;
    - 5) de uitvoering van aanpassingswerken aan de woonomgeving;
  - c) de nieuwbouw of vervangingsbouw van een of meer woningen;
  - d) de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van een of meer woningen;
  - e) elke combinatie van de verrichtingen, vermeld in punt *a)*, *b)*, *c)* en *d)*;
- 21° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 22° VMSW : de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, opgericht bij artikel 30 van de Vlaamse Wooncode;
- 23° Wonen-Vlaanderen : het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen;
- 24° 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.

**Art. 2.** Dit besluit wordt aangehaald als het Procedurebesluit Wonen.

**Art. 3.** § 1. Op voorstel van de VMSW en na mededeling aan de Vlaamse Regering stelt de minister de technische normen vast waaraan sociale woningen en de infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten moeten voldoen.

De normen, vermeld in het eerste lid, bevatten minimaal :

1° een inhoudelijke omschrijving en de vereiste dossiersamenstelling voor elk van de volgende ontwerpfasen, zowel van een aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur als vermeld in artikel 1, 20°, b), als van een bouwverrichting als vermeld in artikel 1, 20°, c), en van een investeringsverrichting als vermeld in artikel 1, 20°, d) :

- a) het schetsontwerp;
- b) het voorontwerp;
- c) het uitvoeringsdossier;
- d) het gunningsdossier;

2° het maximumbedrag van de tenlasteneming of de subsidie voor een aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur als vermeld in artikel 1, 20°, b);

3° een simulatietabel om het maximale subsidiabele bedrag van een bouwverrichting als vermeld in artikel 1, 20°, c), en van een investeringsverrichting als vermeld in artikel 1, 20°, d), te bepalen;

4° een tabel om de maximale uitvoeringstermijn van de werkzaamheden te bepalen op basis van de raming en de complexiteit voor wat een aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur als vermeld in artikel 1, 20°, b), betreft, en op basis van het aantal woningen en het type woningen voor wat een bouwverrichting als vermeld in artikel 1, 20°, c), en een investeringsverrichting als vermeld in artikel 1, 20°, d).

§ 2. De prijsnormen voor sociale koopwoningen, sociale kavels en middelgrote kavels die worden gerealiseerd in het kader van een sociaal woonproject, zijn opgenomen in bijlage V 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.

De prijsnormen voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels die worden gerealiseerd ter uitvoering van een sociale last als vermeld in artikel 4.1.16, § 1, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, of in het kader van de vrijwillige realisatie van sociale huur- of koopwoningen, vermeld in artikel 4.1.16, § 3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, zijn opgenomen in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd.

**Art. 4.** Na mededeling aan de Vlaamse Regering stelt de minister de volgende zaken vast :

1° het decretaal beleidskader voor de beleidstoets op projectniveau, vermeld in hoofdstuk 2, afdeling 2, onderafdeling 2, zodanig opgesteld dat het objectief aftoetsbaar is;

2° het financiële kader voor de financiële toets op niveau van de verrichting, vermeld in hoofdstuk 2, afdeling 2, onderafdelingen 3 en 4.

Op basis van een evaluatierapport van Wonen-Vlaanderen over het afgelopen jaar en na advies van de Vlaamse Woonraad kan de minister het decretaal beleidskader en het financiële kader wijzigen na mededeling aan de Vlaamse Regering.

## HOOFDSTUK 2. — *Planning en programmatie van projecten*

### *Afdeling 1. — Aanmelding en projectopvolging*

**Art. 5.** De VMSW stelt een digitaal projectplatform ter beschikking, het Projectportaal genaamd. Het Projectportaal heeft de volgende doelstellingen :

- 1° de interactie tussen de VMSW, Wonen-Vlaanderen en de initiatiefnemers van projecten;
- 2° de aanmelding van projecten en de projectopvolging;
- 3° de opvolging van de programmatie.

De volgende instanties hebben toegang tot het Projectportaal :

- 1° de initiatiefnemers, voor de projecten die ze hebben aangemeld;
- 2° de gemeenten, voor de projecten op hun grondgebied;
- 3° Wonen-Vlaanderen;
- 4° de afdeling Toezicht van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO;

5° de visitatieraad, vermeld in artikel 22 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen.

De VMSW staat in voor het digitale beheer van het Projectportaal. De initiatiefnemers staan in voor de actualisatie van het geheel van de projecten die worden aangemeld overeenkomstig artikel 6, en de verrichtingen die eraan verbonden zijn.

**Art. 6.** De initiatiefnemers brengen de VMSW met een aanmelding op de hoogte van de geplande projecten. Per project vermelden ze de verrichtingen die er deel van uitmaken.

Elke verrichting bevat minstens de volgende gegevens :

- 1° de locatie, GIS-gekoppeld indien voorzien;
- 2° het jaar van de geplande uitvoering, met aanduiding van de mogelijke knelpunten;
- 3° een raming van de kostprijs per verrichting;
- 4° de initiatiefnemer;
- 5° het aantal te realiseren of in stand te houden woningen of kavels;
- 6° de wijze waarop de verrichting gefinancierd zal worden.

De initiatiefnemers maken voor de aanmelding gebruik van het Projectportaal. Eventuele latere wijzigingen aan het project melden de initiatiefnemers aan de VMSW, via het Projectportaal indien voorzien.

*Afdeling 2. — Programmatie van projecten**Onderafdeling 1. — Algemene bepalingen*

**Art. 7.** § 1. Een verrichting waarvoor een financiering als vermeld in artikel 1, 9°, *b), c), d)* of *e)*, wordt aangevraagd, doorloopt achtereenvolgens elk van de volgende fasen :

- 1° de beleidstoets op projectniveau, vermeld in onderafdeling 2;
- 2° de opname in de meerjarenplanning, vermeld in onderafdeling 3;
- 3° de opname in de kortetermijnplanning, vermeld in onderafdeling 4;
- 4° de toewijzing van middelen op een jaarbudget, vermeld in onderafdeling 5.

In afwijking van het eerste lid wijst de VMSW voor een verwerving waarvoor een financiering als vermeld in artikel 1, 9°, *b), c)* of *e)*, wordt aangevraagd, de middelen toe op een jaarbudget na de beslissing tot toekenning van de financiering overeenkomstig de bepalingen van het Financieringsbesluit.

In afwijking van het eerste lid wijst de VMSW voor de volgende deelverrichtingen waarvoor een financiering als vermeld in artikel 1, 9°, *b), d)* of *e)*, wordt aangevraagd, de middelen toe op een jaarbudget na de beslissing tot toekenning van de financiering overeenkomstig de bepalingen van het Financieringsbesluit :

- 1° sloopwerkzaamheden;
- 2° dringende werkzaamheden aan bestaande constructies ten gevolge van niet te voorziene omstandigheden, na een met redenen omklede aanvraag van de initiatiefnemer;
- 3° moeilijk programmeerbare verrichtingen;
- 4° prijsverhogingen ten gevolge van noodzakelijke contractwijzigingen en contractuele bepalingen bij verrichtingen waarvoor al middelen op een jaarbudget werden toegewezen;
- 5° opportuniteiten voor de renovatie van een woning naar aanleiding van een wijziging in de bewoning;
- 6° werkzaamheden inzake openbare verlichting of het watervoorzieningsnet.

In afwijking van het eerste lid doorlopen verrichtingen die kaderen in een CBO-oproep waarvoor een financiering als vermeld in artikel 1, 9°, *b), d)* of *e)*, wordt aangevraagd, achtereenvolgens elk van de volgende fasen :

- 1° de regels met betrekking tot de opname in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 16, op basis van de goedkeuring van een voorontwerp conform het CBO-bestek;
- 2° de regels met betrekking tot de opname in de kortetermijnplanning, vermeld in artikel 18, op basis van de goedkeuring van een uitvoeringsdossier conform het CBO-bestek;
- 3° de toewijzing van middelen op een jaarbudget, op basis van een goedgekeurd uitvoeringsdossier.

In afwijking van het eerste lid doorlopen verrichtingen die kaderen in een Design and Build-oproep onder de vorm van een onderhandelingsprocedure waarvoor een financiering als vermeld in artikel 1, 9°, *b), d)* of *e)*, wordt aangevraagd, achtereenvolgens elk van de volgende fasen :

- 1° de regels met betrekking tot de opname in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 16, voor wat de bouwverrichting betreft op basis van de afgifte van deelattest nummer 1, vermeld in artikel 27;
- 2° de regels met betrekking tot de opname in de kortetermijnplanning, vermeld in artikel 18, op basis van de melding van de initiatiefnemer aan de VMSW dat de werkzaamheden binnen een termijn van vijf maanden worden gestart;
- 3° de toewijzing van middelen op een jaarbudget, op basis van de melding van de initiatiefnemer aan de VMSW dat de werkzaamheden binnen een termijn van 14 kalenderdagen worden gestart.

In afwijking van het eerste lid doorlopen verrichtingen die kaderen in een Design and Build-oproep onder de vorm van een open of beperkte offerteaanvraag waarvoor een financiering als vermeld in artikel 1, 9°, *b), d)* of *e)*, wordt aangevraagd, achtereenvolgens elk van de volgende fasen :

- 1° de beleidstoets op projectniveau, vermeld in onderafdeling 2;
- 2° de regels met betrekking tot de opname in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 16, voor wat de bouwverrichting betreft op basis van de afgifte van deelattest nummer 1, vermeld in artikel 27;
- 3° de regels met betrekking tot de opname in de kortetermijnplanning, vermeld in artikel 18, op basis van de melding van de initiatiefnemer aan de VMSW dat de werkzaamheden binnen een termijn van vijf maanden worden opgestart;
- 4° de toewijzing van de middelen op een jaarbudget, op basis van de melding van de initiatiefnemer aan de VMSW dat de werkzaamheden binnen een termijn van 14 kalenderdagen worden gestart.

§ 2. Een verrichting die volledig gefinancierd wordt op een van de wijzen, vermeld in artikel 1, 9°, *a), f)* of *g)*, doorloopt achtereenvolgens elk van de volgende fasen :

- 1° de beleidstoets op projectniveau, vermeld in onderafdeling 2;
- 2° de regels met betrekking tot de opmaak en advisering van een voorontwerp als vermeld in artikel 14;
- 3° de regels met betrekking tot de opmaak en advisering van een uitvoeringsdossier als vermeld in artikel 17;
- 4° de regels met betrekking tot de opmaak en advisering of beoordeling van een gunningsdossier als vermeld in artikel 20.

**Art. 8.** De VMSW kan in elk van de fasen, vermeld in artikel 7, beslissen om een project van een sociale huisvestingsmaatschappij al dan niet tijdelijk stop te zetten als uit de financiële planning die de VMSW heeft opgemaakt voor een sociale huisvestingsmaatschappij, blijkt dat het niet-uitvoeren van het project een rechtstreeks positief effect heeft als vermeld in artikel 10, derde lid, van het Financieringsbesluit.

**Art. 9.** Het uitvoeringsprogramma is de jaarlijkse rapportering aan de minister over verrichtingen waarvoor de middelen zijn toegewezen op een jaarbudget, met vermelding van de kostprijs en de wijze waarop de verrichtingen gefinancierd worden.

## Onderafdeling 2. — Fase 1. De beleidstoets op projectniveau

**Art. 10.** § 1. Elk project wordt besproken op een lokaal woonoverleg. Bij projecten als vermeld in artikel 1, 16°, c) en f), wordt de bespreking op het lokaal woonoverleg beperkt tot het sociaal gedeelte van het project.

Op een lokaal woonoverleg worden per project minimaal de volgende zaken besproken :

1° de gegevens van het project en de verrichtingen die er deel van uitmaken, vermeld in artikel 6;

2° het aantal te realiseren of in stand te houden huurwoningen, koopwoningen of kavels, dat in voorkomend geval overeenstemt met de resultaten van de stedenbouwkundige studie;

3° als het project de realisatie of instandhouding van huur- of koopwoningen omvat :

a) een aanduiding of het gaat om eengezinswoningen, duowoningen of appartementen;

b) een aanduiding van het woningtype;

4° als het project de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur omvat :

a) de vraag of een stedenbouwkundige studie nodig is;

b) in voorkomend geval, het voornemen van de initiatiefnemer om zelf als opdrachtgever op te treden voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 12, § 1, derde lid, van het Financieringsbesluit;

c) in voorkomend geval, de verbintenis van de initiatiefnemer om de wooninfrastructuur, samen met de grond waarin of waarop ze wordt uitgevoerd, aan de gemeente over te dragen om in het gemeentelijk openbaar domein te worden opgenomen;

d) de vraag of de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen nodig is;

5° de verhouding van het project met de lokale woonbehoeften en de wachtlijsten in de gemeente;

6° de verhouding van het project met het bindend sociaal objectief van de gemeente.

Van het lokaal woonoverleg wordt een schriftelijk verslag gemaakt. Dat verslag wordt binnen een termijn van veertien kalenderdagen die ingaat op de dag na het lokaal woonoverleg, verstuurd aan de betrokken actoren. De gemeente voert het verslag van het lokaal woonoverleg binnen diezelfde termijn in het Projectportaal in.

§ 2. Op een lokaal woonoverleg worden de volgende zaken meegedeeld :

1° de geplande strategische verkopen van sociale of bescheiden huurwoningen;

2° de renovatieplanning, waarin geplande investeringen in de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale of bescheiden huurwoningen zijn opgenomen.

§ 3. In afwijking van paragraaf 1 is voor de volgende projecten geen bespreking op een lokaal woonoverleg vereist :

1° een project dat alleen een of meer verwervingen als vermeld in artikel 1, 20°, a), omvat;

2° een project dat alleen een of meer investeringen in de renovatie, verbetering of aanpassing als vermeld in artikel 1, 20°, d), omvat, waarvoor aan een of meer van de volgende voorwaarden is voldaan :

a) de investering heeft een hoogdringend en onvoorzienbaar karakter omwille van een gevaarlijke situatie of een dreigende onbewoonbaarverklaring;

b) de initiatiefnemer voert de investering met eigen middelen uit en de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de investering bedraagt maximaal 5.000 euro per betrokken sociale woning;

c) de investering is opgenomen in een op het lokaal woonoverleg meegedeelde renovatieplanning als vermeld in paragraaf 2, 2°, de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de investering bedraagt minder dan 80% van de nieuwbouwkostprijs en de ontruiming van de woningen is niet vereist;

3° een project dat een combinatie van de verrichtingen, vermeld in punt 1° en 2°, omvat;

4° een project voor de realisatie of instandhouding van niet-residentiële ruimten.

Op het eerstvolgende lokaal woonoverleg worden de projecten, vermeld in het eerste lid, meegedeeld.

**Art. 11.** § 1. Op zijn vroegst op het lokaal woonoverleg zelf en binnen een termijn van 21 kalenderdagen die ingaat op de dag na de invoering van het verslag van het lokaal woonoverleg in het Projectportaal, brengt Wonen-Vlaanderen op basis van het decretaal beleidskader een met redenen omkleed advies uit. Wonen-Vlaanderen voert het advies in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer en de gemeente op de hoogte.

Als Wonen-Vlaanderen vanwege de onvolledigheid van het dossier bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalltermijn, vermeld in het eerste lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de ontvangst van de bijkomende documenten of inlichtingen.

Als Wonen-Vlaanderen in zijn advies vaststelt dat het project in overeenstemming is met het decretaal beleidskader, dan is het project principieel vatbaar voor programmering en gaat het naar fase 2 als vermeld in onderafdeling 3. Als volgens het verslag van het lokaal woonoverleg een stedenbouwkundige studie nodig is, dan is het project principieel vatbaar voor programmering en gaat het naar fase 2 als Wonen-Vlaanderen in zijn advies vaststelt dat het project in overeenstemming is met het decretaal beleidskader en de stedenbouwkundige studie is voltooid.

Als Wonen-Vlaanderen in zijn advies vaststelt dat het project niet in overeenstemming is met het decretaal beleidskader, is de initiatiefnemer met behoud van de toepassing van artikel 23 en 25 verplicht zijn project aan te passen en opnieuw op een lokaal woonoverleg te bespreken.

Als het advies van Wonen-Vlaanderen niet tijdig wordt verleend, wordt het project geacht in overeenstemming te zijn met het decretaal beleidskader en is het principieel vatbaar voor programmering.

§ 2. Paragraaf 1 is niet van toepassing op projecten als vermeld in artikel 1, 16°, c) en f). Deze projecten zijn automatisch principieel vatbaar voor programmering.

**Art. 12.** De VMSW houdt een actuele lijst bij van aangemelde projecten die besproken zijn op het lokaal woonoverleg en die overeenkomstig artikel 11 principieel vatbaar zijn voor programmering, desgevallend na herziening met toepassing van artikel 23 of 25, de Projectenlijst genaamd.

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op de projecten die overeenkomstig artikel 10, § 3, niet besproken worden op een lokaal woonoverleg.

## Onderafdeling 3. — Fase 2. De opname in de meerjarenplanning

**Art. 13.** Voordat de initiatiefnemer voor een verrichting als vermeld in artikel 1, 20°, *b)*, *c)* of *d)*, overeenkomstig artikel 14 een voorontwerp indient, kan hij de VMSW een schetsontwerp bezorgen met een aanvraag tot advisering.

**Art. 14.** § 1. De initiatiefnemer bezorgt de VMSW voor een verrichting als vermeld in artikel 1, 20°, *b)*, *c)* of *d)*, een voorontwerp met een aanvraag tot advisering. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

In afwijking van het eerste lid is voor de volgende verrichtingen geen voorontwerp als vermeld in het eerste lid vereist :

1° de verrichtingen die deel uitmaken van projecten als vermeld in artikel 10, § 3;

2° de infrastructuurverrichtingen die deel uitmaken van projecten als vermeld in artikel 1, 16°, *c)* en *f)* en waarvoor geen financiering als vermeld in artikel 1, 9°, *d)* of *e)*, is aangevraagd;

3° de bouw- en investeringsverrichtingen die deel uitmaken van projecten als vermeld in artikel 1, 16°, *c)* en *f)*;

4° de verrichtingen die deel uitmaken van projecten als vermeld in artikel 1, 16°, *d)* en *e)*.

§ 2. Binnen een termijn van vijftien kalenderdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het voorontwerp, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, brengt de VMSW op basis van de technische normen en de prijsnormen een met redenen omkleed advies uit. De VMSW voert het advies in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Als de VMSW vanwege de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalttermijn, vermeld in het eerste lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de ontvangst van de bijkomende documenten of inlichtingen.

Als de VMSW in haar advies vaststelt dat het voorontwerp in overeenstemming is met de technische normen en de prijsnormen, dan is de verrichting principieel vatbaar voor uitvoering en beslist de beoordelingscommissie of de verrichting in de meerjarenplanning wordt opgenomen :

1° als het advies minstens vijftien kalenderdagen voor de volgende bijeenkomst van de beoordelingscommissie wordt verleend, op de volgende bijeenkomst;

2° als het advies minder dan vijftien kalenderdagen voor de volgende bijeenkomst van de beoordelingscommissie wordt verleend, op de tweede bijeenkomst.

Als de VMSW in haar advies vaststelt dat het voorontwerp niet in overeenstemming is met de technische normen en de prijsnormen, is de initiatiefnemer met behoud van de toepassing van artikel 24 en 25 verplicht zijn voorontwerp aan te passen en opnieuw te bezorgen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid.

Als het advies van de VMSW niet tijdig wordt verleend, wordt het voorontwerp geacht in overeenstemming te zijn met de technische normen en de prijsnormen, en is de verrichting principieel vatbaar voor uitvoering.

§ 3. Als de VMSW of een andere aanbestedende overheid overeenkomstig artikel 12, § 1, tweede lid, van het Financieringsbesluit optreedt als opdrachtgever voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, maakt de VMSW of de andere aanbestedende overheid in afwijking van paragraaf 1, eerste lid, zelf een voorontwerp op of laat een voorontwerp opmaken door een ontwerper.

**Art. 15.** § 1. Als voor een project de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur is vereist, informeert de initiatiefnemer de lokale bevolking op gepaste wijze over de uit te voeren verrichtingen, al dan niet door een informatievergadering te beleggen. De initiatiefnemer bezorgt de VMSW de eventuele opmerkingen van de lokale bevolking of het verslag van de informatievergadering.

In afwijking van het eerste lid hoeft de initiatiefnemer de lokale bevolking niet te informeren over een geplande verrichting als aan elk van de volgende voorwaarden is voldaan :

1° voor de verrichting is noch een stedenbouwkundige studie, noch de uitvoering van infrastructuurwerken of aanpassingswerken aan de woonomgeving vereist;

2° de kostprijs van de verrichting, exclusief btw, bedraagt maximaal 1.000.000 euro of er zijn maximaal acht woningen of kavels bij de verrichting betrokken.

§ 2. Als voor een project de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur is vereist, belegt de initiatiefnemer een plenaire vergadering waarop de stedenbouwkundige studies en de voorontwerpen besproken worden nadat aan elk van de volgende voorwaarden is voldaan :

1° de initiatiefnemer heeft de VMSW, de gemeente, de rioolbeheerder en alle andere uitgenodigde partijen een voorontwerp voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur bezorgd;

2° de bouw- of investeringsverrichting is overeenkomstig artikel 14 principieel vatbaar voor uitvoering, of er is een akkoord over het inplantingsplan.

Op verzoek van de initiatiefnemer kan de VMSW :

1° vrijstelling verlenen van het beleggen van een plenaire vergadering als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan :

*a)* de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur omvat geen uitvoering van infrastructuurwerken of aanpassingswerken aan de woonomgeving;

*b)* de uit te voeren infrastructuurwerken omvatten alleen nutsvoorzieningen of omgevingswerken;

2° toestaan dat de initiatiefnemer een plenaire vergadering belegt nadat voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°.

§ 3. In afwijking van artikel 14, § 2, eerste lid, begint de termijn voor de advisering van het voorontwerp voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur op basis van de technische normen te lopen op de dag nadat zowel is voldaan aan de vereiste, vermeld in paragraaf 1, als aan de vereiste, vermeld in paragraaf 2.

**Art. 16.** Op voorstel van de VMSW beslist de beoordelingscommissie of een verrichting die overeenkomstig artikel 14 principieel vatbaar is voor uitvoering, desgevallend na herziening met toepassing van artikel 24 of 25, in de meerjarenplanning wordt opgenomen op basis van :

1° het decretaal beleidskader, als de gegevens, vermeld in artikel 10, § 1, tweede lid, zijn gewijzigd sinds de opname op de Projectenlijst, vermeld in artikel 12;

2° het financiële kader;

3° de eventuele samenhang van de verrichting met andere verrichtingen die deel uitmaken van hetzelfde project.

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op :

1° de verrichtingen uit de Projectenlijst, vermeld in artikel 12, waarvoor overeenkomstig artikel 14, § 1, tweede lid, geen voorontwerp vereist is;

2° de verrichtingen die deel uitmaken van projecten als vermeld in artikel 1, 16°, c) en f), waarvoor het deelattest nummer 1, vermeld in artikel 27, is afgeleverd;

3° de verrichtingen die kaderen in een CBO-oproep waarvoor het voorontwerp is goedgekeurd;

4° de verrichtingen die kaderen in een Design and Build-oproep onder de vorm van een offerteaanvraag of een Design and Build-oproep onder de vorm van een onderhandelingsprocedure, waarvoor het deelattest nummer 1, vermeld in artikel 27, is afgeleverd.

De VMSW voert de beslissing van de beoordelingscommissie over de opname van een verrichting in de meerjarenplanning in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Als een verrichting wordt opgenomen in de meerjarenplanning, gaat het naar fase 3 als vermeld in onderafdeling 4.

Onderafdeling 4. — Fase 3. De opname in de kortetermijnplanning

**Art. 17.** § 1. De initiatiefnemer bezorgt de VMSW voor een verrichting als vermeld in artikel 1, 20°, b), c) of d), een uitvoeringsdossier met een aanvraag tot advisering. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

In afwijking van het eerste lid is voor de volgende verrichtingen geen uitvoeringsdossier als vermeld in het eerste lid vereist :

1° de infrastructuurverrichtingen die deel uitmaken van projecten als vermeld in artikel 1, 16°, c) en f) en waarvoor geen financiering als vermeld in artikel 1, 9°, d) of e), is aangevraagd;

2° de bouw- en investeringsverrichtingen die deel uitmaken van projecten als vermeld in artikel 1, 16°, c) en f);

3° de verrichtingen die deel uitmaken van projecten als vermeld in artikel 1, 16°, d) en e).

§ 2. Binnen een termijn van vijftig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het uitvoeringsdossier voor een bouw- of investeringsverrichting overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, brengt de VMSW op basis van de technische normen en de prijsnormen een met redenen omkleed advies uit. De VMSW voert het advies in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Binnen een termijn van zestig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het uitvoeringsdossier voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, in voorkomend geval verlengd met de periode tussen de adviesaanvraag en het advies van de Inspectie van Financiën, brengt de VMSW op basis van de technische normen een met redenen omkleed advies uit. De VMSW voert het advies in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Als de VMSW vanwege de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalttermijn, respectievelijk vermeld in het eerste en het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de ontvangst van de bijkomende documenten of inlichtingen.

Als de VMSW in haar advies vaststelt dat het uitvoeringsdossier in overeenstemming is met de technische normen en, in voorkomend geval, de prijsnormen, dan is de verrichting principieel vatbaar voor aanbesteding en beslist de beoordelingscommissie of de verrichting in de kortetermijnplanning wordt opgenomen :

1° als het advies minstens vijftig kalenderdagen voor de volgende bijeenkomst van de beoordelingscommissie is verleend, op de volgende bijeenkomst;

2° als het advies minder dan vijftig kalenderdagen voor de volgende bijeenkomst van de beoordelingscommissie is verleend, op de tweede bijeenkomst.

Als de VMSW in haar advies vaststelt dat het uitvoeringsdossier niet in overeenstemming is met de technische normen en, in voorkomend geval, de prijsnormen, is de initiatiefnemer met behoud van de toepassing van artikel 24 en 25 verplicht zijn uitvoeringsdossier aan te passen en opnieuw te bezorgen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid.

Als het advies van de VMSW niet tijdig wordt verleend, wordt het uitvoeringsdossier geacht in overeenstemming te zijn met de technische normen en, in voorkomend geval, de prijsnormen, en is de verrichting principieel vatbaar voor aanbesteding.

§ 3. Als de VMSW of een andere aanbestedende overheid overeenkomstig artikel 12, § 1, tweede lid, van het Financieringsbesluit optreedt als opdrachtgever voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, maakt de VMSW of de andere aanbestedende overheid in afwijking van paragraaf 1, eerste lid, zelf een uitvoeringsdossier op, of laat een uitvoeringsdossier opmaken door een ontwerper.

De adviestermijn van zestig kalenderdagen, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, begint te lopen op de dag na de melding van de VMSW aan de initiatiefnemer dat het uitvoeringsdossier volledig is.

**Art. 18.** Op voorstel van de VMSW beslist de beoordelingscommissie of een verrichting die overeenkomstig artikel 17 principieel vatbaar is voor aanbesteding, desgevallend na herziening met toepassing van artikel 24 of 25, in de kortetermijnplanning wordt opgenomen op basis van :

1° het decretaal beleidskader, als de gegevens, vermeld in artikel 10, § 1, tweede lid, zijn gewijzigd sinds de opname in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 16;

2° het financiële kader;

3° de eventuele samenhang van de verrichting met andere verrichtingen die deel uitmaken van hetzelfde project.

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op :

1° de verrichtingen uit de meerjarenplanning, vermeld in artikel 16, waarvoor overeenkomstig artikel 17, § 1, tweede lid, geen uitvoeringsdossier vereist is;

2° de verrichtingen die deel uitmaken van projecten als vermeld in artikel 1, 16°, c) en f), waarvoor de werkzaamheden binnen een termijn van drie maanden voltooid zullen zijn;

3° de verrichtingen die kaderen in een CBO-oproep waarvoor het uitvoeringsdossier is goedgekeurd;

4° de verrichtingen die kaderen in een Design and Build-oproep onder de vorm van een offerteaanvraag of een Design and Build-oproep onder de vorm van een onderhandelingsprocedure, waarvoor de werkzaamheden binnen een termijn van vijf maanden worden gestart.

De VMSW voert de beslissing van de beoordelingscommissie over de opname van een verrichting in de kortetermijnplanning in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Als een verrichting wordt opgenomen in de kortetermijnplanning, gaat het naar fase 4 als vermeld in onderafdeling 5.

#### Onderafdeling 5. — Fase 4. De toewijzing op een jaarbudget

**Art. 19.** Als een verrichting op de kortetermijnplanning is opgenomen, voert de initiatiefnemer de volgende gegevens in het Projectportaal in :

1° een opsomming van alle vereiste vergunningen, met vermelding van de datum van verlening of weigering van de vergunningen;

2° een bewijs van een zakelijk recht of een daarmee vergelijkbare zekerheid op de gronden.

**Art. 20.** § 1. De initiatiefnemer bezorgt de VMSW voor een verrichting als vermeld in artikel 1, 20°, *b), c) of d)*, een gunningsdossier, samen met het gunningsvoorstel, met een aanvraag tot advisering of goedkeuring. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

In afwijking van het eerste lid is voor de volgende verrichtingen geen gunningsdossier als vermeld in het eerste lid vereist :

1° de infrastructuurverrichtingen die deel uitmaken van projecten als vermeld in artikel 1, 16°, *c) en f)* en waarvoor geen financiering als vermeld in artikel 1, 9°, *d) of e)*, is aangevraagd;

2° de bouw- en investeringsverrichtingen die deel uitmaken van projecten als vermeld in artikel 1, 16°, *c) en f)*;

3° de verrichtingen die deel uitmaken van projecten als vermeld in artikel 1, 16°, *d) en e)*.

§ 2. Binnen een termijn van vijftien kalenderdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het gunningsdossier voor een bouw- of investeringsverrichting overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, brengt de VMSW op basis van de technische normen en de prijsnormen een met redenen omkleed advies uit. De VMSW voert het advies in het Projectportaal in.

Binnen een termijn van zestig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het gunningsdossier voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, in voorkomend geval verlengd met de periode tussen de aanvraag en het gunstige advies van de Inspectie van Financiën, neemt de VMSW op basis van de technische normen een beslissing tot goedkeuring of afkeuring van het gunningsdossier. De VMSW voert de beslissing in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Als de VMSW vanwege de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalttermijn, respectievelijk vermeld in het eerste en het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de ontvangst van de bijkomende documenten of inlichtingen.

Als de VMSW naargelang het geval overeenkomstig het eerste lid in haar advies vaststelt dat het gunningsdossier in overeenstemming is met de technische normen en de prijsnormen of overeenkomstig het tweede lid het gunningsdossier goedkeurt, en uit de gegevens, vermeld in artikel 19, blijkt dat de initiatiefnemer beschikt over de vereiste vergunningen en een zakelijk recht of een daarmee vergelijkbare zekerheid op de gronden, dan is de verrichting vatbaar voor gunning en wijst de VMSW de middelen voor de financiering van de verrichting effectief toe op een jaarbudget.

Als de VMSW naargelang het geval overeenkomstig het eerste lid in haar advies vaststelt dat het gunningsdossier niet in overeenstemming is met de technische normen en de prijsnormen of overeenkomstig het tweede lid het gunningsdossier afkeurt, is de initiatiefnemer met behoud van de toepassing van artikel 24 en 25 verplicht zijn gunningsdossier aan te passen en opnieuw te bezorgen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, of een nieuwe gunningsprocedure op te starten.

Als de VMSW bij een gunningsdossier voor een bouw- of investeringsverrichting niet tijdig het advies als vermeld in het eerste lid, verleent, wordt het gunningsdossier geacht in overeenstemming te zijn met de technische normen en de prijsnormen, en is de verrichting vatbaar voor gunning. Als de VMSW bij een gunningsdossier voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur niet tijdig een beslissing als vermeld in het tweede lid, neemt, wordt het gunningsdossier geacht te zijn goedgekeurd en is de verrichting vatbaar voor gunning, tenzij de Inspectie van Financiën een ongunstig advies heeft verleend dat niet is herzien. In dat geval wordt het gunningsdossier geacht te zijn afgekeurd.

§ 3. Als de VMSW of een andere aanbestedende overheid overeenkomstig artikel 12, § 1, tweede lid, van het Financieringsbesluit optreedt als opdrachtgever voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, maakt de VMSW of de andere aanbestedende overheid in afwijking van paragraaf 1, eerste lid, zelf een gunningsdossier op, of laat een gunningsdossier opmaken door een ontwerper.

De beslissingstermijn van zestig kalenderdagen, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, begint te lopen op de dag na de melding van de VMSW aan de initiatiefnemer dat het gunningsdossier volledig is.

§ 4. Om recht te hebben op een financiering als vermeld in artikel 1, 9°, *d) of e)*, mogen verrichtingen niet worden besteld voordat zij overeenkomstig paragraaf 2 worden geacht vatbaar te zijn voor gunning.

In afwijking van het eerste lid kan de VMSW toestaan dat een opdracht tot uitvoering van een verrichting vroeger wordt gesloten met een opdrachtnemer, en in dat geval wordt de verrichting eveneens vatbaar geacht voor gunning, als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan :

1° in geval van hoogdringendheid, na een met redenen omklede aanvraag van de initiatiefnemer;

2° de kostprijs van de verrichting, exclusief btw, bedraagt maximaal 20.000 euro;

3° de verrichting kadert in een CBO-oproep.

#### Afdeling 3. — De beoordelingscommissie

**Art. 21.** § 1. Een beoordelingscommissie wordt opgericht.

De commissie wordt als volgt samengesteld :

1° drie vertegenwoordigers van de VMSW;

2° twee vertegenwoordigers van Wonen-Vlaanderen;

3° twee vertegenwoordigers, voorgedragen door de sociale huisvestingsmaatschappijen;



4° één vertegenwoordiger van het VWF, vermeld in artikel 50 van de Vlaamse Wooncode;

5° één vertegenwoordiger, voorgedragen door de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;

6° één vertegenwoordiger, voorgedragen door representatieve organisaties die de belangen ter harte nemen van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 1, 10°, *h*) en *i*).

De beoordelingscommissie is onderworpen aan het decreet van 13 juli 2007 houdende bevordering van een meer evenwichtige participatie van vrouwen en mannen in advies- en bestuursorganen van de Vlaamse overheid.

Het voorzitterschap en het secretariaat van de beoordelingscommissie worden waargenomen door de VMSW.

§ 2. De beoordelingscommissie komt jaarlijks ten minste in de maanden februari, juni en oktober bijeen.

Op initiatief van de voorzitter kan de beoordelingscommissie op andere tijdstippen bijeenkomen dan de tijdstippen, vermeld in het eerste lid.

§ 3. Op voorstel van de VMSW neemt de beoordelingscommissie op elke bijeenkomst een beslissing over de volgende aangelegenheden :

1° de toetsing van projecten aan het decretaal beleidskader;

2° de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en de schrapping van verrichtingen uit de meerjarenplanning;

3° de opname van verrichtingen in de kortetermijnplanning en de schrapping van verrichtingen uit de kortetermijnplanning;

4° de rapportering over het uitvoeringsprogramma van het voorgaande jaar en een prognose voor de opmaak en aanpassing van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

5° de opvolging van in het kader van een CBO-oproep of een Design and Build-oproep ingediende projectvoorstellen voor de verwezenlijking van sociale huur- of koopwoningen.

Als de beoordelingscommissie op andere tijdstippen bijeenkomt dan de tijdstippen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, neemt ze een beslissing over een of meer van de aangelegenheden, vermeld in het eerste lid.

**Art. 22.** Minstens veertien kalenderdagen voor de bijeenkomst bezorgt de VMSW aan de leden van de beoordelingscommissie de documenten, vermeld in het tweede tot en met het vijfde lid.

Om de beoordelingscommissie in staat te stellen een beslissing te nemen over de toetsing van projecten aan het decretaal beleidskader, bezorgt de VMSW :

1° een overzicht van de projecten waarvan de gegevens, vermeld in artikel 10, § 1, tweede lid, zijn gewijzigd sinds de opname in :

*a*) de Projectenlijst, vermeld in artikel 12;

*b*) de meerjarenplanning, vermeld in artikel 16;

2° een voorstel van aftoetsing van de projecten, vermeld in punt 1°, aan het decretaal beleidskader.

Om de beoordelingscommissie in staat te stellen een beslissing te nemen over de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en de schrapping van verrichtingen uit de meerjarenplanning, bezorgt de VMSW :

1° de meerjarenplanning die goedgekeurd is op de vorige bijeenkomst van de beoordelingscommissie;

2° een overzicht van de verrichtingen die in aanmerking komen voor schrapping uit de meerjarenplanning :

*a*) de verrichtingen die gedurende drie jaar in de meerjarenplanning zijn opgenomen;

*b*) de verrichtingen die in aanmerking komen voor opname in de kortetermijnplanning;

*c*) de verrichtingen die de VMSW overeenkomstig artikel 8 heeft stopgezet;

3° een overzicht van de verrichtingen die in aanmerking komen voor opname in de meerjarenplanning;

4° een voorstel van een aangepaste meerjarenplanning.

Om de beoordelingscommissie in staat te stellen een beslissing te nemen over de opname van verrichtingen in de kortetermijnplanning en de schrapping van verrichtingen uit de kortetermijnplanning, bezorgt de VMSW :

1° de kortetermijnplanning die goedgekeurd is op de vorige bijeenkomst van de beoordelingscommissie;

2° een overzicht van de verrichtingen die in aanmerking komen voor schrapping uit de kortetermijnplanning :

*a*) de verrichtingen die gedurende acht maanden in de kortetermijnplanning zijn opgenomen;

*b*) de verrichtingen die overeenkomstig artikel 20 vatbaar zijn voor gunning;

*c*) de verrichtingen die de VMSW overeenkomstig artikel 8 heeft stopgezet;

*d*) de verrichtingen waarvoor de vergunning is geweigerd of vervallen;

3° een overzicht van de verrichtingen die in aanmerking komen voor opname in de kortetermijnplanning;

4° een voorstel van een aangepaste kortetermijnplanning.

Om de beoordelingscommissie in staat te stellen te rapporteren over het uitvoeringsprogramma van het voorgaande jaar en een prognose te geven voor de opmaak en aanpassing van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap, bezorgt de VMSW :

1° een overzicht van de verrichtingen waarvoor in het huidige en voorgaande begrotingsjaar middelen zijn toegewezen op een jaarbudget, opgesplitst per begrotingsjaar;

2° een overzicht van de benuttingsgraad van de financieringswijzen, vermeld in artikel 1, 9°, *b*), *c*), *d*) of *e*), in het huidige en het voorgaande begrotingsjaar;

3° een overzicht van de verwervingen van bebouwde en onbebouwde onroerende goederen in de afgelopen vijf jaar en een prognose voor :

*a*) de timing van de realisatie of instandhouding van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels op die onroerende goederen;

*b*) de impact op de financiering in het huidige en het volgende begrotingsjaar;

4° een overzicht van de geplande verwervingen van bebouwde en onbebouwde onroerende goederen in het huidige en het volgende begrotingsjaar en een prognose voor de impact op de financiering in het huidige en het volgende begrotingsjaar.

#### *Afdeling 4. — Beroepsmogelijkheden*

**Art. 23. § 1.** De initiatiefnemer van een project waarvoor Wonen-Vlaanderen overeenkomstig artikel 11 in zijn advies heeft vastgesteld dat het project niet in overeenstemming is met het decretaal beleidskader, kan daartegen een verzoek tot heroverweging betekenen aan de administrateur-generaal van Wonen-Vlaanderen. Het verzoek wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een beveiligde zending binnen een termijn van zestig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de invoering van het advies, vermeld in het eerste lid, in het Projectportaal.

De administrateur-generaal van Wonen-Vlaanderen brengt over het verzoek een met redenen omkleed advies uit binnen een termijn van 21 kalenderdagen, die ingaat op de dag na de betekening, vermeld in het eerste lid. Wonen-Vlaanderen voert het advies in het Projectportaal in, en brengt de initiatiefnemer met een beveiligde zending op de hoogte.

Als de administrateur-generaal vanwege de onvolledigheid van het dossier bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalttermijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de betekening met een beveiligde zending van de bijkomende documenten of inlichtingen.

Als het advies van de administrateur-generaal niet tijdig wordt betekend aan de initiatiefnemer, wordt het verzoek tot heroverweging geacht ingewilligd te zijn. In dat geval wordt het project geacht in overeenstemming te zijn met het decretaal beleidskader.

§ 2. Het advies van de administrateur-generaal van Wonen-Vlaanderen, vermeld in paragraaf 1, heeft dezelfde gevolgen als het advies van Wonen-Vlaanderen, vermeld in artikel 11, § 1.

**Art. 24. § 1.** De initiatiefnemer van een project waarvoor de VMSW overeenkomstig artikel 14, 17 of 20 in haar advies heeft vastgesteld dat het dossier niet in overeenstemming is met de technische normen en, in voorkomend geval, de prijsnormen, kan daartegen een verzoek tot heroverweging betekenen aan de gedelegeerd bestuurder van de VMSW. Het verzoek wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een beveiligde zending binnen een termijn van zestig kalenderdagen die ingaat op de dag na de invoering van het advies, vermeld in het eerste lid, in het Projectportaal.

De gedelegeerd bestuurder van de VMSW brengt over het verzoek een met redenen omkleed advies uit binnen een termijn van :

1° vijfenveertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de betekening, vermeld in het eerste lid, als het verzoek een voorontwerp betreft;

2° zestig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de betekening, vermeld in het eerste lid, als het verzoek een uitvoeringsdossier of een gunningsdossier betreft.

De VMSW voert het advies in het Projectportaal in, en brengt de initiatiefnemer met een beveiligde zending op de hoogte.

Als de gedelegeerd bestuurder vanwege de onvolledigheid van het dossier bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalttermijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de betekening met een beveiligde zending van de bijkomende documenten of inlichtingen.

Als het advies van de gedelegeerd bestuurder niet tijdig wordt betekend aan de initiatiefnemer, wordt het verzoek tot heroverweging geacht ingewilligd te zijn. In dat geval wordt het dossier geacht in overeenstemming te zijn met de technische normen en, in voorkomend geval, de prijsnormen.

§ 2. De initiatiefnemer van een project waarvoor de VMSW overeenkomstig artikel 20 het gunningsdossier heeft afgekeurd, kan daartegen een verzoek tot heroverweging betekenen aan de gedelegeerd bestuurder van de VMSW. Het verzoek wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een beveiligde zending binnen een termijn van zestig kalenderdagen die ingaat op de dag na de invoering van de afkeuring in het Projectportaal.

De gedelegeerd bestuurder van de VMSW neemt over het verzoek een beslissing binnen een termijn van zestig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de betekening, vermeld in het eerste lid. De VMSW voert de beslissing in het Projectportaal in, en brengt de initiatiefnemer met een beveiligde zending op de hoogte.

Als de gedelegeerd bestuurder vanwege de onvolledigheid van het dossier bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalttermijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de betekening met een beveiligde zending van de bijkomende documenten of inlichtingen.

Als de beslissing van de gedelegeerd bestuurder niet tijdig wordt betekend aan de initiatiefnemer, wordt het verzoek tot heroverweging geacht te zijn ingewilligd, tenzij de Inspectie van Financiën een ongunstig advies heeft verleend dat niet is herzien. In dat geval wordt het verzoek tot heroverweging geacht te zijn verworpen.

§ 3. Het advies en de beslissing van de gedelegeerd bestuurder van de VMSW, respectievelijk vermeld in paragrafen 1 en 2, hebben dezelfde gevolgen als het advies en de beslissing van de VMSW, respectievelijk vermeld in artikel 14, 17 of 20 en in artikel 20.

**Art. 25.** De initiatiefnemer kan beroep aantekenen tegen :

1° een advies van de administrateur-generaal van Wonen-Vlaanderen, verleend overeenkomstig artikel 23;

2° een advies of beslissing van de gedelegeerd bestuurder van de VMSW, verleend overeenkomstig artikel 24.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een beveiligde zending op het adres van Wonen-Vlaanderen of de VMSW, naargelang het een advies betreft als vermeld in het eerste lid, 1°, of een advies of beslissing als vermeld in het eerste lid, 2°. De minister doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift.

Een advies of beslissing als vermeld in het eerste lid, 1° of 2°, is definitief als binnen dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de invoering ervan in het Projectportaal, geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak van de minister over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de termijn van vijfenveertig kalenderdagen, vermeld in het tweede lid.

Wonen-Vlaanderen voert de beslissing van de minister over het beroep tegen een advies als vermeld in het eerste lid, 1°, in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer met een beveiligde zending op de hoogte.

De VMSW voert de beslissing van de minister over het beroep tegen een advies of beslissing als vermeld in het eerste lid, 2°, in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer met een beveiligde zending op de hoogte.

Als vanwege de onvolledigheid van het dossier bijkomende documenten of inlichtingen opgevraagd moeten worden, wordt de vervalt termijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de betekening met een beveiligde zending van de bijkomende documenten of inlichtingen.

HOOFDSTUK 3. — *Specifieke bepalingen voor projecten met een sociale last en voor de vrijwillige realisatie van sociale huur- of koopwoningen*

*Afdeling 1. — Aflevering van deelattesten door de VMSW*

**Art. 26.** De bepalingen, vermeld in deze afdeling, zijn van toepassing op :

1° initiatiefnemers die een sociale last uitvoeren in natura overeenkomstig artikel 4.1.20 tot en met artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

2° initiatiefnemers die vrijwillig sociale huur- of koopwoningen realiseren overeenkomstig artikel 4.1.16, § 3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

**Art. 27.** § 1. De initiatiefnemer stelt een voorontwerp op, dat bestaat uit plannen en een simulatietabel als vermeld in artikel 3, § 1, tweede lid, 3°. Hij bezorgt het voorontwerp aan de VMSW. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging. Het voorontwerp geldt als aanvraag van het deelattest nummer 1.

Als de VMSW van oordeel is dat het voorontwerp onvolledig is, kan ze bij de initiatiefnemer aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De initiatiefnemer bezorgt de aanvullende documenten of inlichtingen aan de VMSW.

§ 2. Binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de ontvangst van het volledige voorontwerp, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, spreekt de VMSW zich uit over de conformiteit van de plannen met de technische normen en de prijsnormen. Op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer kan de VMSW beperkte afwijkingen van die normen toestaan, als die bijdragen tot een meer kwaliteitsvolle architectuur of een betere prijszetting.

De VMSW brengt de initiatiefnemer binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, op de hoogte van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in het eerste lid. De vaststelling van de conformiteit wordt neergelegd in het deelattest nummer 1, dat in voorkomend geval bij de beslissing van de VMSW gevoegd wordt.

§ 3. De ontvangst van het deelattest nummer 1, alsook de niet-tijdige kennisgeving door de VMSW van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, geven de initiatiefnemer het recht om de werkzaamheden te starten.

De initiatiefnemer brengt de VMSW minstens dertig kalenderdagen voor aanvang van de werkzaamheden op de hoogte van de aanvangsdatum. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

§ 4. Als de initiatiefnemer een subsidie heeft aangevraagd voor een verrichting als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, c), van het Financieringsbesluit, heeft de afgifte van het deelattest nummer 1 tot gevolg dat de verrichting in aanmerking kan komen voor subsidiëring binnen de perken van het beschikbare budget, op voorwaarde dat ook deelattesten nummers 2 en 3 afgeleverd worden.

De VMSW neemt een beslissing over de toekenning van de subsidie, vermeld in het eerste lid, nadat de initiatiefnemer haar overeenkomstig paragraaf 3, tweede lid, op de hoogte heeft gebracht van de aanvang van de werkzaamheden.

**Art. 28.** § 1. Met behoud van de toepassing van artikel 29 kan de initiatiefnemer voor de werkzaamheden voltooid zijn, zoals blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek van de werkzaamheden, in het kader van de oprichting van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen een indicatief voorstel van prijsberekening bezorgen aan de VMSW. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Als de VMSW van oordeel is dat ze over onvoldoende informatie beschikt om de conformiteit, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, te beoordelen, kan ze bij de initiatiefnemer aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De initiatiefnemer bezorgt de aanvullende documenten of inlichtingen aan de VMSW.

§ 2. Binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de ontvangst van alle documenten en inlichtingen, vermeld in paragraaf 1, spreekt de VMSW zich uit over de conformiteit van het indicatieve voorstel van prijsberekening met de prijsnormen.

De VMSW brengt de initiatiefnemer binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, op de hoogte van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in het eerste lid.

§ 3. De initiatiefnemer brengt de VMSW minstens drie maanden voor de voltooiing van de werkzaamheden op de hoogte van de einddatum. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

**Art. 29.** § 1. Binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag nadat de werkzaamheden voltooid zijn, zoals blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek van de werkzaamheden, bezorgt de initiatiefnemer een verklaring van voltooiing van de werkzaamheden en een definitief voorstel van prijsberekening aan de VMSW. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging. De verklaring geldt als aanvraag van het deelattest nummer 2. Op basis van de ontvangen stukken en alle controles die de VMSW nodig acht, onderzoekt de VMSW de conformiteit, vermeld in paragraaf 2, eerste lid.

Als de VMSW van oordeel is dat ze over onvoldoende informatie beschikt om de conformiteit, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, te beoordelen, kan ze bij de initiatiefnemer aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De initiatiefnemer bezorgt de aanvullende documenten of inlichtingen aan de VMSW.

§ 2. Binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de ontvangst van alle documenten en inlichtingen, vermeld in paragraaf 1, spreekt de VMSW zich uit over de conformiteit van de uitvoering van de werkzaamheden met de technische normen, en over de conformiteit van het definitieve voorstel van prijsberekening met de prijsnormen.

De VMSW brengt de initiatiefnemer binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, op de hoogte van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in het eerste lid. De vaststelling van de conformiteit wordt neergelegd in het deelattest nummer 2, dat in voorkomend geval bij de beslissing van de VMSW gevoegd wordt.

§ 3. De ontvangst van het deelattest nummer 2, alsook de niet-tijdige kennisgeving door de VMSW van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, geven de initiatiefnemers, vermeld in artikel 26, 1<sup>o</sup>, het recht om over te gaan tot de overdracht, vermeld in artikel 4.1.21 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, respectievelijk de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.22 van het voormelde decreet.

De ontvangst van het deelattest nummer 2, alsook de niet-tijdige kennisgeving door de VMSW van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, geven de initiatiefnemers, vermeld in artikel 26, 2<sup>o</sup>, het recht om over te gaan tot de overdracht, vermeld in artikel 4.1.16, § 3, tweede lid, 2<sup>o</sup>, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, respectievelijk de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.16, § 3, vierde lid, 2<sup>o</sup>, van het voormelde decreet.

**Art. 30.** § 1. Binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de overdracht of indeplaatsstelling, vermeld in artikel 29, § 3, brengt de initiatiefnemer de VMSW op de hoogte van de overdracht of indeplaatsstelling. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging. De kennisgeving geldt als aanvraag van het deelattest nummer 3.

Als de VMSW van oordeel is dat ze over onvoldoende informatie beschikt om de regelmatigheid, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, te beoordelen, kan ze bij de initiatiefnemer aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De initiatiefnemer bezorgt de aanvullende documenten of inlichtingen aan de VMSW.

§ 2. Binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de ontvangst van alle documenten en inlichtingen, vermeld in paragraaf 1, spreekt de VMSW zich uit over de regelmatigheid van de overdracht of indeplaatsstelling, vermeld in artikel 29, § 3.

De VMSW brengt de initiatiefnemer binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, op de hoogte van haar beslissing over de regelmatigheid, vermeld in het eerste lid. De vaststelling van de regelmatigheid wordt neergelegd in het deelattest nummer 3, dat in voorkomend geval bij de beslissing van de VMSW gevoegd wordt.

De VMSW bezorgt het vergunningverlenende bestuursorgaan een afschrift van het deelattest nummer 3.

§ 3. De ontvangst van het deelattest nummer 3, alsook de niet-tijdige kennisgeving door de VMSW van haar beslissing over de regelmatigheid, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, impliceren de regelmatige uitvoering van de sociale last door de initiatiefnemers, vermeld in artikel 26, 1<sup>o</sup>.

De ontvangst van het deelattest nummer 3, alsook de niet-tijdige kennisgeving door de VMSW van haar beslissing over de regelmatigheid, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, impliceren de regelmatige vrijwillige realisatie van sociale huur- of koopwoningen door de initiatiefnemers, vermeld in artikel 26, 2<sup>o</sup>.

§ 4. De toegekende subsidie, vermeld in artikel 28, § 4, tweede lid, wordt uitbetaald na de afgifte van het deelattest nummer 3.

**Art. 31.** § 1. Er wordt een technische commissie opgericht, die belast wordt met de advisering van de VMSW over :

1<sup>o</sup> de bezwaren tegen de weigering van de VMSW om een van de deelattesten, vermeld in deze afdeling, af te geven;

2<sup>o</sup> de verzoeken tot heroverweging van adviezen of beslissingen van de VMSW over een uitvoeringsdossier of een gunningsdossier, vermeld in artikel 24.

De technische commissie wordt als volgt samengesteld :

1<sup>o</sup> één vertegenwoordiger van de VMSW;

2<sup>o</sup> één vertegenwoordiger van Wonen-Vlaanderen;

3<sup>o</sup> één vertegenwoordiger, voorgedragen door representatieve organisaties die de belangen ter harte nemen van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 1, 10<sup>o</sup>, h) en i).

Het voorzitterschap en het secretariaat van de technische commissie worden waargenomen door de VMSW.

§ 2. De initiatiefnemer van wie de aanvraag van een van de deelattesten, vermeld in deze afdeling, geweigerd wordt, kan daartegen bezwaar aantekenen bij de technische commissie.

Het bezwaar wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een beveiligde zending, gericht aan de technische commissie op het adres van de VMSW. De technische commissie bezorgt de VMSW zijn gemotiveerd advies over het bezwaar binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de betekening van het bezwaarschrift, en brengt de initiatiefnemer binnen dezelfde termijn met een beveiligde zending op de hoogte.

Als de technische commissie vanwege de onvolledigheid van het bezwaarschrift bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalltermijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de ontvangst van de bijkomende documenten of inlichtingen.

Een weigering van de VMSW om een deelattest af te geven is definitief als binnen dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de kennisgeving van de weigeringsbeslissing door de VMSW, geen bezwaar is ingesteld, bij een ongunstig advies van de technische commissie over het bezwaar of bij gebrek aan een advies van de technische commissie binnen de termijn van vijfenveertig kalenderdagen, vermeld in het tweede lid.

Binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de betekening van het gunstige advies, vermeld in het tweede lid, brengt de VMSW de initiatiefnemer met een beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing over het al of niet verlenen van het deelattest in kwestie, dat in voorkomend geval bij de beslissing van de VMSW gevoegd wordt.

**Art. 32.** De minister kan een model vaststellen van :

1<sup>o</sup> het deelattest nummer 1, vermeld in artikel 27, § 2, tweede lid;

2<sup>o</sup> het deelattest nummer 2, vermeld in artikel 29, § 2, tweede lid;

3<sup>o</sup> het deelattest nummer 3, vermeld in artikel 30, § 2, tweede lid.

**Art. 33.** In afwijking van artikel 27, 28 en 29 spreekt de VMSW zich uit over de conformiteit van het voorstel van prijsberekening met de prijsnormen waaraan sociale woningen moesten voldoen voor 1 januari 2013 als op die datum een aanvraag tot afgifte van deelattest nummer 1 aan de VMSW is bezorgd.

*Afdeling 2.* — Storting van een bijdrage aan de gemeente ter uitvoering van een last inzake bescheiden woonaanbod

**Art. 34.** 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 forfaitaire 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.

#### HOOFDSTUK 4. — 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. 35.** In artikel 20, eerste lid, 2°, 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 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012, wordt de zinsnede « artikel 4, § 1, 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 » vervangen door de zinsnede « artikel 6 van het Procedurebesluit Wonen ».

*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. 36.** In bijlage V, artikel 1, 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, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 en vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012, wordt de zinsnede « 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 » vervangen door de woorden « het Procedurebesluit Wonen van toepassing ».

**Art. 37.** In bijlage V, artikel 11, § 2, en § 3, vierde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009, wordt de zinsnede « bij of krachtens artikel 50/1 van het Programmatiebesluit » vervangen door de zinsnede « krachtens artikel 3, § 1, van het Procedurebesluit Wonen ».

*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. 38.** 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 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012, wordt de zinsnede « voor het jaarlijkse uitvoeringsprogramma als vermeld 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 » vervangen door de zinsnede « , vermeld in artikel 6, van het Procedurebesluit Wonen ».

*Afdeling 4.* — 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. 39.** 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, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012, wordt de zinsnede « 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 » vervangen door de zinsnede « het Financieringsbesluit ».

*Afdeling 5.* — 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. 40.** In artikel 1 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, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012, wordt punt 7°/2 opgeheven.

**Art. 41.** In artikel 8/1, § 1, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012, wordt de zinsnede « bijlage 1 bij het Programmatiebesluit » vervangen door de woorden « de bijlage bij het Procedurebesluit Wonen ».

**Art. 42.** In artikel 8/2, § 1, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012, wordt de zinsnede « bijlage 1 bij het Programmatiebesluit » vervangen door de woorden « de bijlage bij het Procedurebesluit Wonen ».

**Art. 43.** In artikel 33/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012, wordt de zinsnede « bijlage 1 bij het Programmatiebesluit » vervangen door de woorden « de bijlage bij het Procedurebesluit Wonen ».

*Afdeling 6.* — Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten

**Art. 44.** In artikel 1 van het Financieringsbesluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° er wordt een punt 1°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt :

« 1°/1 aanpassingswerken aan de woonomgeving : werkzaamheden met betrekking tot de gehele of gedeeltelijke heraanleg van wooninfrastructuur in het kader van een renovatieproject voor woningen van een wijk of buurt waaraan een initiatiefnemer deelneemt via de renovatie van een of meer woningen in de wijk of buurt die hem toebehoren, met uitzondering van de normale onderhouds- en instandhoudingswerken; »;

2° er wordt een punt 6°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt :

« 6°/1 bouwrijp maken : het voor bebouwing geschikt maken van bouwpercelen bestemd voor het woonproject, inbegrepen de opmaak van een stedenbouwkundige studie, met uitzondering van de sloop en de infrastructuurwerken; »;

3° er wordt een punt 10°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt :

« 10°/1 infrastructuurwerken : de hiernavolgende werken, voor zover ze bestemd en noodzakelijk zijn voor de bruikbaarheid van het woonproject :

a) de wegeuitrusting, met name het aanleggen en het geschikt maken van de toegangs- en circulatieruimten voor alle verkeersdeelnemers, alsook de parkeerplaatsen, fietsenstallingen en de vaste constructies binnen de toegangs- en circulatieruimten;

b) het rioleringsnet, met name het aanleggen en het geschikt maken van de waterafvoerleiding tot het dichtstbijzijnde lozingspunt, de wachtbuizen voor de aansluiting van de woningen, alsook de gemalen, zuiveringsstations en andere, op advies van de VMSW noodzakelijk geachte voorzieningen voor de normale waterafvoer of ter voorkoming van de verontreiniging door afvalwater;

c) de functioneel aangepaste openbare verlichting en de daarbij horende netuitbreiding;

d) het watervoorzieningsnet, met name het aanleggen en het uitrusten van de uitbreiding van het waterbedelingsnet, uitgezonderd de huisaansluitingen, maar met inbegrip van de hydranten;

e) de omgevingswerken, hoofdzakelijk omvattende groenvoorzieningen, verhardingen voor niet-gemotoriseerd verkeer en recreatief gebruik, al dan niet vast straatmeubilair en speeltuigen, vaste constructies voor plant-, water- en speelvakken en eventueel andere bijkomende werken, zoals plaatselijke draineringen, beperkte parkeeroppervlakten, met uitsluiting van werken van burgerlijke bouwkunde; »;

4° punt 14° wordt opgeheven;

5° er wordt een punt 19°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt :

« 19°/1 sloop : de sloop van een of meer constructies, alsook de uitvoering van werken die er integrerend deel van uitmaken, zoals onder meer het wegnemen van leidingen, het uitvoeren van beveiligingswerken en het afwerken van de door de sloop vrijgekomen gevels van belendende gebouwen; ».

**Art. 45.** In artikel 7, § 2, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede « bij of krachtens artikel 50/1 van het Programmatiebesluit » vervangen door de zinsnede « krachtens artikel 3, § 1, van het Procedurebesluit Wonen ».

**Art. 46.** In artikel 17 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede « 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 » vervangen door de zinsnede « geldt de goedkeuring door de VMSW van het gunningsdossier, vermeld in artikel 20 van het Procedurebesluit Wonen, als beslissing tot toekenning van de tenlasteneming of de subsidie »;

2° in paragraaf 1 wordt het tweede lid opgeheven;

3° paragraaf 2 wordt opgeheven.

**Art. 47.** In artikel 22, § 2, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden « uiterlijk dertig kalenderdagen na de aanvraag » vervangen door de zinsnede « binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na het advies waarin wordt vastgesteld dat het gunningsdossier voor de realisatie of instandhouding van sociale koopwoningen in overeenstemming is met de technische normen en de prijsnormen, vermeld in artikel 20 van het Procedurebesluit Wonen, »;

2° in het tweede lid wordt het woord « betekend » vervangen door het woord « bezorgd » en wordt het woord « betekening » vervangen door het woord « ontvangst »;

3° in paragraaf 2 en paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden « met een beveiligde zending » telkens opgeheven.

**Art. 48.** In artikel 24 van hetzelfde besluit wordt paragraaf 1 vervangen door wat volgt :

« § 1. Als voor een verrichting als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, c), een subsidie is aangevraagd, neemt de VMSW binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na het advies waarin wordt vastgesteld dat het gunningsdossier voor de realisatie of instandhouding van sociale koopwoningen in overeenstemming is met de technische normen en de prijsnormen, vermeld in artikel 20 van het Procedurebesluit Wonen, een beslissing over de toekenning van de subsidie. Als er geen gunningsdossier of gunningsverslag is vereist, neemt de VMSW binnen een termijn van dertig kalenderdagen na de bestelling van de werkzaamheden een beslissing over de toekenning van de subsidie.

De beslissing over de toekenning van de subsidie wordt samen met het advies over het gunningsdossier aan de initiatiefnemer bezorgd. De verzending van de beslissing tot toekenning van de subsidie geldt als belofte van subsidie. ».

**Art. 49.** Aan hoofdstuk 3 van hetzelfde besluit wordt een afdeling 4, die bestaat uit een artikel 25/1, toegevoegd, die luidt als volgt :

« Afdeling 4. Beoordeling van de ligging in een bestaande woonkern

Art. 25/1. § 1. Het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed oordeelt of een project in een bestaande woonkern ligt. Het levert daarvoor een attest « ligging in een bestaande woonkern » af.

§ 2. De initiatiefnemer kan het agentschap, vermeld in paragraaf 1, een aanvraag voor een attest « ligging in een bestaande woonkern » bezorgen.

Binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de aanvraag, vermeld in het eerste lid, oordeelt het agentschap of het project in een bestaande woonkern ligt. Het agentschap voert de beslissing in het Projectportaal, vermeld in artikel 1, 17°, van het Procedurebesluit Wonen, in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte. De vaststelling van de ligging in een bestaande woonkern wordt neergelegd in een attest, dat in voorkomend geval bij de beslissing van het agentschap gevoegd wordt.

Als het agentschap vanwege de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalttermijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de ontvangst van de bijkomende documenten of inlichtingen.

Als het agentschap niet tijdig een beslissing neemt, wordt het project geacht in een bestaande woonkern te liggen.

§ 3. De initiatiefnemer van wie de aanvraag voor een attest « ligging in een bestaande woonkern » afgewezen wordt, kan daartegen beroep aantekenen.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een beveiligde zending op het adres van het agentschap, vermeld in paragraaf 1. De minister doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van vijftien kalenderdagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift.

Een weigering van Wonen-Vlaanderen om een attest « ligging in een bestaande woonkern » af te geven is definitief als binnen dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de kennisgeving van de beslissing door het agentschap, geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak van de minister over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de termijn van vijftien kalenderdagen, vermeld in het tweede lid.

Het agentschap voert de beslissing van de minister over het beroep in het Projectportaal, vermeld in artikel 1, 17°, van het Procedurebesluit Wonen, in en brengt de initiatiefnemer met een beveiligde zending op de hoogte. In voorkomend geval wordt een attest « ligging in een bestaande woonkern » bij de beslissing van de minister gevoegd.

Als vanwege de onvolledigheid van het dossier bijkomende documenten of inlichtingen opgevraagd moeten worden, wordt de vervalttermijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de betekening met een beveiligde zending van de bijkomende documenten of inlichtingen. ».

**Art. 50.** In artikel 35, § 1, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt de zin « Die bedragen worden vastgesteld op de datum waarop de VMSW beslist de subsidie toe te kennen. » vervangen door de zin « Die bedragen worden vastgesteld op de datum van de verwerving. ».

#### HOOFDSTUK 5. — Slotbepalingen

**Art. 51.** 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, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 januari 2009, 30 oktober 2009, 1 oktober 2010, 20 mei 2011, 7 oktober 2011, 16 maart 2012 en 21 december 2012, wordt opgeheven.

**Art. 52.** De beoordelingscommissie komt voor de eerste keer bijeen in de maand februari van 2014.

Met behoud van de toepassing van artikel 21, § 3, en artikel 22 komen de verrichtingen die op 31 december 2013 aan elk van de volgende voorwaarden voldoen, in aanmerking voor opname in de meerjarenplanning :

1° de verrichting is opgenomen op de effectieve lijst of op de reservelijst van een van de uitvoeringsprogramma's voor de jaren 2009 tot en met 2013 of van het ontwerp van uitvoeringsprogramma voor het jaar 2014;

2° de VMSW heeft in haar advies vastgesteld dat het voorontwerp voor de verrichting in overeenstemming is met de technische normen en, in voorkomend geval, de prijsnormen;

3° voor de verrichting zijn nog geen middelen op een jaarbudget toegewezen.

Met behoud van de toepassing van artikel 21, § 3, en artikel 22 komen de verrichtingen die op 31 december 2013 aan elk van de volgende voorwaarden voldoen, in aanmerking voor opname in de kortetermijnplanning :

1° de verrichting is opgenomen op de effectieve lijst of op de reservelijst van een van de uitvoeringsprogramma's voor de jaren 2009 tot en met 2013 of van het ontwerp van uitvoeringsprogramma voor het jaar 2014;

2° de VMSW heeft in haar advies vastgesteld dat het uitvoeringsdossier voor de verrichting in overeenstemming is met de technische normen en, in voorkomend geval, de prijsnormen;

3° voor de verrichting zijn nog geen middelen op een jaarbudget toegewezen.

De VMSW stelt een lijst op van aangemelde projecten die voor 1 januari 2014 besproken zijn op het lokaal woonoverleg, die niet opgenomen zijn op een van de lijsten, vermeld in het tweede lid, 1°, en waarvoor Wonen-Vlaanderen krachtens het besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in artikel 51, voor 1 januari 2014 geadviseerd heeft ze op te nemen op een uitvoeringsprogramma. Deze lijst wordt beschouwd als de Projectenlijst, vermeld in artikel 12. De projecten in kwestie wordt geacht fase 1, vermeld in hoofdstuk 2, afdeling 2, onderafdeling 2, te hebben doorlopen.

**Art. 53.** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2014.

**Art. 54.** De Vlaamse minister, bevoegd voor wonen, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 25 oktober 2013.

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 procedure voor de planning, de programmering en de realisatie van woonprojecten.**

**Prijzenormen voor sociale woningen en sociale kavels gerealiseerd ter uitvoering van een sociale last en voor de vrijwillig gerealiseerde sociale woningen als vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet Grond- en Pandenbeleid**

**HOOFDSTUK 1. — *Definities***

Artikel 1. In deze bijlage wordt verstaan onder Overdrachtenbesluit : 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.

**HOOFDSTUK 2. — *Sociale huurwoningen***

***Afdeling 1. — Algemene bepalingen***

Art. 2. Aan de bepalingen van dit hoofdstuk zijn onderworpen :

1° de verkoopprijs van sociale huurwoningen die gerealiseerd zijn ter uitvoering van een sociale last, en die overeenkomstig het cascadesysteem, vermeld in artikel 4.1.21, § 1, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, verkocht worden;

2° de verkoopprijs van sociale huurwoningen die gerealiseerd zijn met toepassing van artikel 4.1.16, § 3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Art. 3. De verkoopprijs, vermeld in artikel 2, is gelijk aan de som, afgerond op het eerstvolgende veelvoud van 100 euro, van :

1° de verkoopprijs van de grond, vastgesteld overeenkomstig afdeling 2;

2° de verkoopprijs van de woningen, vastgesteld overeenkomstig afdeling 3.

De initiatiefnemer kan de vergoeding, verschuldigd met toepassing 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, toevoegen aan die verkoopprijs.

***Afdeling 2. — De verkoopprijs van de grond***

Art. 4. De verkoopprijs van de grond bij sociale huurwoningen is gelijk aan de som van :

1° de kostprijs van de grond, vermeld in artikel 5 van deze bijlage;

2° de extra kosten bij de verkoop van de grond, vermeld in artikel 6 van deze bijlage;

3° de btw op de kostprijs van de grond.

Art. 5. De kostprijs van de grond wordt vastgesteld binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag nadat de werkzaamheden voltooid zijn, zoals blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek van de werkzaamheden en is maximaal gelijk aan het prijsplafond, vastgesteld overeenkomstig artikel 5, § 2, eerste tot en met derde lid, van het Financieringsbesluit.

Art. 6. De extra kosten bij de verkoop van de grond zijn de reële uitgaven, inclusief btw, vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, van het Financieringsbesluit.

De extra kosten worden beperkt tot 2% van de kostprijs van de grond, vermeld in artikel 5 van deze bijlage.

***Afdeling 3. — De verkoopprijs van de woningen***

Art. 7. De verkoopprijs van de woningen is gelijk aan de som van :

1° de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 8 van deze bijlage;

2° de studiekosten, vermeld in artikel 9 van deze bijlage;

3° de btw op de kostprijs en op de studiekosten.

Art. 8. De kostprijs van de bouw van de woningen wordt vastgesteld binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag nadat de werkzaamheden voltooid zijn, zoals blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek van de werkzaamheden, en is maximaal gelijk aan het prijsplafond dat overeenkomstig artikel 7, § 2, eerste lid, van het Financieringsbesluit wordt vastgesteld.

Art. 9. De studiekosten zijn de reële uitgaven, exclusief btw, vermeld in artikel 6, § 3, eerste lid, van het Financieringsbesluit.

De studiekosten worden beperkt tot 10% van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 8 van deze bijlage.

Art. 10. Als de overnemer daarmee akkoord gaat, kan in de sociale huurwoningen de eindafwerking van een of meer zaken ontbreken.

De niet-uitgevoerde eindafwerking wordt geraamd en in rekening gebracht bij de vaststelling van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 8 van deze bijlage.

**HOOFDSTUK 3. — *Sociale koopwoningen***

***Afdeling 1. — Algemene bepalingen***

Art. 11. Aan de bepalingen van dit hoofdstuk zijn onderworpen :

1° de verkoopprijs van sociale koopwoningen die gerealiseerd zijn ter uitvoering van een sociale last, en die overeenkomstig artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in naam en voor rekening van de initiatiefnemer aangeboden worden door een sociale huisvestingsmaatschappij;

2° de verkoopprijs van sociale koopwoningen die gerealiseerd zijn met toepassing van artikel 4.1.16, § 3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid.



Art. 12. De verkoopprijs, vermeld in artikel 11 van deze bijlage, is gelijk aan de som, afgerond op het eerstvolgende veelvoud van 100 euro, van :

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

De initiatiefnemer kan het gedeelte van de vergoeding, verschuldigd met toepassing 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 2. — De verkoopprijs van de grond*

Art. 13. De verkoopprijs van de grond wordt vastgesteld per kavel, op basis van de venale waarde van de bouwgrond.

De venale waarde van de bouwgrond wordt geraamd door een instantie als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 14°/1, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

Art. 14. De verkoopprijs van de grond is minimaal gelijk aan 50% en maximaal gelijk aan 75% van de venale waarde van de bouwgrond.

#### *Afdeling 3. — De verkoopprijs van de woningen*

Art. 15. De verkoopprijs van de woningen is gelijk aan de som, inclusief btw, van :

- 1° de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16 van deze bijlage;
- 2° de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 17 van deze bijlage;
- 3° de studiekosten, vermeld in artikel 18 van deze bijlage;
- 4° de afwerkingskosten, vermeld in artikel 19 van deze bijlage;
- 5° de provisie-, werkings- en financieringskosten, vermeld in artikel 20 van deze bijlage.

Art. 16. De kostprijs van de bouw van de woningen is gelijk aan de reële gunningsprijs na openbare aanbesteding van de bouw van de woningen overeenkomstig de overheidsopdrachtenwetgeving, met inbegrip van de contractuele prijsherzieningen. Als niet openbaar wordt aanbesteed, is de kostprijs van de bouw van de woningen maximaal gelijk aan het prijsplafond dat aan de hand van de simulatietabel, vermeld in artikel 3, § 1, tweede lid, 2°, van dit besluit, wordt vastgesteld.

De kostprijs van de bouw van de woningen wordt vastgesteld binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de betekening van het definitieve voorstel van prijsberekening. Als de initiatiefnemer met toepassing van artikel 28, § 1, eerste lid, van dit besluit tijdens de uitvoering van de werkzaamheden een indicatief voorstel van prijsberekening aan de VMSW bezorgt, wordt de kostprijs van de bouw van de woningen vastgesteld binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de betekening van het indicatieve voorstel van prijsberekening.

Art. 17. § 1. De kosten van meerwerken worden forfaitair vastgesteld op 2% van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16 van deze bijlage.

In afwijking van het eerste lid kunnen de kosten van meerwerken meer bedragen dan 2% van de kostprijs van de bouw van de woningen, op voorwaarde dat de initiatiefnemer aantoont dat de meerwerken het gevolg zijn van omstandigheden buiten zijn wil.

§ 2. Het al dan niet vervuld zijn van de voorwaarde, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, wordt beoordeeld door een paritaire ad-hoc commissie die bestaat uit :

- 1° een vertegenwoordiger van de sociale huisvestingsmaatschappij die bij de verkoop bemiddelt;
- 2° een vertegenwoordiger van de VMSW;
- 3° een vertegenwoordiger van de vastgoedsector.

De paritaire ad-hoc commissie wordt samengeroepen en voorgezeten door de VMSW.

§ 3. In geval van een openbare aanbesteding als vermeld in artikel 16, eerste lid, van deze bijlage, worden de kosten van meerwerken in afwijking van paragraaf 1 en 2 vastgesteld overeenkomstig artikel 8 van bijlage V bij het Overdrachtenbesluit.

Art. 18. De studiekosten zijn de reële uitgaven, vermeld in artikel 6, § 3, eerste lid, van het Financieringsbesluit.

De studiekosten worden beperkt tot 10% van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16 van deze bijlage, en de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 17 van deze bijlage.

In geval van een openbare aanbesteding als vermeld in artikel 16, eerste lid, van deze bijlage, worden de studiekosten in afwijking van het eerste lid vastgesteld overeenkomstig artikel 9 van bijlage V bij het Overdrachtenbesluit.

Art. 19. De afwerkingskosten zijn de reële uitgaven, verbonden aan alle nutsleidingen, aansluitingen en omgevingswerken die noodzakelijk zijn voor de afwerking en de bewoonbaarheid van de woningen, verminderd met de eventueel verkregen subsidies voor nutsleidingen, aansluitingen en omgevingswerken. Alle uitgavenposten en alle eventueel verkregen subsidies worden afgerond op het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

De afwerkingskosten, vermeld in het eerste lid, worden op verzoek van de initiatiefnemer forfaitair verhoogd met 1300 euro per opgerichte woning voor onvoorziene kosten.

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

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

In geval van een openbare aanbesteding als vermeld in artikel 16, eerste lid, van deze bijlage worden de werkingskosten in afwijking van het eerste lid vastgesteld overeenkomstig artikel 11, § 2, van bijlage V bij het Overdrachtenbesluit.

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

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

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

3° R : al naargelang het geval, een van de volgende rentevoeten :

a) als de initiatiefnemer de bouw van de woningen met eigen middelen bekostigt : de gemiddelde rentevoet op korte termijn van de rekening-courant van een sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW, vermeerderd met 0,50%, berekend over de periode tussen de datum van de aanvang van de werkzaamheden en de datum van de voltooiing van de werkzaamheden, respectievelijk vermeld in het tweede en het derde lid;

b) als de initiatiefnemer voor de bouw van de woningen een marktconforme lening aangaat : de gemiddelde rentevoet van een marktconforme lening bij de VMSW, berekend over de periode, vermeld in punt a).

De datum van de aanvang van de werkzaamheden is de datum waarop de initiatiefnemer zowel het deelattest nummer 1, vermeld in artikel 27, § 2, tweede lid, van dit besluit, als de vergunning voor de bouw van de woningen verkregen heeft.

De datum van de voltooiing van de werkzaamheden, die blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek van de werkzaamheden, wordt beperkt op basis van de maximale uitvoeringstermijn, vastgesteld aan de hand van de tabel, vermeld in artikel 3, § 1, tweede lid, 3°, van dit besluit.

Als de verkoopprijs van de sociale koopwoningen vastgesteld wordt voor de werkzaamheden voltooid zijn, worden de financieringskosten berekend overeenkomstig het eerste, tweede en derde lid, met dien verstande dat onder R verstaan wordt : al naargelang het geval, een van de volgende rentevoeten :

1° als de initiatiefnemer de bouw van de woningen met eigen middelen bekostigt : de gemiddelde rentevoet op korte termijn van de rekening-courant van een sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW, vermeerderd met 0,50%, berekend over de periode tussen de datum van de aanvang van de werkzaamheden en de datum waarop de verkoopprijs van de sociale koopwoningen wordt vastgesteld, die beperkt wordt op basis van de maximale uitvoeringstermijn, vastgesteld aan de hand van de tabel, vermeld in het vierde lid;

2° als de initiatiefnemer voor de bouw van de woningen een marktconforme lening aangaat : de gemiddelde rentevoet van een marktconforme lening bij de VMSW, berekend over de periode, vermeld in punt 1°.

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

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

#### HOOFDSTUK 4. — *Sociale kavels*

Art. 22. De verkoopprijs van sociale kavels die gerealiseerd zijn ter uitvoering van een sociale last, en die overeenkomstig artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid in naam en voor rekening van de initiatiefnemer aangeboden worden door een sociale huisvestingsmaatschappij, is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

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

De venale waarde van de bouwgrond wordt geraamd door een instantie als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 14°/1, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

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

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten.

Brussel, 25 oktober 2013.

De Minister-President van de Vlaamse Regering,  
K. PEETERS

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

## TRADUCTION

## AUTORITE FLAMANDE

[C – 2013/36189]

**25 OCTOBRE 2013. — Arrêté du Gouvernement flamand portant la procédure de planification, de programmation et de réalisation de projets de logement**

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, article 22, § 2, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par les décrets des 27 mars 2009, 9 mars 2012 et 31 mai 2013, article 26 et article 33, remplacés par le décret du 24 mars 2006 et modifiés par les décrets des 27 mars 2009, 29 avril 2011, 23 décembre 2011, 9 mars 2012, 23 mars 2012 et 31 mai 2013;

Vu le décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, article 4.1.16, § 3, remplacé par le décret du 23 décembre 2011 et modifié par le décret du 31 mai 2013, article 4.1.20, § 7, article 4.1.21, modifié par le décret du 31 mai 2013, article 4.1.22, modifié par le décret du 31 mai 2013 et article 4.1.23, modifié par le décret du 31 mai 2013;

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 « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » (Société flamande du Logement social) 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 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;

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 13 janvier 2012 arrêtant des modalités pour les contributions des acteurs du logement social au financement de la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen »;

Vu l'arrêté de financement du 21 décembre 2012;

Vu l'accord du ministre flamand, ayant le budget dans ses attributions, donné le mercredi 17 juillet 2013;

Vu la demande d'avis dans un délai de trente jours adressée le 24 juillet 2013 au Conseil d'État en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 1<sup>o</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'absence de communication de l'avis dans ce délai;

Vu l'article 84, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

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

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — *Dispositions générales*

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans le présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

1<sup>o</sup> commission d'évaluation : la commission visée à l'article 21;

2<sup>o</sup> envoi sécurisé : une des modalités de notification suivantes :

a) une lettre recommandée;

b) une remise contre récépissé;

c) un envoi recommandé électronique;

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

3<sup>o</sup> appel ACMP : un appel périodique lancé par la VMSW à des acteurs privés à introduire des propositions pour la réalisation de logements sociaux de location ou acquisitifs conformément aux normes techniques et aux normes de prix;

4<sup>o</sup> décret sur la politique foncière et immobilière : le décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière;

5<sup>o</sup> cadre politique décretaal : le cadre décretaal de la politique de logement flamande ainsi que les arrêtés pris en exécution de celle-ci;

6<sup>o</sup> appel « Design and Build » sous la forme d'une procédure de négociation : un appel périodique lancé par la VMSW aux acteurs privés à introduire des propositions pour l'attribution du projet et la réalisation simultanées de logements sociaux de location ou acquisitifs en différents lieux, conformément aux normes techniques et aux normes de prix, dans le cadre duquel la VMSW ou une autre organisation de logement social est l'initiateur;

7<sup>o</sup> appel « Design and Build » sous la forme d'un appel d'offres ouvert ou restreint : un appel périodique lancé par la VMSW aux acteurs privés à introduire des propositions pour l'attribution du projet et la réalisation de logements sociaux de location ou acquisitifs en un lieu déterminé, conformément aux normes techniques et aux normes de prix, dans le cadre duquel la VMSW ou une autre organisation de logement social est l'initiateur;

8<sup>o</sup> cadre financier : le cadre financier, fixé de la manière visée à l'article 4, alinéa premier, 2<sup>o</sup>;

9<sup>o</sup> financement : une des modalités de financement suivantes :

a) les propres moyens de l'initiateur;

b) un prêt conforme au marché sur 33 ans auprès de la VMSW, associé à une intervention dans la charge de prêt telle que visée à l'article 11, § 3, de l'arrêté de financement;

c) un prêt remboursable sur 10 ans auprès de la VMSW, associé à une intervention dans le préfinancement telle que visée à l'article 26 de l'arrêté de financement;

d) une prise à charge telle que visée au chapitre 3 de l'arrêté de financement;

- e) une subvention telle que visée au chapitre 3 de l'arrêté de financement;
  - f) un prêt auprès de la VMSW, autre que le prêt mentionné aux points b) et c);
  - g) un prêt auprès d'une institution financière autre que la VMSW;
  - h) toute combinaison des modalités de financement visées aux points a) à g);
- 10° initiateur :
- a) la VMSW;
  - b) l'« Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant » (Fonds d'investissement pour la Politique terrienne et du Logement du Brabant flamand), créé par l'article 16 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992;
  - c) une société de logement social telle que visée à l'article 40 du Code flamand du Logement;
  - d) le VWF (Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses), visé à l'article 50 du Code flamand du Logement;
  - e) une commune ou une structure de coopération intercommunale, telles que visées dans le décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale;
  - f) un CPAS ou une association CPAS;
  - g) d'autres initiateurs tels que visés à l'article 75 du Code flamand du Logement, qui sont agréés comme initiateurs par le Gouvernement flamand;
  - h) les lotisseurs et maîtres d'ouvrages d'un projet lorsque la charge sociale est exécutée en nature conformément aux articles 4.1.20 à 4.1.24 du décret sur la politique foncière et immobilière;
  - i) les initiateurs qui, conformément à l'article 4.1.16, § 3, du décret sur la politique foncière et immobilière, réalisent à titre volontaire des logements sociaux de location ou acquisitifs;
- 11° planning à court terme : le planning des opérations dont l'exécution ou la procédure d'adjudication peut être lancée dans un délai de quatre mois, conformément à l'article 18;
- 12° concertation locale sur le logement : concertation telle que visée à l'article 28 du Code flamand du Logement, lors de laquelle la commune, conjointement avec les organisations de logement social et, le cas échéant, avec d'autres acteurs du logement ou du bien-être qui opèrent sur son territoire, discutent des objectifs dans le domaine du logement à court ou moyen terme et de leur relation avec d'autres projets de logements sociaux;
- 13° planning pluriannuel : le planning des opérations dont l'exécution ou la procédure d'adjudication peut être lancée dans un délai de trois ans, conformément à l'article 16;
- 14° ministre : le ministre flamand compétent pour le logement;
- 15° normes de prix : les normes visées à l'article 3, § 2;
- 16° projet : une ou plusieurs opérations portant sur l'un des types de projet de logement suivants :
- a) un projet de logement social;
  - b) un projet de logement à caractère social;
  - c) un projet dont la charge sociale est exécutée en nature conformément aux articles 4.1.20 à 4.1.24 du décret sur la politique foncière et immobilière;
  - d) un projet en vue de la réalisation ou du maintien d'une offre de logement modeste;
  - e) un projet en vue de la réalisation ou du maintien d'espaces non résidentiels;
  - f) un projet en vue de la réalisation de logements sociaux à titre volontaire telle que visée à l'article 4.1.16, § 3, du décret sur la politique foncière et immobilière;
- 17° portail de projet : la plateforme numérique du projet visée à l'article 5;
- 18° normes techniques : les normes visées à l'article 3, § 1<sup>er</sup>;
- 19° programme d'exécution : le programme d'exécution, visé à l'article 33, § 3, du Code flamand du Logement et établi par la VMSW;
- 20° opérations :
- a) l'acquisition d'un ou plusieurs biens immobiliers;
  - b) l'aménagement ou l'adaptation d'une infrastructure de logement, en particulier :
    - 1) la préparation à la construction de terrains;
    - 2) la démolition d'une ou de plusieurs constructions;
    - 3) l'exécution de travaux d'infrastructure;
    - 4) l'aménagement d'équipements communs;
    - 5) l'exécution de travaux d'adaptation de l'environnement résidentiel;
  - c) la construction à neuf ou la construction de remplacement d'un ou plusieurs logements;
  - d) l'investissement dans la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation d'un ou plusieurs logements;
  - e) toute combinaison des opérations visées aux points a), b), c) et d);
- 21° Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement;
- 22° VMSW : la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » (Société flamande du Logement social), visée à l'article 30 du Code flamand du Logement;
- 23° Wonen-Vlaanderen : l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique Wonen-Vlaanderen;
- 24° projet de logement à caractère social : un projet tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 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.

**Art. 2.** Le présent arrêté peut être cité comme le Règlement de procédure Logement.

**Art. 3.** § 1<sup>er</sup>. Sur la proposition de la VMSW, et après communication au Gouvernement flamand, le ministre détermine les normes techniques auxquelles les logements sociaux et l'aménagement d'infrastructures pour les projets de logement social doivent répondre.

Les normes visées à l'alinéa premier contiennent au minimum :

1° une description quant au contenu ainsi que la composition exigée du dossier pour chacune des phases de conception suivantes, aussi bien pour l'aménagement ou l'adaptation d'une infrastructure de logement tel(le) que visé(e) à l'article 1<sup>er</sup>, 20°, b), que pour une opération de construction telle que visée à l'article 1<sup>er</sup>, 20°, c) ou une opération d'investissement telle que visée à l'article 1<sup>er</sup>, 20°, d) :

- a) le projet d'esquisse;
- b) l'avant-projet;
- c) le dossier d'exécution;
- d) le dossier d'adjudication;

2° le montant maximal de la prise à charge ou de la subvention pour l'aménagement ou l'adaptation d'une infrastructure de logement tel(le) que visé(e) à l'article 1<sup>er</sup>, 20°, b);

3° un tableau de simulation en vue de déterminer le montant maximum subsidiable d'une opération de construction telle que visée à l'article 1<sup>er</sup>, 20°, c), et d'une opération d'investissement telle que visée à l'article 1<sup>er</sup>, 20°, d);

4° un tableau en vue de déterminer le délai d'exécution maximal des travaux sur la base de l'estimation et de la complexité en ce qui concerne un aménagement ou une adaptation d'une infrastructure de logement tel(le) que visé(e) à l'article 1<sup>er</sup>, 20°, b), et sur la base du nombre de logements et du type des logements en ce qui concerne une opération de construction telle que visée à l'article 1<sup>er</sup>, 20°, c), et une opération d'investissement telle que visée à l'article 1<sup>er</sup>, 20°, d).

§ 2. Les normes de prix pour les logements sociaux acquisitifs, les lots sociaux et les lots moyens qui sont réalisés dans le cadre d'un projet de logement social sont repris à l'annexe V à l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions et aux modalités de transfert de biens immobiliers par la « Vlaamse Maatschappij voor sociaal Wonen » et les sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement.

Les normes de prix pour les logements sociaux de location, les logements sociaux d'achat et les lots sociaux qui sont réalisés en exécution d'une charge sociale telle que visée à l'article 4.1.16, § 1<sup>er</sup>, du décret sur la politique foncière et immobilière, ou dans le cadre de la réalisation volontaire de logements sociaux de location ou d'achat visée à l'article 4.1.16, § 3, du décret sur la politique foncière et immobilière, sont reprises à l'annexe jointe au présent arrêté.

**Art. 4.** Après communication au Gouvernement flamand, le ministre fixe les éléments suivants :

1° le cadre politique décrétal en vue de l'évaluation stratégique au niveau du projet, visé au chapitre 2, section 2, sous-section 2, établi de telle sorte que l'objectif soit évaluable;

2° le cadre financier en vue de l'évaluation financière au niveau de l'opération, visé au chapitre 2, section 2, sous-sections 3 et 4.

Sur la base d'un rapport d'évaluation de Wonen-Vlaanderen concernant l'année écoulée et après avis du « Vlaamse Woonraad » (Conseil flamand du Logement), le ministre peut modifier le cadre politique décrétal et le cadre financier après communication au Gouvernement flamand.

## CHAPITRE 2. — Planification et programmation des projets

### Section 1<sup>re</sup>. — Notification et suivi du projet

**Art. 5.** La VMSW met à disposition une plateforme de projet numérique, dénommée portail de projet. Le portail de projet poursuit les objectifs suivants :

- 1° l'interaction entre la VMSW, Wonen-Vlaanderen et les initiateurs des projets;
- 2° la notification des projets et le suivi des projets;
- 3° le suivi de la programmation.

Les instances suivantes ont accès au portail de projet :

- 1° les initiateurs, pour les projets qu'ils ont notifiés;
- 2° les communes, pour les projets menés sur leur territoire;
- 3° Wonen-Vlaanderen;
- 4° la Division de la Surveillance de l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique « Inspectie RWO » (Inspection de l'Aménagement du Territoire, de la Politique du Logement et du Patrimoine immobilier);
- 5° le conseil d'inspection visé à l'article 22 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 octobre 2010 fixant les conditions complémentaires et la procédure pour l'agrément comme société de logement social et établissant la procédure d'évaluation des prestations des sociétés de logement social.

La VMSW assure la gestion numérique du portail de projet. Les initiateurs assurent l'actualisation de l'ensemble des projets qui sont notifiés conformément à l'article 6, ainsi que les opérations qui y sont associées.

**Art. 6.** Les initiateurs informent la VMSW des projets planifiés par le biais d'une notification. Pour chaque projet, ils mentionnent les opérations qu'il comprend.

Pour chaque opération, les données suivantes au moins sont précisées :

- 1° la situation, associée à un éventuel système d'information géographique;
- 2° l'année de l'exécution envisagée, avec mention des difficultés éventuelles;
- 3° une estimation du coût par opération;
- 4° l'initiateur;
- 5° le nombre de logements ou lots à réaliser ou maintenir;
- 6° la manière dont l'opération sera financée.

Pour la notification, les initiateurs utilisent le portail de projet. Les initiateurs notifient les éventuelles modifications ultérieures au projet à la VMSW, le cas échéant par le biais du portail de projet.

*Section 2. — Programmation des projets*

*Sous-section 1<sup>re</sup>. — Dispositions générales*

**Art. 7.** § 1<sup>er</sup>. Une opération pour laquelle un financement tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, b), c), d) ou e) est demandé, fait successivement l'objet de chacune des phases suivantes :

- 1<sup>o</sup> l'évaluation stratégique au niveau du projet, visée à la sous-section 2;
- 2<sup>o</sup> l'inscription dans le planning pluriannuel, visée à la sous-section 3;
- 3<sup>o</sup> l'inscription dans le planning à court terme, visée à la sous-section 4;
- 4<sup>o</sup> l'assignation de moyens à un budget annuel, visée à la sous-section 5.

En dérogation à l'alinéa premier, la VMSW assigne, pour une acquisition pour laquelle un financement tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, b), c) ou e), est demandé, les moyens à un budget annuel après la décision d'attribution du financement en vertu des dispositions de l'arrêté de financement.

En dérogation à l'alinéa premier, la VMSW assigne, pour les sous-opérations suivantes pour lesquelles un financement tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, b), d) ou e), est demandé, les moyens à un budget annuel après la décision d'attribution du financement en vertu des dispositions de l'arrêté de financement.

- 1<sup>o</sup> les travaux de démolition;
- 2<sup>o</sup> les travaux urgents à des constructions existantes par suite d'un cas fortuit, après une demande motivée de l'initiateur;
- 3<sup>o</sup> les opérations difficilement programmables;
- 4<sup>o</sup> les hausses de prix consécutives à des modifications au contrat et dispositions contractuelles indispensables dans le cas d'opérations pour lesquelles des moyens ont déjà été assignés à un budget annuel;
- 5<sup>o</sup> les opportunités pour la rénovation d'une habitation par suite d'une modification dans l'occupation;
- 6<sup>o</sup> les travaux à l'éclairage public ou au réseau de distribution d'eau.

En dérogation à l'alinéa premier, les opérations cadrant avec un appel ACMP pour lesquelles un financement tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, b), d) ou e) est demandé, font successivement l'objet de chacune des phases suivantes :

- 1<sup>o</sup> les règles relatives à l'inscription dans le planning pluriannuel tel que visée à l'article 16, sur la base de l'approbation d'un avant-projet conforme au cahier des charges ACMP;
- 2<sup>o</sup> les règles relatives à l'inscription dans le planning à court terme tel que visée à l'article 18, sur la base de l'approbation d'un dossier d'exécution conforme au cahier des charges ACMP;
- 3<sup>o</sup> l'assignation de moyens à un budget annuel sur la base d'un dossier d'exécution approuvé.

En dérogation à l'alinéa premier, les opérations cadrant avec un appel Design and Build sous la forme d'une procédure de négociation pour lesquelles un financement tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, b), d) ou e) est demandé, font successivement l'objet de chacune des phases suivantes :

- 1<sup>o</sup> les règles relatives à l'inscription dans le planning pluriannuel telle que visée à l'article 16, en ce qui concerne l'opération de construction, sur la base de la remise de l'attestation partielle numéro 1 visée à l'article 27;
- 2<sup>o</sup> les règles relatives à l'inscription dans le planning à court terme tel que visée à l'article 18, sur la base de la notification de l'initiateur à la VMSW selon laquelle les travaux seront commencés dans un délai de cinq mois;
- 3<sup>o</sup> l'assignation de moyens à un budget annuel, sur la base de la notification de l'initiateur à la VMSW selon laquelle les travaux seront commencés dans un délai de 15 jours calendaires.

En dérogation à l'alinéa premier, les opérations cadrant avec un appel Design and Build sous la forme d'un appel d'offres ouvert ou restreint, pour lesquelles un financement tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, b), d) ou e) est demandé, font successivement l'objet de chacune des phases suivantes :

- 1<sup>o</sup> l'évaluation stratégique au niveau du projet visée à la sous-section 2;
- 2<sup>o</sup> les règles relatives à l'inscription dans le planning pluriannuel telle que visée à l'article 16, en ce qui concerne l'opération de construction, sur la base de la remise de l'attestation partielle numéro 1 visée à l'article 27;
- 3<sup>o</sup> les règles relatives à l'inscription dans le planning à court terme telle que visée à l'article 18, sur la base de la notification de l'initiateur à la VMSW selon laquelle les travaux seront commencés dans un délai de cinq mois;
- 4<sup>o</sup> l'assignation de moyens à un budget annuel, sur la base de la notification de l'initiateur à la VMSW selon laquelle les travaux seront commencés dans un délai de 15 jours calendaires.

§ 2. Une opération qui est intégralement financée selon une modalité visée à l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, a), f) ou g), fait successivement l'objet de chacune des phases suivantes :

- 1<sup>o</sup> l'évaluation stratégique au niveau du projet, visée à la sous-section 2;
- 2<sup>o</sup> les règles relatives à l'élaboration et aux conseils concernant un avant-projet tel que visé à l'article 14;
- 3<sup>o</sup> les règles relatives à l'élaboration et aux conseils concernant un dossier d'exécution tel que visé à l'article 17;
- 4<sup>o</sup> les règles relatives à l'élaboration et aux conseils ou à l'évaluation concernant un dossier d'adjudication tel que visé à l'article 20.

**Art. 8.** La VMSW peut, durant chacune des phases mentionnées à l'article 7, décider de suspendre, temporairement ou non, le projet d'une société de logement social s'il ressort du planning financier dressé par la VMSW pour une société de logement social que la non-exécution du projet a un effet positif direct tel que visé à l'article 10, alinéa trois, de l'arrêté de financement.

**Art. 9.** Le programme d'exécution est le rapport annuel au ministre sur les opérations pour lesquelles des moyens sont assignés à un budget annuel, qui mentionne le coût et la manière dont les opérations sont financées.

Sous-section 2. — Phase 1. L'évaluation stratégique au niveau du projet

**Art. 10.** § 1<sup>er</sup>. Chaque projet est débattu lors d'une concertation locale sur le logement. Pour les projets visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16<sup>o</sup>, c) et f), la discussion lors de la concertation locale sur le logement se limite au volet social du projet.

Lors d'une concertation locale sur le logement, les points suivants, au minimum, sont discutés pour chaque projet :

- 1° les données du projet et les opérations qui en font partie, telles que visées à l'article 6;
- 2° le nombre d'habitations de location ou de lots à réaliser ou maintenir qui, le cas échéant, correspond aux résultats de l'étude urbanistique;
- 3° si le projet comporte la réalisation ou le maintien d'habitations de location ou d'achat :
  - a) une indication établissant s'il s'agit d'habitations unifamiliales, d'habitations en duo ou d'appartements;
  - b) une indication du type d'habitation;
- 4° si le projet comporte l'aménagement ou l'adaptation d'une infrastructure de logement :
  - a) la question de savoir si une étude urbanistique est nécessaire;
  - b) le cas échéant, l'intention de l'initiateur d'intervenir lui-même en tant que maître d'ouvrage pour l'aménagement ou l'adaptation de l'infrastructure de logement, telle que visée à l'article 12, § 1<sup>er</sup>, alinéa trois de l'arrêté de financement;
  - c) le cas échéant, l'engagement de l'initiateur à céder l'infrastructure de logement, ainsi que le terrain dans ou sur lequel elle est réalisée, à la commune afin qu'ils soient repris dans le domaine public;
  - d) la nécessité éventuelle d'aménager des équipements communs;
- 5° la relation entre le projet et les besoins locaux en matière de logement et les listes d'attente dans la commune;
- 6° la relation entre le projet et l'objectif social contraignant de la commune;

La concertation locale sur le logement fait l'objet d'un compte rendu écrit. Ce compte rendu est envoyé aux acteurs concernés dans un délai de quatorze jours calendaires à compter du jour suivant la concertation locale sur le logement. Dans le même délai, la commune place le compte rendu de la concertation locale sur le logement sur le portail de projet.

§ 2. Lors d'une concertation locale sur le logement, les éléments suivants sont communiqués :

- 1° les ventes envisagées de logements locatifs sociaux ou modestes;
- 2° le planning de rénovation, qui reprend les investissements prévus dans la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation d'habitations de location sociales ou modestes.

§ 3. En dérogation au § 1<sup>er</sup>, aucune discussion dans une concertation locale sur le logement n'est exigée pour les projets suivants :

- 1° un projet ne comportant qu'une ou plusieurs acquisitions telles que visées à l'article 1<sup>er</sup>, 20<sup>o</sup>, a);
- 2° un projet ne comportant qu'un ou plusieurs investissements dans la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation, tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 20<sup>o</sup>, d), lorsqu'il est satisfait à une ou plusieurs des conditions suivantes :
  - a) l'investissement présente un caractère urgent et imprévisible en raison d'une situation dangereuse ou d'une déclaration d'insalubrité imminente;
  - b) l'initiateur réalise l'investissement à l'aide de ressources propres et le coût estimé pour l'exécution de l'investissement s'élève à 5.000 euros maximum par habitation sociale concernée;
  - c) l'investissement est repris dans le cadre d'un planning de rénovation communiqué lors de la concertation locale sur le logement, tel que visé au paragraphe 2, 2°, le coût estimé de l'investissement s'élève à moins de 80 % du prix d'une nouvelle construction et l'évacuation des habitations n'est pas exigée;
- 3° un projet comportant une combinaison des opérations visées aux points 1° et 2°;
- 4° un projet portant sur la réalisation ou le maintien d'espaces non résidentiels.

Les projets visés à l'alinéa premier sont communiqués lors de la concertation locale sur le logement suivante.

**Art. 11.** § 1<sup>er</sup>. Au plus tôt lors de la concertation locale sur le logement et dans un délai de 21 jours calendaires à compter du jour suivant la publication du compte rendu de la concertation locale sur le logement sur le portail de projet, Wonen-Vlaanderen rend un avis motivé sur la base du cadre politique décretaal. Wonen-Vlaanderen publie l'avis sur le portail de projet et informe l'initiateur et la commune.

Si, en raison de l'incomplétude du dossier, Wonen-Vlaanderen doit demander des documents ou renseignements supplémentaires, le délai visé à l'alinéa premier est suspendu. Le délai recommence à courir le septième jour calendaire après la réception des documents ou renseignements supplémentaires.

Si, dans son avis, Wonen-Vlaanderen constate que le projet est conforme au cadre politique décretaal, le projet est en principe programmable et passe à la phase 2 décrite à la sous-section 3. Si, selon le compte-rendu de la concertation locale sur le logement, une étude urbanistique est nécessaire, le projet est en principe programmable et passe à la phase 2 si Wonen-Vlaanderen constate dans son avis que le projet est conforme au cadre politique décretaal et lorsque l'étude urbanistique est terminée.

Si, dans son avis, Wonen-Vlaanderen constate que le projet n'est pas conforme au cadre politique décretaal, l'initiateur est, sans préjudice de l'application des articles 23 et 25, obligé d'ajuster son projet et de le soumettre à nouveau à une concertation locale sur le logement.

Si l'avis de Wonen-Vlaanderen n'est pas rendu dans le délai imparti, le projet est réputé conforme au cadre politique décretaal et est en principe programmable.

§ 2. Le paragraphe 1<sup>er</sup> ne s'applique pas aux projets tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16<sup>o</sup>, c) et f). Ces projets sont en principe automatiquement programmables.

**Art. 12.** La VMSW tient à jour une liste des projets notifiés qui sont discutés au sein de la concertation locale sur le logement et qui, conformément à l'article 11, sont en principe programmables, le cas échéant appelée « liste de projets » après révision en application de l'article 23 ou 25.

L'alinéa premier s'applique de façon conforme aux projets qui, en vertu de l'article 10, § 3, ne sont pas discutés au sein d'une concertation locale du logement.

## Sous-section 3. — Phase 2. L'inscription dans le planning pluriannuel

**Art. 13.** Avant que l'initiateur n'introduise, conformément à l'article 14, un avant-projet pour une opération visée à l'article 1<sup>er</sup>, 20°, b), c) ou d), il peut fournir à la VMSW un projet d'esquisse accompagné d'une demande d'avis.

**Art. 14.** § 1<sup>er</sup>. Pour une opération telle que visée à l'article 1<sup>er</sup>, 20°, b), c) ou d), l'initiateur fournit à la VMSW un avant-projet accompagné d'une demande d'avis. La VMSW fournit à l'initiateur un accusé de réception.

En dérogation à l'alinéa premier, aucun avant-projet tel que visé à l'alinéa premier n'est exigé pour les opérations suivantes :

- 1° les opérations qui font partie de projets tels que visés à l'article 10, § 3;
- 2° les opérations d'infrastructure qui font partie de projets tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16°, c) et f) et pour lesquelles aucun financement tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 9°, d) ou e) n'a été demandé;
- 3° les opérations de construction et d'investissement qui font partie de projets tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16°, c) et f);
- 4° les opérations qui font partie de projets tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16°, d) et e).

§ 2. La VMSW rend un avis motivé sur la base des normes techniques et des normes de prix dans un délai de quarante-cinq jours calendaires qui prend cours le jour suivant la réception de l'avant-projet visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier. La VMSW publie l'avis sur le portail de projet et informe l'initiateur.

Si, en raison de l'incomplétude du dossier, la VMSW doit demander des documents ou renseignements supplémentaires, le délai visé à l'alinéa premier est suspendu. Le délai recommence à courir le septième jour calendaire après la réception des documents ou renseignements supplémentaires.

Si, dans son avis, la VMSW constate que l'avant-projet est conforme aux normes techniques et aux normes de prix, l'opération est en principe exécutable et la commission d'évaluation décide si l'opération doit être inscrite dans le planning pluriannuel :

- 1° si l'avis est rendu au moins quarante-cinq jours calendaires avant la prochaine réunion de la commission d'évaluation, lors de la prochaine réunion;
- 2° si l'avis est rendu moins de quarante-cinq jours calendaires avant la prochaine réunion de la commission d'évaluation, lors de la deuxième réunion à venir.

Si, dans son avis, la VMSW constate que l'avant-projet n'est pas conforme aux normes techniques et aux normes de prix, alors l'initiateur est, sans préjudice de l'application des articles 24 et 25, obligé d'ajuster son avant-projet et de l'introduire à nouveau, conformément au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier.

Si l'avis de la VMSW n'est pas rendu dans le délai imparti, l'avant-projet est réputé conforme aux normes techniques et aux normes de prix et est en principe exécutable.

§ 3. Si, en vertu de l'article 12, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, de l'arrêté de financement, la VMSW ou une autre autorité adjudicatrice intervient en tant que maître d'ouvrage pour l'aménagement ou l'adaptation de l'infrastructure de logement, la VMSW ou l'autre autorité adjudicatrice réalise, en dérogation au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier, elle-même un avant-projet ou fait réaliser un avant-projet par un architecte.

**Art. 15.** § 1<sup>er</sup>. Si un projet requiert l'aménagement ou l'adaptation d'infrastructures de logement, l'initiateur informe la population locale de manière adéquate sur les opérations à exécuter, éventuellement en organisant une réunion d'information. L'initiateur transmet à la VMSW les éventuelles remarques de la population locale ou le compte rendu de la réunion d'information.

En dérogation à l'alinéa premier, l'initiateur ne doit pas informer la population locale d'une opération planifiée si chacune des conditions suivantes est remplie :

- 1° l'opération ne requiert ni une étude urbanistique, ni l'exécution de travaux d'infrastructure ou de travaux d'adaptation de l'environnement résidentiel;
- 2° le coût de l'opération, T.V.A. incluse, s'élève à un montant maximal de 1 000 000 euros ou l'opération concerne huit habitations ou lots, au maximum.

§ 2. Si un projet requiert l'aménagement ou l'adaptation de l'infrastructure de logement, l'initiateur convoque une réunion plénière lors de laquelle les études urbanistiques et les avant-projets sont discutés, après qu'il a été satisfait aux conditions suivantes :

- 1° l'initiateur a fourni un avant-projet pour l'aménagement ou l'adaptation de l'infrastructure de logement à la VMSW, à la commune, au gestionnaire des égouts et à toutes les autres parties invitées;
- 2° conformément à l'article 14, l'opération de construction ou d'investissement est en principe exécutable ou il existe un accord relatif au plan d'implantation.

A la demande de l'initiateur, la VMSW peut :

- 1° le dispenser de l'obligation d'organiser une réunion plénière s'il est satisfait à l'une des conditions suivantes :
  - a) l'aménagement ou l'adaptation de l'infrastructure de logement ne comporte pas de travaux d'infrastructure ou travaux d'aménagement de l'environnement résidentiel;
  - b) les travaux d'infrastructure à exécuter ne concernent que des équipements d'utilité publique ou des travaux d'environnement;
- 2° autoriser l'initiateur à organiser une réunion plénière après qu'il a été satisfait à la condition visée à l'alinéa premier, 1°.

§ 3. En dérogation à l'article 14, § 2, alinéa premier, le délai pour la formulation d'un avis sur l'avant-projet d'aménagement ou d'adaptation de l'infrastructure de logement sur la base des normes techniques commence à courir le jour suivant celui où il a été satisfait tant à l'exigence visée au paragraphe 1<sup>er</sup> qu'à l'exigence visée au paragraphe 2.



**Art. 16.** Sur proposition de la VMSW, la commission d'évaluation décide si une opération qui, en vertu de l'article 14, est en principe exécutable, éventuellement après révision moyennant l'application de l'article 24 ou 25, est reprise dans le planning pluriannuel sur la base du :

1° cadre politique décrétoal, si les données visées à l'article 10, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, ont été modifiées depuis l'inscription dans la liste de projets visée à l'article 12;

2° cadre financier;

3° lien éventuel de l'opération avec d'autres opérations faisant partie du même projet.

L'alinéa premier s'applique de façon conforme aux :

1° opérations de la liste de projets visée à l'article 12 pour lesquelles, conformément à l'article 14, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, aucun avant-projet n'est exigé;

2° opérations qui font partie de projets tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16°, c) et f) et pour lesquelles l'attestation partielle numéro 1 visée à l'article 27 a été délivrée;

3° opérations qui cadrent dans un appel ACMP pour lequel l'avant-projet a été approuvé;

4° opérations qui cadrent dans un appel Design and Build sous la forme d'une demande de prix ou un appel Design and Build sous la forme d'une procédure de négociation pour lequel l'attestation partielle numéro 1 visée à l'article 27 a été délivrée.

La VMSW introduit dans le portail de projet la décision de la commission d'évaluation quant à l'inscription d'une opération dans le planning pluriannuel et informe l'initiateur.

Lorsqu'une opération est inscrite dans le planning pluriannuel, elle passe en phase 3, conformément aux dispositions de la sous-section 4.

#### Sous-section 4. — Phase 3. L'inscription dans le planning à court terme

**Art. 17.** § 1<sup>er</sup>. Pour une opération telle que visée à l'article 1<sup>er</sup>, 20°, b), c) ou d), l'initiateur fournit à la VMSW un dossier d'exécution accompagné d'une demande d'avis. La VMSW fournit à l'initiateur un accusé de réception.

En dérogation à l'alinéa premier, aucun dossier d'exécution tel que visé à l'alinéa premier n'est exigé pour les opérations suivantes :

1° les opérations d'infrastructure qui font partie de projets tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16°, c) et f) et pour lesquelles aucun financement tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 9°, d) ou e) n'a été demandé;

2° les opérations de construction et d'investissement qui font partie de projets tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16°, c) et f);

3° les opérations qui font partie de projets tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16°, d) et e).

§ 2. La VMSW rend un avis motivé sur la base des normes techniques et des normes de prix dans un délai de quarante-cinq jours calendaires qui prend cours le jour suivant la réception du dossier d'exécution pour une opération de construction ou d'investissement tel que visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier. La VMSW introduit l'avis dans le portail de projet et informe l'initiateur.

La VMSW rend un avis motivé sur la base des normes techniques dans un délai de soixante jours calendaires prenant cours le jour suivant la réception du dossier d'exécution pour l'aménagement ou l'adaptation de l'infrastructure de logement, tel que visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier, prolongé, le cas échéant, de la période entre la demande d'avis et l'avis de l'Inspection des Finances. La VMSW introduit l'avis dans le portail de projet et informe l'initiateur.

Si, en raison de l'incomplétude de la demande, la VMSW doit demander des documents ou renseignements supplémentaires, le délai visé aux alinéas premier et deux est suspendu. Le délai commence de nouveau à courir le septième jour calendaire après la réception des documents ou renseignements supplémentaires.

Si, dans son avis, la VMSW constate que le dossier d'exécution est conforme aux normes techniques et, le cas échéant, aux normes de prix, l'opération est en principe prête à faire l'objet d'une adjudication et la commission d'évaluation décide si l'opération doit être inscrite dans le planning à court terme :

1° si l'avis est rendu au moins quarante-cinq jours calendaires avant la prochaine réunion de la commission d'évaluation, lors de la prochaine réunion;

2° si l'avis est rendu moins de quarante-cinq jours calendaires avant la prochaine réunion de la commission d'évaluation, lors de la deuxième prochaine réunion.

Si, dans son avis, la VMSW constate que le dossier d'exécution n'est pas conforme aux normes techniques et, le cas échéant, aux normes de prix, alors l'initiateur est, sans préjudice de l'application des articles 24 et 25, obligé d'ajuster son dossier d'exécution et de l'introduire à nouveau, conformément au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier.

Si l'avis de la VMSW n'est pas rendu dans le délai imparti, le dossier d'exécution est réputé conforme aux normes techniques et, le cas échéant, aux normes de prix et est en principe prêt à faire l'objet d'une adjudication.

§ 3. Si, en vertu de l'article 12, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, de l'arrêté de financement, la VMSW ou une autre autorité adjudicatrice intervient en tant que maître d'ouvrage pour l'aménagement ou l'adaptation de l'infrastructure de logement, la VMSW ou l'autre autorité adjudicatrice réalise, en dérogation au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier, elle-même un dossier d'exécution ou fait réaliser un dossier d'exécution par un architecte.

Le délai d'avis de soixante jours calendaires visé au paragraphe 2, alinéa deux, commence à courir le jour suivant la notification de la VMSW informant l'initiateur que le dossier d'exécution est complet.

**Art. 18.** Sur proposition de la VMSW, la commission d'évaluation décide si une opération qui, en vertu de l'article 17, est en principe prête à faire l'objet d'une adjudication, éventuellement après révision moyennant l'application de l'article 24 ou 25, est reprise dans le planning à court terme sur la base du :

1° cadre politique décrétoal, si les données visées à l'article 10, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, ont été modifiées depuis l'inscription dans le planning pluriannuel visé à l'article 16;

2° cadre financier;

3° lien éventuel de l'opération avec d'autres opérations faisant partie du même projet.

L'alinéa premier s'applique de façon conforme aux :

- 1° opérations du planning pluriannuel visé à l'article 16 pour lesquelles, conformément à l'article 17, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, aucun dossier d'exécution n'est exigé;
- 2° opérations qui font partie de projets tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16°, c) et f) et pour lesquelles les travaux seront achevés dans un délai de trois mois;
- 3° opérations qui cadrent dans un appel ACMP pour lequel le dossier d'exécution a été approuvé;
- 4° opérations qui cadrent dans un appel Design and Build sous la forme d'une demande de prix ou un appel Design and Build sous la forme d'une procédure de négociation pour lequel les travaux sont démarrés dans un délai de cinq mois.

La VMSW introduit dans le portail de projet la décision de la commission d'évaluation quant à l'inscription d'une opération dans le planning à court terme et informe l'initiateur.

Lorsqu'une opération est inscrite dans le planning à court terme, elle passe en phase 4, comme le prévoit la sous-section 5.

#### Sous-section 5. — Phase 4. L'assignation à un budget annuel

**Art. 19.** Lorsqu'une opération est inscrite dans le planning à court terme, l'initiateur introduit les données suivantes dans le portail de projet :

- 1° une énumération de toutes les autorisations requises, avec mention de la date d'octroi ou de refus de chaque autorisation;
- 2° la preuve d'un droit réel ou une sûreté similaire sur les terrains.

**Art. 20.** § 1<sup>er</sup>. Pour une opération telle que visée à l'article 1<sup>er</sup>, 20°, b), c) ou d), l'initiateur fournit à la VMSW un dossier d'attribution ainsi qu'une demande d'avis ou d'approbation. La VMSW fournit à l'initiateur un accusé de réception.

En dérogation à l'alinéa premier, aucun dossier d'attribution tel que visé à l'alinéa premier n'est exigé pour les opérations suivantes :

- 1° les opérations d'infrastructure qui font partie de projets tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16°, c) et f) et pour lesquelles aucun financement tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 9°, d) ou e) n'a été demandé;
- 2° les opérations de construction et d'investissement qui font partie de projets tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16°, c) et f);
- 3° les opérations qui font partie de projets tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16°, d) et e).

§ 2. La VMSW rend un avis motivé sur la base des normes techniques et des normes de prix dans un délai de quarante-cinq jours calendaires qui prend cours le jour suivant la réception du dossier d'attribution pour une opération de construction ou d'investissement tel que visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier. La VMSW introduit l'avis dans le portail de projet.

Dans un délai de soixante jours calendaires prenant cours le jour suivant la réception du dossier d'attribution pour l'aménagement ou l'adaptation de l'infrastructure de logement, tel que visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier, prolongé, le cas échéant, de la période entre la demande et l'avis favorable de l'Inspection des Finances, la VMSW prend, sur la base des normes techniques, une décision d'approbation ou de non-approbation du dossier d'attribution. La VMSW introduit la décision dans le portail de projet et informe l'initiateur.

Si, en raison de l'incomplétude de la demande, la VMSW doit demander des documents ou renseignements supplémentaires, le délai visé aux alinéas premier et deux est suspendu. Le délai recommence à courir le septième jour calendaire après la réception des documents ou renseignements supplémentaires.

Si la VMSW, soit constate dans son avis que le dossier d'attribution répond aux normes techniques et aux normes de prix en vertu de l'alinéa premier, soit approuve le dossier d'attribution en vertu de l'alinéa deux, et s'il ressort des données visées à l'article 19 que l'initiateur dispose des autorisations requises ainsi que d'un droit réel ou d'une sûreté comparable sur les terrains, l'opération est attribuable et la VMSW assigne les ressources pour le financement de l'opération à un budget annuel.

Si la VMSW, soit constate dans son avis que le dossier d'adjudication ne répond pas aux normes techniques et aux normes de prix en vertu de l'alinéa premier, soit rejette le dossier d'attribution en vertu de l'alinéa deux, l'initiateur est, sans préjudice de l'application des articles 24 et 25, obligé d'ajuster son dossier d'attribution et de le soumettre à nouveau, conformément au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier, ou d'initier une nouvelle procédure d'adjudication.

Si, dans le cadre d'un dossier d'attribution pour une opération de construction ou d'investissement, la VMSW ne rend pas dans le délai imparti l'avis visé à l'alinéa premier, le dossier d'attribution est réputé répondre aux normes techniques et aux normes de prix et l'opération est attribuable. Si, dans le cadre d'un dossier d'attribution pour l'aménagement ou l'adaptation d'une infrastructure de logement, la VMSW ne prend pas dans le délai imparti la décision visée à l'alinéa deux, le dossier d'attribution est réputé approuvé et l'opération est attribuable, à moins que l'Inspection des Finances ait rendu un avis défavorable qui n'a pas été revu. Dans ce cas, le dossier d'attribution est réputé rejeté.

§ 3. Si, en vertu de l'article 12, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, de l'arrêté de financement, la VMSW ou une autre autorité adjudicatrice intervient en tant que maître d'ouvrage pour l'aménagement ou l'adaptation d'une infrastructure de logement, la VMSW ou l'autre autorité adjudicatrice réalise, en dérogation au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier, elle-même un dossier d'attribution ou fait réaliser un dossier d'attribution par un architecte.

Le délai de décision de soixante jours calendaires visé au paragraphe 2, alinéa deux, commence à courir le jour suivant la notification de la VMSW informant l'initiateur que le dossier d'attribution est complet.

§ 4. Pour pouvoir prétendre à un financement tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 9°, d) ou e), les opérations ne peuvent pas être commandées avant d'être considérées comme attribuables en vertu du paragraphe 2.

En dérogation à l'alinéa premier, la VMSW peut permettre qu'un marché soit conclu plus tôt avec un maître d'ouvrage, auquel cas l'opération est réputée attribuable s'il est satisfait à l'une des conditions suivantes :

- 1° en cas d'urgence, après une demande motivée de l'initiateur;
- 2° le coût, hors T.V.A., de l'opération s'élève à 20 000 euros maximum;
- 3° l'opération cadre dans un appel ACMP.

## Section 3. — La commission d'évaluation

**Art. 21.** § 1<sup>er</sup>. Une commission d'évaluation est créée.

La commission se compose comme suit :

- 1° trois représentants de la VMSW;
- 2° deux représentants de Wonen-Vlaanderen;
- 3° deux représentants proposés par les sociétés de logement social;
- 4° un représentant du VWF (Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses), visé à l'article 50 du Code flamand du Logement;
- 5° un représentant proposé par la « Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten » (Association des villes et communes flamandes);
- 6° un représentant proposé par les organisations représentatives défendant les intérêts des initiateurs, visés à l'article 1<sup>er</sup>, 10°, *h*) et *i*).

La commission d'évaluation est assujettie au décret du 13 juillet 2007 portant promotion d'une participation plus équilibrée d'hommes et de femmes dans les organes d'avis et d'administration de l'Autorité flamande.

La présidence et le secrétariat de la commission d'évaluation sont assurés par la VMSW.

§ 2. La commission d'évaluation se réunit annuellement, en février, juin et octobre au moins.

A l'initiative du président, la commission d'évaluation peut se réunir à des moments autres que ceux prévus à l'alinéa premier.

§ 3. A la proposition de la VMSW, la commission d'évaluation prend lors de chaque réunion une décision concernant les questions suivantes :

- 1° l'évaluation des projets au regard du cadre politique décentral;
- 2° l'inscription des opérations dans le planning pluriannuel et la suppression d'opérations du planning pluriannuel;
- 3° l'inscription des opérations dans le planning à court terme et la suppression d'opérations du planning à court terme;
- 4° l'établissement d'un rapport sur le programme d'exécution de l'année précédente et une prévision pour l'élaboration et l'adaptation du budget de la Communauté flamande.
- 5° le suivi des propositions de projet introduites dans le cadre d'un appel ACMP ou un appel Design and Build en vue de la réalisation d'habitations sociales de location ou d'achat.

Si la commission d'évaluation se réunit à des moments autres que ceux prévus au paragraphe 2, alinéa premier, elle prend une décision sur une ou plusieurs des questions visées à l'alinéa premier.

**Art. 22.** Au moins quinze jours calendaires avant la réunion, la VMSW fournit aux membres de la commission d'évaluation les documents visés aux alinéas deux à cinq.

Pour permettre à la commission d'évaluation de prendre une décision quant à l'évaluation au regard du cadre politique décentral, la VMSW fournit :

1° un aperçu des projets dont les données visées à l'article 10, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, ont été modifiées depuis l'inscription dans :

- a*) la liste de projets visée à l'article 12;
- b*) le planning pluriannuel visé à l'article 16;

2° une proposition en matière d'évaluation des projets, visés au point 1°, au regard du cadre politique décentral.

Pour permettre à la commission d'évaluation de prendre une décision quant à l'inscription d'opérations dans le planning pluriannuel et la radiation d'opérations du planning pluriannuel, la VMSW fournit :

- 1° le planning pluriannuel qui a été approuvé lors de la réunion précédente de la commission d'évaluation;
- 2° un aperçu des opérations qui entrent en ligne de compte pour la suppression du planning pluriannuel :
  - a*) les opérations reprises pendant trois ans dans le planning pluriannuel;
  - b*) les opérations qui entrent en ligne de compte pour l'inscription dans le planning à court terme;
  - c*) les opérations que la VSMW a suspendues en vertu de l'article 8;

3° un aperçu des opérations qui entrent en ligne de compte pour l'inscription dans le planning pluriannuel;

4° une proposition d'adaptation du planning pluriannuel;

Pour permettre à la commission d'évaluation de prendre une décision quant à l'inscription d'opérations dans le planning à court terme et la radiation d'opérations du planning à court terme, la VMSW fournit :

- 1° le planning à court terme qui a été approuvé lors de la réunion précédente de la commission d'évaluation;
- 2° un aperçu des opérations qui entrent en ligne de compte pour la suppression du planning à court terme :
  - a*) les opérations reprises pendant trois ans dans le planning à court terme;
  - b*) les opérations attribuables en vertu de l'article 20;
  - c*) les opérations que la VSMW a suspendues en vertu de l'article 8;
  - d*) les opérations pour lesquelles l'autorisation a été refusée ou a expiré;

3° un aperçu des opérations qui entrent en ligne de compte pour l'inscription dans le planning à court terme;

4° une proposition d'adaptation du planning à court terme.

Pour permettre à la commission d'évaluation d'établir des rapports sur le programme d'exécution de l'année précédente et de formuler des prévisions en vue de la détermination et l'adaptation du budget de la Communauté flamande, la VSMW fournit :

1° un aperçu des opérations pour lesquelles, durant l'exercice budgétaire en cours et le précédent, des ressources ont été assignées à un budget annuel, réparties par exercice budgétaire;

2° un aperçu du taux d'utilisation des modalités de financement visées à l'article 1<sup>er</sup>, 9°, b), c), d) ou e) durant l'exercice budgétaire en cours et le précédent;

3° un aperçu des acquisitions de biens immobiliers bâtis et non bâtis durant les cinq dernières années et des prévisions :

a) du timing pour la réalisation ou le maintien d'habitations sociales de location, d'habitations sociales acquises ou de lots sociaux sur ces biens immobiliers;

b) de l'impact sur le financement durant l'exercice budgétaire en cours et le suivant;

4° un aperçu des acquisitions planifiées de biens immobiliers bâtis et non bâtis durant l'exercice budgétaire en cours et le suivant et une prévision de leur impact sur le financement durant l'exercice budgétaire en cours et le suivant.

#### Section 4. — Possibilités de recours

**Art. 23.** § 1<sup>er</sup>. L'initiateur d'un projet dont, conformément à l'article 11, Wonen-Vlaanderen a constaté dans son avis qu'il n'était pas conforme au cadre politique décretaal peut signifier une demande de reconsidération à l'administrateur général de Wonen-Vlaanderen. A peine d'irrecevabilité, la demande est introduite par envoi sécurisé, dans un délai de soixante jours calendaires qui prend cours le jour suivant l'introduction de l'avis visé à l'alinéa premier dans le portail de projet.

L'administrateur général de Wonen-Vlaanderen rend un avis motivé sur la requête dans un délai de vingt-et-un jours calendaires qui prend cours le jour suivant la signification visée à l'alinéa premier. Wonen-Vlaanderen publie l'avis sur le portail de projet et informe l'initiateur au moyen d'un envoi sécurisé.

Si, en raison de l'incomplétude du dossier, l'administrateur général doit demander des documents ou renseignements supplémentaires, le délai visé à l'alinéa deux est suspendu. Le délai commence de nouveau à courir le septième jour calendaire après la signification par envoi sécurisé des documents ou renseignements supplémentaires.

Si l'avis de l'administrateur général n'est pas signifié à l'initiateur dans le délai imparti, la demande de reconsidération est censée accueillie. Le cas échéant, le projet est réputé conforme au cadre politique décretaal.

§ 2. L'avis de l'administrateur général de Wonen-Vlaanderen visé au paragraphe 1<sup>er</sup> a les mêmes effets que l'avis de Wonen-Vlaanderen mentionné à l'article 11, § 1<sup>er</sup>.

**Art. 24.** § 1<sup>er</sup>. L'initiateur d'un projet dont, conformément à l'article 14, 17 ou 20, la VMSW a constaté dans son avis qu'il ne répondait pas aux normes techniques et, le cas échéant, aux normes de prix peut signifier une demande de reconsidération à l'administrateur délégué de la VMSW. A peine d'irrecevabilité, la demande est introduite par envoi sécurisé, dans un délai de soixante jours calendaires qui prend cours le jour suivant l'introduction de l'avis visé à l'alinéa premier dans le portail de projet.

L'administrateur délégué de la VMSW rend un avis motivé sur la demande dans un délai de :

1° quarante-cinq jours calendaires, qui prend cours le jour suivant la signification visée à l'alinéa premier, si la demande concerne un avant-projet;

2° soixante jours calendaires, qui prend cours le jour suivant la signification visée à l'alinéa premier, si la demande concerne un dossier d'exécution ou un dossier d'attribution;

La VMSW publie l'avis sur le portail de projet et informe l'initiateur au moyen d'un envoi sécurisé.

Si, en raison de l'incomplétude du dossier, l'administrateur délégué doit demander des documents ou renseignements supplémentaires, le délai visé à l'alinéa deux est suspendu. Le délai commence de nouveau à courir le septième jour calendaire après la signification par envoi sécurisé des documents ou renseignements supplémentaires.

Si l'avis de l'administrateur délégué n'est pas signifié à l'initiateur dans le délai imparti, la demande de reconsidération est censée accueillie. Dans ce cas, le dossier est réputé conforme aux normes techniques et, le cas échéant, aux normes de prix.

§ 2. L'initiateur d'un projet dont la VMSW a, en vertu de l'article 20, rejeté le dossier d'attribution, peut signifier une demande de reconsidération à l'administrateur délégué de la VMSW. A peine d'irrecevabilité, la demande est introduite par envoi sécurisé, dans un délai de soixante jours calendaires qui prend cours le jour suivant l'introduction de la non-approbation dans le portail de projet.

L'administrateur délégué de la VMSW prend, au sujet de la demande, une décision dans un délai de soixante jours calendaires qui prend cours le jour suivant la signification visée à l'alinéa premier. La VMSW publie la décision sur le portail de projet et informe l'initiateur au moyen d'un envoi sécurisé.

Si, en raison de l'incomplétude du dossier, l'administrateur délégué doit demander des documents ou renseignements supplémentaires, le délai visé à l'alinéa deux est suspendu. Le délai commence de nouveau à courir le septième jour calendaire après la signification par envoi sécurisé des documents ou renseignements supplémentaires.

Si la décision de l'administrateur délégué n'est pas signifiée à l'initiateur dans le délai imparti, la demande de reconsidération est réputée accueillie, à moins que l'Inspection des Finances ait rendu un avis défavorable qui n'a pas été revu. Le cas échéant, la demande de reconsidération est réputée rejetée.

§ 3. L'avis et la décision de l'administrateur délégué de la VMSW, visés respectivement aux paragraphes 1<sup>er</sup> et 2, ont les mêmes effets que l'avis et la décision de la VMSW, visés respectivement à l'article 14, 17 ou 20 et à l'article 20.

**Art. 25.** L'initiateur peut introduire un recours contre :

- 1° un avis de l'administrateur général de Wonen-Vlaanderen, rendu conformément à l'article 23;
- 2° un avis de l'administrateur délégué de la VMSW, rendu conformément à l'article 24.

A peine d'irrecevabilité, le recours est introduit par envoi sécurisé adressé à Wonen-Vlaanderen ou la VMSW, selon qu'il concerne un avis tel que visé à l'alinéa premier, 1°, ou un avis ou une décision tel(le) que visé(e) à l'alinéa premier, 2°. Le ministre statue sur le recours dans un délai de quarante-cinq jours calendaires qui prend cours le jour suivant la signification du recours.

Un avis ou une décision tel(le) que visé(e) à l'alinéa premier, 1° ou 2°, est définitif(ve) lorsque, dans les trente jours calendaires de son introduction dans le portail de projet, aucun recours n'a été introduit, lors d'une prononciation négative du ministre sur le recours ou à défaut d'une prononciation dans le délai de quarante-cinq jours visé à l'alinéa deux.

Wonen-Vlaanderen introduit la décision du ministre concernant le recours introduit contre un avis, tel que visé à l'alinéa premier, 1°, dans le portail de projet et notifie l'initiateur par envoi sécurisé.

La VMSW introduit la décision du ministre concernant le recours introduit contre un avis ou une décision, tel que visé à l'alinéa premier, 2°, dans le portail de projet et notifie l'initiateur par envoi sécurisé.

Si, en raison de l'incomplétude du dossier, des documents ou renseignements supplémentaires doivent être demandés, le délai visé à l'alinéa deux est suspendu. Le délai commence de nouveau à courir le septième jour calendaire après la signification par envoi sécurisé des documents ou renseignements supplémentaires.

*CHAPITRE 3. — Dispositions spécifiques pour les projets comportant une charge sociale et pour la réalisation à titre volontaire d'habitations sociales de location ou d'achat*

*Section 1<sup>re</sup>. — Délivrance d'attestations partielles par la VMSW*

**Art. 26.** Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent :

- 1° aux initiateurs qui exécutent une charge sociale en nature, conformément aux articles 4.1.20 à 4.1.22 du décret sur la politique foncière et immobilière;
- 2° aux initiateurs qui réalisent des habitations sociales de location ou d'achat à titre volontaire, conformément à l'article 4.1.16, § 3, du décret sur la politique foncière et immobilière.

**Art. 27.** § 1<sup>er</sup>. L'initiateur dresse un avant-projet qui se compose de plans et d'un tableau de simulation tels que visés à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, 3°. Il fournit l'avant-projet à la VMSW. La VMSW fournit à l'initiateur un accusé de réception. L'avant-projet fait fonction de demande de l'attestation partielle numéro 1.

Si la VMSW estime que l'avant-projet est incomplet, elle peut demander des documents ou renseignements complémentaires à l'initiateur. L'initiateur fournit les documents ou renseignements complémentaires à la VMSW.

§ 2. Dans un délai de quarante-cinq jours calendaires qui prend cours après la réception de l'avant-projet complet tel que visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier, la VMSW se prononce sur la conformité des plans avec les normes techniques et les normes de prix. A la demande motivée de l'initiateur, la VMSW peut accorder des dérogations limitées de ces normes, pour autant qu'elles contribuent à une architecture d'un plus haut niveau qualitatif ou à une meilleure fixation des prix.

La VMSW notifie sa décision sur la conformité, visée à l'alinéa premier, à l'initiateur dans le délai visé à l'alinéa premier. Le constat de la conformité est affirmé dans l'attestation partielle numéro 1, ajoutée, le cas échéant, à la décision de la VMSW.

§ 3. La réception de l'attestation partielle numéro 1, de même que la notification tardive par la VMSW de sa décision sur la conformité, visée au paragraphe 2, alinéa premier, autorisent l'initiateur à entamer les travaux.

L'initiateur notifie la date de démarrage à la VMSW au moins trente jours calendaires avant le début des travaux. La VMSW fournit à l'initiateur un accusé de réception.

§ 4. Si, pour une opération, l'initiateur a sollicité une subvention telle que visée à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 2°, c), de l'arrêté de financement, la délivrance de l'attestation partielle numéro 1 a pour conséquence que l'opération peut être prise en considération pour un subventionnement dans les limites du budget disponible, à la condition que les attestations partielles numéros 2 et 3 soient également délivrées.

La VMSW prend une décision sur l'octroi de la subvention visée à l'alinéa premier après que l'initiateur lui a, conformément au paragraphe 3, alinéa deux, notifié la date de début des travaux.

**Art. 28.** § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'application de l'article 29, l'initiateur peut faire parvenir à la VMSW une proposition indicative du calcul des prix dans le cadre de la réalisation d'habitations sociales de location ou d'habitations sociales d'achat avant la fin des travaux, comme il ressort de la réception provisoire des travaux ou du journal des travaux. La VMSW fournit à l'initiateur un accusé de réception.

Si la VMSW estime qu'elle ne dispose pas d'informations suffisantes pour évaluer la conformité visée au paragraphe 2, alinéa premier, elle peut demander des documents ou renseignements complémentaires à l'initiateur. L'initiateur fournit les documents ou renseignements complémentaires à la VMSW.

§ 2. Dans un délai de quarante-cinq jours calendaires qui prend cours le jour suivant la réception de tous les documents et renseignements visés au paragraphe 1<sup>er</sup>, la VMSW se prononce sur la conformité de la proposition indicative de calcul des prix avec les normes de prix.

La VMSW notifie sa décision sur la conformité, visée à l'alinéa premier, à l'initiateur dans le délai visé à l'alinéa premier.

§ 3. L'initiateur notifie la date de fin à la VMSW au moins trois mois avant l'achèvement des travaux. La VMSW fournit à l'initiateur un accusé de réception.

**Art. 29.** § 1<sup>er</sup>. Dans un délai de trente jours calendaires après la fin des travaux, comme il ressort de la réception provisoire ou du journal des travaux, l'initiateur notifie une déclaration d'achèvement des travaux et une proposition définitive du calcul des prix à la VMSW. La VMSW fournit à l'initiateur un accusé de réception. La déclaration fait fonction de demande de l'attestation partielle numéro 2. Sur la base des pièces qu'elle a reçues et de l'exécution de tous les contrôles qu'elle juge nécessaires, la VMSW examine la conformité, visée au paragraphe 2, alinéa premier.

Si la VMSW estime qu'elle ne dispose pas d'informations suffisantes pour évaluer la conformité visée au paragraphe 2, alinéa premier, elle peut demander des documents ou renseignements complémentaires à l'initiateur. L'initiateur fournit les documents ou renseignements complémentaires à la VMSW.

§ 2. Dans un délai de quarante-cinq jours calendaires qui prend cours le jour suivant la réception de tous les documents et renseignements visés au paragraphe 1<sup>er</sup>, la VMSW se prononce sur la conformité de l'exécution des travaux avec les normes techniques et sur la conformité de la proposition définitive de calcul des prix avec les normes de prix.

La VMSW notifie sa décision sur la conformité, visée à l'alinéa premier, à l'initiateur dans le délai visé à l'alinéa premier. Le constat de la conformité est affirmé dans l'attestation partielle numéro 2, ajoutée, le cas échéant, à la décision de la VMSW.

§ 3. La réception de l'attestation partielle numéro 2, de même que la notification tardive par la VMSW de sa décision sur la conformité visée au paragraphe 2, alinéa premier, autorisent l'initiateur, visé à l'article 26, 1<sup>o</sup>, à procéder au transfert, visé à l'article 4.1.21 du décret sur la politique foncière et immobilière, respectivement à la substitution, visée à l'article 4.1.22 du décret précité.

La réception de l'attestation partielle numéro 2, de même que la notification tardive par la VMSW de sa décision sur la conformité visée au paragraphe 2, alinéa premier, autorisent l'initiateur, visé à l'article 26, 2<sup>o</sup>, à procéder au transfert, visé à l'article 4.1.16, § 3, alinéa deux, 2<sup>o</sup>, du décret sur la politique foncière et immobilière, respectivement à la substitution, visée à l'article 4.1.16, § 3, alinéa quatre, 2<sup>o</sup>, du décret précité.

**Art. 30.** § 1<sup>er</sup>. Dans un délai de trente jours calendaires après le transfert ou la substitution, visés à l'article 29, § 3, l'initiateur avise la VMSW du transfert ou de la substitution. La VMSW fournit à l'initiateur un accusé de réception. L'avis fait fonction de demande de l'attestation partielle numéro 3.

Si la VMSW estime qu'elle ne dispose pas d'informations suffisantes pour évaluer la régularité, visée au paragraphe 2, alinéa premier, elle peut demander des documents ou renseignements complémentaires à l'initiateur. L'initiateur fournit les documents ou renseignements complémentaires à la VMSW.

§ 2. Dans un délai de quarante-cinq jours calendaire après la réception de tous les documents et renseignements visés au paragraphe 1<sup>er</sup>, la VMSW se prononce sur la régularité du transfert ou de la substitution visés à l'article 29, § 3.

La VMSW notifie sa décision sur la régularité, visée à l'alinéa premier, à l'initiateur dans le délai visé à l'alinéa premier. Le constat de la régularité est affirmé dans l'attestation partielle numéro 3, ajoutée, le cas échéant, à la décision de la VMSW.

La VMSW remet une copie de l'attestation partielle numéro 3 à l'organe administratif délivrant l'autorisation.

§ 3. La réception de l'attestation partielle numéro 3, de même que la notification tardive par la VMSW de sa décision sur la régularité, visée au paragraphe 2, alinéa premier, impliquent la régularité de l'exécution de la charge sociale par les initiateurs, visés à l'article 26, 1<sup>o</sup>.

La réception de l'attestation partielle numéro 3, de même que la notification tardive par la VMSW de sa décision sur la régularité, visée au paragraphe 2, alinéa premier, impliquent la régularité de la réalisation à titre volontaire de la charge sociale par les initiateurs, visés à l'article 26, 2<sup>o</sup>.

§ 4. La subvention accordée, visée à l'article 28, § 4, alinéa deux, est versée après la remise de l'attestation partielle numéro 3.

**Art. 31.** § 1<sup>er</sup>. Une commission technique est créée, chargée de formuler l'avis de la VMSW concernant :

1<sup>o</sup> les objections contre le refus de la VMSW de délivrer une des attestations partielles, visées dans la présente section;

2<sup>o</sup> les demandes de reconsidération des avis ou décisions de la VMSW sur un dossier d'exécution ou un dossier d'attribution, telles que visées à l'article 24.

La commission technique se compose comme suit :

1<sup>o</sup> un représentant de la VMSW;

2<sup>o</sup> un représentant de Wonen-Vlaanderen;

3<sup>o</sup> un représentant proposé par les organisations représentatives défendant les intérêts des initiateurs, visés à l'article 1<sup>er</sup>, 10<sup>o</sup>, h) et i).

La présidence et le secrétariat de la commission technique sont assurés par la VMSW.

§ 2. L'initiateur dont la demande d'une des attestations partielles, visées dans cette section, est refusée, peut y former opposition auprès de la commission technique.

A peine de nullité, la réclamation est introduite par envoi sécurisé à la commission technique, à l'adresse de la VMSW. La commission technique remet à la VMSW son avis motivé sur l'objection dans un délai de quarante-cinq jours calendaires après la signification de l'opposition et informe l'initiateur par envoi sécurisé dans le même délai.

Si, en raison de l'incomplétude de la réclamation, la commission technique doit demander des documents ou renseignements supplémentaires, le délai visé à l'alinéa deux est suspendu. Le délai commence de nouveau à courir le septième jour calendaire après la réception des documents ou renseignements supplémentaires.

Un refus de la VMSW de délivrer une attestation partielle est définitif lorsque, dans les trente jours calendaires après l'avis du refus de la VMSW, aucune réclamation n'a été introduite, lors d'un avis négatif de la commission technique sur l'objection ou à défaut d'un avis de la commission technique dans le délai de quarante-cinq jours calendaires, visé à l'alinéa deux.

Dans un délai de trente jours calendaires après la signification de l'avis favorable, visé à l'alinéa deux, la VMSW informe l'initiateur par courrier sécurisé de sa décision de délivrer ou non l'attestation partielle en question, qui, le cas échéant, est ajoutée à la décision de la VMSW.

**Art. 32.** Le ministre peut fixer un modèle pour :

- 1° l'attestation partielle numéro 1, visée à l'article 27, § 2, alinéa deux;
- 2° l'attestation partielle numéro 2, visée à l'article 29, § 2, alinéa deux;
- 3° l'attestation partielle numéro 3, visée à l'article 30, § 2, alinéa deux.

**Art. 33.** En dérogation aux articles 27, 28 et 29, la VMSW se prononce sur la conformité d'une proposition de calcul des prix avec les normes de prix auxquelles les habitations sociales doivent satisfaire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 si, à cette date, une demande de délivrance d'une attestation partielle numéro 1 a été remise à la VMSW.

*Section 2.* — Versement à la commune d'une contribution à l'exécution d'une charge relative à une offre de logement modeste

**Art. 34.** 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° et 2°, de l'arrêté de 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.

#### CHAPITRE 4. — Dispositions modificatives

*Section 1<sup>re</sup>.* — Modifications à 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. 35.** A l'article 20, alinéa premier, 2°, 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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 décembre 2012, la partie de phrase « article 4, § 1<sup>er</sup> 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 » est remplacée par la partie de phrase « article 6 du Règlement de procédure Logement ».

*Section 2.* — Modification 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

**Art. 36.** A l'annexe V, article 1<sup>er</sup>, à 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, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009 et remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 décembre 2012, la partie de phrase « 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 de 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 » est remplacée par les mots « le Règlement de procédure Logement est d'application ».

**Art. 37.** A l'annexe V, article 11, § 2, et § 3, alinéa quatre, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009, la partie de phrase « par ou en vertu de l'article 50/1 de l'arrêté de programmation » est remplacée par la partie de phrase « en vertu de l'article 3, § 1<sup>er</sup>, du Règlement de procédure Logement ».

*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. 38.** A l'article 6, § 3, alinéa premier, 2°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du vendredi 21 septembre 2007 portant subvention de projets d'aide à la politique locale du logement, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du vendredi 10 décembre 2010 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 décembre 2012, la partie de phrase « pour le programme d'exécution annuel tel que visé 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 » est remplacée par la partie de phrase « visé à l'article 6 du Règlement de procédure Logement ».

*Section 4.* — Modifications à 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

**Art. 39.** A l'article 6, alinéa premier, de l'arrêté du Gouvernement flamand du vendredi 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, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 décembre 2012, la partie de phrase « 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 » est remplacée par la partie de phrase « l'arrêté de financement ».

*Section 5.* — Modifications à 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)

**Art. 40.** A l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand 13 janvier 2012 arrêtant des modalités pour les contributions des acteurs du logement social au financement de la Société flamande du Logement social, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 décembre 2012, le point 7°/2 est abrogé.

**Art. 41.** A l'article 8/1, alinéa deux, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du vendredi 21 décembre 2012, la partie de phrase « annexe 1<sup>re</sup> de l'arrêté de programmation » est remplacée par la partie de phrase « annexe du Règlement de procédure Logement ».

**Art. 42.** A l'article 8/2, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du vendredi 21 décembre 2012, la partie de phrase « annexe 1<sup>re</sup> de l'arrêté de programmation » est remplacée par la partie de phrase « annexe du Règlement de procédure Logement ».

**Art. 43.** A l'article 33/1, alinéa deux, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du vendredi 21 décembre 2012, la partie de phrase « annexe 1<sup>re</sup> de l'arrêté de programmation » est remplacée par la partie de phrase « annexe du Règlement de procédure Logement ».

*Section 6. — Modifications à l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 décembre 2012 portant Financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux et des frais de fonctionnement y afférents*

**Art. 44.** A l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté de financement, les modifications suivantes sont apportées :

1° un point 1°/1 est inséré et énoncé comme suit :

« 1°/1 travaux d'aménagement à l'environnement résidentiel : travaux visant au réaménagement intégral ou partiel de l'infrastructure de logement 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, à l'exception des travaux d'entretien ou de maintien ordinaires; »;

2° un point 6°/1 est inséré et énoncé comme suit :

« 6°/1 préparation à la construction : action de rendre apte à l'urbanisation une parcelle de construction destinée au projet de logement, en ce compris l'établissement d'une étude urbanistique, à l'exception de la démolition et des travaux d'infrastructure; »;

3° un point 10°/1 est inséré et énoncé comme suit :

« 10°/1 travaux d'infrastructure : les travaux suivants, pour autant qu'ils soient affectés et nécessaires à l'utilité du projet de logement :

a) l'équipement routier, à savoir l'aménagement et l'habilitation des espaces d'accès et de circulation pour tous les participants à la circulation, ainsi que des places de stationnement, abris à vélos et constructions fixes à l'intérieur des espaces d'accès et de circulation;

b) le réseau d'égouts, à savoir l'aménagement et l'habilitation d'un conduit d'évacuation jusqu'au point de déversement le plus proche, de tubages en vue du raccordement des habitations, ainsi que de pompes, de stations d'épuration et d'autres équipements que la VMSW estime nécessaires pour l'évacuation normale des eaux ou en prévention de toute pollution par les eaux usées;

c) l'éclairage public adéquat d'un point de vue fonctionnel ainsi que l'extension nécessaire du réseau;

d) le réseau de distribution d'eau, à savoir l'aménagement et l'équipement de l'extension du réseau d'approvisionnement en eau, à l'exception des raccordements d'habitation, mais y compris les bouches d'incendie;

e) les travaux d'environnement, à savoir principalement les espaces verts environnants, revêtements pour la circulation non motorisée et usage récréatif, mobilier de rue et jeux, fixes ou non fixes, constructions fixes pour espaces de plantation, plans d'eau et espaces de jeu, ainsi que d'autres travaux supplémentaires éventuels, tels que les drainages locaux, surfaces de stationnement limitées, à l'exception des travaux de génie civil; »;

4° le point 14° est abrogé;

5° un point 19°/1 est ajouté et énoncé comme suit :

« 19°/1 démolition : la démolition d'une ou plusieurs constructions, ainsi que l'exécution de travaux qui en font partie intégrante, tels que, entre autres, la suppression de conduites, l'exécution de travaux de sécurisation et la finition des façades d'immeubles contigus libérées par la démolition; »

**Art. 45.** A l'article 7, § 2, alinéa premier, du même arrêté, la partie de phrase « par ou en vertu de l'article 50/1 de l'arrêté de programmation » est remplacée par la partie de phrase « en vertu de l'article 3, § 1<sup>er</sup>, du Règlement de procédure Logement ».

**Art. 46.** A l'article 17 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier, la partie de phrase « 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 calendaires après l'approbation du dossier d'attribution dont question à l'article 19, § 2, second alinéa de l'arrêté de programmation » est remplacée par la partie de phrase « l'approbation du dossier d'attribution par la VMSW, visée à l'article 20 du Règlement de procédure Logement, fait fonction d'attribution de la prise à charge ou de la subvention »;

2° au paragraphe 1<sup>er</sup>, les alinéas premier et deux sont abrogés;

3° le paragraphe 2 est abrogé.

**Art. 47.** A l'article 22, § 2, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa premier, les mots « au plus tard trente jours calendaires après l'introduction de la demande » sont remplacés par la partie de phrase « dans un délai de trente jours calendaires qui prend cours le jour suivant l'avis constatant que le dossier d'attribution pour la réalisation ou le maintien d'habitations d'achat sociales est conforme aux normes techniques et aux normes de prix visées à l'article 20 du Règlement de procédure Logement, »;

2° à l'alinéa deux, le mot « notifiée » est remplacé par le mot « communiquée » et le mot « notification » est remplacé par le mot « réception »;

3° au paragraphe 2 et au paragraphe 3, alinéa deux, les mots « par envoi sécurisé » sont chaque fois abrogés.

**Art. 48.** A l'article 24 du même arrêté, le paragraphe 1 est remplacé par ce qui suit :

« § 1<sup>er</sup>. 1° Si une subvention est demandée pour une opération, visée à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 2°, c), la VMSW prend, dans un délai de trente jours calendaires qui prend cours après l'avis constatant que le dossier d'attribution pour la réalisation ou le maintien d'habitations d'achat sociales est conforme aux normes techniques et aux normes de prix, visées à l'article 20, du Règlement de procédure Logement, une décision concernant l'octroi de la subvention. Si aucun dossier d'attribution ou rapport d'attribution n'est requis, la VMSW prend, dans un délai de trente jours calendaires qui prend cours après la commande des travaux, une décision concernant l'octroi de la subvention.

La décision concernant l'octroi de la subvention est communiquée à l'initiateur en même temps que l'avis sur le dossier d'attribution. L'envoi de la décision d'octroi de la subvention fait fonction de promesse de subvention. ».



**Art. 49.** Au chapitre 3 du même arrêté, une section 4, qui se compose de l'article 25/1, est insérée et s'énonce comme suit :

« Section 4. Appréciation de la situation dans un noyau résidentiel existant »

Art. 25/1. § 1<sup>er</sup>. 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 détermine si un projet concerne un noyau résidentiel existant. A cet effet, elle délivre une attestation de « situation dans un noyau résidentiel existant ».

§ 2. L'initiateur peut remettre à l'agence, visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, une demande d'attestation de « situation dans un noyau résidentiel existant ».

Dans un délai de trente jours calendaires qui prend cours après la réception de la demande, visée à l'alinéa premier, l'agence détermine si le projet se situe dans un noyau résidentiel existant. L'agence introduit la décision dans le portail de projet, visé à l'article 1<sup>er</sup>, 17°, du Règlement de procédure Logement, et notifie l'initiateur. Le constat de la situation dans un noyau résidentiel existant est affirmé dans une attestation qui, le cas échéant, est ajoutée à la décision de l'agence.

Si, en raison de l'incomplétude du dossier, l'agence doit demander des documents ou renseignements supplémentaires, le délai visé à l'alinéa deux est suspendu. Le délai commence de nouveau à courir le septième jour calendaire après la réception des documents ou renseignements supplémentaires.

Si l'agence ne rend pas une décision dans le temps imparti, le projet est réputé se situer dans un noyau résidentiel existant.

§ 3. L'initiateur dont la demande d'attestation de « situation dans un noyau résidentiel existant » est rejetée peut introduire un recours contre cette décision.

A peine d'irrecevabilité, le recours est introduit par envoi sécurisé à l'adresse de l'agence, visée au paragraphe premier. Le ministre statue sur le recours dans un délai de quarante-cinq jours calendaires qui prend cours le jour suivant la signification du recours.

Un refus de Wonen-Vlaanderen de délivrer une attestation de « situation dans un noyau résidentiel existant » est définitif lorsque, dans les trente jours calendaires de la notification de la décision par l'agence, aucun recours n'a été introduit, lors d'une prononciation négative du ministre sur le recours ou à défaut d'une prononciation dans le délai de quarante-cinq jours visé à l'alinéa deux.

L'agence introduit la décision du ministre concernant le recours dans le portail de projet, visé à l'article 1<sup>er</sup>, 17°, du Règlement de procédure Logement, et notifie l'initiateur au moyen d'un envoi sécurisé. Le cas échéant, une attestation de « situation dans un noyau résidentiel existant » est jointe à la décision du ministre.

Si, en raison de l'incomplétude du dossier, des documents ou renseignements supplémentaires doivent être demandés, le délai visé à l'alinéa deux est suspendu. Le délai commence de nouveau à courir le septième jour calendaire après la signification par envoi sécurisé des documents ou renseignements supplémentaires. ».

**Art. 50.** A l'article 35, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, du même arrêté, la phrase « Ces montants sont fixés à la date à laquelle la VMSW décide d'octroyer la subvention. » est remplacée par la phrase « Ces montants sont fixés à la date de l'acquisition. ».

#### CHAPITRE 5. — *Dispositions finales*

**Art. 51.** 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, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 30 janvier 2009, 30 octobre 2009, 1<sup>er</sup> octobre 2010, 20 mai 2011, 7 octobre 2011, 16 mars 2012 et 21 décembre 2012, est abrogé.

**Art. 52.** La commission d'évaluation se réunit pour la première fois au mois de février 2014.

Sans préjudice de l'application de l'article 21, § 3, et l'article 22, les opérations qui, au 31 décembre 2013, répondent à chacune des conditions suivantes entrent en ligne de compte en vue de l'inscription dans le planning pluriannuel :

1° l'opération est inscrite dans la liste effective ou la liste de réserve de l'un des programmes d'exécution pour les années 2009 à 2013 incluses, ou du projet de programme d'exécution pour l'année 2014;

2° dans son avis, la VMSW a constaté que l'avant-projet d'opération répond aux normes techniques et, le cas échéant, aux normes de prix;

3° aucune ressource n'a encore été assignée à un budget annuel pour l'opération.

Sans préjudice de l'application de l'article 21, § 3, et l'article 22, les opérations qui, au 31 décembre 2013, répondent à chacune des conditions suivantes entrent en ligne de compte en vue de l'inscription dans le planning à court terme :

1° l'opération est inscrite dans la liste effective ou la liste de réserve de l'un des programmes d'exécution pour les années 2009 à 2013 (incluse), ou du projet de programme d'exécution pour l'année 2014;

2° dans son avis, la VMSW a constaté que le dossier d'exécution répond aux normes techniques et, le cas échéant, aux normes de prix;

3° aucune ressource n'a encore été assignée à un budget annuel pour l'opération.

La VMSW dresse une liste des projets annoncés qui, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014, sont discutés au sein de la concertation locale sur le logement, qui ne sont pas inscrits sur une des listes, visées à l'alinéa deux, 1°, et que Wonen-Vlaanderen a, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et en vertu de l'arrêté du Gouvernement flamand, visé à l'article 51, conseillé d'inclure à un programme d'exécution. Cette liste est la liste de projet, visée à l'article 12. Les projets en question sont réputés avoir achevé la phase 1, telle que visée au chapitre 2, section 2, sous-section 2.

**Art. 53.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

**Art. 54.** Le ministre flamand responsable de la matière du logement est chargé l'exécution du présent arrêté.  
Bruxelles, le 25 octobre 2013

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 la procédure de planification, de programmation et de réalisation de projets de logement**

**Normes de prix pour les habitations sociales et lots sociaux réalisés en exécution d'une charge sociale et pour les habitations sociales réalisées à titre volontaire telles que visées à l'article 4.1.16 du décret sur la politique foncière et immobilière**

CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — *Définitions*

Article 1<sup>er</sup>. Dans la présente annexe, on entend par l'arrêté sur les transferts : l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions et aux modalités de transfert de biens immobiliers par la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » (Société flamande du Logement social) et les sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement.

CHAPITRE 2. — *Habitations sociales de location*

Section 1<sup>re</sup>. — Dispositions générales

Art. 2. Sont soumis aux dispositions du présent chapitre :

1° le prix de vente des habitations sociales de location qui sont réalisées en exécution d'une charge sociale et qui sont vendues conformément au système en cascade, visé à l'article 4.1.21, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, du décret sur la politique foncière et immobilière;

2° le prix de vente des habitations sociales de location qui sont réalisées en application de l'article 4.1.16, § 3, du décret sur la politique foncière et immobilière.

Art. 3. Le prix de vente, visé à l'article 2, est égal à la somme, arrondie au premier multiple de 100 euros supérieur :

1° du prix de vente du terrain, fixé conformément à la section 2;

2° du prix de vente des habitations, fixé conformément à la section 3.

L'initiateur peut ajouter à ce prix de vente l'indemnité due en application 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 ».

Section 2. — Le prix de vente du terrain

Art. 4. Le prix de vente du terrain contigu aux habitations sociales de location est égal à la somme :

1° du prix de revient du terrain, visé à l'article 5 de la présente annexe;

2° des coûts supplémentaires occasionnés lors de la vente du terrain, visés à l'article 6 de la présente annexe;

3° de la T.V.A. sur le prix de revient du terrain.

Art. 5. Le prix de revient du terrain est fixé dans un délai de trente jours calendaires après l'achèvement des travaux, comme il s'avère de la réception provisoire ou du journal des travaux et est au maximum égal au plafond des prix, fixé conformément à l'article 5, § 2, alinéas premier à trois inclus, de l'arrêté de financement.

Art. 6. Les coûts supplémentaires occasionnés lors de la vente du terrain sont les dépenses réelles, T.V.A. incluse, visées à l'article 5, § 3, alinéa premier, de l'arrêté de financement.

Les frais supplémentaires sont limités à 2 % du prix de revient du terrain, visé au paragraphe 5 de cette annexe.

Section 3. — Le prix de vente des habitations

Art. 7. Le prix de vente des habitations est égal à la somme :

1° du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 8 de la présente annexe;

2° des frais d'étude, visés à l'article 9 de la présente annexe;

3° de la T.V.A. sur le prix de revient et les frais d'études.

Art. 8. Le prix de revient de la réalisation des habitations est fixé dans un délai de trente jours calendaires après l'achèvement des travaux, comme il s'avère de la réception provisoire ou du journal des travaux et est au maximum égal au plafond des prix, fixé conformément à l'article 7, § 2, alinéas premier à trois inclus, de l'arrêté de financement.

Art. 9. Les frais d'étude sont les dépenses réelles, T.V.A. non incluse, visées à l'article 6, § 3, alinéa premier de l'arrêté de financement.

Les frais d'étude sont limités à 10 % du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 8 de la présente annexe.

Art. 10. A condition que le repreneur y consente, le parachèvement d'un ou de plusieurs aspects de la réalisation des habitations de location sociales peut faire défaut.

Le parachèvement non exécuté est estimé et pris en compte lors de l'établissement du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 8 de cette annexe.

CHAPITRE 3. — *Habitations d'achat sociales*

Section 1<sup>re</sup>. — Dispositions générales

Art. 11. Sont soumis aux dispositions du présent chapitre :

1° le prix de vente des habitations d'achat sociales qui sont réalisées en exécution d'une charge sociale et qui, conformément à l'article 4.1.22 du décret sur la politique foncière et immobilière, sont proposées au nom et pour le compte de l'initiateur par une société de logement social;

2° le prix de vente des habitations d'achat sociales qui sont réalisées en application de l'article 4.1.16, § 3, du décret sur la politique foncière et immobilière.

Art. 12. Le prix de vente, visé à l'article 11 de cette annexe, est égal à la somme, arrondie au premier multiple de 100 euros supérieur :

- 1° du prix de vente du terrain, fixé conformément à la section 2;
- 2° du prix de vente des habitations, fixé conformément à la section 3.

L'initiateur peut ajouter à ce prix de vente la partie de l'indemnité due en application 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 », qui dépasse 0,5 % du prix de vente visé à l'alinéa premier.

*Section 2. — Le prix de vente du terrain*

Art. 13. Le prix de vente du terrain est établi par lot, sur la base de la valeur vénale locale du terrain à bâtir.

La valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre est estimée par une instance telle que visée à l'article 1.2, alinéa premier, 14°/1, du décret sur la politique foncière et immobilière, sans qu'il soit tenu compte des conséquences de la charge sociale.

Art. 14. Le prix de vente du terrain égale au minimum 50 % et au maximum 75 % de la valeur vénale du terrain à bâtir.

*Section 3. — Le prix de vente des habitations*

Art. 15. Le prix de vente des habitations est égal à la somme, T.V.A. incluse :

- 1° du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 16 de la présente annexe;
- 2° des coûts occasionnés par des travaux supplémentaires, visés à l'article 17 de cette annexe;
- 3° des frais d'étude, visés à l'article 18 de la présente annexe;
- 4° des frais de parachèvement visés à l'article 19 de la présente annexe;
- 5° des frais de provision, de fonctionnement et de financement, visés à l'article 20 de la présente annexe.

Art. 16. Le coût de la construction des habitations est égal au prix effectif de l'adjudication après la mise en adjudication de la construction des habitations, conformément à la législation sur les marchés publics, y compris les révisions contractuelles. Si l'adjudication n'est pas publique, le coût de la construction des habitations est au maximum égal au plafond des prix fixé à l'aide du tableau de simulation, établi en vertu de l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, 2°, du présent arrêté.

Le coût de revient des habitations est fixé dans un délai de quarante-cinq jours calendaires après la notification de la proposition définitive du calcul du prix. Lorsqu'en application de l'article 28, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, du présent arrêté, l'initiateur remet une proposition indicative de calcul du prix à la VMSW au cours des travaux, le coût de la construction des habitations est fixé dans un délai de quarante-cinq jours calendaires après la notification de la proposition indicative de calcul des prix.

Art. 17. § 1<sup>er</sup>. Les frais occasionnés par des travaux supplémentaires sont forfaitairement fixés à 2 % du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 16 de cette annexe.

Par dérogation à l'alinéa premier, les frais pour travaux supplémentaires peuvent dépasser 2 % du prix de revient de la réalisation des habitations, à condition que l'initiateur démontre que les travaux supplémentaires sont occasionnés par des circonstances indépendantes de sa volonté.

§ 2. La conformité ou non-conformité des coûts à la condition, visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa deux, est estimée par une commission paritaire ad hoc, constituée :

- 1° d'un représentant de la société de logement social intervenant dans la vente;
- 2° d'un représentant de la VMSW;
- 3° d'un représentant du secteur de l'immobilier.

La commission paritaire ad-hoc est convoquée et présidée par la VMSW. § 3. Dans le cas d'une adjudication publique telle que visée à l'article 16, alinéa premier, les frais des travaux en plus sont, en dérogation aux paragraphes 1<sup>er</sup> et 2, fixés conformément à l'article 8 de l'annexe V à l'arrêté relatif aux transferts.

Art. 18. Les frais d'étude sont les dépenses réelles, visées à l'article 6, § 3, alinéa premier de l'arrêté de financement.

Les frais d'étude sont limités à 10 % de la somme du prix de revient de la réalisation des habitations, visée à l'article 16 de cette annexe, et des frais pour travaux supplémentaires, visés à l'article 17 de cette annexe.

Dans le cas d'une adjudication publique telle que visée à l'article 16, alinéa premier, de cette annexe, les frais des travaux en plus sont, en dérogation à l'alinéa premier, fixés conformément à l'article 9 de l'annexe V à l'arrêté relatif aux transferts.

Art. 19. Les frais de parachèvement sont les dépenses réelles, liées à tous les conduites d'utilité publique, raccordements et travaux d'environnement nécessaires au parachèvement et à l'habitabilité des habitations, minorées des subventions éventuelles accordées pour les conduites d'utilité publique, raccordements et travaux d'environnement. Tous les postes des dépenses et toutes les subventions éventuellement obtenues sont arrondis au premier multiple de 100 euros supérieur.

A la demande de l'initiateur, les frais de parachèvement, visés à l'alinéa premier, sont majorés de 1 300 euros par maison réalisée pour frais imprévus.

Art. 20. § 1<sup>er</sup>. Les frais de provision sont forfaitairement établis à 1 % de la somme du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 16 de cette annexe, des frais pour travaux supplémentaires, visés à l'article 17 de cette annexe, des frais d'étude, visés à l'article 18 de cette annexe et des frais de parachèvement, visés à l'article 19 de cette annexe.

§ 2. Les frais de fonctionnement s'élèvent à au maximum 4 % de la somme du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 16 de cette annexe et des frais pour travaux supplémentaires, visés à l'article 17 de cette annexe.

Dans le cas d'une adjudication publique telle que visée à l'article 16, alinéa premier, de cette annexe, les frais sont, en dérogation à l'alinéa premier, fixés conformément à l'article 11, § 2 de l'annexe V à l'arrêté relatif aux transferts.

§ 3. Les frais de financement, ci-après désignés par K, doivent être calculés selon la formule suivante :  $K = P \times D \times R / 12$ . Dans cette formule, on entend par :

1° P : la moitié de la somme du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 16 de cette annexe, des frais pour travaux supplémentaires, visés à l'article 17 de cette annexe, des frais d'étude, visés à l'article 18 de cette annexe et des frais de parachèvement, visés à l'article 19 de cette annexe;

2° D : la durée effective des travaux, exprimée en mois entiers, le nombre de jours restants étant arrondi au nombre supérieur, majorée de quatre mois dans le cas d'appartements, ou majorée de deux mois dans le cas d'habitations d'achat sociales autres que des appartements;

3° R : selon le cas, un des taux d'intérêt suivants :

a) si l'initiateur paie la construction des habitations par ses propres moyens : le taux d'intérêt moyen à court terme sur le compte courant d'une société de logement social auprès de la VMSW, majoré de 0,5 %, calculé pendant la période entre la date de début des travaux et la date d'achèvement des travaux, visées aux alinéas deux et trois respectivement;

b) si l'initiateur de la construction des habitations contracte un prêt conforme au marché : le taux d'intérêt moyen d'un prêt conforme au marché auprès de la VMSW, calculé pendant la période visée au point a).

La date du début des travaux est la date à laquelle l'initiateur a obtenu tant l'attestation partielle numéro 1, visée à l'article 27, § 2, alinéa deux de cet arrêté, que le permis d'urbanisme pour la réalisation des habitations.

La date de l'achèvement des travaux, telle qu'elle ressort de la réception provisoire ou du journal des travaux, est limitée sur la base du délai maximal d'exécution, établi moyennant le tableau, visé à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, 3°, de cet arrêté.

Si le prix de vente des habitations sociales d'achat est fixé avant l'achèvement des travaux, les coûts de financement sont calculés conformément aux alinéas premier, deux et trois, étant entendu que l'on entend par R, selon le cas, un des taux d'intérêt suivants :

1° si l'initiateur paie la construction des habitations par ses propres moyens : le taux d'intérêt moyen à court terme sur le compte courant d'une société de logement social auprès de la VMSW, majoré de 0,50 %, calculé pendant la période entre la date de début des travaux et la date d'établissement du prix de vente des habitations d'achat sociales, limitée sur la base du délai maximal d'exécution, établi moyennant le tableau, visé à l'alinéa quatre;

2° si l'initiateur de la construction des habitations contracte un prêt conforme au marché : le taux d'intérêt moyen d'un prêt conforme au marché auprès de la VMSW, calculé pendant la période visée au point 1°.

Art. 21. A condition que la VMSW et la société de logement social intervenante, visée à l'article 4.1.22 du décret sur la politique foncière et immobilière y consentent, le parachèvement d'un ou de plusieurs aspects de la réalisation des habitations d'achat sociales peut faire défaut.

Le parachèvement non exécuté est estimé et pris en compte lors de l'établissement du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 16.

#### CHAPITRE 4. — *Lots sociaux*

Art. 22. Le prix de vente des lots sociaux réalisés sur la base de la charge sociale et offerts par une société de logement social au nom et pour le compte de l'initiateur, conformément à l'article 4.1.22 du décret sur la politique foncière et immobilière, est assujéti aux dispositions du présent chapitre.

Art. 23. Le prix de vente de lots sociaux est établi par lot, sur la base de la valeur vénale du terrain à bâtir.

La valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre est estimée par une instance telle que visée à l'article 1.2, alinéa premier, 14°/1, du décret sur la politique foncière et immobilière, sans qu'il soit tenu compte des conséquences de la charge sociale.

Art. 24. Le prix de vente d'un lot social égale au minimum 50 % et au maximum 85 % de la valeur vénale du terrain à bâtir.

Vu pour être joint à l'arrêté du Gouvernement flamand portant la procédure de planification, de programmation et de réalisation de projets de logement.

Bruxelles, le 25 octobre 2013

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