

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2024/001439]

9 FEBRUARI 2024. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de uitbreiding van de opdrachten van de VMSW om basiskoten te realiseren**Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;
- de Codex Hoger Onderwijs van 11 oktober 2013, bekrachtigd bij het decreet van 20 december 2013, artikel IV.96, § 2, ingevoegd bij het decreet van 1 maart 2019, en artikel IV.104, derde lid, vervangen bij het decreet van 1 maart 2019;
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.17, eerste lid, 8°, toegevoegd bij het decreet van 22 december 2023, artikel 4.24, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021, 3 juni 2022, 21 april 2023 en 22 december 2023, artikel 4.42/2, vijfde en zesde lid, ingevoegd bij het decreet van 22 december 2023, en artikel 4.48, eerste lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij de decreten van 3 juni 2022, 21 april 2023 en 22 december 2023.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 18 december 2023.
- De Raad van State heeft advies 75.249/3 gegeven op 26 januari 2024, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. In artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, wordt een punt 15°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“15°/1 basiskot: een woning voor een student zonder toilet, bad, douche en kookgelegenheid. De bewoners zijn voor die voorzieningen aangewezen op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;”.

Art. 2. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, 10 november 2022 en 23 juni 2023, wordt een afdeling 1/0, die bestaat uit artikel 4.16/1, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Afdeling 1/0. Verstrekken van leningen aan hogeronderwijsinstellingen

Art. 4.16/1. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbaar zijn, kan de VMSW voor de volgende verrichtingen een renteloze lening verstrekken aan een hogeronderwijsinstelling om basiskoten te realiseren:

- 1° de verwerving van een of meer onroerende goederen;
- 2° de sloop van een of meer constructies;
- 3° de nieuwbouw of vervangingsbouw;
- 4° de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing;
- 5° de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57;
- 6° elke combinatie van de verrichtingen, vermeld in punt 1° tot en met 5°.

De minister kan de verrichtingen, vermeld in het eerste lid, nader bepalen.

Op voorstel van de VMSW en na overleg over het leningsbedrag met de hogeronderwijsinstelling, stelt de minister het bedrag van de lening vast.

De looptijd van de renteloze lening bedraagt niet meer dan 30 jaar. De looptijd van de renteloze lening die wordt verstrekt voor de verrichtingen, vermeld in het eerste lid, op een onroerend goed waarop de hogeronderwijsinstelling een zakelijk of persoonlijk recht heeft, is nooit langer dan de resterende looptijd van dat zakelijk of persoonlijk recht.

De hogeronderwijsinstelling verhuurt de basiskoten aan studenten conform de voorwaarden uit het beleidsplan, vermeld in artikel IV.43 van de Codex Hoger Onderwijs van 11 oktober 2013, om het werkveld huisvesting, vermeld in artikel II.348, eerste lid, 2°, van de voormelde codex, te realiseren.

De hogeronderwijsinstelling rapporteert over de naleving van de leningsovereenkomst aan de bevoegde commissaris van de Vlaamse Regering, vermeld in artikel IV.96 van de Codex Hoger Onderwijs van 11 oktober 2013. De VMSW zal met het oog op het uitvoeren van het toezicht met het college van regeringscommissarissen, vermeld in artikel IV.103 van de voormelde codex, over de concrete werkwijze een samenwerkingsprotocol sluiten.

Als de hogeronderwijsinstelling de lening, vermeld in het eerste lid, niet aanwendt voor de verrichting waarvoor ze is bestemd, kan met behoud van de toepassing van artikel 4.68 de uitbetaling van subsidies die het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap aan de hogeronderwijsinstelling verstrekt, worden stopgezet tot de lening, inclusief het ontvangen rentevoordeel, vervroegd is terugbetaald.”.

Art. 3. Aan boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, 10 november 2022 en 23 juni 2023, wordt een afdeling 8, die bestaat uit artikel 4.53/1 tot en met 4.53/6, toegevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 8. Verwerving van gronden om een erfpacht te verlenen om basiskoten te realiseren

Art. 4.53/1. Binnen de perken van de kredieten op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap, kan de VMSW op verzoek van een hogeronderwijsinstelling een grond verwerven om een erfpacht te verlenen om basiskoten te realiseren.

De VMSW kan voor doeleinden die te maken hebben met het aanbod van betaalbare studentenhuisvesting, geen zakelijke rechten verwerven op onroerende goederen waarop een hogeronderwijsinstelling een zakelijk recht heeft.

Art. 4.53/2. § 1. Een hogeronderwijsinstelling dient een aanvraag tot grondaankoop als vermeld in artikel 4.53/1, in bij de VMSW.

Bij de aanvraag, vermeld in het eerste lid, voegt de hogeronderwijsinstelling al de volgende gegevens en documenten:

1° de beslissing van de raad van bestuur van de hogeronderwijsinstelling om bij de VMSW een aanvraag tot grondaankoop in te dienen;

2° een rechtsgeldige verkoopbelofte voor alle gronden met de vermelding van de vraagprijs en het voorwerp. Die verkoopbelofte is minstens zes maanden geldig vanaf de aanvraag, vermeld in het eerste lid;

3° de aanwijzing van de gemeente, de straat of de ligging, de kadastrale gegevens en de oppervlakte van de grond die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag. De voormelde gegevens worden aangeduid op een kadastraal plan;

4° een projectbeschrijving met minstens de vermelding van de geschatte duurtijd en het minimum aantal te realiseren basiskoten;

5° een verklaring op erewoord dat de aanvrager zal voldoen aan de voorwaarde, vermeld in artikel 4.53/3;

6° een beslissing van het college van burgemeester en schepenen dat de gemeente principieel instemt met de realisatie van het project;

7° de gewenste duurtijd van het erfpachtrecht voor de hogeronderwijsinstelling;

8° een verklaring dat de grond of delen ervan geen eigendom zijn van de hogeronderwijsinstelling;

9° als de hogeronderwijsinstelling niet zelf een aanvraag indient, een volmacht waaruit blijkt dat de aanvrager handelt in naam en voor rekening van de hogeronderwijsinstelling.

Binnen vijftien werkdagen na de werkdag waarop de VMSW het aanvraagdossier, vermeld in het tweede lid, heeft ontvangen, bezorgt de VMSW de aanvrager een ontvangstmelding.

Binnen vijftien werkdagen na de werkdag waarop de ontvangstmelding, vermeld in het derde lid, is verstuurd, beoordeelt de VMSW de volledigheid van het aanvraagdossier, vermeld in het tweede lid.

Als het aanvraagdossier conform het tweede lid volledig is, brengt de VMSW de aanvrager daarvan op de hoogte.

Als het aanvraagdossier conform het tweede lid onvolledig is, vraagt de VMSW bij de aanvrager aanvullende documenten of inlichtingen op. De aanvrager bezorgt de VMSW de aanvullende documenten of inlichtingen binnen de termijn die de VMSW bepaalt. Binnen vijftien werkdagen na de werkdag waarop de VMSW de aanvullende documenten of inlichtingen heeft ontvangen, bezorgt de VMSW de aanvrager een ontvangstmelding.

Binnen tien werkdagen nadat de VMSW de volledigheid van het aanvraagdossier heeft beoordeeld, verzoekt de VMSW de Vlaamse Belastingdienst om een schattingsverslag van de grond op te maken.

§ 2. De aanvraag tot grondaankoop, vermeld in paragraaf 1, wordt voorgelegd aan de raad van bestuur van de VMSW, als de onderhandelde verkoopprijs niet hoger ligt dan de schattingsprijs uit het schattingsverslag, vermeld in paragraaf 1, zevende lid.

De raad van bestuur van de VMSW beslist over de aanvraag tot grondaankoop, vermeld in paragraaf 1, en bepaalt in overleg met de hogeronderwijsinstelling de duurtijd van het erfpachtrecht en de erfpachtcanon.

De eerste werkdag na de beslissing van de raad van bestuur van de VMSW, vermeld in het tweede lid, brengt de VMSW de aanvrager op de hoogte van die beslissing.

Art. 4.53/3. Minimaal 80% van de nettovloeroppervlakte van het gebouw wordt functioneel aangewend als basiskot, gemeenschappelijke ruimte of technische ruimte. De nettovloeroppervlakte van de delen van het gebouw waarvoor de vergunningverlenende overheid een andersoortig functioneel gebruik verplicht, telt niet mee voor de berekening van het voormelde percentage.

In het eerste lid wordt verstaan onder:

1° nettovloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakten die wordt gemeten tussen de begrenzende constructiedelen. De oppervlakte wordt gemeten tussen de muren, zonder de constructiedikte van de wanden en zonder rekening te houden met de plinten. De vloeroppervlakte die wordt ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwanden en aanverwante elementen, behoort tot de nettovloeroppervlakte en wordt dus niet in mindering gebracht;

2° technische ruimte: alle ruimtes die hoofdzakelijk voorzien in installaties die noodzakelijk zijn voor het functioneren van een gebouw.

Art. 4.53/4. De hogeronderwijsinstelling verhuurt de basiskoten die zijn gerealiseerd op een onroerend goed van de VMSW dat aan de hogeronderwijsinstelling via een erfpachtconstructie ter beschikking is gesteld, aan studenten conform de voorwaarden uit het beleidsplan, vermeld in artikel IV.43 van de Codex Hoger Onderwijs van 11 oktober 2013, om het werkveld huisvesting, vermeld in artikel II.348, eerste lid, 2°, van de voormelde codex, te realiseren.

Art. 4.53/5. Om de vergoeding, vermeld in artikel 3.176 van het Burgerlijk Wetboek, te bepalen, doet de VMSW een beroep op een schatter-onderhandelaar van de Vlaamse Belastingdienst die bevoegd is voor schattingen.

Art. 4.53/6. De hogeronderwijsinstelling rapporteert over de naleving van de erfpachtovereenkomst aan de bevoegde commissaris van de Vlaamse Regering, vermeld in artikel IV.96 van de Codex Hoger Onderwijs van 11 oktober 2013. De VMSW zal met het oog op het uitvoeren van het toezicht met het college van regeringscommissarissen, vermeld in artikel IV.103 van de voormelde codex, over de concrete werkwijze een samenwerkingsprotocol sluiten.”.

Art. 4. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 3, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, 17 december 2021, 10 november 2022 en 23 juni 2023, worden in het opschrift van afdeling 2 de woorden “van de VMSW aan woonmaatschappijen” vervangen door de woorden “die de VMSW verstrekt”.

Art. 5. Aan artikel 4.60, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en 23 juni 2023, wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“4° een lening aan Hogeronderwijsinstellingen om basiskoten te realiseren, vermeld in artikel 4.17, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.”.

Art. 6. Aan artikel 4.62, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“6° artikel 4.16/1 van dit besluit.”.

Art. 7. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 13 oktober 2023, wordt een artikel 5.56/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.56/1. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister de kosten ten laste nemen van de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, die noodzakelijk zijn voor de uitrusting van onroerende goederen waarop de VMSW een zakelijk recht heeft verworven en waarop een woonmaatschappij basiskoten realiseert. Hoofdstuk 2, met uitzondering van artikel 5.60, is van overeenkomstige toepassing op die verrichtingen, met dien verstande dat met “sociale huurwoningen” telkens de basiskoten worden bedoeld.

De minister stelt de subsidies in het kader van de tenlasteneming ter beschikking van de VMSW.”.

Art. 8. Dit besluit treedt in werking op 1 maart 2024.

Art. 9. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 9 februari 2024.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

J. JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

M. DIEPENDAELE

—————

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2024/001439]

9 FEVRIER 2024. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne l'extension des missions de la VMSW à la réalisation de kots de base

Fondement juridique

Le présent arrêté est fondé sur :

- la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, article 20, modifié par la loi spéciale du 16 juillet 1993 ;
- le Code de l'Enseignement supérieur du 11 octobre 2013, sanctionné par le décret du 20 décembre 2013, article IV.96, § 2, inséré par le décret du 1^{er} mars 2019, et article IV.104, alinéa 3, remplacé par le décret du 1^{er} mars 2019 ;
- le Code flamand du Logement de 2021, article 4.17, alinéa 1^{er}, 8°, ajouté par le décret du 22 décembre 2023, article 4.24, modifié par les décrets des 9 juillet 2021, 3 juin 2022, 21 avril 2023 et 22 décembre 2023, article 4.42/2, alinéas 5 et 6, insérés par le décret du 22 décembre 2023, et article 4.48, alinéa 1^{er}, remplacé par le décret du 9 juillet 2021 et modifié par les décrets des 3 juin 2022, 21 avril 2023 et 22 décembre 2023.

Formalités

Les formalités suivantes ont été remplies :

- Le ministre flamand qui a la politique budgétaire dans ses attributions a donné son accord le 18 décembre 2023.
- Le Conseil d'État a rendu l'avis 75.249/3 le 26 janvier 2024, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Initiateur

Le présent arrêté est proposé par le ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier.

Après délibération,

LE GOUVERNEMENT FLAMAND ARRÊTE :

Article 1^{er}. Dans l'article 1.2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juin 2023, il est inséré un point 15°/1, rédigé comme suit :

« 15°/1 kot de base : un logement étudiant sans toilettes, baignoire, douche et cuisine. Pour ces fonctions, les résidents dépendent des espaces communs ou adjacents au bâtiment dont le logement fait partie ; ».

Art. 2. Dans le livre 4, partie 1, titre 2, chapitre 2, du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 17 décembre 2021, 10 novembre 2022 et 23 juin 2023, il est inséré une section 1/0, comprenant l'article 4.16/1, rédigée comme suit :

« Section 1/0. Octroi de prêts à des établissements d'enseignement supérieur

Art. 4.16/1. Dans les limites des crédits disponibles à cet effet au budget de la Communauté flamande, la VMSW peut accorder un prêt sans intérêt à un établissement d'enseignement supérieur pour réaliser des kots de base, pour les opérations suivantes :

1° l'acquisition d'un ou de plusieurs biens immobiliers ;

- 2° la démolition d'une ou de plusieurs constructions ;
- 3° la construction neuve ou la construction de remplacement ;
- 4° l'investissement dans la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation ;
- 5° l'aménagement ou l'adaptation d'une infrastructure de logement, visé à l'article 5.57 ;
- 6° toute combinaison des opérations visées aux points 1° à 5°.

Le ministre peut spécifier les opérations visées à l'alinéa 1^{er}.

Sur la proposition de la VMSW et après concertation sur le montant de prêt avec l'établissement d'enseignement supérieur, le ministre arrête le montant du prêt.

La durée du prêt sans intérêt ne peut pas dépasser 30 ans. La durée du prêt sans intérêt octroyé pour les opérations visées à l'alinéa 1^{er} sur un bien immobilier sur lequel l'établissement d'enseignement supérieur a un droit réel ou personnel, ne dépasse jamais la durée restante de ce droit réel ou personnel.

L'établissement d'enseignement supérieur loue les kots de base aux étudiants conformément aux conditions du plan stratégique visé à l'article IV.43 du Code de l'Enseignement supérieur du 11 octobre 2013, pour réaliser le champ d'action logement, visé à l'article II.348, alinéa 1^{er}, 2°, du code précité.

L'établissement d'enseignement supérieur rend compte du respect du contrat de prêt au commissaire compétent du Gouvernement flamand, visé à l'article IV.96 du Code de l'Enseignement supérieur du 11 octobre 2013. En vue de l'exécution du contrôle, la VMSW conclura un protocole de coopération avec le collège des commissaires du gouvernement, visé à l'article IV.103 du code précité, sur la méthode concrète.

Si l'établissement d'enseignement supérieur n'affecte pas le prêt visé à l'alinéa 1^{er} pour l'opération à laquelle il est destiné, le paiement de subventions accordées à l'établissement d'enseignement supérieur par la Région flamande ou la Communauté flamande peut être arrêté, sous réserve de l'application de l'article 4.68, jusqu'au remboursement anticipé du prêt, y compris l'avantage en intérêts perçu. ».

Art. 3. Le livre 4, partie 1, titre 2, chapitre 2, du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 17 décembre 2021, 10 novembre 2022 et 23 juin 2023, est complété par une section 8, comportant les articles 4.53/1 à 4.53/6, rédigée comme suit :

« Section 8. Acquisition de terrains en vue de l'octroi d'un bail emphytéotique pour la réalisation de kots de base

Art. 4.53/1. Dans les limites des crédits disponibles au budget de la Communauté flamande, la VMSW peut acquérir un terrain, à la demande d'un établissement d'enseignement supérieur, en vue de l'octroi d'un bail emphytéotique pour la réalisation de kots de base.

Pour les objectifs concernant l'offre de logements étudiants abordables, la VMSW ne peut pas acquérir de droits réels sur des biens immobiliers sur lesquels un établissement d'enseignement supérieur a un droit réel.

Art. 4.53/2. § 1^{er}. Un établissement d'enseignement supérieur introduit une demande d'achat de terrain telle que visée à l'article 4.53/1 auprès de la VMSW.

L'établissement d'enseignement supérieur joint à la demande visée à l'alinéa 1^{er} tous les documents et informations suivants :

1° la décision du conseil d'administration de l'établissement d'enseignement supérieur d'introduire une demande d'achat de terrain auprès de la VMSW ;

2° une promesse de vente valide pour tous les terrains, avec mention du prix demandé et de l'objet. La validité de cette promesse de vente est de six mois au minimum à partir de la demande visée à l'alinéa 1^{er} ;

3° la désignation de la commune, de la rue ou de la localisation, les données cadastrales et la superficie du terrain faisant l'objet de la demande. Les données précitées sont indiquées sur un plan cadastral ;

4° une description de projet indiquant au moins la durée estimée et le nombre minimal de kots de base à réaliser ;

5° une déclaration sur l'honneur que le demandeur remplira la condition visée à l'article 4.53/3 ;

6° une décision du collège des bourgmestre et échevins que la commune donne son accord de principe à la réalisation du projet ;

7° la durée souhaitée du droit d'emphytéose pour l'établissement d'enseignement supérieur ;

8° une déclaration que le terrain ou certaines parties du terrain n'appartiennent pas à l'établissement d'enseignement supérieur ;

9° si l'établissement n'introduit pas lui-même une demande, une procuration démontrant que le demandeur agit au nom et pour le compte de l'établissement d'enseignement supérieur.

Dans les quinze jours ouvrables suivant le jour ouvrable auquel la VMSW a reçu le dossier de demande visé à l'alinéa 2, elle transmet un accusé de réception au demandeur.

Dans les quinze jours ouvrables suivant le jour ouvrable auquel l'accusé de réception visé à l'alinéa 3 est envoyé, la VMSW évalue l'exhaustivité du dossier de demande visé à l'alinéa 2.

Si le dossier de demande est complet conformément à l'alinéa 2, la VMSW en informe le demandeur.

Si le dossier de demande est incomplet conformément à l'alinéa 2, la VMSW demande des documents ou renseignements complémentaires au demandeur. Le demandeur transmet les documents ou renseignements complémentaires à la VMSW dans le délai fixé par la VMSW. Dans les quinze jours ouvrables suivant le jour ouvrable auquel la VMSW a reçu les documents et renseignements complémentaires, la VMSW transmet un accusé de réception au demandeur.

Dans les dix jours ouvrables après l'évaluation par la VMSW de l'exhaustivité du dossier de demande, la VMSW demande au Service flamand des Impôts d'établir un rapport d'expertise du terrain.

§ 2. La demande d'achat de terrain visée au paragraphe 1^{er} est soumise au conseil d'administration de la VMSW si le prix de vente négocié n'est pas supérieur au prix estimé du rapport d'expertise, visé au paragraphe 1^{er}, alinéa 7.

Le conseil d'administration de la VMSW décide de la demande d'achat de terrain, visée au paragraphe 1^{er}, et détermine en concertation avec l'établissement d'enseignement supérieur la durée du droit d'emphytéose et de la redevance emphytéotique.

Le premier jour ouvrable suivant la décision du conseil d'administration de la VMSW, visée à l'alinéa 2, la VMSW informe le demandeur de cette décision.

Art. 4.53/3. Au moins 80 % de la superficie nette au sol du bâtiment sont fonctionnellement utilisés comme kot de base, espace commun ou espace technique. La superficie nette au sol des parties du bâtiment pour lesquelles l'autorité délivrant le permis impose une utilisation fonctionnelle différente, n'est pas prise en compte pour le calcul du pourcentage précité.

Dans l'alinéa 1^{er}, on entend par :

1° superficie nette au sol : la somme des superficies au sol mesurées entre les parties de construction contiguës. La superficie est mesurée entre les murs, sans l'épaisseur de construction des parois et sans tenir compte des plinthes. La superficie au sol occupée par les tuyaux, les radiateurs et autres éléments de chauffage, les parois garnies de placards et les éléments connexes, fait partie de la superficie nette au sol et n'est donc pas déduite ;

2° espace technique : tous les espaces fournissant principalement des installations nécessaires au fonctionnement d'un bâtiment.

Art. 4.53/4. L'établissement d'enseignement supérieur loue les kots de base qui sont réalisés sur un bien immobilier de la VMSW mis à disposition de l'établissement d'enseignement supérieur via un mécanisme d'emphytéose, aux étudiants conformément aux conditions du plan stratégique, visé à l'article IV.43 du Code de l'Enseignement supérieur du 11 octobre 2013, pour réaliser le champ d'action logement, visé à l'article II.348, alinéa 1^{er}, 2°, du code précité.

Art. 4.53/5. Pour déterminer l'indemnité visée à l'article 3.176 du Code civil, la VMSW fait appel à un estimateur-négociateur du Service flamand des Impôts compétent pour les estimations.

Art. 4.53/6. L'établissement d'enseignement supérieur rend compte du respect du bail emphytéotique au commissaire compétent du Gouvernement flamand, visé à l'article IV.96 du Code de l'Enseignement supérieur du 11 octobre 2013. En vue de l'exécution du contrôle, la VMSW conclura un protocole de coopération avec le collège des commissaires du gouvernement, visé à l'article IV.103 du code précité, sur la méthode concrète. ».

Art. 4. Dans le livre 4, partie 1, titre 2, chapitre 3, du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 25 septembre 2020, 17 décembre 2021, 10 novembre 2022 et 23 juin 2023, dans l'intitulé de la section 2, les mots « de la VMSW aux sociétés de logement » sont remplacés par les mots « accordés par la VMSW ».

Art. 5. L'article 4.60, alinéa 1^{er}, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020 et modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 17 décembre 2021 et 23 juin 2023, est complété par un point 4°, rédigé comme suit :

« 4° un prêt aux établissements d'enseignement supérieur pour réaliser des kots de base, visé à l'article 4.17, alinéa 1^{er}, 8°, du Code flamand du Logement de 2021. ».

Art. 6. L'article 4.62, alinéa 2, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, est complété par un point 6°, rédigé comme suit :

« 6° l'article 4.16/1 du présent arrêté. ».

Art. 7. Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 octobre 2023, il est inséré un article 5.56/1, rédigé comme suit :

« Art. 5.56/1. Dans les limites des crédits budgétaires disponibles, le ministre peut prendre en charge les coûts des opérations liées à l'aménagement ou à l'adaptation d'une infrastructure de logement, visées à l'article 5.57, alinéa 1^{er}, qui sont nécessaires pour l'équipement des biens immobiliers sur lesquels la VMSW a acquis un droit réel et sur lesquels une société de logement réalise des kots de base. Le chapitre 2, à l'exception de l'article 5.60, s'applique mutatis mutandis à ces opérations étant entendu que par « logements locatifs sociaux » on entend à chaque fois les kots de base.

Le ministre met les subventions dans le cadre de la prise en charge à la disposition de la VMSW. ».

Art. 8. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 2024.

Art. 9. Le ministre flamand qui a la politique du logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 9 février 2024.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,
J. JAMBON

Le ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,
M. DIEPENDAELE