

N 90 — 1352

**7 MAART 1990 . — Besluit van de Vlaamse Executieve
houdende uitvoering van artikel 80 van de Huisvestingscode**

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gewijzigd bij de wet van 8 augustus 1988 en bij de bijzondere wet van 16 januari 1989, inzonderheid op artikel 6, § 1, IV;

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op artikel 80, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978 en gewijzigd bij de decreten van 30 oktober 1984 en van 5 juli 1989;

Gelet op het akkoord van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting, gegeven op 27 februari 1990;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wetten van 9 augustus 1980, 16 juni 1989 en 4 juli 1989;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid, gemotiveerd, enerzijds, door het feit dat de verwezenlijking van de beleidsopties inzake inbreiding een nieuwe oriëntatie van de subsidiëringsvoorwaarden vereist ten voordele van kleinschalige saneringsoperaties in bestaande woonkernen, en anderzijds, door de spoedige oplossing die moet worden gegeven aan de betwistingen die gerezen zijn bij de toepassing van de in artikel 80 van de Huisvestingscode opgenomen bepalingen inzake de verkoopverplichting;

Overwegende dat daartoe dringend uitvoering moet worden gegeven aan de nieuwe bepalingen van artikel 80 van de Huisvestingscode;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

a) Minister : het Lid van de Vlaamse Executieve bevoegd voor de huisvesting;

b) Initiatiefnemer : hetzij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een door haar erkende maatschappij, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging van die centra, of de coöperatieve vennootschap « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen », hierna Woningfonds genoemd, hetzij een andere initiatiefnemer waarop de Vlaamse Executieve, overeenkomstig artikel 80, § 4 van de Huisvestingscode, de bepalingen van artikel 80, § 1, eerste lid, en § 3 van hetzelfde artikel van toepassing heeft verklaard;

c) Bestuur : de Algemene Technische Diensten van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap of, bij reorganisatie, de diensten die met de uitvoering van deze materie worden belast;

d) Bestaande woonkern : het gebied dat een woonbestemming heeft,
— hetzij krachtens een gewestplan, met uitzondering van de woonuitbreidingsgebieden en de reservegebieden voor woonwijken,
— hetzij krachtens een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg,
en waar de woningen, die worden gebouwd, gesaneerd, verbeterd en/of aangepast, deel uitmaken van de bestaande bebouwing of er nauw op aansluiten, overeenkomstig door de Minister vastgestelde en inbreidingsgerichte normen.

Deze normen zullen, onder meer, criteria omvatten als de ligging binnen de huidige woonkern in buurten met aaneengesloten bebouwing, de schaal van het project en de afstand ten opzichte van de aanwezige voorzieningen in de kern;

e) Woning : huis of appartement dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin;

f) Woninggroep : een groep van woningen en/of gebouwen, of voor de bouw van woningen bestemde percelen, zoals bedoeld in artikel 80, § 1 van de Huisvestingscode;

g) Infrastructuurwerken : onderstaande werken, voor zover zij bestemd en strikt noodzakelijk zijn voor de bruikbaarheid van een woninggroep :

— de wegnutrusting, omvattende het aanleggen en het geschikt maken van de toegangs- en circulatieruimten voor voertuigen, evenals de parkeerplaatsen, inbegrepen de constructies voor ondergrondse parkeerplaatsen, en de vaste constructies binnen de circulatieruimten;

— het rioolnet, kaderend in het totaal rioleringsplan van de gemeente en omvattende het aanleggen en het geschikt maken van de waterafvoerleiding tot het dichtsbijzijnde lozingspunt, de wachtbuizen voor de aansluiting van de woningen, evenals de gemalen, zuiveringsstations en andere op advies van het Bestuur noodzakelijk geachte voorzieningen voor de normale waterafvoer of ter voorkoming van verontreiniging door afvalwater;

— de openbare verlichting, omvattende het aanleggen en het uitrusten van de uitbreiding van het net van de openbare verlichting;

Het watervoorzieningsnet, omvattende het aanleggen en het uitrusten van de uitbreiding van het waterbedelingsnet, uitgezonderd de huisaansluitingen, doch met inbegrip van de hydranten;

— de omgevingswerken, omvattende het aanleggen en geschikt maken van circulatieruimten voor voetgangers, van plantsoenen en grasperken, alsmede de hiervoor noodzakelijke grondwerken en grondverbeteringen, de verhardingen en de vaste constructies ter verwezenlijking van plant-, water- en speelvakken;

— de levering en plaatsing van wachtbuizen voor nutsleidingen en de verplaatsing van bestaande leidingen, wat dit laatste betreft evenwel slechts voor zover de kosten hiervan niet ten laste vallen van de maatschappij die voor de uitbating ervan instaat;

h) Bouwrijp maken van percelen : het voor een woninggroep geschikt maken van bouwterreinen, met name het verwijderen van vaste constructies, het effenen van het terrein en het hiertoe noodzakelijke grondtransport, het uitbreken van bestaande funderingen of kelders, het opruimen van storten en/of eventueel andere, op advies van het Bestuur, noodzakelijk geachte werken;

i) Gemeenschapsvoorzieningen : de installaties of gebouwen van collectieve aard en van sociaal of cultureel belang voor een woninggroep;

j) Verkoopbelofte : het verkoopcompromis of elk ander geschrift waaruit vanwege de eigenaar de vaste verbintenis tot verkopen blijkt;

k) Woonnoodgebied : elk overeenkomstig een organiek besluit van de Vlaamse Executieve als zodanig erkend gebied.

Art. 2. § 1. Op aanvraag van één of meerdere initiatiefnemers die, hetzij afzonderlijk hetzij in onderlinge samenwerking, overgaan tot een verrichting vermeld in artikel 80, § 1 van de Huisvestingscode kan de Minister, binnen de perken van de daartoe op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten en onverminderd de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Executieve tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Executieve, de kosten voor het uitvoeren van volgende werken, onder de in dit besluit gestelde voorwaarden, ten laste leggen van het Vlaamse Gewest :

1° wanneer de woninggroep voorzien is binnen een bestaande woonkern :

- de infrastructuurwerken;
- het bouwrijp maken van percelen;
- oprichten van gemeenschapsvoorzieningen, in zoverre zij uitsluitend ten goede komen aan de bewoners van de woninggroep.

2° wanneer de woninggroep voorzien is buiten een bestaande woonkern :

- de infrastructuurwerken.

— 2. In afwijking van de bepalingen van § 1 mogen de daarin bedoelde werken, uitgevoerd door een in artikel 1 b) bedoelde andere initiatiefnemer, slechts betrekking hebben op de in artikel 80, § 1, eerste lid, littera's a) en c) vermelde verrichtingen, ondernomen binnen de grenzen van een woonnoodgebied of in het kader van een door de Minister goedgekeurd bouw- of saneringsproject.

§ 3. De werken, vermeld in § 1, 1°, moeten betrekking hebben op een woninggroep van ten minste 4 woningen.

§ 4. De werken vermeld in § 1, 2° moeten betrekking hebben op een woninggroep van hetzij ten minste 10, hetzij ten minste 15 woningen, naargelang de gemeente minder of niet minder dan 10 000 inwoners heeft.

§ 5. Het aantal middelgrote woningen in de woninggroep mag niet meer bedragen dan 25 % van het totaal aantal woningen.

§ 6. Ingeval van een sociale verkaveling mag de oppervlakte van de percelen bestemd voor de bouw van in artikel 80, § 1 van de Huisvestingscode bedoelde woningen, behoudens om reden van een rationele indeling van het terrein, niet meer bedragen van 6 aren.

Art. 3. § 1. De initiatiefnemer en het Bestuur moeten de gemeente betrekken bij de planning, het concept en de uitvoering van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen. De Minister vaardigt hiertoe de nodige richtlijnen uit bij de vaststelling van de te volgen procedure.

De voorlopige en de definitieve oplevering van de in het eerste lid bedoelde werken geschiedt in principe in akkoord met het gemeentebestuur. Bij ontstentenis van akkoord treedt onverwijld een verzoeningsprocedure in werking, gezamenlijk vast te stellen door de Minister en het Lid van de Vlaamse Executieve bevoegd voor de ondergeschikte besturen.

§ 2. De in artikel 2 bedoelde werken mogen slechts worden gegund wanneer vooraf aangetoond is dat de gronden, waarin of waarop die werken moeten uitgevoerd worden, vrij zijn van gelijk welke last.

Wat betreft de gronden waarop of waarin de infrastructuurwerken of gemeenschapsvoorzieningen zullen uitgevoerd worden, moet bovendien vooraf aangetoond worden dat zij, voor zover zij nog geen eigendom zijn van de gemeente, vatbaar zijn om kosteloos aan de gemeente te worden overgedragen en in het openbaar gemeentelijk domein te worden ingelijfd.

§ 3. De overdracht aan de gemeente van de reeds uitgevoerde infrastructuurwerken en/of gemeenschapsvoorzieningen, evenals van de hiervoor en voor alle bijhorende infrastructuurwerken en/of gemeenschapsvoorzieningen noodzakelijke zate, geschiedt zo vlug mogelijk, en uiterlijk binnen de zes maanden, na de voorlopige oplevering van de wegen- en rioleringswerken.

De overdracht wordt geregeld bij akte verleden voor de burgemeester handelend overeenkomstig de bepalingen van artikel 9 van de wet van 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening voor openbaar nut. Zij gebeurt op basis van een opmelingsplan, geleverd door het Bestuur.

Art. 4. § 1. De Minister stelt de modaliteiten van de aanvraag en van de procedure vast.

§ 2. De kosten voor de uitvoering der werken bedoeld in artikel 2 worden rechtstreeks ten laste gelegd van het Vlaamse Gewest indien het Bestuur opdrachtgever is.

§ 3. Het Bestuur kan voor de uitvoering van de in artikel 2 bedoelde werken de initiatiefnemer of de gemeente machtigen zelf als opdrachtgever op te treden in één van de volgende gevallen :

- a) wanneer de infrastructuurwerken enkel de openbare verlichting en/of het watervoorzieningsnet behelzen;
- b) wanneer de Minister, op advies van het Bestuur, ten behoeve van een degelijke coördinatie van de werken hiervoor zijn voorafgaande toestemming verleent;
- c) indien een door de Minister vast te stellen kostprijs niet wordt overschreden.

In de gevallen bedoeld in het eerste lid geschiedt de tenlastelegging onder de vorm van een forfaitaire subsidie. De opdracht mag dan niet worden gegund vóór de betekening door het Bestuur van de belofte van subsidie op het gunningsbedrag. Een voortijdige gunning van de opdracht wordt ambtshalve als een verzaking aan de subsidie beschouwd.

In afwijking van het vorige lid kan het Bestuur, in geval van hoogdringendheid of indien de in artikel 2 bedoelde werken een door de Minister vast te stellen maximumbedrag niet overschrijden, voorafgaandelijk schriftelijk toestemming verlenen tot het gunnen van de werken vooraleer de belofte van subsidie is betekend.

Art. 5. § 1. Indien de in artikel 2 bedoelde werken worden uitgevoerd binnen een bestaande woonkern of wanneer zij betrekking hebben op woningen die bestemd zijn om verhuurd te worden, hetzij gedurende ten minste 9 jaar, hetzij wat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de door haar erkende maatschappijen betreft, overeenkomstig de typehuurovereenkomst, bedoeld in het besluit van de Vlaamse Executieve tot reglementering van het sociale huurstelsel, in uitvoering van artikel 80ter van de Huisvestingscode, neemt het Vlaamse Gewest de kosten voor de uitvoering van die werken volledig ten zijnen laste.

In de andere gevallen belooft de tenlasteneming 80 %.

Hebben die werken betrekking op een woninggroep, gelegen buiten een bestaande woonkern, en die deels uit huurwoningen bestaat en deels uit koopwoningen en/of kavels, dan wordt een evenredige verdeling tussen 80 % en 100 % toegepast.

Er wordt telkens rekening gehouden met de contractuele prijsherzieningen.

§ 2. Wordt een subsidie verleend, dan wordt deze forfaitair berekend op basis van het bedrag van de uitgevoerde werken en overeenkomstig de laagste regelmatige inschrijving, met dien verstande dat onvoorziene meerwerken slechts kunnen worden gesubsidieerd binnen de door de Minister bepaalde aanvaardingsvoorwaarden. De uitbetalingsmodaliteiten van deze subsidie worden door de Minister vastgesteld.

§ 3. Voor technisch ondeelbare infrastructuurwerken die deels betrekking hebben op de belangen van de woninggroep en deels andere gemeenschappelijke belangen dan de belangen van de woninggroep ten goede komen, bedraagt de tenlasteneming, vermeld in § 1, voor dit laatste gedeelte 60 %:

§ 4. Werken of gedeelten van werken waarvan de kosten, noch geheel noch gedeeltelijk, ten laste vallen van het Vlaamse Gewest op grond van artikel 80 van de Huisvestingscode, kunnen desgevallend in de uitvoering worden opgenomen ten laste van de betrokken instantie.

§ 5. Voor werken waarbij eensdeels de belangen van de woninggroep en anderdeels gemeenschappelijke belangen zoals bedoeld in § 3 en/of andere belangen zoals bedoeld in § 4 betrokken zijn, wordt de tenlasteneming vastgesteld door een evenredige verdeling tussen eensdeels 100 % of 80 % naargelang het geval, en anderdeels 60 % en/of 0 %, op basis van door de Minister bepaalde criteria.

§ 6. Wanneer met betrekking tot het terrein waarop de woninggroep wordt voorzien, de bijzondere tegemoetkoming in de waarde van de grond wordt verleend, bedoeld in artikel 95 van de Huisvestingscode, mag de tenlasteneming berekend overeenkomstig § 1, niet meer bedragen dan 300 000 F per woning of per perceel.

Voormeld bedrag van 300 000 F wordt verminderd met de verleende bijzondere tegemoetkoming wanneer het gaat om koopwoningen of om percelen gelegen in een sociale verkaveling.

Art. 6. Voor de werken of gedeelten van werken die door het Vlaamse Gewest worden gesubsidieerd wordt de forfaitaire subsidie verhoogd met 6 % voor algemene kosten. Voor werken in eigen beheer, ongeacht of zij uitgevoerd worden door de gemeente of door een daartoe aangestelde nutsmaatschappij, is er geen verhoging voor algemene kosten.

Art. 7. Het Bestuur staat, voor de werken waarvoor het zelf optreedt als opdrachtgever, in voor de studie, de aanbesteding, de leiding, de controle op de uitvoering en de oplevering van de werken, alsmede voor het opmaken van het opmetingsplan noodzakelijk voor de overdracht van de gronden, zoals bedoeld in artikel 3, aan de gemeente.

Het Bestuur kan zich hiervoor laten bijstaan door private ontwerpers. In dat geval stelt de Minister deze ontwerpers aan en wordt het typecontract tot vaststelling van de barema's en de uitbetalingsmodaliteiten van de honoraria aan zijn goedkeuring onderworpen.

Art. 8. De netten voor openbare verlichting en watervoorziening worden ontworpen en uitgevoerd door bemiddeling van of door de maatschappij die voor de uitbating zal instaan. Zij mogen, mits toestemming van die maatschappij en nadat deze haar goedkeuring heeft verleend, worden opgenomen in het ontwerp van andere infrastructuurwerken.

Deze maatschappijen kunnen gemachtigd worden de in het eerste lid vermelde infrastructuurwerken in eigen beheer uit te voeren voor zover de geraamde kostprijs van het gedeelte van het bedelingsnet voor de woninggroep niet hoger ligt dan het bedrag, vastgesteld in artikel 48 van het koninklijk besluit van 22 april 1977 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

Art. 9. Wanneer de werken worden gesubsidieerd zijn de initiatiefnemers, met inbegrip van het Woningfonds, onderworpen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Executieve houdende vaststelling van de procedure inzake de subsidiëring van bepaalde werken, leveringen en diensten die door of op initiatief van regionale of lokale besturen of ermee gelijkgestelde rechtspersonen worden uitgevoerd.

Zij verstrekken alle gewenste inlichtingen en verlenen alle nodige faciliteiten zodat het Bestuur de uitvoering van de gesubsidieerde werken ten allen tijde kan controleren.

De Minister en het Lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, nemen maatregelen met het oog op het planmatig verloop van de uitvoering van de werken en de coördinatie met de woningbouw, zodat de bewoonbaarheid van de woninggroep en inzonderheid de normale toegang tot de woningen wordt verzekerd zodra deze kunnen betrokken worden.

De initiatiefnemer treedt op als coördinator tussen alle opdrachtgevers en uitvoerders van werken in alle stadia van de realisatie van de woninggroep. Tevens waakt hij erover, in samenwerking met het Bestuur en met de gemeente, dat de verschillende uitvoerders geen beschadiging aanrichten aan elkaanders uitvoeringen. In tegenovergesteld geval worden de beschadigingen tegensprekelijk, enerzijds door het Bestuur, in samenwerking met de gemeente en met de initiatiefnemer, en anderzijds door de betrokken uitvoerders vastgesteld, met het oog op een minnelijke regeling of een schadeloosstelling.

Art. 10. De particulier die een volkswoning, een kleine landeigendom of een daarmee gelijkgestelde woning koopt, moet het bewijs leveren dat hem, in toepassing van het besluit van de Vlaamse Executieve tot instelling van een huisvestingspremie, het bedrag is medegedeeld van de premie waarvoor hij in aanmerking komt.

De particulier die een middelgrote woning koopt en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont:

- a) mogen in het voorlaatste jaar dat het jaar van het afsluiten van de verkoopbelofte voorafgaat, geen inkomen genoten hebben dat het maximumbedrag, vastgesteld in het in het eerste lid vermeld besluit, met meer dan 200 000 F overschrijdt;

- b) moeten op de datum van voormelde belofte voldoen aan de voorwaarden betreffende het onroerend bezit, vastgesteld in het in a) vermeld besluit.

De particulier die een perceel koopt dat bestemd is voor de bouw van een met een volkswoning gelijkgestelde woning, en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont:

- a) mogen in het voorlaatste jaar dat het jaar van het afsluiten van de verkoopbelofte voorafgaat, geen inkomen genoten hebben dat het maximumbedrag overschrijdt, vastgesteld in het in het eerste lid vermeld besluit;

- b) moeten op de datum van de voormelde belofte voldoen aan de voorwaarden betreffende het onroerend bezit, vastgesteld in het in a) vermeld besluit;

- c) mogen op dezelfde datum geen zakelijk recht op een ander bouwterrein hebben dat hen de mogelijkheid biedt om erop te bouwen. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de door hen gedane vervreemdingen van een gedeelte van de eigendom of van het vruchtgebruik tijdens de twee jaren die deze datum voorafgaan.

De particulier die een perceel koopt dat bestemd is voor de bouw van een middelgrote woning, en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, moeten op de datum van de verkoopbelofte, voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid en in het derde lid, c).

Wanneer de verkoopakte van de woning of van het voor de bouw van de woning bestemde perceel niet wordt verleden binnen een jaar na de datum van de verkoopbelofte, zijn de in het tweede tot en met vierde lid bedoelde personen ertoe verplicht opnieuw het bewijs te leveren dat zij op dat ogenblik nog voldoen aan de op hen toepasselijke voorwaarden.

Art. 11. Van de huurders is vereist:

- 1° wanneer het een volkswoning betreft, dat zij op de datum dat de huur ingaat voldoen aan de voorwaarden betreffende het onroerend bezit en het inkomen, vastgesteld in het in artikel 5, § 1, eerste lid, voormelde besluit van de Vlaamse Executieve tot reglementering van het sociale huurstelsel, in uitvoering van artikel 80 ter van de Huisvestingscode;

2° wanneer het een middelgrote woning betreft, dat zij op de datum dat de huur ingaat voldoen aan de voorwaarden gesteld in 1°, met dien verstande dat het maximum inkomen wordt verhoogd met 200 000 F.

Van de in het eerste lid gestelde voorwaarden betreffende het onroerend goed bezit kan door de initiatiefnemer worden afgeweken ten voordele van de huurders die om beroepsredenen de woning die zij volledig in eigendom of in vruchtgebruik hebben, niet kunnen betrekken.

Art. 12. § 1. De initiatiefnemer deelt binnen de drie maanden vanaf de datum waarop de verkoopakte betreffende de woning of het perceel is verleden, of waarop de huur is ingegaan, de verkoop of de verhuring mee aan de Administratie voor Huisvesting.

§ 2. Het buitenmetselwerk van de woning, waarvan sprake in artikel 10, derde en vierde lid, moet binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de in § 1 vermelde datum voltooid zijn. Op gemotiveerd voorstel van de initiatiefnemer kan de Minister deze termijn met maximum 2 maal 2 jaar verlengen.

Het naleven van de in vorig lid bedoelde termijn moet blijken uit een door de gemeente af te leveren attest, dat door de initiatiefnemer ten laatste binnen de drie maanden na het verstrijken van die termijn aan de Administratie voor Huisvesting moet worden overgelegd.

De in het eerste lid vermelde voorwaarde vervalt indien de initiatiefnemer, op verzoek van de verkrijger, het perceel wederinkoopt tegen een prijs die niet hoger is dan de door de verkrijger betaalde prijs, verhoogd met de wettelijke intresten en de kosten.

Art. 13. De in artikel 10, derde lid, vermelde woning moet voldoen aan de voorwaarden betreffende de woning gesteld in het in artikel 10, eerste lid, bedoeld besluit.

De in artikel 10, vierde lid, vermelde woning moet voldoen aan de bij het eerste lid bedoelde voorwaarden met dien verstande dat de maxima betreffende de omvang der woningen verhoogd worden met 10 %.

Uit een attest opgemaakt door de verkoper van het perceel en overgemaakt aan de Administratie voor Huisvesting, die terzake controlebevoegdheid heeft, moet blijken dat voormelde voorwaarden vervuld zijn.

Art. 14. § 1. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, hierna V.H.M. genoemd, en de door haar erkende maatschappijen zijn verplicht de huurwoningen, gerealiseerd met de voordelen, ingesteld bij artikel 8 van de wet van 15 april 1949 houdende instelling van een Nationaal Fonds voor de Huisvesting, nadien opgenomen in artikel 33 van de Huisvestingscode, of bij artikel 80 van de Huisvestingscode, te verkopen aan de kandidaat-koper die de woning bewoont en voldoet aan de voorwaarden, gesteld in artikel 10, eerste lid.

Voor de gebouwen waarin door de verkoop van een appartement een recht van medeëigendom zou ontstaan tussen de V.H.M. of een door haar erkende maatschappij en de betrokken bewoner stelt de V.H.M. een algemeen model van splitsingsakte en van medeëigendom op, dat de wederzijdse rechten en plichten regelt en aan de goedkeuring van de Minister wordt onderworpen.

De in het eerste lid vermelde verplichting geldt niet voor huurwoningen in gebouwen met meer dan zes appartementen en meer dan drie woonlagen, noch indien door de verkoop, gelet op het aantal kandidaat-kopers, de leefbaarheid of de statutaire doelstellingen van de erkende maatschappij in het gedrang komen. Of dit laatste het geval is wordt vastgesteld door de V.H.M., die bij de beoordeling van het dossier alleszins rekening dient te houden met :

a) het absoluut aantal huurwoningen en het percentage van het totale huurwoningpatrimonium van de erkende maatschappij dat door haar werd verkocht in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de aanvraag van de kandidaat-koper;

b) het feit of de betrokken huurwoning speciaal werd opgevat voor de huisvesting van bejaarden of gehandicapten.

§ 2. De erkende maatschappijen moeten de volledige opbrengst van de in § 1 vermelde verkopen binnen een termijn van twee jaar na het verlijden van de verkoopakte, herinvesteren :

— ofwel in de bouw van nieuwe huurwoningen of in de aankoop van gebouwen en de sanering of aanpassing ervan tot huurwoningen;

— ofwel in andere projecten die beantwoorden aan hun maatschappelijk doel.

In geval van herinvestering overeenkomstig het eerste lid blijft de lening of het leningsgedeelte dat door de V.H.M. onder de vorm van een kredietopening aan de erkende maatschappij werd toegekend voor de realisatie van het verkochte goed, met inbegrip van de oorspronkelijke voorwaarden inzake terugbetaling, gehandhaafd. In het andere geval wordt de verkoopopbrengst ten belope van de kostprijs van het verkochte goed aangewend voor de vervroegde terugbetaling der lening aan de V.H.M., uiterlijk op 31 december van het jaar waarin de in het eerste lid vermelde termijn verstrijkt.

Art. 15. § 1. De in artikel 14, § 1, eerste lid, vermelde kandidaat-koper kan een koopoptie op de huurwoning nemen door een bij aangetekende zending gerichte aanvraag in te dienen bij de betrokken erkende maatschappij, die hem binnen twee maanden na datum van voormeld aangetekend schrijven gemotiveerd kennis geeft van haar principiële beslissing, onder voorbehoud van bekrachtiging door de V.H.M.

De beslissing van de V.H.M. wordt aan de kandidaat-koper meegedeeld binnen de vier maanden na zijn aanvraag.

Deze termijn kan worden verlengd in geval van vertraging in de behandeling van het verkoopdossier ingevolge factoren, onafhankelijk van de wil van de erkende maatschappij of de V.H.M.

§ 2. De optie vervalt één jaar na de in § 1, tweede lid, vermelde mededeling. Deze periode kan mits voorlegging van de nodige stavingsdocumenten en na goedkeuring door de V.H.M., worden verlengd door de erkende maatschappij.

De erkende maatschappij zorgt voor de samenstelling van het verkoopdossier en vraagt terzake de nodige provisie aan de kandidaat-koper.

§ 3. Op vraag van de kandidaat-koper wordt hem door de erkende maatschappij een ontwerp van verkoopakte overgemaakt.

De eigendomsoverdracht vindt plaats op het ogenblik van het verlijden van de verkoopakte.

Art. 16. Voor het bepalen van de verkoopprijs is een schatting door het Ministerie van Financiën, Administratie van de BTW, registratie en domeinen, uitgevoerd minder dan zes maanden voor de in artikel 15, § 1, eerste lid vermelde principiële beslissing, indicatief.

De verkoopprijs mag niet lager zijn dan de globale kostprijs van de huurwoning, behoudens indien de V.H.M. een uitdrukkelijk gemotiveerde afwijking verleent of de door de erkende maatschappij ingeroepen redenen aanvaardt. Onder de globale kostprijs wordt verstaan, alle uitgaven, door de erkende maatschappij gedragen voor de oprichting en/of de verwerving van de woning alsmede voor de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en/of aanpassingswerken, vermenigvuldigd met de actualisatiecoëfficiënt, vastgesteld door de Vlaamse Executieve in toepassing van het in artikel 11, eerste lid, 1° vermelde besluit.

De door de erkende maatschappij voorgestelde verkoopprijs wordt ter goedkeuring aan de V.H.M. voorgelegd.

Vu l'urgence motivée d'une part par le fait que la concrétisation des options politiques en matière d'architecture de comblement exige une nouvelle orientation des conditions de subventionnement en faveur des opérations d'assainissement à petite échelle dans les îlots résidentiels existants et d'autre part, par la solution urgente qui doit être apportée aux litiges survenus suite à l'application des dispositions de l'article 80 du Code du logement relatives à l'obligation de vente;

Considérant qu'à cet effet, il importe de mettre en œuvre d'urgence les nouvelles dispositions de l'article 80 du Code du logement;

Sur la proposition du Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

- a) Ministre : le Membre de l'Exécutif flamand qui a le logement dans ses attributions;
- b) Initiateur : soit la Société flamande du Logement ou une société agréée par elle, une association de communes, un centre public d'aide sociale, une association de ces centres, ou la société coopérative « Fonds flamand du Logement des familles nombreuses » dénommé ci-après Fonds du Logement, soit un autre initiateur auquel l'Exécutif flamand, conformément à l'article 80, § 4 du Code du Logement, a déclaré applicables les dispositions de l'article 80, § 1^{er}, premier alinéa, et § 3;
- c) Administration : les Services techniques généraux du Ministère de la Communauté flamande ou, en cas de réorganisation, les services chargés de l'exécution de cette matière;
- d) Ilot résidentiel existant : une zone d'habitat :
 - soit en vertu d'un plan de secteur, à l'exception des zones d'extension d'habitat et des zones de réserve pour quartiers résidentiels;
 - soit en vertu d'un plan d'aménagement général ou particulier approuvé,
 où les habitations à construire, assainir, améliorer et/ou adapter font partie de la zone bâtie ou y sont attenantes, conformément aux normes arrêtées par le Ministre.

Ces normes comprendront notamment des critères tels que la situation au sein de l'îlot résidentiel actuel dans des quartiers à habitat groupé, l'échelle du projet et la distance vis-à-vis des équipements présents dans l'îlot.
- e) Habitation : maison ou appartement destiné essentiellement au logement d'une famille;
- f) Groupe d'habitations : un groupe d'habitations et/ou bâtiments ou de parcelles destinées à la construction d'habitations telles que visées à l'article 80, § 1^{er} du Code du Logement;
- g) Travaux d'infrastructure : les travaux énumérés ci-dessous, dans la mesure où ils sont destinés et strictement nécessaires à l'utilisation d'un groupe d'habitations :
 - l'équipement en voirie, comprenant l'établissement et l'aménagement des espaces réservés à l'accès et à la circulation des véhicules, ainsi que les constructions pour emplacements de stationnement souterrains, et les constructions fixes à l'intérieur des espaces réservés à la circulation;
 - le réseau d'égouts, qui s'inscrit dans le plan d'ensemble des égouts de la commune et qui comprend l'établissement et l'aménagement de la conduite d'évacuation des eaux jusqu'au plus proche exutoire, des conduites d'amorce des raccordements individuels des habitations, ainsi que des stations de pompage et d'épuration et de tous autres équipements jugés indispensables par l'Administration en vue de l'évacuation normale des eaux et de la prévention de la pollution par les eaux usées;
 - l'éclairage public comprenant l'établissement et l'équipement de l'extension du réseau général d'éclairage public;
 - le réseau de distribution d'eau comprenant l'établissement et l'équipement de l'extension du réseau général de distribution d'eau, à l'exception des raccordements individuels, mais y compris les ;
 - l'aménagement des abords communs, comprenant l'établissement et l'aménagement d'espaces réservés à la circulation des piétons, de plantations et de gazons, ainsi que l'exécution des terrassements et amendements de sol nécessaires à cet effet, des revêtements et constructions fixes en vue de la réalisation de bacs à plantes, à eau et à sable;
 - la fourniture et l'installation de conduites d'amorce pour des canalisations d'utilité publique ainsi que le déplacement de conduites existantes, ce néanmoins dans le seul cas où les frais y afférents ne sont pas imputables à la société qui en assure l'exploitation;
- h) Viabilisation des parcelles : aménager les terrains pour la construction d'un groupe d'habitations, notamment l'enlèvement de constructions fixes, le nivelage du terrain et le transport de terres nécessaires à cet effet, l'enlèvement de fondations ou de caves existantes, le déblaiement de décharges et/ou, le cas échéant, d'autres travaux estimés nécessaires, sur avis de l'Administration;
- i) Equipements collectifs : les installations ou constructions à caractère collectif et d'intérêt social ou culturel pour un groupe d'habitations;
- j) Promesse de vente : le compromis de vente ou tout autre document faisant preuve de l'engagement ferme de la part du propriétaire à vendre ;
- k) Zone d'habitation défavorisée : toute zone reconnue comme telle conformément à un arrêté organique de l'Exécutif flamand;

Art. 2. § 1^{er}. A la demande d'un ou plusieurs initiateurs qui, soit seuls, soit conjointement, procèdent à une réalisation visée à l'article 80, § 1^{er} du Code du Logement, le Ministre peut, dans les limites des crédits disponibles à cet effet au budget de la Communauté flamande, et sans préjudice des dispositions de l'arrêté de l'Exécutif portant délégation des compétences de décision aux membres de l'Exécutif flamand, imputer les frais d'exécution des travaux suivants à charge de la Région flamande, selon les modalités fixées par le présent arrêté :

- 1^o lorsque le groupe d'habitations est prévu dans un îlot résidentiel existant :
 - les travaux d'infrastructure;
 - la viabilisation des parcelles;
 - la mise en place d'équipements collectifs, dans la mesure où ceux-ci profitent exclusivement aux habitants du groupe d'habitations.
- 2^o lorsque le groupe d'habitation est prévu à l'extérieur d'un îlot résidentiel existant :
 - les travaux d'infrastructure.

§ 2. Par dérogation aux dispositions du § 1^{er}, les travaux y visés, exécutés par un autre initiateur visé à l'article 1, b), ne peuvent concerner que les réalisations mentionnées à l'article 80, 1^{er}, littéras a) et c), entreprises dans les limites d'une zone d'habitation défavorisée ou dans le cadre d'un projet de construction ou d'assainissement approuvé par le Ministre.

§ 3. Les travaux visés au § 1^{er}, 1^o doivent porter sur un groupe d'habitations d'au moins 4 habitations.

§ 4. Les travaux visés au § 1^{er}, 2^o doivent porter sur un groupe d'habitations soit d'au moins 10, soit d'au moins 15 habitations, selon que la commune compte moins ou non moins de 10 000 habitants.

§ 5. Le nombre d'habitations moyennes dans le groupe d'habitations ne peut dépasser 25 % de la totalité des logements.

§ 6. En cas de lotissement social, la superficie des parcelles destinées à la construction des habitations visées à l'article 80, § 1^{er} du Code du Logement, sauf pour des raisons de répartition rationnelle du terrain, ne peut dépasser 6 ares.

Art. 3. § 1^{er}. L'initiateur et l'Administration doivent associer la commune à la planification, la conception et l'exécution des travaux d'infrastructure et des équipements collectifs. A cet effet, le Ministre donne les directives nécessaires lors de l'élaboration de la procédure à suivre.

La réception provisoire et définitive des travaux visés au premier alinéa s'effectue, en principe, en accord avec l'Administration communale. A défaut d'accord, une procédure de conciliation est engagée, laquelle est fixée conjointement par le Ministre et le Membre de l'Exécutif flamand qui a les pouvoirs subordonnés dans ses attributions.

§ 2. Les travaux visés à l'article 2 ne peuvent être attribués que lorsqu'il est démontré au préalable que les terrains dans ou sur lesquelles les travaux seront exécutés, sont exempts de toute charge.

Pour ce qui concerne les terrains sur ou dans lesquels les travaux d'infrastructure ou les équipements collectifs seront exécutés, il doit également être démontré au préalable, pour autant qu'ils n'appartiennent pas à la commune, que lesdits terrains sont susceptibles d'être transférés gratuitement à la commune et d'être incorporés au domaine communal public.

§ 3. Le transfert à la commune des travaux d'infrastructure et/ou des équipements collectifs déjà exécutés ainsi que de l'assiette nécessaire aux travaux et équipements susdits et à tous les travaux d'infrastructure et/ou équipements collectifs annexes, aura lieu dans les plus brefs délais et au plus tard dans les six mois suivant la réception provisoire des travaux de voirie et d'égouts.

Le transfert s'effectue par acte passé devant le bourgmestre agissant conformément aux dispositions de l'article 9 de la loi du 27 mai 1870 portant simplification des formalités administratives en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le transfert se fait sur base d'un mètre fourni par l'Administration.

Art. 4. § 1^{er}. Le Ministre fixe les modalités de la demande et de la procédure.

§ 2. Les frais d'exécution des travaux visés à l'article 2 sont directement mis à charge de la Région flamande, lorsque l'Administration est le maître de l'ouvrage.

§ 3. L'Administration peut, en vue de l'exécution des travaux visés à l'article 2, habiliter l'initiateur ou la commune même à agir en qualité de maître de l'ouvrage dans un des cas suivants :

a) lorsque les travaux d'infrastructure concernent uniquement l'éclairage public et/ou le réseau de distribution d'eau;

b) lorsque le Ministre, sur avis de l'Administration, donne, à cet effet, son autorisation préalable afin de réaliser une coordination efficace des travaux;

c) lorsque le coût fixé par le Ministre n'est pas dépassé.

Dans les cas visés au premier alinéa, la mise à charge se fait sous forme d'une subvention forfaitaire. Le marché ne peut alors être attribué qu'après la notification par l'Administration de la promesse de subvention relative au montant du marché attribué. Une attribution précoce du marché est considérée d'office comme une renonciation aux subventions.

Par dérogation à l'alinéa précédent, l'Administration peut, en cas d'urgence ou lorsque les travaux visés à l'article 2 ne dépassent pas un montant maximum à fixer par le Ministre, accorder au préalable et par écrit l'autorisation d'attribuer le marché avant que la promesse de subvention soit notifiée.

Art. 5. § 1^{er}. Lorsque les travaux visés à l'article 2 sont exécutés au sein d'un groupe d'habitations existant ou lorsqu'ils concernent des habitations destinées à la location, soit pour au moins neuf ans, soit, pour ce qui concerne la Société flamande du Logement, conformément au contrat de location visé à l'arrêté de l'Exécutif flamand portant réglementation du régime des loyers social, en exécution de l'article 80^{ter} du Code du logement, la Région flamande supporte entièrement les frais d'exécution de ces travaux.

Dans les autres cas, la prise en charge s'élève à 80 %.

Lorsque les travaux ont trait à un groupe d'habitations situé en dehors d'un îlot résidentiel existant et qui se compose d'une part d'habitations locations et d'autre part d'habitations en propriété et/ou des parcelles, une répartition proportionnelle entre 80 % et 100 % est effectuée.

Il est tenu compte, chaque fois, des révisions contractuelles des prix.

§ 2. Au cas où une subvention serait octroyée, celle-ci est calculée forfaitairement sur base du montant des travaux exécutés et conformément à l'offre régulière la plus basse, étant entendu que le subventionnement des travaux supplémentaires imprévus est tributaire des conditions d'approbation fixées par le Ministre.

Les modalités de paiement de ladite subvention sont fixées par le Ministre.

§ 3. Pour ce qui concerne les travaux d'infrastructure indivisibles qui profitent pour une part au groupe d'habitations et qui servent aussi les intérêts communs autres que ceux du groupe d'habitations, la prise en charge prévue au § 1^{er}, s'élève à 60 % pour cette dernière partie.

§ 4. Les travaux ou parties de travaux dont le coût n'est ni en partie ni en totalité supporté par la Région flamande en vertu de l'article 80 du Code du logement, peuvent, le cas échéant, être incorporés dans l'exécution et ce, à charge de l'instance intéressée.

§ 5. Pour les travaux impliquant d'une part les intérêts du groupe d'habitations et d'autre part des intérêts communs tels que prévus au § 3 et/ou des intérêts autres que ceux visés au § 4, la prise en charge est fixée par une répartition proportionnelle entre d'une part 100 % ou 80 % selon le cas et d'autre part 60 % et/ou 0 % sur la base des critères arrêtés par le Ministre.

§ 6. Lorsque l'intervention spéciale dans la valeur du terrain, visée à l'article 95 du Code du Logement, est octroyée pour le terrain sur lequel le groupe d'habitations sera construit, la prise en charge calculée conformément au § 1^{er}, ne peut dépasser 300 000 F par habitant ou par parcelle.

Le montant précité de 300 000 F est minoré de l'intervention spéciale octroyée lorsqu'il s'agit d'habitations en propriété ou de parcelles situées dans un lotissement social.

Art. 6. Pour les travaux ou parties de travaux subventionnés par la Région flamande, la subvention forfaitaire est majorée de 6 % pour les frais généraux. Pour les travaux exécutés en régie, soit par la commune, soit par une société d'intérêt public créée à cet effet, les frais généraux ne donnent lieu à aucune majoration.

Art. 7. L'étude, l'adjudication, la direction, le contrôle de l'exécution et de la réception des travaux ainsi que l'établissement du métré qui est nécessaire pour le transfert des terrains à la commune, tel que prévu à l'article 3, sont assurés par l'Administration, s'il s'agit de travaux pour lesquels elle agit en qualité de maître de l'ouvrage.

A cet effet, l'Administration peut se faire assister par des auteurs de projet privés. En l'occurrence, le Ministre désigne ces auteurs de projet et le contrat type fixant les barèmes et les modalités de paiement des honoraires est soumis à son approbation.

Art. 8. Les réseaux d'éclairage public et de distribution d'eau sont étudiés et exécutés par la société chargée de leur exploitation ou par son intermédiaire. Moyennant l'accord de la société et après son approbation, ils peuvent être intégrés dans le projet relatif à d'autres travaux d'infrastructure.

Ces sociétés peuvent être autorisées, à exécuter en régie les travaux d'infrastructure prévus au premier alinéa, pour autant que l'estimation du coût de la partie du réseau de distribution destinée au groupe d'habitations n'excède pas le montant prévu à l'article 48 de l'arrêté royal du 22 avril 1977 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services.

Art. 9. En cas de subventionnement des travaux, les initiateurs, y compris le Fonds du logement, sont régis par les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif flamand fixant la procédure relative à l'octroi de subsides pour certains travaux, fournitures et services exécutés par des pouvoirs régionaux et locaux ou par des personnes morales assimilées ou à leur initiative.

Ils fournissent toutes informations utiles et accordent toutes les facilités nécessaires afin que l'Administration puisse contrôler à tout moment les travaux subventionnés.

Le Ministre et le Membre de l'Exécutif flamand qui ont l'aménagement du territoire dans leurs attributions, prennent des mesures pour assurer le déroulement méthodique de l'exécution des travaux et la coordination avec le secteur de la construction, de sorte que l'habitabilité du groupe d'habitations et notamment l'accès normal aux logements soit assuré dès qu'ils puissent être occupés.

L'initiateur est chargé de la coordination entre les maîtres de l'ouvrage et les exécutants des travaux dans tous les stades de la réalisation du groupe d'habitations. En collaboration avec l'Administration et la commune, il veille également à ce que les différents exécutants ne causent pas de dommages aux réalisations des autres. Dans le cas contraire, les dommages sont constatés contradictoirement, d'une part par l'Administration, de commun accord avec la commune et l'initiateur, et d'autre part, par les exécutants intéressés, en vue d'un règlement à l'amiable ou d'une indemnisation.

Art. 10. Le particulier acquérant une habitation sociale, une petite propriété terrienne ou une habitation y assimilée, doit fournir la preuve que le montant de la prime auquel il a droit lui a été communiqué en application de l'arrêté de l'Exécutif flamand instaurant une prime au logement.

Le particulier acquérant une habitation moyenne et la personne avec laquelle il cohabite légalement ou effectivement :

a) ne peuvent pas avoir bénéficié, pour l'avant-dernière année précédant celle de la conclusion de la promesse de vente, de revenus excédant de plus de 200 000 F le montant maximum fixé par l'arrêté mentionné au premier alinéa;

b) doivent satisfaire, à la date de la promesse susvisée, aux conditions relatives au patrimoine immobilier fixées par l'arrêté mentionné sous a).

Le particulier acquérant une parcelle destinée à la construction d'une habitation assimilée à une habitation sociale et la personne avec laquelle il cohabite légalement ou effectivement :

a) ne peuvent pas avoir bénéficié pour l'avant-dernière année précédant celle de la conclusion de la promesse de vente, un revenu excédant le montant maximum fixé par l'arrêté mentionné au premier alinéa;

b) doivent satisfaire, à la date de la promesse susvisée, aux conditions relatives au patrimoine immobilier fixées par l'arrêté mentionné sous a).

c) ne peuvent pas avoir à la même date un droit réel sur un autre terrain de construction qui leur permet d'y construire une habitation. A cet effet, il n'est pas tenu compte des aliénations d'une partie de la propriété ou de l'usufruit réalisées par eux au cours des deux années précédant cette date.

Le particulier acquérant une parcelle destinée à la construction d'une habitation moyenne et la personne avec laquelle il cohabite légalement ou effectivement, doivent satisfaire, à la date de la promesse de vente, aux conditions prévues au deuxième alinéa et au troisième alinéa, c).

Lorsque l'acte de vente de l'habitation ou de la parcelle destinée à la construction de l'habitation n'est pas passé dans l'année suivant la date de la promesse de vente, les personnes visées aux alinéas deux à quatre inclus sont à nouveau tenues de fournir la preuve qu'elles satisfont toujours à ce moment, aux conditions qui leur sont applicables.

Art. 11. Les locataires doivent :

1° lorsqu'il s'agit d'une habitation sociale, satisfaire, à la date de la prise en location, aux conditions relatives au patrimoine immobilier et aux revenus prévues par l'arrêté précité de l'Exécutif flamand réglementant le régime des loyers social, en exécution de l'article 80^{ter} du Code du Logement;

2° lorsqu'il s'agit d'une habitation moyenne, satisfaire à la date de la prise en location, aux conditions prévues sous 1°, étant entendu que le revenu maximum est majoré de 200 000 F.

L'initiateur peut déroger aux conditions patrimoniales prévues au premier alinéa en faveur de locataires qui ne peuvent, pour des raisons professionnelles, occuper l'habitation qu'ils possèdent entièrement en propriété ou en usufruit.

Art. 12. § 1^{er}. Dans les trois mois de la date de passation de l'acte de vente relatif à l'habitation ou à la parcelle ou de la prise en location, l'initiateur fait part de la vente ou de la location à l'Administration du Logement.

§ 2. La maçonnerie extérieure de l'habitation, dont il est question à l'article 10, troisième et quatrième alinéa, doit être achevée dans un délai de cinq ans à compter de la date prévue au § 1^{er}. Sur proposition motivée de l'initiateur, le Ministre peut prolonger ce délai de 2 fois 2 ans au maximum.

Un certificat à délivrer par la commune attestera le respect du délai visé à l'alinéa précédent; ce certificat sera transmis par l'initiateur dans les trois mois au plus tard après l'expiration dudit délai à l'Administration du Logement.

La condition mentionnée au premier alinéa devient caduque lorsque l'initiateur, à la demande de l'acquéreur, rachète la parcelle à un prix ne dépassant pas celui payé par l'acquéreur, majoré des intérêts légaux et des frais.

Art. 13. L'habitation visée à l'article 10, troisième alinéa, doit satisfaire aux conditions relatives à l'habitation prévues par l'arrêté visé à l'article 10, premier alinéa.

L'habitation mentionnée à l'article 10, quatrième alinéa, doit satisfaire aux conditions visées au premier alinéa, étant entendu que les maxima relatifs aux dimensions des habitations sont majorés de 10 %.

Un certificat à délivrer par le vendeur de la parcelle qui est transmis à l'Administration du Logement qui exerce un contrôle en la matière, atteste le respect des conditions précitées.

Art. 14. § 1^{er}. La Société flamande du Logement, ci-après dénommée S.F.L. et les sociétés agréées par elle, sont tenues de vendre les habitations locatives réalisées à l'aide des avantages instaurés par l'article 8 de la loi du 15 avril 1949 portant création d'un Fonds national du Logement, repris par après par l'article 33 du Code du logement ou par l'article 80 du Code du logement, au candidat-acquéreur qui occupe l'habitation et satisfait aux conditions prévues à l'article 10, premier alinéa.

Pour les immeubles où par la vente d'un appartement un droit de copropriété serait né entre la S.F.L. ou l'une des sociétés agréées par elle et l'habitant intéressé, la S.F.L. établit un modèle général d'acte de partage et de copropriété réglant les droits et obligations et qui sera soumis à l'approbation du Ministre.

L'obligation mentionnée au premier alinéa n'est pas requise en cas d'habitations locatives faisant partie d'immeubles comptant plus de six appartements et plus de trois niveaux d'habitation ou lorsque, du fait de la vente, vu le nombre de candidats-acquéreurs, l'existence ou les objets statutaires de la société agréée sont compromis. Cette dernière éventualité est constatée par la S.F.L. qui, lors de l'étude du dossier, doit tenir compte :

a) du nombre absolu d'habitations locatives et du pourcentage du patrimoine total d'habitations locatives appartenant à la société agréée qu'elle a vendu au cours de la période de cinq ans précédant la demande du candidat-acquéreur;

b) du fait que l'habitation locative concernée a été spécialement conçue pour le logement de personnes âgées ou de handicapés.

§ 2. Les sociétés agréées doivent réinvestir le produit global des ventes mentionnées au § 1^{er} dans un délai de deux ans suivant la passation de l'acte de vente :

— soit dans la construction de nouvelles habitations locatives ou dans l'acquisition d'immeubles et leur assainissement ou adaptation en habitations locatives;

— soit dans d'autres projets qui répondent à leur objet social.

En cas de réinvestissement, conformément au premier alinéa, le prêt ou la partie du prêt consenti(e) sous la forme d'une ouverture de crédit par la S.F.L. à la société agréée pour la réalisation du bien vendu, y compris les conditions initiales de remboursement, est maintenu. Au cas contraire, le produit de vente à concurrence du coût du bien vendu est utilisé pour le remboursement du prêt à la S.F.L., au plus tard le 31 décembre de l'année au cours de laquelle le délai mentionné au premier alinéa expire.

Art. 15. § 1^{er}. Le candidat-acquéreur mentionné à l'article 14, § 1^{er}, premier alinéa, peut prendre une option d'achat sur l'habitation locative par voie d'une demande adressée sous pli recommandé à la société agréée intéressée qui lui notifie sa décision de principe motivée dans les deux mois suivant la date de la lettre recommandée précitée, sous réserve de ratification par la S.F.L.

La décision de la S.F.L. est communiquée au candidat-acquéreur dans les quatre mois de sa demande. Ce délai peut être prorogé au cas où le traitement du dossier de vente accuserait du retard du fait de facteurs indépendants de la volonté de la société agréée ou de la S.F.L.

§ 2. L'option expire un an après la notification mentionnée au § 1^{er}, premier alinéa. Ce délai peut être prorogé par la société agréée moyennant la production de documents de justification et après approbation de la S.F.L.

La société agréée assure la composition du dossier de vente et demande à cet effet une provision au candidat-acquéreur.

§ 3. A la demande du candidat-acquéreur, la société agréée lui transmet un projet d'acte de vente.

Le transfert de propriété a lieu au moment de la passation de l'acte de vente.

Art. 16. Le prix de vente se fixe sur base d'une estimation effectuée moins de 6 mois avant la décision de principe mentionnée à l'article 15, § 1^{er}, premier alinéa, par le Ministère des Finances, l'Administration de la T.V.A., de l'enregistrement et des domaines.

Le prix de vente ne peut être inférieur au prix coûtant global de l'habitation locative, sauf si la S.F.L. accorde une dérogation motivée explicite ou n'accepte pas les raisons invoquées par la société agréée. Par prix coûtant global on entend toute dépense supportée par la société agréée pour la construction et/ou l'acquisition de l'habitation ainsi que pour les travaux d'assainissement, d'amélioration et/ou d'adaptation exécutés, multipliée par le coefficient d'actualisation fixé par l'Exécutif flamand en application de l'arrêté mentionné à l'article 11, premier alinéa, 1^o.

Le prix de vente proposé par la société agréée est soumis à l'approbation de la S.F.L.

Si le candidat-acquéreur estime que le prix de vente proposé, y compris d'éventuelles charges supplémentaires, est trop élevé, il peut en aviser la S.F.L. qui, en l'occurrence, fixe d'autorité le prix de vente.

Tous impôts, taxes, honoraires et frais quelconques découlant de l'acte de vente ainsi que les dépenses pour l'estimation, le bornage et les levés, viennent à charge de l'acquéreur.

Art. 17. L'Exécutif flamand fixe les modalités de l'obligation de vente pour les autres initiateurs mentionnés à l'article 1^{er}, lettre b), dans l'arrêté déclarant les dispositions de l'article 80, § 1^{er}, premier alinéa et § 3 du Code du Logement, applicables à eux.

Art. 18. Sans préjudice des dispositions du Code pénal ou des poursuites judiciaires, en application des dispositions de l'arrêté royal du 31 mai 1933, les initiateurs sont tenus de rembourser à la Région flamande le montant de la prise en charge ou la subvention, majoré des intérêts au taux d'intérêt légal, lorsque les conditions définies par le présent arrêté ne sont plus observées.

Lorsque l'inobservation des conditions concerne une partie du groupe d'habitations ou les acquéreurs et/ou les locataires d'une partie d'un groupe d'habitations, le remboursement, pour autant qu'il s'agit de conditions autres que celles visées à l'article 2 paragraphes 3, 4, 5 et 6, se limite à la part respective des travaux portant sur cette partie du groupe d'habitations.

Dans des cas imprévisibles ou en cas de force majeure, le Ministre peut, par une décision motivée, dispenser l'initiateur en tout ou en partie, du remboursement visé au premier ou deuxième alinéa.

Le contrôle des conditions prévues aux articles 10 à 13 inclus ainsi que du respect de l'engagement de mise en location conformément à l'article 5, § 1^{er}, premier alinéa, souscrit, le cas échéant, sous réserve de l'application de l'article 14, § 1^{er}, est exercé par l'Administration du Logement.

Art. 19. Sont abrogés :

— l'arrêté royal du 30 mars 1981 relatif à l'intervention de la Région flamande dans le coût des travaux d'infrastructure visés à l'article 80, § 1^{er}, du Code du logement, modifié par l'arrêté de l'Exécutif flamand du 1^{er} juillet 1987;

— l'arrêté de l'Exécutif flamand du 8 novembre 1985 fixant les modalités de l'obligation de vente prévue à l'article 80, § 8, 3^o du Code du logement.

Art. 20. Les dispositions de l'arrêté royal visées à l'article 19 demeurent applicables aux :

1^o travaux d'aménagement des alentours et aux travaux d'éclairage public ou de distribution d'eau pour un groupe d'habitations pour lequel, à la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté, l'équipement en voirie et le réseau d'égouts ont fait l'objet d'une réception provisoire;

2^o travaux d'infrastructure pour lesquels, à la date visée sous 1^o, soit la date de l'adjudication publique est publiée dans le Bulletin des Adjudications, soit, en cas d'une adjudication restreinte, les appels d'inscription ont été lancés;

3^o travaux d'infrastructure pour lesquels, à la date visée sous 1^o, une promesse de subvention a été notifiée à l'initiateur.

Art. 21. Tant que les missions, les droits et les obligations en matière de logement de la Société nationale du logement et de la Société nationale terrienne n'ont pas été transférés à la Société flamande du logement, les mots « la Société flamande du logement » à l'article 1^{er}, littéra b) sont lus comme « la Société nationale du logement et la Société nationale terrienne » et les mots « Société flamande du logement » et « S.F.L. » à l'article 5, § 1^{er}, premier alinéa et dans les articles 14 à 16 inclus, respectivement comme « Société nationale du logement » et « S.N.L. ».

Art. 22. Le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 7 mars 1990.

Le Président de l'Exécutif flamand,
Le Ministre communautaire des Finances et du Budget,
G. GEENS

Le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire
et du Logement,
L. WALTNIEL

N 90 — 1353

**7 MAART 1990. — Besluit van de Vlaamse Executieve
houdende uitvoering van de artikelen 94 en 95 van de Huisvestingscode**

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gewijzigd bij de wet van 8 augustus 1988 en bij de bijzondere wet van 16 januari 1989, inzonderheid op artikel 6, § 1, IV;

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op de artikelen 94 en 95, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978 en gewijzigd bij de decreten van 30 oktober 1984 en van 5 juli 1989;

Gelet op het akkoord van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting, gegeven op 27 februari 1990;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wetten van 9 augustus 1980, 16 juni 1989 en 4 juli 1989;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid gemotiveerd door het feit dat de verwezenlijking van de beleidsopties inzake inbreiding een nieuwe oriëntatie van de subsidiëeringsvoorwaarden vereist ten voordele van kleinschalige saneringsoperaties in bestaande woonkernen;

Overwegende dat daartoe dringend uitvoering moet gegeven worden aan de nieuwe bepalingen van de artikelen 94 en 95 van de Huisvestingscode;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit:

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- a) Minister : het lid van de Vlaamse Executieve bevoegd voor de huisvesting;
- b) Initiatiefnemer : de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, een door haar erkende maatschappij, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging van die centra en de coöperatieve vennootschap « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen », hierna Woningfonds genoemd;
- c) Gebouw : elke gebouwde eigendom, ongeacht zijn oorspronkelijk of huidig gebruik;
- d) Complex van gebouwen : twee of meer gebouwen die het voorwerp uitmaken van één of meerdere aanvragen tot het bekomen van de toelagen bedoeld in de artikelen 86, 89, 94 of 95 van de Huisvestingscode en die hetzij aan elkaar palen, hetzij gelegen zijn op een afstand van maximum 70 m van elkaar en niet gescheiden zijn door een openbare weg;
- e) Geïsoleerd huis : gebouw dat tot woning dient en niet gelegen is in een complex van gebouwen;
- f) Prijs voor de verwerving : de aankoop- of onteigeningsprijs met inbegrip van alle kosten en vergoedingen, die ingevolge de aankoop of de onteigening verschuldigd zijn en als dusdanig worden aanvaard door de Minister;
- g) Slopingskosten : de werkelijk gedragen kosten, zowel voor de sloping der gebouwen als voor 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 door de sloping vrijgekomen gevels van belendende gebouwen;