

6° artikel 65;

7° artikel 68, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 31 mei 2013.

Art. 66. Artikel 45 en artikel 59, 3°, reden in werking op 1 september 2015.

Artikel 63, 64 en 65, 1°, hebben uitwerking met ingang van 31 december 2009.

Art. 67. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, en de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, zijn, ieder wat hem of haar betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 17 juli 2015.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
G. BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlandse Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,
L. HOMANS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,
J. SCHAUVLIEGE

Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende wijziging van diverse bepalingen met betrekking tot het grond- en pandenbeleid

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

Bijlage V - Reglement van de prijsnormen waaraan sociale koopwoningen, sociale kavels en middelgrote kavels moeten voldoen

HOOFDSTUK 1. — *Begrippen*

Artikel 1. In deze bijlage worden de begrippen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en in het besluit van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten, hierna Programmatiebesluit te noemen, gebruikt.

HOOFDSTUK 2. — *Sociale koopwoningen*

Afdeling 1. — Algemene bepalingen

Art. 2. De verkoopprijs van sociale koopwoningen is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

Art. 3. De verkoopprijs van sociale koopwoningen is gelijk aan de som van :

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

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

Afdeling 2. — De verkoopprijs van de grond

Art. 4. De verkoopprijs van de grond wordt vastgesteld per kavel, op basis van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

De lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop wordt geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop.

Art. 5. De verkoopprijs van de grond is minimaal gelijk aan 50 % en maximaal gelijk aan 75 % van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

Afdeling 3. — De verkoopprijs van de woningen

Art. 6. 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 7;

2° de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 8;

3° de studiekosten, vermeld in artikel 9;

4° de afwerkingskosten, vermeld in artikel 10;

5° de provisie-, werkings- en financieringskosten, vermeld in artikel 11.

Art. 7. De kostprijs van de bouw van de woningen is gelijk aan de reële gunningsprijs na aanbesteding van de bouw van de woningen.

Art. 8. De kosten van meerwerken zijn gelijk aan de kostprijs van reële door de initiatiefnemer aanvaarde meerwerken.

Art. 9. De studiekosten zijn de reële uitgaven, vermeld in artikel 6, §3, eerste lid, van het besluit van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten.

Art. 10. 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. Elk van de uitgavenposten, alsook elk van de eventueel verkregen subsidies wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

De afwerkingskosten, vermeld in het eerste lid, worden op vraag van de initiatiefnemer forfaitair verhoogd met 1.300 euro per gerealiseerde woning voor onvoorziene kosten.

Art. 11. § 1. De provisiekosten worden forfaitair vastgesteld op 1 % van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 7, de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 8, de studiekosten, vermeld in artikel 9, en de afwerkingskosten, vermeld in artikel 10.

§ 2. De werkingskosten bedragen maximaal 4 % van 110 % van het prijsplafond dat wordt vastgesteld aan de hand van de simulatietabel, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1 van het Programmatiebesluit.

§ 3. De financieringskosten, hierna K te noemen, worden berekend volgens de volgende formule :

$$K = P \times D \times R / 12.$$

In deze formule wordt verstaan onder :

- 1° P : de helft van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 7, de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 8, de studiekosten, vermeld in artikel 9, en de afwerkingskosten, vermeld in artikel 10;
- 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 : 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.

De datum van de aanvang van de werkzaamheden is de datum van het aanvangsbevel.

De datum van de voltooiing van de werkzaamheden, die blijkt uit de voorlopige oplevering, wordt beperkt op basis van de maximale uitvoeringstermijn, vastgesteld aan de hand van de tabel, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1 van het Programmatiebesluit.

Art. 12. Op voorwaarde dat de VMSW ermee akkoord gaat, kan in de sociale koopwoning 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 7.

HOOFDSTUK 3. — *Sociale kavels*

Art. 13. De verkoopprijs van de sociale kavels is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

Art. 14. De verkoopprijs van de sociale kavels wordt vastgesteld per kavel, op basis van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

De lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop wordt geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop.

Art. 15. De verkoopprijs van een sociale kavel is minimaal gelijk aan 50 % en maximaal gelijk aan 85 % van de lokale venale waarde van bouwgrond in vrije verkoop.

HOOFDSTUK 4. — *Middelgrote kavels*

Art. 16. De verkoopprijs van de middelgrote kavels is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

Art. 17. De verkoopprijs van de middelgrote kavels wordt vastgesteld per kavel, op basis van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

De lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop wordt geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop.

Art. 18. De verkoopprijs van een middelgrote kavel is minimaal gelijk aan 90 % en maximaal gelijk aan 100 % van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015 houdende wijziging van diverse bepalingen met betrekking tot het grond- en pandenbeleid.

Brussel, 17 juli 2015.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
G. BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlandse Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,
L. HOMANS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,
J. SCHAUVLIEGE

—————
TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2015/36017]

**17 JUILLET 2015. — Arrêté du Gouvernement flamand
modifiant diverses dispositions relatives à la politique foncière et immobilière**

Le Gouvernement flamand,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, notamment l'article 20, modifié par la loi spéciale du 16 juillet 1993 ;

Vu le Code du Logement, joint à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et sanctionné par la loi du 2 juillet 1971, notamment l'article 80, remplacé par le décret du 8 juillet 1996, articles 94 et 95, remplacés par le décret du 5 juillet 1989, et l'article 96, § 3, modifié par les décrets des 5 juillet 1989 et 23 octobre 1991 ;

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, notamment l'article 28, § 2, alinéas trois et quatre, insérés par le décret du 29 juin 2007, l'article 33, § 3, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par le décret du 9 mars 2012, l'article 34, § 3, modifié par les décrets des 24 décembre 2004, 24 mars 2006, 29 avril 2011, 31 mai 2013 et 31 janvier 2014, l'article 36, alinéa deux, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par le décret du 23 décembre 2011, l'article 38, § 1er, remplacé par le décret du 23 décembre 2011 et modifié par le décret du 31 mai 2013, l'article 42, alinéa premier, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par les décrets des 29 avril 2011 et 23 décembre 2011, l'article 60, modifié par les décrets des 24 mars 2006, 29 avril 2011 et 31 mai 2013, l'article 69, modifié par le décret du 31 mai 2013, l'article 70, modifié par le décret du 31 mai 2013, l'article 72, 2°, et l'article 114, § 4, modifié par le décret du 24 mars 2006 ;

Vu le décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, notamment l'article 4.1.15 et l'article 4.2.8, modifiés par le décret du 9 juillet 2010 ;

Vu le Code flamand de l'Aménagement du Territoire du 15 mai 2009, notamment l'article 4.7.13, alinéa deux, et l'article 5.3.2, § 3 ;

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 28 mai 2004 relatif à la composition du dossier de demande d'une autorisation urbanistique ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement social et les sociétés de logement social 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 et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 mai 2009 relatif à la composition du dossier de demande d'un permis de lotir ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 mars 2010 fixant le règlement relatif au régime de crédits, visé à l'article 4.1.16 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mars 2010 relatif aux autorisations urbanistiques, aux réunions de projet et aux informations urbanistiques ;

Vu 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' (Société flamande du Logement social) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 juin 2012 établissant la liste des communes, visées à l'article 5.1.1, alinéa premier, du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière ;

Vu l'arrêté Financement du 21 décembre 2012 ;

Vu l'arrêté de procédure Logement du 25 octobre 2013 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 janvier 2014 modifiant divers arrêtés relatifs aux aspects financiers de la politique du logement en Flandre ;

Vu l'accord du Ministre flamand chargé du budget, donné le 27 mars 2014 ;

Vu l'avis 56.261/3 du Conseil d'État, donné le 26 mai 2014, en application de l'article 84, § 1er, alinéa premier, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Vu l'avis 57.404/3 du Conseil d'État, donné le 11 mai 2015, en application de l'article 84, § 1er, alinéa premier, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

- 3° l'article 61, modifié par les décrets des 24 mars 2006, 31 mai 2013 et 19 décembre 2014 ;
- 4° l'article 62, modifié par le décret du 24 mars 2006 ;
- 5° l'article 63, modifié par les décrets des 24 mars 2006, 31 mai 2013 et 19 décembre 2014 ;
- 6° l'article 65 ;
- 7° l'article 68, modifié par les décrets des 24 mars 2006 et 31 mai 2013.

Art. 66. L'article 45 et l'article 59, 3°, entrent en vigueur le 1^{er} septembre 2015.

Les articles 63, 64 et 65, 1°, produisent leurs effets à partir du 31 décembre 2009.

Art. 67. Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions et le Ministre flamand ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions, sont chargés, chacun en ce qui le ou la concerne, de l'exécution du présent arrêté.
Bruxelles, le 17 juillet 2015.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
G. BOURGEOIS

La Ministre flamande des Affaires intérieures, de l'Intégration civique, du Logement,
de l'Égalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté,
L. HOMANS

La Ministre flamande de l'Environnement, de la Nature et de l'Agriculture,
J. SCHAUVLIEGE

**Annexe jointe à l'arrêté du Gouvernement flamand
modifiant diverses dispositions relatives à la politique foncière et immobilière**

Annexe V jointe à l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement social et les sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement

**Annexe V - Règlement des normes de prix auxquelles doivent répondre les habitations sociales d'achat,
les lots sociaux et les lots moyens**

Chapitre 1^{er}. — Définitions

Article 1^{er}. Dans la présente annexe sont utilisées les définitions, visées au décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement et à l'arrêté du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée de projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux, dénommé ci-après arrêté de Programmation.

Chapitre 2. — Habitations sociales d'achat

Section 1^{re}. — Dispositions générales

Art. 2. Le prix de vente d'habitations sociales d'achat est soumis aux dispositions du présent chapitre.

Art. 3. Le prix de vente des habitations sociales d'achat est égal à la somme :

- 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.

Section 2. — Le prix de vente du terrain

Art. 4. Le prix de vente du terrain est établi par lot, sur la base de la valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre.

La valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre est estimée par un receveur de l'enregistrement et des domaines ou par un commissaire du comité d'acquisition.

Art. 5. Le prix de vente du terrain est égal au minimum à 50 % et au maximum à 75 % de la valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre.

Section 3. — Le prix de vente des habitations

Art. 6. Le prix de vente des habitations est égal à la somme, TVA incluse :

- 1° du prix de revient de la construction des habitations, visé à l'article 7 ;
- 2° des frais de travaux supplémentaires, visés à l'article 8 ;
- 3° des frais d'étude, visés à l'article 9 ;
- 4° des frais de parachèvement, visés à l'article 10 ;
- 5° des frais de provision, de fonctionnement et de financement, visés à l'article 11.

Art. 7. Le prix de revient de la construction des habitations est égal au prix effectif de l'adjudication après la mise en adjudication de la construction des habitations.

Art. 8. Les frais de travaux supplémentaires sont égaux au prix de revient des travaux supplémentaires réels acceptés par le preneur d'initiative.

Art. 9. Les frais d'étude sont les dépenses réelles, visées à l'article 6, § 3, alinéa premier, de l'arrêté du 12 octobre 2007 portant financement des sociétés de logement social en vue de la réalisation d'habitations de location sociales et des frais de fonctionnement y afférents.

Art. 10. 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, réduites des subventions éventuelles accordées pour les conduites d'utilité publique, raccordements et travaux d'environnement. Chacun des postes de dépenses, de même que chaque subvention éventuellement obtenue, est arrondi(e) au premier multiple de 100 euros supérieur.

A la demande du preneur d'initiative, les frais de parachèvement visés à l'alinéa premier sont majorés forfaitairement de 1.300 euros par habitation réalisée, pour frais imprévus.

Art. 11. § 1^{er}. Les frais de provision sont fixés forfaitairement à 1 % de la somme du prix de revient de la construction des habitations, visé à l'article 7, des frais de travaux supplémentaires, visés à l'article 8, des frais d'étude, visés à l'article 9, et des frais de parachèvement, visés à l'article 10.

§ 2. Les frais de fonctionnement s'élèvent au maximum à 4 % de 110 % du plafond des prix qui est fixé au moyen du tableau de simulation, fixé par ou en vertu de l'article 50/1 de l'arrêté de Programmation.

§ 3. Les frais de financement, ci-après dénommés 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 construction des habitations, visé à l'article 7, des frais de travaux supplémentaires, visés à l'article 8, des frais d'étude, visés à l'article 9, et des frais de parachèvement, visés à l'article 10 ;
- 2° D : la durée réelle des travaux, exprimée en mois entiers, où le nombre de jours restants est arrondi au nombre supérieur, majorée de quatre mois en cas d'appartements, ou majorée de deux mois en cas d'habitations sociales d'achat autres que des appartements ;
- 3° R : le taux d'intérêt moyen à court terme du compte courant d'une société de logement social auprès de la VMSW, majoré de 0,50 %, calculé sur la période entre la date de début des travaux et la date d'achèvement des travaux, visées aux alinéas deux et trois respectivement.

La date du début des travaux est la date de l'ordre de commencement.

La date de l'achèvement des travaux, qui ressort de la réception provisoire, est limitée sur la base du délai maximal d'exécution, fixé au moyen du tableau, fixé par ou en vertu de l'article 50/1 de l'arrêté de Programmation.

Art. 12. A condition que la VMSW y consente, le parachèvement d'un ou de plusieurs aspects au sein de l'habitation sociale d'achat peut faire défaut.

Le parachèvement non exécuté est estimé et porté en compte lors de la fixation du prix de revient de la construction des habitations, visé à l'article 7.

Chapitre 3. — *Lots sociaux*

Art. 13. Le prix de vente des lots sociaux est soumis aux dispositions du présent chapitre.

Art. 14. Le prix de vente des lots sociaux est fixé par lot, sur la base de la valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre.

La valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre est estimée par un receveur de l'enregistrement et des domaines ou par un commissaire du comité d'acquisition.

Art. 15. Le prix de vente d'un lot social est égal au minimum à 50 % et au maximum à 85 % de la valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre.

Chapitre 4. — *Lots moyens*

Art. 16. Le prix de vente des lots moyens est soumis aux dispositions du présent chapitre.

Art. 17. Le prix de vente des lots moyens est fixé par lot, sur la base de la valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre.

La valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre est estimée par un receveur de l'enregistrement et des domaines ou par un commissaire du comité d'acquisition.

Art. 18. Le prix de vente d'un lot moyen est égal au minimum à 90 % et au maximum à 100 % de la valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre.

Vu pour être joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 juillet 2015 modifiant diverses dispositions relatives à la politique foncière et immobilière.

Bruxelles, le 17 juillet 2015.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
G. BOURGEOIS

La Ministre flamande des Affaires intérieures, de l'Intégration civique, du Logement,
de l'Égalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté,
L. HOMANS

La Ministre flamande de l'Environnement, de la Nature et de l'Agriculture,
J. SCHAUVLIEGE