

- la partie du territoire de la commune de Juprelle située au nord d'une ligne formée par la rue de Houtain, rue de l'Abbaye et rue du Tige;

- la partie du territoire de la commune d'Ans située au nord d'une ligne formée par la rue de Juprelle et rue de Hognoul;

- la partie du territoire de la commune d'Awans située au nord et à l'ouest d'une ligne formée par la rue d'Oupeye et (N3) chaussée Noël Ledouble;

- la partie du territoire de la commune de Crisnée située au nord d'une ligne formée par la (N3) Grand-Route;

- la partie du territoire de la commune d'Oreye située à l'est d'une ligne formée par les (N3) Grand-Route et (N69) chaussée Romaine. »

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 18 août 1997.

Pour le Ministre de l'Agriculture
et des Petites et Moyennes Entreprises, absent :

La Ministre des Affaires sociales,
Mme M. DE GALAN

- het gedeelte van het grondgebied van de gemeente Juprelle gelegen ten noorden van de lijn gevormd door rue de Houtain, rue de l'Abbaye en rue du Tige;

- het gedeelte van het grondgebied van de gemeente Ans gelegen ten noorden van de lijn gevormd door rue de Juprelle en rue de Hognoul;

- het gedeelte van het grondgebied van de gemeente Awans gelegen ten noorden en ten westen van de lijn gevormd door rue d'Oupeye en (N3) chaussée Noël Ledouble;

- het gedeelte van het grondgebied van de gemeente Crisnée gelegen ten noorden van de lijn gevormd door (N3) Grand-Route;

- het gedeelte van het grondgebied van de gemeente Oreye gelegen ten oosten van de lijn gevormd door (N3) Grand-Route en (N69) chaussée Romaine. »

Art. 3. Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Brussel, 18 augustus 1997.

Voor de Minister van Landbouw
en de Kleine en Middelgrote Ondernemingen, afwezig :

De Minister van Sociale Zaken,
Mevr. M. DE GALAN

**MINISTERE DES AFFAIRES SOCIALES,
DE LA SANTE PUBLIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

F. 97 — 1689 (97 — 1457)

[S - C - 97/22586]

8 JUILLET 1997. — Arrêté royal modifiant l'arrêté royal du 14 septembre 1984 établissant la nomenclature des prestations de santé en matière d'assurance obligatoire soins de santé et indemnités. — Erratum

Moniteur belge n° 135 du 18 juillet 1997, page 18894.

A l'article 8 de l'arrêté précité, il y a lieu d'apporter la correction suivante :

— à la page 18897, texte néerlandais, il faut lire « 30 september 1997 » au lieu de « 3 september 1997 ».

**MINISTERIE VAN SOCIALE ZAKEN,
VOLKSGEZONDHEID EN LEEFMILIEU**

N. 97 — 1689 (97 — 1457)

[S - C - 97/22586]

8 JULI 1997. — Koninklijk besluit tot wijziging van het koninklijk besluit van 14 september 1984 tot vaststelling van de nomenclatuur van de geneeskundige verstrekkingen inzake verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen. — Erratum

Belgisch Staatsblad nr. 135 van 18 juli 1997, bladzijde 18894.

In artikel 8 bij voormeld besluit dient het volgende erratum aangebracht :

— op bladzijde 18897, Nederlandse tekst, moet « 30 september 1997 » worden gelezen in plaats van « 3 september 1997 ».

**GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 97 — 1690

[S - C - 97/36023]

15 JULI 1997. — Decreet houdende de Vlaamse Wooncode (1)

Het Vlaams Parlement heeft aangenomen en Wij, regering, bekrachtigen hetgeen volgt :

TITEL I. — Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit decreet, hierna Vlaamse Wooncode te noemen, regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Art. 2. Voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode en de besluiten genomen ter uitvoering ervan, worden de hierna vermelde begrippen gebruikt :

1° aanpassing : de uitvoering van specifieke werkzaamheden om een woning te doen beantwoorden aan de woningbezetting, de gezinssamenstelling of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden en personen met een handicap;

2° administratie : de administratieve eenheid binnen het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap die door de Vlaamse regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid;

(1) *Zitting 1996-1997.*

Stukken. — Ontwerp van decreet : 654, nr. 1 + erratum. — Amendementen : 654, nrs. 2 tot 5. — Verslag : 654, nr. 6. — Amendementen : 654, nrs. 7 en 8.

Handelingen. — Bespreking en aanneming. Vergaderingen van 9 juli 1997.

3° bestaande woonkern : een gebied met dichte bebouwing, bestemd voor bewoning, waar gemakkelijk een aansluiting op bestaande infrastructuur kan worden gerealiseerd en dat gekarakteriseerd wordt door de effectieve beschikbaarheid van primaire voorzieningen van dagelijkse, commerciële, dienstverlenende en socio-culturele aard;

4° decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting : afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

5° gemeenschapsvoorzieningen : de installaties of gebouwen van collectieve aard en van sociaal of cultureel belang, met inbegrip van voorzieningen die bijdragen tot een verwevenheid van functies op buurtniveau;

6° woonbehoefte : verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun;

7° gewestelijk ambtenaar : de ambtenaar die door de Vlaamse regering wordt aangewezen en die binnen zijn ambtsgebied belast is met opdrachten inzake kwaliteitsbewaking, zoals bedoeld in titel III;

8° gezin : meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;

9° groot gezin : gezin, waarvan meerdere kinderen deel uit maken;

10° hoofdverblijfplaats : de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft;

11° onaangepaste woning : een woning die niet aangepast is aan de woningbezetting, volgens de normen bedoeld in artikel 5, § 1, derde lid, of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap;

12° onbewoonbare woning : een woning die op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag worden bewoond;

13° ongeschikt gebouw : een gebouw dat niet meer geschikt is voor een gebruik waarvoor het oorspronkelijk bestemd was;

14° ongeschikte woning : een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode of het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting;

15° opvulbouw : de realisatie van één of meer woningen binnen een bestaande woonkern, die in verhouding tot het aantal bestaande woningen een klein deel ervan uitmaken;

16° overbewoonde woning : een woning die onaangepast is op grond van de woningbezetting of gezinssamenstelling en waarbij het grote aantal bewoners een veiligheids- en/of gezondheidsrisico vormt;

17° personen met een handicap : personen die voldoen aan de criteria om een attest te bekomen volgens het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de attesten die in aanmerking worden genomen om een ernstige handicap vast te stellen;

18° renovatie : de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond;

19° renovatie- of opvulbouwproject : een sociaal woonproject dat omvangrijke structurele ingrepen inhoudt, met name renovatie, vervangingsbouw en/of opvulbouw, met betrekking tot één of meer woningen, gebouwen of percelen die gelegen zijn in een bestaande woonkern;

20° sociale huisvestingsmaatschappij : de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, zoals bedoeld in artikel 40;

21° erkende huurdiensten : huurdersorganisaties of sociale verhuurkantoren die door de Vlaamse regering erkend zijn overeenkomstig artikel 56;

22° sociale huurwoning : een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door :

— de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij;

— het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociaal verhuurkantoor, voor zover krachtens hoofdstuk II of III van titel VI subsidie wordt verleend met betrekking tot die woning;

23° sociale koopwoning : een woning die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoefte gezinnen of alleenstaanden;

24° sociale lening : een lening die overeenkomstig de bepalingen van artikel 78 of 79 aan een gezin of alleenstaande wordt toegekend voor de bouw, de verwerving, de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een woning en die gedekt is door een hypotheek op die woning;

25° sociale verkaveling : het sociaal woonproject of het onderdeel ervan, waarbij percelen, die voorzien zijn van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, tegen sociale voorwaarden worden aangeboden aan woonbehoefte gezinnen of alleenstaanden, die geen eigen woning bezitten en op die percelen zelf een woning zullen bouwen of laten bouwen;

26° sociale woonorganisaties : de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersorganisatie, telkens voor zover ze optreden volgens de bepalingen van titel V;

27° subsidiabel bedrag : de kostprijs van de gesubsidieerde verrichting of het bedrag dat de Vlaamse regering vaststelt en waarop de subsidie of de tegemoetkoming wordt berekend;

28° subsidie : een voordeel dat betrekking heeft op een woonproject en krachtens de Vlaamse Wooncode wordt verleend aan andere initiatiefnemers dan gezinnen of alleenstaanden;

29° tegemoetkoming : een voordeel dat krachtens de Vlaamse Wooncode wordt verleend aan gezinnen of alleenstaanden;

30° verbetering : de uitvoering van beperkte ingrepen aan een woning, vooral met betrekking tot het comfort, de toegankelijkheid of de privacy ten aanzien van de onmiddellijke woonomgeving;

31° woning : elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

32° woonproject : een sociaal woonproject of een ander woonproject dat wordt opgezet om te voorzien in de huisvesting van gezinnen of alleenstaanden of om hun woonsituatie te verbeteren.

Een woonproject is sociaal wanneer het de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale verkavelingen, met inbegrip van de eventuele gemeenschappelijke voorzieningen betreft.

Een sociaal woonproject is gemengd wanneer aan minstens één van de volgende voorwaarden is voldaan :

- a) het woonproject omvat of realiseert een menging van sociale huur- en sociale koopwoningen;
- b) de sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen worden zodanig geïntegreerd in de bestaande woonstructuur dat er een menging ontstaat met woningen van de privé-sector.

De Vlaamse regering kan de betekenis van bovengenoemde begrippen nader omschrijven.

§ 2. De Vlaamse regering bepaalt per vorm van steunverlening de criteria voor de evaluatie van de feitelijke situatie, bedoeld in § 1, eerste lid, 6°, waarbij de inkomsgrenzen telkens worden vastgesteld in verhouding tot de gezinssamenstelling.

§ 3. Voor de begripsomschrijving 'groot gezin', bedoeld in § 1, eerste lid, 9°, bepaalt de Vlaamse regering het aantal kinderen en de criteria waaraan ze moeten voldoen om in aanmerking te worden genomen voor de vaststelling van dat aantal.

§ 4. De Vlaamse regering kan andere dan de in § 1, eerste lid, 17°, bedoelde criteria vaststellen op grond waarvan personen, voor de toepassing van dit decreet, kunnen worden erkend als personen met een handicap.

TITEL II. — Doelstellingen van het woonbeleid

HOOFDSTUK I. — *Het recht op wonen*

Art. 3. Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.

Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

HOOFDSTUK II. — *Bijzondere doelstellingen van het woonbeleid*

Art. 4. § 1. Het Vlaamse woonbeleid schept, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, de voorwaarden voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen door

- 1° huur- en koopwoningen beschikbaar te stellen tegen sociale voorwaarden;
- 2° de renovatie, verbetering of aanpassing van het woningbestand te bevorderen en zo nodig over te gaan tot vervanging ervan;
- 3° huisvestingsondersteuning te bieden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
- 4° initiatieven te ontwikkelen om
 - a) de prijzen te beheersen van gronden, bestemd voor woningbouw, en van panden, bestemd voor bewoning;
 - b) groepen van woningen functioneel in te richten.

Het Vlaams woonbeleid heeft in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

§ 2. Het woonbeleid streeft naar sociale vermenging, bij voorkeur door middel van kleinschalige woonprojecten die geïntegreerd zijn in de lokale woonstructuur en door gemengde projecten.

§ 3. De woonprojecten worden zoveel mogelijk gerealiseerd in of onmiddellijk aansluitend op de bestaande bebouwing. De woning wordt ingeplant in een omgeving die de mobiliteit en de sociale contacten tussen de bewoners voldoende kansen biedt, met het oog op de verhoging van de leefbaarheid van de woonomgeving.

§ 4. Het Vlaams woonbeleid moedigt bij de bouw, aanpassing, verbetering of renovatie van woningen, waarvoor krachtens de Vlaamse Wooncode subsidies of tegemoetkomingen worden verleend, het prijsbewuste gebruik van ecologisch verantwoorde bouwmaterialen en bouwwijzen aan.

TITEL III. — Kwaliteitsbewaking

HOOFDSTUK I. — *De veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen*

Art. 5. § 1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader worden bepaald :

- 1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2° de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
- 3° de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
- 4° de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids-garanties bieden;
- 7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8° de toegankelijkheid.

De woning moet voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die door de Vlaamse regering worden vastgesteld.

De omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse regering stelt de normen inzake de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

§ 2. De Vlaamse regering bepaalt de criteria en de procedure om de conformiteit van de woning met deze vereisten en de mogelijkheid om de eventuele tekortkomingen via renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden te verhelpen, vast te stellen.

§ 3. Bij de bepaling van de vereisten en normen vermeld in § 1, kan de Vlaamse regering rekening houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen.

Art. 6. Onverminderd de bepalingen van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting, is, voor de toepassing van de bepalingen van deze titel, een woning die niet beantwoordt aan de vereisten, bedoeld in artikel 5, § 1, eerste en tweede lid ongeschikt.

Een woning die gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, is onbewoonbaar.

Een woning met een woningbezetting die groter is dan toegelaten volgens de normen, bedoeld in artikel 5, § 1, derde lid, is overbewoond wanneer het aantal bewoners van de woning zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt.

HOOFDSTUK II. — *Het conformiteitsattest*

Art. 7. Onverminderd de toepassing van artikel 14, wordt de conformiteit met de in artikel 5 gestelde normen van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vastgesteld in een conformiteitsattest, waarvan het model wordt vastgesteld door de Vlaamse regering.

Het conformiteitsattest vermeldt de maximaal toegestane woningbezetting volgens de normen, bedoeld in artikel 5, § 1, derde lid.

Zodra de verhuurder een conformiteitsattest heeft bekomen, is hij verplicht om een afschrift ervan aan de huurder te bezorgen. De huurder en de kandidaat-huurder kunnen de overhandiging van dit afschrift eisen.

Art. 8. § 1. De natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats verhuurt, vraagt het conformiteitsattest schriftelijk aan bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning gelegen is.

Het college van burgemeester en schepenen beslist binnen een termijn van zestig dagen volgend op de datum van de aanvraag over de afgifte van het conformiteitsattest, na een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de bepalingen vastgesteld op grond van artikel 5, § 2. Als er binnen deze termijn geen beslissing valt, krijgt de aanvrager een conformiteitsattest met de vermelding 'impliciete inwilliging'.

De Vlaamse regering stelt de vergoeding vast die voor de afgifte van het conformiteitsattest kan worden gevraagd.

§ 2. Als het college van burgemeester en schepenen de uitreiking van het conformiteitsattest weigert, kan de verhuurder daartegen beroep aantekenen bij de bestendige deputatie binnen zestig dagen na ontvangst van de weigering. De bestendige deputatie spreekt zich uit binnen zestig dagen volgend op de ontvangst van het beroepschrift. Wanneer het beroep wordt ingewilligd, geeft het college van burgemeester en schepenen het conformiteitsattest af.

Art. 9. Behoudens toepassing van de artikelen 10 en 11, is het conformiteitsattest geldig voor een termijn van tien jaar.

Art. 10. Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat :

1° de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond wordt verklaard overeenkomstig de artikelen 15, 17 of het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting;

2° aan de woning werkzaamheden worden uitgevoerd, bedoeld in artikel 3, § 3, van afdeling II van hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het burgerlijk wetboek.

Art. 11. Het conformiteitsattest wordt ingetrokken wanneer wordt vastgesteld dat de woning niet langer voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen.

Art. 12. Het conformiteitsattest kan worden ingetrokken door het college van burgemeester en schepenen of de gewestelijke ambtenaar. De intrekking kan slechts gebeuren na een voorafgaande waarschuwing met de aanmaning om binnen een termijn, die wordt bepaald door — naar gelang van het geval — het college van burgemeester en schepenen of de gewestelijke ambtenaar, en die ten hoogste zes maanden bedraagt, de nodige maatregelen te nemen of de nodige werkzaamheden uit te voeren.

Art. 13. Onverminderd de toepassing van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de opsporing van de wanbedrijven, bedoeld in artikel 20, hebben de burgemeester, de door hem aangestelde technische ambtenaren van de gemeente en de gewestelijke ambtenaren het recht de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om met het oog op de afgifte of de intrekking van het conformiteitsattest de conformiteit van de woning met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving ervan te controleren.

De huurder en verhuurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.

Art. 14. § 1. De woningen die een door de Vlaamse regering vast te stellen ouderdom nog niet hebben bereikt zijn niet onderworpen aan de toepassing van bepalingen van dit hoofdstuk. De door de Vlaamse regering vast te stellen ouderdom bedraagt minstens twintig jaar.

In afwijking van het eerste lid, blijven de volgende woningen onderworpen aan de toepassing van de bepalingen van dit hoofdstuk :

1° de woning die tot stand is gekomen door de opsplitsing van een gebouw of woning in meer woningen of door de samenvoeging van meerdere panden tot woningen;

2° de woning die ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond werd verklaard overeenkomstig de artikelen 15, 17 of het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting.

3° de woning die gerealiseerd wordt na de inwerkingtreding van deze titel.

§ 2. De Vlaamse regering kan de voorwaarden bepalen volgens welke bepaalde categorieën van woningen op grond van het bestaan van specifieke veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, van hun specifiek concept, hun bescherming als monument, hun bestemming om verhuurd te worden aan bepaalde categorieën van bewoners, zoals bejaarden of personen met een handicap, uitgesloten zijn van de toepassing van dit hoofdstuk.

HOOFDSTUK III. — *Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring*

Art. 15. § 1. Onverminderd de toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, kan de burgemeester, op eigen initiatief of op verzoek, een woning die niet beantwoordt aan de in artikel 5 bedoelde normen of aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort, bedoeld in artikel 31 van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft geadviseerd en na de eigenaar en de bewoner te hebben gehoord. De burgemeester neemt in dat geval alle maatregelen die hij noodzakelijk acht ter uitvoering van het besluit.

Het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, kan worden ingediend door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, de sociale woonorganisaties, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning gelegen is of elkeen die blijk geeft van een belang.

Wanneer tot herhuisvesting van de bewoners moet worden overgegaan en de bepalingen van artikel 18, § 2, niet kunnen worden toegepast, neemt de burgemeester de nodige maatregelen voor de bewoners die voldoen aan de door de Vlaamse regering vastgestelde voorwaarden. Wanneer de gemeente of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de betreffende gemeente over onvoldoende huisvestingsmogelijkheden beschikt, doet de burgemeester een beroep op de medewerking van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente.

§ 2. De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na ontvangst van het verzoek vermeld in § 1.

§ 3. Tegen de beslissing of het stilzitten van de burgemeester kan beroep worden aangetekend bij de Vlaamse regering binnen dertig dagen volgend op de betekening van de beslissing, respectievelijk het verstrijken van de termijn, vermeld in § 2.

De Vlaamse regering neemt een beslissing binnen drie maanden na ontvangst van het beroepschrift. Bij ontstentenis van een beslissing binnen deze termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

De Vlaamse regering kan in beroep het besluit nemen om het gebouw ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. Ze kan onder meer de burgemeester gelasten het gebouw te doen ontruimen en de toegang ertoe te verbieden. Ze bepaalt eventueel de termijn die in acht moet worden genomen voordat die maatregel wordt uitgevoerd.

Als de burgemeester de maatregelen, uitgevaardigd krachtens vorig lid, niet uitvoert, dan zijn de bepalingen van artikel 34 van het decreet van 28 april 1993 houdende regeling, voor het Vlaamse Gewest, van het administratief toezicht op de gemeenten of van artikel 266 van de Nieuwe Gemeentewet, van toepassing. De kosten van het optreden van de commissarissen komen ten laste van de burgemeester en de kosten voor de uitvoering van de maatregelen ten laste van de gemeente.

Art. 16. De burgemeester deelt onmiddellijk aan de gewestelijke ambtenaar mee welke woningen binnen zijn gemeente ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard.

HOOFDSTUK IV. — *Overbewoonde woningen*

Art. 17. Als een woning na onderzoek overbewoond blijkt te zijn, kan de burgemeester ze, op eigen initiatief of op verzoek van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, van de gewestelijk ambtenaar of van de gezondheidsinspecteur binnen zijn ambtsgebied, bij besluit overbewoond verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijke ambtenaar de overbewoonbaarverklaring heeft geadviseerd. De burgemeester neemt de nodige maatregelen om de overtallige bewoners te herhuisvesten. Wanneer de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de betreffende gemeente over onvoldoende huisvestingsmogelijkheden beschikken, kan de burgemeester een beroep doen op de medewerking van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente.

De burgemeester neemt zijn beslissing binnen drie maanden na het verzoek.

Tegen de beslissing en het stilzitten van de burgemeester kan beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering binnen dertig dagen volgend op de betekening van de beslissing, respectievelijk het verstrijken van de termijn, vermeld in het vorige lid.

De Vlaamse regering neemt een beslissing binnen drie maanden na ontvangst van het beroepschrift. Bij ontstentenis van een beslissing binnen deze termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

De Vlaamse regering kan zelf een besluit nemen om de woning overbewoond te verklaren en de nodige maatregelen treffen. In dat geval zijn de bepalingen van artikel 15, § 3, vierde lid van toepassing.

HOOFDSTUK V. — *Sancties*

Art. 18. § 1. Als de woning, die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, volgens de bevindingen van het conformiteitsonderzoek, bedoeld in artikel 5, § 2, in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, dan moeten die worden uitgevoerd binnen een termijn die de Vlaamse regering vaststelt. De Vlaamse regering kan daarbij een bijzondere regeling vaststellen voor de eigenaar, de houder van het recht van erfpacht of opstal, of de vruchtgebruiker die de woning zelf bewoont.

Voor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden kan onder de gestelde voorwaarden een tegemoetkoming worden verleend zoals bedoeld in artikel 83.

§ 2. De gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersorganisatie, kunnen de werkzaamheden uitvoeren, voor zover ze contractueel een zakelijk recht op de woning verkrijgen of ze de woning voor minstens negen jaar huren. In dat laatste geval mag de huurprijs van de woning niet hoger zijn dan een bedrag dat wordt berekend op grond van de objectieve criteria, vastgesteld door de Vlaamse regering, waarbij er rekening wordt gehouden met de slechte staat van de woning.

De initiatiefnemer moet de bewoners van de woning, die voldoen aan de door de Vlaamse regering vastgestelde voorwaarden, herhuisvesten.

Art. 19. Als de woning die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, volgens de bevindingen van het conformiteitsonderzoek, bedoeld in artikel 5, § 2, niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, dan moet de eigenaar binnen een termijn die de Vlaamse regering bepaalt hetzij aan de woning een andere bestemming geven volgens de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, hetzij de woning slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Art. 20. § 1. Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van vijftig tot vierhonderd frank.

§ 2. Om de wanbedrijven vermeld in dit artikel op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal krijgen de gewestelijke ambtenaren de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie.

Er kan tot een huiszoeking worden overgegaan in de volgende gevallen :

1° er zijn voldoende aanwijzingen dat de woning niet meer voldoet aan de normen, bedoeld in artikel 5;

2° de woning wordt zonder nieuwe aanvraag voor een conformiteitsattest opnieuw te huur gesteld of verhuurd nadat de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond werd verklaard;

3° de woning wordt, na verbouwingswerkzaamheden zoals bedoeld in artikel 10, opnieuw te huur gesteld of verhuurd zonder aanvraag voor een nieuw conformiteitsattest.

TITEL IV. — De organisatie van het woonbeleid

HOOFDSTUK I. — De Vlaamse Woonraad

Art. 21. Er wordt een Vlaamse Woonraad opgericht die, op eigen initiatief of op verzoek van het Vlaams Parlement of van de Vlaamse regering, advies verstrekt over alle aangelegenheden inzake wonen en woonbeleid.

De Vlaamse regering bepaalt het statuut, de samenstelling en de werkwijze van de Vlaamse Woonraad. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen en de gemeenten zijn vertegenwoordigd in de Vlaamse Woonraad en worden betrokken bij de werkzaamheden ervan. De administratie zorgt voor het secretariaat van de Vlaamse Woonraad.

De Vlaamse Woonraad kan, afhankelijk van het onderwerp waarover hij advies verstrekt, een beroep doen op experts.

Het Vlaams Parlement of de Vlaamse regering kunnen in het verzoek om advies de termijn bepalen waarbinnen de Vlaamse Woonraad verplicht is advies uit te brengen.

HOOFDSTUK II. — De planning van de investeringen

Art. 22. De Vlaamse regering plant de investeringen voor de sociale huisvesting op basis van de woonbehoeften en draagt daarbij zorg voor een evenwichtige regionale spreiding.

HOOFDSTUK III. — De territoriale planning

Art. 23. § 1. De Vlaamse regering baken de volgende gebieden af :

1° de gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren, hierna woonvernieuwingsgebieden te noemen;

2° gebieden waarin het Vlaams Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via de uitkering van subsidies en tegemoetkomingen, hierna woningbouwgebieden te noemen.

De woonvernieuwingsgebieden worden afgebakend op basis van door de Vlaamse regering nader vast te stellen criteria waarmee concentraties van woningen met zware gebreken kunnen worden gemeten. Onder woningen met zware gebreken dient te worden verstaan de woningen die hetzij onverbeterbaar zijn, hetzij verschillende en/of uitgebreide zware gebreken vertonen die slechts door een uitgebreide renovatie kunnen worden verholpen.

De woningbouwgebieden zijn de gebieden waar de bouw van woningen is toegestaan volgens de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en die bovendien, volgens door de Vlaamse regering nader vast te stellen criteria, deel uitmaken van de bebouwing in een bestaande woonkern, er nauw op aansluiten of binnen een redelijke afstand liggen ten opzichte van de aanwezige voorzieningen in een bestaande woonkern.

§ 2. Bij de vaststelling van de subsidies en tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse Wooncode worden toegekend, wordt rekening gehouden met de lokalisatie van de woning of het woonproject hetzij binnen, hetzij buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

In afwijking van het eerste lid en onverminderd andersluidende bepalingen in de Vlaamse Wooncode, kan de Vlaamse regering de sociale woonprojecten van de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen subsidiëren zonder onderscheid te maken naar gelang de lokalisatie ervan hetzij binnen, hetzij buiten een woningbouwgebied.

HOOFDSTUK IV. — Wetenschappelijk onderzoek

Art. 24. § 1. De Vlaamse regering regelt het beheer van een databank met informatie over wonen en woonbeleid en de verzameling, verwerking en verspreiding van de gegevens die noodzakelijk of wenselijk zijn voor het Vlaamse woonbeleid.

De sociale woonorganisaties en de gemeenten verstrekken aan de administratie die de databank beheert alle noodzakelijke of gewenste gegevens om een overzicht te verkrijgen over de woonsituatie in een gemeente. De administratie verstrekt jaarlijks de gegevens voor verwerking, actualisatie of aanvulling aan de sociale woonorganisaties en de gemeenten, volgens de regels die de Vlaamse regering bepaalt.

§ 2. De Vlaamse regering richt een onderzoeksceel in die verantwoordelijk is voor het wetenschappelijk onderzoek inzake wonen en woonbeleid. De Vlaamse regering verzekert de deskundigheid en onafhankelijkheid van de wetenschappelijke onderzoekers van deze cel via de regeling van hun rechtspositie.

De onderzoeksceel publiceert tweemaaljaarlijks een woonrapport, waarin de Vlaamse woonsituatie wordt geëvalueerd. »

TITEL V. — De sociale woonorganisaties

HOOFDSTUK I. — Gemeenschappelijke bepalingen

Art. 25. De sociale woonorganisaties streven de realisatie van het recht op wonen na door hun activiteiten in te passen in de bijzondere doelstellingen, opgenomen in artikel 4.

Ze voeren alle verrichtingen uit die uitdrukkelijk verband houden met hun opdracht en met de andere aspecten van het sociale woonbeleid, waaraan ze krachtens een decreet of een besluit van de Vlaamse regering moeten of kunnen meewerken.

Art. 26. Wanneer de uitvoering van een verrichting, bedoeld in deze titel, de ontruiming van woningen vereist, is de initiatiefnemer verplicht de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die worden vastgesteld op grond van artikel 95 en de bewoners van een woning die toebehoort aan een sociale woonorganisatie of de initiatiefnemer te herhuisvesten onder de door de Vlaamse regering gestelde voorwaarden.

Art. 27. De sociale woonorganisaties verstrekken op eigen initiatief of op verzoek alle nuttige informatie aan de Vlaamse regering.

De sociale woonorganisaties zijn onderworpen aan de decretale bepalingen inzake passieve openbaarheid die in uitvoering van artikel 32 van de Grondwet in het Vlaamse Gewest van toepassing zijn.

Art. 28. De gemeenten dragen er zorg voor dat de woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW of haarzelf in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd. Daartoe zien de gemeenten erop toe dat de sociale woonorganisaties zoveel mogelijk onderling overleg plegen. In voorkomend geval kan de gemeente de sociale woonorganisaties en het OCMW voor overleg samenroepen. De sociale woonorganisaties zijn verplicht in te gaan op de vraag tot overleg vanwege de gemeente.

Art. 29. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van het Vlaamse woonbeleid. De gemeente stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebied, ongeacht de initiatiefnemer. De gemeente gaat, volgens de procedure en in de gevallen die door de Vlaamse regering worden bepaald, na of sociale woonprojecten op haar grondgebied door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij kunnen worden gerealiseerd.

HOOFDSTUK II. — De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen

Afdeling 1. — De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

Onderafdeling A. — Statuut

Art. 30. § 1. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, hierna "VHM" te noemen, is een burgerlijke vennootschap die de vorm van een naamloze vennootschap aanneemt.

De gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen gelden voor alles wat met betrekking tot de VHM en, in voorkomend geval, haar dochteronderneming zoals bedoeld in § 2 niet in de Vlaamse Wooncode, in andere bepalingen van wetgevende aard of in haar statuten is geregeld.

Enkel het Vlaamse Gewest en de Vlaamse provincies kunnen aandeelhouder zijn van de VHM.

De statuten van de VHM, en elke wijziging daaraan, moeten worden goedgekeurd door de Vlaamse regering.

De bepalingen van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, die gelden voor de instellingen van categorie B, zijn eveneens van toepassing op de VHM en, in voorkomend geval, op de dochteronderneming van de VHM, bedoeld in § 2.

§ 2. De VHM kan een gespecialiseerde dochteronderneming in de vorm van een naamloze vennootschap onder haar controle oprichten, met als maatschappelijk doel aan alleenstaanden en gezinnen die een sociale lening, bedoeld in artikel 78 en 79, aangaan of hebben aangegaan, een tijdelijke overlijdensverzekering aan te bieden en alle verrichtingen te doen die daar rechtstreeks uit voortvloeien, met inbegrip van alle accessoire waarborgen die aan een dergelijke verzekering kunnen worden verbonden.

Zodra de dochteronderneming is opgericht, wordt de activiteit van de VHM, bedoeld in artikel 34, § 1, 6°, door de dochteronderneming overgenomen.

De oprichting van de dochteronderneming, alsook iedere wijziging van haar statuten, is onderworpen aan de goedkeuring van de Vlaamse regering.

Art. 31. De Vlaamse regering benoemt en ontslaat de voorzitter, de vice-voorzitter en de overige leden van de raad van bestuur van de VHM en, in voorkomend geval, van haar dochteronderneming, bedoeld in artikel 30, § 2.

De raad van bestuur van de VHM bestaat uit dertien leden, onder wie een voorzitter en een vice-voorzitter.

Het mandaat van lid van de raad van bestuur is onverenigbaar met de hoedanigheid van voorzitter, bestuurder of personeelslid van een andere sociale woonorganisatie dan de VHM, of met de hoedanigheid van personeelslid van de VHM of opdrachthouder voor de sociale huisvesting.

Art. 32. § 1. De Vlaamse regering stelt de personeelsformatie van de VHM en, in voorkomend geval, van haar dochteronderneming, bedoeld in artikel 30, § 2, vast en regelt de rechtspositie van het personeel.

De Vlaamse regering bepaalt de regeling van de overdracht van het personeel van de VHM naar haar dochteronderneming en van haar dochteronderneming naar de VHM.

Ze benoemt de leidend ambtenaar en de adjunct-leidend ambtenaar.

§ 2. De VHM en, in voorkomend geval, haar dochteronderneming, is ertoe gemachtigd deel te nemen aan de pensioenregeling ingesteld bij de wet van 28 april 1958 betreffende het pensioen van het personeel van zekere organismen van openbaar nut, alsmede van hun rechthebbenden.

Onderafdeling B. — Opdrachten

Art. 33. § 1. De VHM moet erop toezien dat de sociale huisvestingsmaatschappijen :

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° een doelgericht sociaal grond- en pandenbeleid voeren voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.

Verder heeft de VHM als opdracht :

1° bijzondere sociale leningen toe te staan voor de verwerving en realisatie van sociale koopwoningen en van andere woningen, alsook voor de renovatie, de verbetering of de aanpassing van woningen;

2° in aanvullende orde zelf te zorgen voor de opdrachten, vermeld in het eerste lid. In voorkomend geval moeten de sociale woonprojecten vernieuwend of experimenteel zijn;

3° de sociale huisvestingsmaatschappijen te begeleiden, hen diensten te verlenen en te ondersteunen;

4° te zorgen voor het beheer van het solidariteitsfonds, bedoeld in artikel 46;

5° te zorgen voor het beheer van de financiële middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking, overeenkomstig een regeling die de Vlaamse regering vaststelt na raadpleging van de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen. De VHM organiseert daartoe het overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen.

§ 2. Als toezichthoudende overheid over de sociale huisvestingsmaatschappijen moet de VHM :

1° erop toezien dat deze maatschappijen in hun werking rekening houden met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, zoals vermeld in artikel 4;

2° erop toezien dat ze samenwerken, zowel onderling als met andere instanties die lokaal actief zijn inzake wonen;

3° hun erkenning intrekken wanneer ze de voorwaarden voor hun erkenning niet nakomen, en eventueel nieuwe sociale huisvestingsmaatschappijen erkennen;

4° de uitvoering waarborgen van de maatregelen, bedoeld in artikel 41;

5° vragen en krachten behandelen betreffende de sociale huisvestingsmaatschappijen.

§ 3. De VHM stelt een uitvoeringsprogramma op met betrekking tot de investeringsverrichtingen, vermeld in § 1, eerste lid en tweede lid, 1°. De VHM legt dit uitvoeringsprogramma ter goedkeuring voor aan de Vlaamse regering. Bij de woonprojecten die daarin opgenomen zijn, wordt in het bijzonder aandacht besteed aan de integratie in de lokale woonstructuur, zoals bedoeld in artikel 4, § 2.

Het uitvoeringsprogramma maakt een onderscheid tussen de verrichtingen die gericht zijn op de huursector en deze die gericht zijn op de eigendomssector.

De verrichtingen opgenomen in het uitvoeringsprogramma moeten voor een substantieel gedeelte betrekking hebben op de verwerving en/of de renovatie en zo nodig de sloping en vervanging van ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen en/of op de verbetering of aanpassing van woningen. Dat gedeelte wordt jaarlijks door de Vlaamse regering vastgesteld maar mag niet minder dan 30 % bedragen.

Uit het uitvoeringsprogramma moet ook blijken dat bijzondere aandacht wordt besteed aan gemengde projecten.

Art. 34. § 1. Om het uitvoeringsprogramma, bedoeld in artikel 33, § 3, te realiseren kan de VHM :

1° zakelijke rechten verwerven op alle onroerende goederen die nodig zijn voor de sociale huisvesting en voor het sociale grond- en pandenbeleid, of onroerende goederen huren;

2° aan de sociale huisvestingsmaatschappijen financiële middelen voorschieten en de onroerende goederen die ze zelf verworven heeft, aan hen verkopen, in erfpacht afstaan of verhuren;

3° gebouwen slopen en oprichten;

4° gebouwen waarop ze een zakelijk of persoonlijk recht bezit, renoveren, verbeteren, aanpassen en inrichten, er zakelijke rechten op afstaan en ze verhuren;

5° de bouwverplichting opleggen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden aan wie ze zakelijke rechten op onroerende goederen afstaat en aan hen erfdienstbaarheden opleggen om het uitzicht en de functionele inrichting van groepen van woningen te behouden;

6° voor de in de artikelen 78 en 79 vermelde sociale leningen tijdelijke overlijdensverzekeringen aanbieden en alle verrichtingen doen die daar rechtstreeks uit voortvloeien, met inbegrip van alle accessoire waarborgen die aan een dergelijke verzekering kunnen worden verbonden;

7° overeenkomsten sluiten met betrekking tot onroerende goederen waarop of waarin woonprojecten in de privé-sector worden gerealiseerd, zoals vermeld in artikel 75.

§ 2. De Vlaamse regering kan de VHM machtigen om onroerende goederen te onteigenen in de gevallen waarin zij oordeelt dat de verkrijging van de betrokken goederen noodzakelijk is in het algemeen belang.

Bij onteigening van onbebouwde terreinen wordt deze machtiging bij voorkeur verleend voor terreinen binnen een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

De VHM kan voor elke vestiging van een zakelijk recht op onroerende goederen, zowel ten behoeve van een sociale huisvestingsmaatschappij als van de VHM zelf, een beroep doen op het bestuur der Domeinen van de administratie van de BTW, Registratie en Domeinen. Dat bestuur oefent in naam en voor rekening van de maatschappij in kwestie alle bevoegdheden uit waarover het beschikt krachtens de regelgeving inzake de goederen van de staat. Het is bevoegd om de akten te verlijden.

§ 3. De VHM verkoopt haar onroerende goederen openbaar. Ze kan ze enkel uit de hand verkopen aan :

1° de sociale huisvestingsmaatschappijen;

2° woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen, ter uitvoering van de bepaling van artikel 33, § 1, eerste lid, 1° of 3°, op voorwaarde dat ze rekening houdt met de chronologische volgorde waarin de aanvragen werden ingeschreven in de daartoe bestemde registers, en met de prioriteiten die de Vlaamse regering dienaangaande kan vaststellen;

3° gemeenten of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor doeleinden die te maken hebben met het sociale woonbeleid;

4° andere personen, voor zover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en voor zover de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de geschatte verkoopprijs en de verkoopprijs ten minste gelijk is aan de schattingsprijs.

De VHM kan daarenboven in uitzonderlijke omstandigheden en onder de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, haar middelgrote woningen uit de hand verkopen. De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden waaraan een middelgrote woning dient te beantwoorden.

Onderafdeling C. — Werking en middelen

Art. 35. De Vlaamse regering en de VHM sluiten een beheersovereenkomst af waarin de werking, de uitvoering van de opdrachten, de terbeschikkingstelling en de aanwending van de financiële middelen nader worden omschreven met het oog op de verwezenlijking van de algemene en bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. De beheersovereenkomst bepaalt de regels voor het onderlinge overleg tussen de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen. De beheersovereenkomst bepaalt de te bereiken resultaten, de evaluatiecriteria en de maatregelen en sancties bij niet-naleving van de overeengekomen verplichtingen en verbintenissen.

De beheersovereenkomst wordt ter kennisgeving aan het Vlaams Parlement meegedeeld.

Art. 36. Behalve met eigen inkomsten wordt de werking van de VHM gefinancierd door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze bijdragen moeten de VHM in staat stellen om haar opdrachten inzake toezicht op en dienstverlening aan de sociale maatschappijen behoorlijk te vervullen.

De VHM werkt nadere bepalingen uit voor die dienstverlening en voor de betaling van de bijdragen. Dat gebeurt na een overlegprocedure die de inbreng van de sociale huisvestingsmaatschappijen waarborgt. Die bepalingen worden ter bekrachtiging voorgelegd aan de Vlaamse regering.

Art. 37. De VHM kan leningen aangaan en kredieten opnemen onder de voorwaarden die de Vlaamse regering stelt. De Vlaamse regering kan ook de waarborg van het Vlaamse Gewest hechten aan deze leningen en kredieten, zowel voor het geheel als voor een gedeelte ervan.

De Vlaamse regering kan de VHM machtigen om roerende en onroerende giften en legaten te aanvaarden.

Onderafdeling D. — Financiering van de investeringsverrichtingen

Art. 38. § 1. De Vlaamse regering kan aan de VHM subsidie verlenen om de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen in staat te stellen de volgende investeringsprogramma's te financieren :

1° een door de Vlaamse regering goedgekeurd investeringsprogramma voor de verrichtingen bedoeld om sociale huurwoningen beschikbaar te stellen, waarvan het investeringsvolume 2341,1 miljoen frank bedraagt;

2° een door de Vlaamse regering goedgekeurd investeringsprogramma voor de verrichtingen voor kredietverlening of verkoop te financieren, waarvan het investeringsvolume 2341,1 miljoen frank bedraagt.

De in het eerste lid, 1° en 2°, vermelde bedragen worden vanaf 1998 en de daaropvolgende begrotingsjaren minstens aangepast met de aanpassingsfactor voor investeringssubsidies, die door de Vlaamse regering wordt gehanteerd voor de opmaak van de begroting van het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse regering stelt de voorwaarden vast waaronder deze subsidie wordt verleend, waarbij ze een onderscheid maakt tussen enerzijds de verrichtingen bedoeld om sociale huurwoningen beschikbaar te stellen en anderzijds verrichtingen voor kredietverlening of verkoop.

Het subsidiepercentage voor de investeringsprogramma's wordt vastgesteld afhankelijk van de evolutie van de marktrentevoet, die wordt gemeten op basis van het voortschrijdend gemiddelde van de rentevoet OLO met een resterende looptijd van 10 jaar voor de periode van zes maanden die het tijdstip van de vaststelling van het subsidiepercentage voorafgaat. Het subsidiepercentage wordt een eerste maal vastgesteld op 1 juli van het jaar dat het begrotingsjaar voorafgaat en een tweede maal op 1 maart van het betreffende begrotingsjaar.

De VHM boekt de subsidie in twee interne financieringsfondsen, één ten behoeve van de verrichtingen voor sociale huurwoningen en één ten behoeve van de verrichtingen voor kredietverlening en verkoop. De middelen van die fondsen zijn bestemd voor de financiering van de investeringsverrichtingen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en van de VHM zelf. De Vlaamse regering regelt het gebruik van eventuele saldi op de financieringsfondsen.

§ 2. De VHM kan de subsidie, bestemd voor verrichtingen voor kredietverlening en verkoop, zoals bedoeld in § 1, derde lid, volledig inzetten om kredieten te verlenen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, voor zover ze de realisatie van sociale koopwoningen volledig financiert met eigen middelen of met de opbrengsten van de verkoop van woningen.

Art. 39. De subsidie vermeld in artikel 38, § 1, kan de vorm aannemen van een kapitaalsinbreng van het Vlaamse Gewest in de VHM.

Afdeling 2. — De sociale huisvestingsmaatschappijen

Onderafdeling A. — Statuut en erkenning

Art. 40. § 1. De VHM kan vennootschappen met een maatschappelijk doel dat beantwoordt aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaams Woonbeleid, onder voorwaarden die worden vastgesteld door de Vlaamse regering, erkennen als sociale huisvestingsmaatschappij.

Tegen de weigering van de erkenning kan binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering. De Vlaamse regering spreekt zich over het beroep uit binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift. Het beroep wordt geacht te zijn aanvaard wanneer er geen uitspraak is binnen deze termijn.

§ 2. De sociale huisvestingsmaatschappijen nemen, zonder hun burgerlijke karakter te verliezen, de vorm aan van coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk. De gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn op hen van toepassing voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode of in de statuten.

Artikel 164bis, § 1, eerste lid, 7° en 8°, van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen is niet van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

§ 3. Het Vlaamse Gewest heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van een sociale huisvestingsmaatschappij in te tekenen op ten hoogste één vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Wanneer het Vlaamse Gewest, de provincie, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten, moeten hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid bezitten in de raad van bestuur. Artikel 164bis, § 1, eerste lid, 4°, van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen is niet op hen van toepassing.

§ 4. Aan de statuten van een sociale huisvestingsmaatschappij kan geen enkele wijziging worden aangebracht zonder de voorafgaande goedkeuring van de VHM.

Art. 41. Op advies van de VHM kan de Vlaamse regering een huisvestingsmaatschappij, die de opdrachten, die haar bij decreet of besluit van de Vlaamse regering zijn opgelegd of de verbintenissen die ze is aangegaan in het kader van een beheersovereenkomst, manifest niet of niet behoorlijk uitvoert of waarvan de werking in gebreke blijft, verplichten te fusioneren met een andere sociale huisvestingsmaatschappij, hetzij door overneming, hetzij door oprichting van een nieuwe sociale huisvestingsmaatschappij. De Vlaamse regering bepaalt de maatregelen die de VHM moet nemen om de doelstellingen terzake te halen binnen een redelijke termijn die de Vlaamse regering bepaalt.

Wanneer de vennoten van de sociale huisvestingsmaatschappij die verplicht wordt te fusioneren, uittreden, krijgen ze tot uiterlijk drie maanden na de beslissing van de Vlaamse regering tot verplichte fusie, hun deelbewijzen en aandelen terugbetaald tegen de waarde die ze op grond van de statuten zouden hebben indien hun vennootschap ontbonden was.

Art. 42. De intrekking van een erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij heeft van rechtswege de ontbinding ervan tot gevolg. Het vermogen van de ontbonden vennootschap gaat, na de aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, over op de VHM of een door de VHM aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij.

Een sociale huisvestingsmaatschappij waarvan de erkenning werd ingetrokken, kan binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing van de VHM, bij de Vlaamse regering beroep instellen tegen de intrekking van de erkenning. De Vlaamse regering doet over de intrekking een uitspraak binnen drie maanden na de datum van het beroep. Het beroep is ingewilligd wanneer er geen uitspraak is binnen die termijn.

Vanaf de datum van de intrekking van de erkenning door de VHM, worden alle bevoegdheden om de sociale huisvestingsmaatschappij te besturen en te verbinden toegewezen aan een door de VHM aangestelde gevolmachtigde.

Wanneer geen beroep werd ingesteld tegen de intrekking van de erkenning binnen de in het tweede lid bedoelde termijn, of wanneer dit beroep uitdrukkelijk of stilzwijgend werd verworpen, is de gevolmachtigde bevoegd om alle maatregelen te treffen en alle daden van bestuur en beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de overgang van het patrimonium van de ontbonden vennootschap op de VHM of de door de VHM aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij.

Wanneer het beroep tegen de intrekking van de erkenning werd ingewilligd, maakt de gevolmachtigde een verslag op van de uitoefening van de hem toegewezen bevoegdheden met het oog op de overdracht van zijn bevoegdheden op de statutair bevoegde organen.

De Vlaamse regering bepaalt de verdere voorwaarden voor de toepassing van deze bepaling.

Onderafdeling B. — Toezicht

Art. 43. § 1. De VHM ziet erop toe dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hun opdrachten uitvoeren. Dat toezicht kan gebeuren op verschillende manieren zoals machtiging vooraf, goedkeuring of bekrachtiging van een genomen beslissing of eventueel indeplaatsstelling. De Vlaamse regering bepaalt de specifieke regelingen dienaangaande met inachtneming van de autonome werking van de sociale huisvestingsmaatschappij.

§ 2. Wanneer het algemeen belang of de naleving van de wetten, decreten, reglementen of statuten het vereisen, kan de raad van bestuur van de VHM, hetzij op eigen initiatief, hetzij op voorstel van de opdrachthouder voor sociale huisvesting, bedoeld in artikel 44, de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij moet beraadslagen en de termijn bepalen waarbinnen die beraadslaging moet plaatsvinden.

Werd binnen de gestelde termijn geen beslissing genomen, of stemt de raad van bestuur van de VHM niet in met de genomen beslissing, dan kan hij zich in de plaats stellen van de sociale huisvestingsmaatschappij. Hij kan in dat geval een of meer afgevaardigden ter plaatse sturen of de opdrachthouder voor sociale huisvesting met bijzondere macht bekleden. Deze bepaling is van rechtswege van toepassing wanneer de erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij wordt ingetrokken, onverminderd het recht van deze laatste om beroep in te stellen overeenkomstig artikel 42.

De VHM waarschuwt onmiddellijk de Vlaamse regering telkens als ze de bepaling van het tweede lid wenst toe te passen.

Art. 44. § 1. De Vlaamse regering benoemt, op voordracht van de VHM, de opdrachthouders voor de sociale huisvesting. Onverminderd de andere bevoegdheden die hen bij de Vlaamse Wooncode worden toegekend, oefenen de opdrachthouders voor de sociale huisvesting elk in hun ambtsgebied toezicht uit over de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De Vlaamse regering bepaalt, na advies van de VHM, het profiel en het statuut van de opdrachthouder voor de sociale huisvesting en bepaalt de ambtsgebieden. De Vlaamse regering stelt de procedure vast voor de toewijzing van de ambtsgebieden aan de opdrachthouders voor de sociale huisvesting. Een ambtsgebied kan voor hoogstens drie jaar worden toegewezen aan een opdrachthouder voor de sociale huisvesting.

De Vlaamse regering regelt, na advies van de VHM, het onderlinge overleg tussen de opdrachthouders voor de sociale huisvesting.

De opdrachthouders voor de sociale huisvesting brengen rechtstreeks verslag uit aan de leidend ambtenaar en de adjunct-leidend ambtenaar van de VHM over de uitoefening van hun opdrachten en de beslissingen en maatregelen die zij in de uitoefening van die opdrachten nemen of noodzakelijk achten.

De Vlaamse regering kan hen te allen tijde horen over de aangelegenheden die ze voor het Vlaamse woonbeleid noodzakelijk of nuttig acht.

§ 2. De opdrachthouder voor de sociale huisvesting ziet erop toe dat het beleid van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt gecoördineerd met en geïntegreerd in het Vlaamse en gemeentelijke woonbeleid. Hij neemt deel aan de overlegvergaderingen tussen de woonorganisaties en de gemeenten, die hetzij door de gemeenten met toepassing van artikel 28, hetzij op zijn initiatief worden samengeroepen.

De opdrachthouder voor sociale huisvesting adviseert de VHM bij de totstandkoming van de investeringsprogramma's, vermeld in artikel 38, en de beheersovereenkomsten, vermeld in artikel 45, en volgt de uitvoering ervan op.

De opdrachthouder voor de sociale huisvesting houdt toezicht op de toewijzing van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels, en inzonderheid op de naleving van de bepalingen inzake de sociale huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Hij brengt periodiek verslag uit over de sociale en maatschappelijke werking van de toewijzingen aan de VHM, alsook de sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten die tot zijn ambtsgebied behoren.

§ 3. De opdrachthouder voor de sociale huisvesting kan met raadgevende stem de vergaderingen bijwonen van alle beheersorganen van de sociale huisvestingsmaatschappij. In het kader van zijn opdracht beschikt hij over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is in verband met het functioneren van de maatschappij.

§ 4. De opdrachthouder voor de sociale huisvesting kan de uitvoering opschorten van elke beslissing die hij in strijd acht met de wetten, de decreten, de statuten of het algemeen belang. Hij kan terzake bezwaar aantekenen bij de VHM. Daarvoor beschikt hij over een termijn van zeven werkdagen vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing werd genomen, als hij erop aanwezig was. Was hij niet aanwezig, dan loopt de termijn vanaf de dag waarop hij bericht heeft gekregen van de beslissing. Hij stuurt een afschrift van het bezwaar aan de overheid die belast is met het toezicht op de VHM. De beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt definitief als de raad van bestuur van de VHM, waarbij het bezwaar werd aangetekend, de nietigverklaring niet heeft uitgesproken binnen twintig werkdagen vanaf de dag van het bezwaar.

De opdrachthouder voor de sociale huisvesting meldt elke beslissing van een sociale huisvestingsmaatschappij die rechtstreeks of onrechtstreeks gevolgen heeft voor het maatschappelijk kapitaal van de huisvestingsmaatschappij onmiddellijk aan de ambtenaren van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap die door de Vlaamse regering met bijzondere financiële en budgettaire controlebevoegdheden over de sociale huisvestingsmaatschappijen worden belast. Ze kunnen de opdrachthouder voor de sociale huisvesting verzoeken de uitvoering van de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op te schorten.

Onderafdeling C. — Opdrachten

Art. 45. § 1. De sociale huisvestingsmaatschappijen voeren binnen hun werkgebied de opdrachten uit, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid. De bepalingen van artikel 34, § 1, met uitzondering van 2° en 6°, en § 3, en van artikel 37, tweede lid zijn op hen van toepassing. Als aanvulling van artikel 34, § 3, kan een sociale huisvestingsmaatschappij haar onroerende goederen uit de hand verkopen aan de VHM.

§ 2. De VHM stelt, rekening houdend met de beheersovereenkomst bedoeld in artikel 35, een type-beheersovereenkomst voor de sociale huisvestingsmaatschappijen op. Deze type-beheersovereenkomst wordt ter goedkeuring aan de Vlaamse regering voorgelegd. De type-beheersovereenkomst bevat de minimale resultaatsverbintenissen van de sociale huisvestingsmaatschappij en van de VHM, de evaluatiecriteria en de maatregelen en sancties bij niet-naleving van de overeengekomen verplichtingen en verbintenissen. De bepalingen van de type-beheersovereenkomst zijn van toepassing op elke sociale huisvestingsmaatschappij die een beheersovereenkomst met de VHM afsluit. Een beheersovereenkomst, bedoeld in het tweede lid, kan specifieke bepalingen bevatten die de algemene bepalingen van de type-beheersovereenkomst aanvullen of verfijnen, zonder deze teniet te doen.

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het eerste lid, kan een sociale huisvestingsmaatschappij met de VHM een beheersovereenkomst afsluiten waarin de werking, de uitvoering van de opdrachten, de terbeschikkingstelling en aanwending van de financiële middelen worden geregeld. Deze beheersovereenkomst houdt rekening met het Vlaamse woonbeleid en het woonbeleid van de gemeenten die tot het werkgebied van de maatschappij behoren. Ze kan slechts worden afgesloten na raadpleging van de gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in het werkgebied actief zijn.

De beheersovereenkomst wordt ter kennisgeving aan de Vlaamse regering meegedeeld.

§ 3. Wanneer de VHM weigert een type-beheersovereenkomst af te sluiten met een sociale huisvestingsmaatschappij, kan deze hiertegen beroep instellen bij de Vlaamse regering binnen twee maanden volgend op de weigeringsbeslissing.

§ 4. Elke onroerende transactie van een sociale huisvestingsmaatschappij is onderworpen aan de voorafgaande machtiging door de VHM. Als het gaat om dringende verrichtingen, kunnen de overeenkomsten worden gesloten onder voorbehoud van goedkeuring door de VHM.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

Op voorstel van de VHM stelt de Vlaamse regering de nadere regelen vast voor de eventuele verkoop van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze verkoop mag in geen geval plaatsvinden binnen vijftien jaar nadat de woning als sociale huurwoning beschikbaar werd gesteld.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden om sociale woonprojecten in de privé-sector te realiseren, zoals bedoeld in artikel 75. Deze afstand is slechts mogelijk na de toestemming van de VHM.

Onderafdeling D. — Solidariteitsfonds

Art. 46. Sociale huisvestingsmaatschappijen waarvan het jaarlijks totaal van de reële huurprijzen lager is dan het jaarlijks totaal van de basishuurprijzen kunnen, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering na advies van de VHM bepaalt, een beroep doen op een solidariteitsfonds dat van de nodige bijdragen wordt voorzien door de bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen waarvan het jaarlijks totaal van de reële huurprijzen het jaarlijks totaal van de basishuurprijzen met een door de Vlaamse regering te bepalen percentage overschrijdt.

Onverminderd de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, moet de sociale huisvestingsmaatschappij die een beroep wenst te doen op het solidariteitsfonds, blijk geven van behoorlijk bestuur. De VHM kan, op eigen initiatief of op verzoek van de Vlaamse regering, het bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij doorlichten of laten doorlichten.

De Vlaamse regering bepaalt, op voorstel van de VHM, de berekeningswijze van de bijdragen en regelt de werkwijze van het fonds.

Onderafdeling E. — Financiering van de investeringsverrichtingen

Art. 47. Onverminderd de mogelijkheid om, met goedkeuring van de VHM, de eigen middelen aan te wenden of om projectsubsidie aan te vragen overeenkomstig artikel 60 tot 73, financieren de sociale huisvestingsmaatschappijen hun investeringsverrichtingen met middelen die ze lenen bij de VHM. De VHM bepaalt de voorwaarden voor deze leningen in een algemeen reglement dat ter goedkeuring aan de Vlaamse regering wordt voorgelegd.

Art. 48. In afwijking van artikel 47 kan de VHM een sociale huisvestingsmaatschappij machtigen de investeringsverrichtingen geheel of gedeeltelijk te financieren met een lening, aangegaan bij derden. In dat geval worden de voorwaarden ter goedkeuring aan de VHM voorgelegd.

Art. 49. Wanneer een sociale huisvestingsmaatschappij op grond van de Vlaamse Wooncode een projectsubsidie ontvangt, kan de Vlaamse regering bijzondere regelen vaststellen om deze subsidie te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die beschikbaar worden gesteld voor gezinnen. Die regeling kan zowel betrekking hebben op het woonproject of de wijk in kwestie, als op het ganse patrimonium van de huisvestingsmaatschappij.

HOOFDSTUK III. — *Het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen**Afdeling 1. — Statuut en opdracht*

Art. 50. § 1. De coöperatieve vennootschap "Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen", hierna VWF te noemen, wordt erkend als sociale woonorganisatie. Het moet in zijn activiteiten voorrang geven aan de woonbehoeften van woonbehoeftige grote gezinnen.

§ 2. Het VWF heeft de volgende opdrachten :

1° de woonvoorwaarden van grote gezinnen verbeteren door aangepaste woningen beschikbaar te stellen en door grote gezinnen te helpen een eigen woning te verwerven of in goede staat te behouden;

2° mee te werken aan de strijd tegen verkrotting en leegstand;

3° bij te dragen tot de aanpassing van woningen;

4° bij te dragen tot de uitvoering van de specifieke maatregelen inzake het stedelijk beleid van de Vlaamse regering.

Afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven draagt het Vlaamse Gewest, overeenkomstig artikel 52, bij in de financiering van de verrichtingen van het VWF die noodzakelijk zijn om voormelde opdrachten uit te voeren.

Art. 51. Om zijn opdrachten uit te voeren kan het VWF alle onroerende en roerende verrichtingen realiseren die daartoe rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen. Bedoeld worden onder meer :

1° onroerende goederen huren, kopen of ruilen of er andere zakelijke rechten op verwerven;

2° deze onroerende goederen renoveren, vervangen of bebouwen en ze vervolgens verhuren, onderverhuren of er zakelijke rechten op afstaan;

3° bijzondere sociale leningen toestaan.

Afdeling 2. — Financiering van de investeringsverrichtingen

Art. 52. De Vlaamse regering kan het VWF binnen het plafond, vermeld in de begrotingsdecreten, machtigen om leningen uit te schrijven of aan te gaan of kredieten op te nemen onder waarborg van het Vlaamse Gewest. Ze stelt het bedrag en de voorwaarden van deze leningen en kredieten vast, bepaalt de hoogte van de eventuele waarborg en van het interestgedeelte dat het Vlaamse Gewest voor zijn rekening neemt en de wijze waarop ze deze ten laste neemt. Ze bepaalt tevens de duur van die tenlasteneming en behoudt zich daarbij het recht voor om op welk moment ook de resterende interestgedeelten geheel of gedeeltelijk te actualiseren en eventueel vervroegd aan het VWF te betalen.

Het VWF besteedt de opbrengst van deze leningen en kredieten, overeenkomstig de voorwaarden die de Vlaamse regering stelt, aan de hierna vermelde verrichtingen :

1° toestaan van bijzondere sociale leningen, zoals bedoeld in artikel 79, § 3;

2° zakelijke rechten verwerven op gebouwen of die gebouwen voor minstens negen jaar huren, om ze na renovatie of vervanging als woningen beschikbaar te stellen voor grote gezinnen;

3° binnen het kader van een renovatie- of opbouwproject dat de Vlaamse regering heeft goedgekeurd, woningen voor grote gezinnen bouwen, en zakelijke rechten verwerven op de daartoe noodzakelijke gronden of te slopen gebouwen;

4° verbeteren of aanpassen van woningen;

5° andere verrichtingen waartoe de Vlaamse regering opdracht geeft en die passen in het Vlaamse woonbeleid en in de specifieke opdracht van het VWF ten aanzien van grote gezinnen.

Het VWF kan sociale koopwoningen ter beschikking stellen van woonbehoeftige grote gezinnen, voor zover ze samen met huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject worden gerealiseerd, dat gelegen is in een woonvernieuwinggebied.

De huurwoningen van het VWF kunnen bij uitzondering worden verhuurd aan andere begunstigden dan grote gezinnen, onder voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt.

Een huurwoning, waarvan het VWF eigenaar is en die werd gerealiseerd met een projectsubsidie krachtens artikel 60 tot 73 of artikel 75, mag op zijn vroegst vijftien jaar nadat ze voor de eerste keer beschikbaar werd gesteld overeenkomstig het tweede lid, worden verkocht aan de zittende huurder onder de voorwaarden die de Vlaamse regering oplegt.

Art. 53. Het VWF boekt elk jaar de noodzakelijke reservering voor de dekking van de lasten die het zelf moet dragen met betrekking tot de leningen en kredieten bedoeld in artikel 52. De manier van boeking en berekening van die reservering wordt ter goedkeuring aan de Vlaamse regering voorgelegd. De winsten die voortvloeien uit de besteding van die leningen en kredieten komen aan het Vlaamse Gewest ten goede. Ze worden geboekt in een onbeschikbare reserve waarvan de Vlaamse regering het gebruik regelt.

Art. 54. De gewestwaarborg kan alleen worden verleend als het VWF er zich vooraf toe verbindt om een gedeelte van de leningen of kredieten in kwestie te besteden aan de verwerving en/of de renovatie, en zo nodig de sloping en vervanging van ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen, aan de verbetering of aanpassing van woningen en/of het toestaan van leningen voor dergelijke verrichtingen aan grote gezinnen.

De Vlaamse regering stelt jaarlijks dat gedeelte vast, maar het mag niet minder dan 30 % bedragen van de leningen of kredieten in kwestie.

Afdeling 3. — Toezicht

Art. 55. Voor de naleving van de bepalingen van afdeling 1 en 2 van dit hoofdstuk, staat het VWF onder het toezicht van twee commissarissen die door de Vlaamse regering worden benoemd en die hun bevoegdheid uitoefenen overeenkomstig artikel 9 en 10 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

De commissarissen toetsen de activiteiten van het VWF en de beslissingen van de raad van bestuur in verband met de aanwending van de leningen of kredieten, bedoeld in artikel 52, aan de regelgeving dienaangaande.

In het bijzonder zien zij erop toe dat het beleid van het VWF wordt gecoördineerd met en geïntegreerd in het Vlaamse woonbeleid. Zij waken erover dat het VWF deelneemt aan de overlegvergaderingen tussen de woonorganisaties, georganiseerd door een gemeente of een sociale opdrachthouder, telkens het daartoe wordt uitgenodigd.

HOOFDSTUK IV. — De erkende huurdiensten

Art. 56. § 1. De Vlaamse regering kan, rekening houdend met artikel 29, huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren erkennen als huurdiensten waarvan de salariskosten en de werking kunnen worden gesubsidieerd overeenkomstig de bepalingen van artikel 58.

De Vlaamse regering stelt de bijzondere voorwaarden vast, onder meer wat representativiteit, schaalgrootte en regionale spreiding betreft, waaraan de erkende huurdiensten, op straffe van intrekking van hun erkenning, moeten voldoen en ze regelt het toezicht erop.

§ 2. De erkende huurdiensten dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen en behartigen, zoals hierna bepaald, de belangen van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden op de privé-huurwoningmarkt.

De huurdersorganisaties verstrekken op individuele en/of collectieve basis informatie en advies met betrekking tot alle aangelegenheden inzake het wonen in huurwoningen, onder meer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Ze kunnen juridische bijstand verlenen aan huurders en aanstaande huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder.

De sociale verhuurkantoren hebben als taak het inschakelen van privé-huurwoningen voor de huisvesting van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. In het bijzonder huren ze met dit doel woningen op de private huurwoningmarkt om ze aan de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder te verhuren en ontwikkelen ze initiatieven op het vlak van de woonbegeleiding om hun huurders in de praktijk vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder.

Art. 57. § 1. De Vlaamse regering kan haar erkenning verlenen aan één representatieve samenwerkings- en overlegstructuur voor de erkende huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren.

De samenwerkings- en overlegstructuur moet rechtspersoonlijkheid hebben en opgericht zijn als een vereniging zonder winstgevend doel, overeenkomstig de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend. Ze zorgt op het hele grondgebied van het Vlaamse Gewest voor het overleg inzake bewonersbelangen.

De Vlaamse regering stelt de bijzondere voorwaarden vast, waaronder de erkenning wordt verleend. De erkenning kan te allen tijde worden ingetrokken wanneer de gestelde voorwaarden niet worden nageleefd.

§ 2. Voor de uitvoering van de opdrachten, vermeld in § 3, staat de samenwerkings- en overlegstructuur onder het toezicht van een commissaris die door de Vlaamse regering wordt benoemd, en die zijn bevoegdheid uitoefent overeenkomstig artikel 9 en 10 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

De in het eerste lid vermelde commissaris houdt toezicht op het gebruik van de subsidies die worden toegekend aan huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren.

§ 3. De erkende samenwerkings- en overlegstructuur heeft de hierna vermelde opdrachten :

1° het zorgen voor de uitwisseling van de ervaring van de erkende huurdiensten en doorstroming van de informatie over beleidsbeslissingen naar de erkende huurdiensten om de positie van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden juridisch, sociaal en economisch te versterken;

2° de erkende huurdiensten begeleiden en ondersteunen door de regelgeving, de rechtsleer en de rechtspraak inzake wonen te bestuderen;

3° de werking van de erkende huurdiensten ondersteunen door contacten te leggen met overheidsinstanties en andere sociale woonorganisaties;

4° de erkende huurdiensten vertegenwoordigen in advies- en overlegorganen inzake wonen;

5° vragen en klachten behandelen betreffende de activiteiten van de erkende huurdiensten.

Art. 58. Afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven kan de Vlaamse regering, onder voorwaarden die ze zelf bepaalt, salariskosten- en werkingssubsidies toekennen, om de werking van de erkende huurdiensten in te passen in het Vlaamse en het gemeentelijke woonbeleid en om de uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 57, § 3, mogelijk te maken.

De subsidies voor salariskosten en werking worden slechts toegekend voor het gedeelte van de kosten dat niet door andere subsidies wordt gedekt, zonder ooit meer dan 100 % van de totale kosten te mogen overschrijden.

TITEL VI. — Instrumenten van het woonbeleid

HOOFDSTUK I. — Het Fonds voor de Huisvesting

Art. 59. Onverminderd andersluidende bepalingen worden de terugbetalingen van subsidie of van tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse Wooncode verleend werden en die teruggevorderd worden omdat de begunstigden de aangegeven verbintenissen of gestelde voorwaarden niet naleven, toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting bedoeld in artikel 26, § 1, van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991.

De middelen van dit Fonds moeten rechtstreeks bijdragen tot wat het woonbeleid ten goede kan komen, onder meer tot het wetenschappelijk onderzoek en tot vernieuwende of experimentele woonprojecten die aansluiten bij de doelstellingen van artikel 3 en 4 of die bijdragen tot de ontwikkeling van het woonbeleid in internationaal verband.

HOOFDSTUK II. — *Subsidiëring van overheidsinitiatieven**Afdeling 1. — Algemene bepalingen*

Art. 60. § 1. Om het recht op wonen te bevorderen, kan de Vlaamse regering, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, subsidie verlenen voor een aantal verrichtingen die betrekking hebben op een sociaal woonproject en die passen in :

- 1° het sociale grond- en pandenbeleid;
- 2° de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur;
- 3° nieuwbouw en renovatie;
- 4° de verhuring, verbetering en aanpassing van woningen.

Rekening houdend met de bepalingen van dit hoofdstuk stelt de Vlaamse regering de bijzondere voorwaarden vast waaronder ze subsidie verleent.

§ 2. Onverminderd de uitzonderingen die in dit hoofdstuk zijn bepaald en rekening houdend met de bepalingen van artikel 29, kan subsidie, zoals bedoeld in § 1, worden verleend aan de volgende initiatiefnemers :

- 1° de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 2° het VWF, behalve voor verrichtingen die betrekking hebben op sociale verkavelingen;
- 3° de gemeenten, behalve voor de verrichtingen die betrekking hebben op sociale koopwoningen;
- 4° de verenigingen van gemeenten, evenwel beperkt tot de subsidie voor wooninfrastructuur;
- 5° de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, behalve voor verrichtingen die betrekking hebben op sociale koopwoningen of sociale verkavelingen.

§ 3. Wanneer de uitvoering van een verrichting, bedoeld in deze titel, de ontruiming van woningen vereist, is de initiatiefnemer verplicht de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die worden vastgesteld op grond van artikel 95 en de bewoners van een woning die toebehoort aan een sociale woonorganisatie of de initiatiefnemer, te herhuisvesten onder de door de Vlaamse regering gestelde voorwaarden.

Art. 61. De Vlaamse regering bepaalt het bedrag van de subsidies, vermeld in dit hoofdstuk. Behoudens een andersluidende decretale bepaling, mag dit bedrag nooit hoger zijn dan 85 % van het subsidiabele bedrag.

Het bedrag van de subsidie mag in afwijking van het eerste lid tot 95 % van het subsidiabele bedrag bedragen voor de sociale koopwoningen die deel uitmaken van een gemengd woonproject.

Behoudens andersluidende decretale bepaling, is elk ander voordeel dat de Vlaamse regering eventueel voor dezelfde verrichting toekent op grond van haar gewest- of gemeenschapsbevoegdheden in deze percentages begrepen.

In afwijking van het derde lid kan de subsidie, bedoeld in dit hoofdstuk, voor het niet gesubsidieerde gedeelte gecombineerd worden met de middelen die de VHM, de sociale huisvestingsmaatschappijen of het VWF verkrijgen op grond van de bepalingen van de artikelen 38, 39, 47, 49 of 52 betreffende de financiering van hun investeringsverrichtingen.

Art. 62. § 1. De opdrachthouder voor de sociale huisvesting, bedoeld in artikel 44, is bevoegd om namens de Vlaamse regering controle uit te oefenen op de aanwending van de subsidies, vermeld in dit hoofdstuk.

§ 2. De Vlaamse regering stelt de bijzondere regels vast voor de eventuele terugbetaling van de ontvangen subsidie in de gevallen waarin, bij de realisatie van het sociaal woonproject, één of meer elementen werden gewijzigd, in het bijzonder de bestemming van gronden of gebouwen.

Afdeling 2. — Subsidie voor het sociale grond- en pandenbeleid

Art. 63. De Vlaamse regering kan subsidie verlenen voor de verwerving van de eigendom, onder bezwarende titel, van een bebouwd of onbebouwd onroerend goed dat gelegen is in een woonvernieuwings- of een woningbouwgebied.

De VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen deze subsidie ook ontvangen voor de verwerving van de eigendom, onder bezwarende titel, van een onbebouwd onroerend goed gelegen buiten een woningbouwgebied.

Het VWF ontvangt deze subsidie enkel voor de verwerving van bebouwde onroerende goederen.

Afdeling 3. — Subsidie voor wooninfrastructuur

Art. 64. § 1. De Vlaamse regering kan subsidie verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen :

- 1° gronden die gelegen zijn in een woonvernieuwingsgebied bouwrijp te maken, in voorkomend geval door sloping van de aanwezige gebouwen;
- 2° infrastructuurwerken uit te voeren, met name de wegnuitrusting, de nutsvoorzieningen en de inrichtingen voor afvoer en zuivering van afvalwater die voor de woningen in kwestie noodzakelijk zijn;
- 3° gemeenschapsvoorzieningen op te richten;
- 4° aanpassingswerkzaamheden aan de woonomgeving uit te voeren, behalve ten behoeve van sociale verkavelingen.

Als de verrichting, vermeld in het eerste lid, 1° betrekking heeft op de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur voor woningen die worden gerenoveerd, verbeterd of aangepast of voor een renovatie- of opvulbouwproject dat goedgekeurd is door de Vlaamse regering, dan kan de subsidie eveneens worden verleend buiten een woonvernieuwingsgebied.

§ 2. Wat de subsidie voor infrastructuurwerken of voor aanpassingswerkzaamheden aan de woonomgeving betreft, vermeld in § 1, eerste lid, 2° en 4°, maakt de Vlaamse regering onderscheid naar gelang het sociale woonproject binnen of buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied wordt gerealiseerd. Dat onderscheid geldt niet wanneer die werkzaamheden worden uitgevoerd voor woningen die worden gerenoveerd, verbeterd of aangepast dan wel voor een renovatie- of opvulbouwproject dat goedgekeurd is door de Vlaamse regering, noch voor de werkzaamheden voor een sociaal woonproject van de VHM of een sociale huisvestingsmaatschappij.

§ 3. In afwijking van artikel 60 kan de subsidie voor infrastructuurwerken als vermeld in § 1, 2°, ook worden verleend wanneer de initiatiefnemer in het kader van het Vlaamse welzijnsbeleid op zijn grond serviceflats, als bedoeld in artikel 2, 5° van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor bejaarden, laat oprichten door een houder van een recht van opstal of erfpacht. De subsidie wordt eveneens toegekend wanneer de serviceflats in het kader van een leasingovereenkomst met de initiatiefnemer worden opgericht.

§ 4. In afwijking van artikel 60 kunnen de subsidies, vermeld in dit artikel, ook worden verleend aan initiatiefnemers, opgericht in de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk, overeenkomstig de wet van 27 juni 1921, waarbij aan verenigingen zonder winstgevend doel en aan instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend.

§ 5. In afwijking van artikel 60 kunnen de subsidies, vermeld in dit artikel, ook worden verleend voor de verrichtingen in het kader van een renovatieproject voor woningen van een wijk of buurt, waaraan een in artikel 60 vermelde initiatiefnemer deelneemt.

Art. 65. De subsidiëring van infrastructuurwerken en van aanpassingswerkzaamheden aan de woonomgeving, vermeld in artikel 64, § 1, eerste lid, 2° en 4°, is slechts mogelijk als de initiatiefnemer er zich toe verbindt de wooninfrastructuur in kwestie, samen met de grond waarin of waarop ze wordt uitgevoerd, binnen de termijn die door de Vlaamse regering wordt bepaald aan de gemeente over te dragen om in het gemeentelijke openbare domein te worden ingelijfd.

De initiatiefnemer kan de gemeenschapsvoorzieningen die niet uitsluitend bedoeld zijn voor de bewoners van de woningen van het sociaal woonproject, aan de gemeente overdragen om in het gemeentelijke openbare domein te worden ingelijfd.

De initiatiefnemer mag voor de overdracht aan de gemeente, bedoeld in dit artikel, een vergoeding vragen die niet meer mag bedragen dan het niet-gesubsidieerde deel van de kostprijs van de werkzaamheden, verrichtingen en voorzieningen.

De overdracht gebeurt overeenkomstig een procedure die de Vlaamse regering uitwerkt en die voor de gemeente de nodige waarborgen biedt inzake overleg bij het ontwerp en de uitvoering van de verrichtingen.

De gemeente is onderhoudsplichtig voor de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen die aan haar werden overgedragen.

Art. 66. § 1. Elke koper, erfpachter of opstalhouder van een perceel binnen een sociale verkaveling, gerealiseerd met een subsidie overeenkomstig deze afdeling, moet voldoen aan de voorwaarden inzake inkomen en onroerend bezit die de Vlaamse regering bepaalt.

§ 2. De koper, erfpachter of opstalhouder moet zijn woning bouwen of laten bouwen en ze vervolgens zelf bewonen binnen de termijn en volgens de voorwaarden die de Vlaamse regering vaststelt.

Wanneer de koper zich niet aan deze termijn en deze voorwaarden houdt, moet hij het gedeelte van de kostprijs van de uitgevoerde verrichtingen, dat betrekking heeft op zijn perceel en een door de Vlaamse regering vast te stellen deel van de meerwaarde van het perceel, terugbetalen aan het Vlaamse Gewest en aan de betrokken initiatiefnemer, elk voor zijn aandeel, tenzij de initiatiefnemer het perceel wederinkoopt. De Vlaamse regering bepaalt de berekeningswijze voor het terug te betalen bedrag.

Wanneer de erfpachter of opstalhouder zich niet aan deze termijn en deze voorwaarden houdt, dan wordt de erfpacht- of opstalovereenkomst van rechtswege ontbonden.

Art. 67. De Vlaamse regering kan beslissen dat het Vlaamse Gewest zelf de verrichtingen, vermeld in artikel 64, § 1, uitvoert of laat uitvoeren. In dat geval neemt het Vlaamse Gewest de kosten voor zijn rekening voor een bedrag gelijk aan de subsidie.

Art. 68. In afwijking van artikel 61, eerste en tweede lid kan de subsidie die overeenkomstig deze afdeling wordt verleend, tot 100% bedragen van het subsidiabele bedrag als het Vlaamse Gewest zelf opdrachtgever is van de werkzaamheden.

Afdeling 4. — Subsidie voor nieuwbouw en renovatie

Art. 69. De Vlaamse regering kan subsidie verlenen om initiatiefnemers te stimuleren één of meer sociale woningen te bouwen in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied. Het VWF ontvangt deze subsidie alleen als de bouw bovendien past in een renovatie- of opvulbouwproject dat de Vlaamse regering heeft goedgekeurd.

Art. 70. De Vlaamse regering kan subsidie verlenen voor de renovatie van één of meer ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen om er sociale woningen van te maken.

Art. 71. De Vlaamse regering kan de in artikel 70 vermelde subsidie verlenen aan de in artikel 18, § 2, vermelde initiatiefnemers voor de renovatie van de woningen vermeld in de artikelen 18, § 1, en 90 en de woningen die zijn opgenomen in de lijst van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen, bedoeld in artikel 28, § 1, van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting. Deze bepaling geldt slechts voor zover de initiatiefnemers beschikken over een recht van opstal of erfpacht op deze woningen of de woningen voor minstens negen jaar huren om ze beschikbaar te stellen aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden.

Afdeling 5. — Subsidie voor de verhuring, verbetering en aanpassing van woningen

Art. 72. De Vlaamse regering kan subsidie verlenen :

1° voor de verbetering of de aanpassing van sociale huurwoningen;

2° om sociale huurwoningen die in een sociale woonwijk geïntegreerd zijn uit te rusten voor de activiteiten van het dagelijkse leven van personen met een handicap, met inbegrip van de bouw en/of de inrichting van specifieke voorzieningen die daarvoor noodzakelijk zijn;

3° om de verhuurder van sociale huurwoningen in staat te stellen huurverminderingen wegens gezinslast toe te kennen, volgens de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt.

De Vlaamse regering kan de in het eerste lid, 1°, vermelde subsidie verlenen aan de in artikel 18, § 2, vermelde initiatiefnemers die verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitvoeren aan de in artikel 71 bedoelde woningen die de initiatiefnemer voor minstens negen jaar huurt of waarvoor de initiatiefnemer een recht van opstal of erfpacht heeft verworven om ze beschikbaar te stellen aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden.

Art. 73. De subsidie voor de verrichtingen, vermeld in artikel 72, 2° kan, in afwijking van artikel 61, eerste en tweede lid, meer dan 85 % bedragen van het subsidiabele bedrag.

De subsidie, bedoeld in artikel 72, 3°, is gelijk aan de toegekende huurvermindering.

HOOFDSTUK III. — *Subsidiëring van woonprojecten van sociale verhuurkantoren en van woonprojecten in de privé-sector*

Afdeling 1. — Woonprojecten van sociale verhuurkantoren

Art. 74. De Vlaamse regering kan, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven en onder de bijzondere voorwaarden die ze bepaalt, de subsidie, vermeld in artikel 72, eerste lid, 3°, verlenen aan sociale verhuurkantoren die erkend zijn overeenkomstig artikel 56, § 1. Artikel 73 is mede van toepassing op deze subsidie.

De subsidie heeft in dat geval betrekking op woningen uit de privé-sector die de sociale verhuurkantoren beschikbaar stellen van woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden.

Afdeling 2. — Woonprojecten in de privé-sector

Art. 75. § 1. Afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven en rekening houdend met de bepalingen van de artikelen 61 en 65, kan de Vlaamse regering de subsidie, zoals bedoeld in de artikelen 64, §§ 1 en 2, 69 en 70, ook verlenen aan andere initiatiefnemers dan die vermeld in artikel 60, § 2 of 64, §§ 3, 4 of 5.

De subsidie wordt op grond van deze afdeling enkel verleend als de geplande verrichtingen bedoeld zijn om in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied sociale huurwoningen te realiseren.

§ 2. Behoudens toepassing van artikel 64, § 3, worden de woningen die de begunstigde van de subsidie bouwt of renoveert, door een initiatiefnemer, vermeld in artikel 60, § 2, verhuurd of onderverhuurd aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden.

§ 3. Behoudens toepassing van artikel 64, §§ 3 en 4, engageert de begunstigde van de subsidie zich met betrekking tot de woningen tot een eenzijdige verkoopbelofte ten voordele van de initiatiefnemer, bedoeld in § 2, waarmee wordt samengewerkt. Voor het geval de koopoptie niet wordt gelicht, verleent hij aan de VHM en aan de sociale huisvestingsmaatschappij of -maatschappijen met een werkgebied waarin het woonproject gelegen is, een recht van voorkoop op deze woningen.

De voorwaarden van de verkoopbelofte en van het recht van voorkoop, onder meer de termijn voor de lichte van de koopoptie en de berekening van de koopprijs, worden geregeld in een overeenkomst die de begunstigde van de subsidie sluit :

— hetzij met de VHM of met een sociale huisvestingsmaatschappij, wanneer met een van hen wordt samengewerkt;

— hetzij, in de andere gevallen, met het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering.

De overeenkomst bevat verder alle regelingen inzake de beschikbaarstelling van de woningen aan de initiatiefnemer, bedoeld in § 2. Voor de verhuring of onderverhuring aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden gelden de bepalingen van artikel 91 tot 99 en, naar gelang van het geval, van artikel 100, 101 of 102.

De overeenkomst met de VHM of met een sociale huisvestingsmaatschappij wordt ter goedkeuring aan de Vlaamse regering voorgelegd.

§ 4. De Vlaamse regering stelt de bijzondere voorwaarden vast voor de subsidie vermeld in dit artikel.

Art. 76. Behoudens toepassing van artikel 64, §§ 3 en 4, worden de bouwwerken die hij gerealiseerd heeft, ten voordele van het Vlaamse Gewest bezwaard met een hypotheek van de eerste rang ten belope van de subsidie, vermeerderd met de interesten tegen de wettelijke interestvoet, als waarborg voor de uitvoering van de prestaties waartoe de begunstigde van de subsidie zich verbonden heeft in de overeenkomst, vermeld in artikel 75, § 3.

De hypotheek wordt bij de vervreemding van de woningen doorgehaald, zoals door de Vlaamse regering bepaald.

Als de begunstigde van de subsidie erin toestemt, kan de hypotheek, vermeld in het eerste lid, gevestigd worden op andere onroerende goederen die hij in eigendom bezit. Ze kan, met instemming van de Vlaamse regering, ook vervangen worden door een bankgarantie ten belope van hetzelfde bedrag.

De bepalingen van het eerste lid zijn niet van toepassing als de bouwwerken vanaf de oprichting eigendom worden van het Vlaamse Gewest of van de initiatiefnemer, bedoeld in artikel 75, § 2, waarmee wordt samengewerkt.

Art. 77. De Vlaamse regering kan de waarborg van het Vlaamse Gewest hechten aan de leningen die de begunstigde van de subsidie aangaat of aan de kredieten die hij opneemt om de prestaties uit te voeren waartoe hij zich heeft verbonden. De waarborg bedraagt nooit meer dan 90% van het oorspronkelijke bedrag van de lening of het krediet. Hij heeft enkel betrekking op de terugbetaling van het kapitaal.

HOOFDSTUK IV. — *Andere steunmaatregelen*

Afdeling 1. — Sociale leningen en waarborgen

Art. 78. Het Vlaamse Gewest waarborgt, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering stelt, de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interest en de extra kosten van sociale leningen, toegestaan door :

1° de kredietmaatschappijen die door de naamloze vennootschap "Algemene Spaar- en Lijfrentekas-bank" of, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, door de VHM erkend zijn;

2° het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet;

3° elke kredietinstelling, erkend bij besluit van de Vlaamse regering, die zich ertoe heeft verbonden een met de Vlaamse regering overeen te komen gedeelte van haar deposito's bij voorrang te gebruiken voor deze leningen.

De waarborg van het Vlaamse Gewest heeft ten hoogste betrekking op het gedeelte van de lening dat 60% van de verkoopwaarde van de woning overschrijdt. De kredietinstelling houdt op de geleende bedragen een bijdrage in ten behoeve van een waarborgfonds bij een financiële instelling die de Vlaamse regering kiest. De Vlaamse regering regelt het beheer van dit fonds en bepaalt de hoogte van de bijdrage, die in geen geval meer bedraagt dan 0,5% van de geleende bedragen.

Het geleende bedrag mag niet hoger zijn dan de verkoopwaarde van de woning. De Vlaamse regering stelt de overige voorwaarden vast, onder meer de minimum- en maximumnormen voor de woningen en de verhouding van de maximuminterestvoet voor de sociale leningen ten opzichte van de interestvoeten voor gewone hypothecaire leningen.

Art. 79. § 1. De Vlaamse regering stelt voor elk van de verrichtingen, vermeld in § 2, de voorwaarden vast waaronder woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een bijzondere sociale lening kunnen aangaan bij de VHM of bij het VWF. Ze bepaalt onder meer de minimum- en maximumnormen voor de woningen, de berekeningswijze van de sociale interestvoeten en de voorwaarden voor de periodieke herziening van die interestvoet. De interestvoet en de herziening ervan zijn gekoppeld aan het inkomen.

§ 2. De VHM staat de leningen, vermeld in § 1, enkel toe aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die :

- 1° een sociale koopwoning van de VHM of van een sociale huisvestingsmaatschappij kopen, of
- 2° hun woning renoveren, verbeteren of aanpassen, of
- 3° een woning met een bepaalde ouderdom, waarvoor de Vlaamse regering het minimum bepaalt, kopen, of
- 4° een woning bouwen.

De terugbetaling van deze leningen wordt gewaarborgd door een tijdelijke overlijdensverzekering, die door de VHM of, in voorkomend geval, haar dochteronderneming, bedoeld in artikel 30, kan worden aangeboden aan de alleenstaanden of de gezinnen die de lening aangaan of hebben aangegaan. De Vlaamse regering keurt de algemene voorwaarden en de tarieven van deze verzekering goed.

De VHM kan in verhouding tot de gezinsgrootte een extra interestvermindering toekennen die de Vlaamse regering bepaalt.

§ 3. Het VWF staat de leningen, vermeld in § 1, enkel toe aan :

- 1° grote gezinnen die hun woning renoveren, verbeteren of aanpassen of die een woning kopen of bouwen;
- 2° grote gezinnen die niet in staat zijn om vroeger aangegane schulden, voor de renovatie, de koop of de bouw van hun woning, terug te betalen, onder de voorwaarden die door de Vlaamse regering worden bepaald.

Het VWF kan in verhouding tot de gezinsgrootte een extra interestvermindering toekennen die de Vlaamse regering bepaalt.

§ 4. Voor leningen zoals bedoeld in § 2, eerste lid, 4° en § 3, eerste lid, 1°, die betrekking hebben op nieuwe woningen maakt de Vlaamse regering, als ze overeenkomstig § 1 de maximumnormen voor de woningen en de berekeningswijze van de sociale interestvoeten bepaalt, onderscheid naargelang de woningen al dan niet gelegen zijn in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied. Dat onderscheid geldt niet wanneer de woning wordt gebouwd na afbraak van een ongeschikte woning op hetzelfde perceel.

Art. 80. De Vlaamse regering kan, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, onder de door haar te bepalen voorwaarden en ten belope van een door haar te bepalen bedrag, de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interesten van hypothecaire leningen geheel of gedeeltelijk ten laste leggen van het Vlaamse Gewest als de leners niet in staat zijn hun contractuele verplichtingen na te komen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid of onvrijwillige werkloosheid. De lening moet betrekking hebben op een woning die de lener zelf bewoont of zal bewonen en waarvan de verkoopwaarde niet hoger ligt dan het bedrag dat de Vlaamse regering bepaalt. De lener mag bovendien geen andere woning in volle eigendom bezitten, tenzij ze ongeschikt is.

Het Vlaamse Gewest kan bij overeenkomst met de verzekeraar de verzekeringspremies voor zijn rekening nemen.

Afdeling 2. — Tegemoetkomingen

Art. 81. § 1. De Vlaamse regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, tegemoetkomingen verlenen, zoals bedoeld in artikel 82 en 83, om woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden in staat te stellen een woning te bouwen, te huren of te kopen of hun woning te renoveren, te verbeteren of aan te passen.

De tegemoetkomingen die in deze afdeling worden vermeld, kunnen enkel worden verleend wanneer de alleenstaande of het gezin geen andere woning in volle eigendom bezit, tenzij het een ongeschikte woning betreft die door de alleenstaande of het gezin zelf werd bewoond. Naar gelang van het geval moet de huurprijs van de woning of de waarde of omvang ervan in overeenstemming zijn met de normen die de Vlaamse regering vaststelt.

De Vlaamse regering bepaalt de bijzondere voorwaarden voor de toepassing van deze afdeling.

§ 2. De openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen ervan, kunnen het deel van de huurprijs dat overeenstemt met de hulp die zij voor de huisvesting van de betrokken gezinnen verlenen, rechtstreeks betalen aan de gemeenten en de sociale woonorganisaties die woningen verhuren overeenkomstig titel VII.

Als een tegemoetkoming wordt verleend overeenkomstig artikel 82, betaalt het Vlaamse Gewest deze, met toepassing van het eerste lid, aan het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of aan de vereniging van die centra.

Art. 82. Om het verlaten van een voor bewoning ongeschikte of onaangepaste woning aan te moedigen kan er, met toepassing van artikel 81, een tegemoetkoming in de installatiekosten en in de huurprijs worden verleend ten behoeve van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden om een woning te huren die voldoet aan de volgende drie voorwaarden :

- 1° de woning is geschikt om in te wonen;
- 2° de woning is aangepast aan de gezinssamenstelling;
- 3° de woning is aangepast aan de fysieke mogelijkheden van de huurder.

Als de betrokken huurders een sociale huurwoning krijgen toegewezen of hun oorspronkelijk ongeschikte of onaangepaste woning opnieuw betrekken nadat ze werd gerenoveerd of aangepast met toepassing van artikel 18 of 90, kan enkel de tegemoetkoming in de installatiekosten, vermeld in het eerste lid, worden verleend.

De in dit artikel vermelde tegemoetkoming kan, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, worden toegekend aan dakloze gezinnen of alleenstaanden.

Art. 83. Om de verwerving en/of de renovatie, de verbetering en de aanpassing van woningen aan te moedigen, kan er, met toepassing van artikel 81, een tegemoetkoming in de kosten worden verleend ten behoeve van :

1° woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die een ongeschikte woning of een ongeschikt gebouw renoveren, of kopen en renoveren;

2° woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die een sociale koopwoning, of een woning die beantwoordt aan de woonkwaliteitsnorm, kopen van een initiatiefnemer, vermeld in artikel 60, § 2, of die een woning bouwen dan wel een nieuwe woning in de privé-sector kopen;

3° woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die verbeteringswerkzaamheden of aanpassingswerkzaamheden, andere dan bedoeld in 4°, uitvoeren aan hun woning;

4° woonbehoeftige bejaarden en personen met een handicap die hetzij zelf hun woning aanpassen aan hun fysieke mogelijkheden, hetzij inwonen bij een bloed- of aanverwant tot de tweede graad die de woning aanpast aan hun fysieke mogelijkheden.

De tegemoetkoming in de kosten van verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden en de tegemoetkoming in de kosten van de aanpassing van woningen aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of van personen met een handicap, kunnen zowel aan de eigenaar als aan de huurder van de woning worden verleend. Met het inkomen van de bloed- of aanverwant, vermeld in het eerste lid, 4°, wordt geen rekening gehouden, behalve als deze de echtgenoot is van de persoon aan wiens fysieke mogelijkheden de woning wordt aangepast. De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden waaronder deze tegemoetkoming wordt verstrekt.

Als de Vlaamse regering een tegemoetkoming verleent voor het bouwen van een woning of voor het kopen van een nieuwe woning in de privé-sector, dan maakt ze onderscheid naargelang de woning al dan niet gelegen is in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

HOOFDSTUK V. — *Het recht van wederinkoop*

Art. 84. De VHM, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken, zonder enig uitdrukkelijk beding, gedurende twintig jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen.

De woning kan worden teruggenomen van de eerste, en in voorkomend geval, van de tweede koper tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en van de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover deze niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheeken waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.

De woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kunnen de woningen slechts doorverkopen na een voorafgaande kennisgeving aan de initiatiefnemer die de woning heeft verkocht.

De instrumenterende ambtenaar leest dit artikel voor bij de verkoop van een woning, bedoeld in het eerste lid.

§ 2. Wanneer de in § 1 vermelde initiatiefnemers geen gebruik maken van hun recht van wederinkoop, hebben ze, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering vaststelt, het recht om van de kopers van een sociale woning die deze woning wederverkopen of verhuren binnen een termijn van twintig jaar volgend op de aankoop, een vergoeding te vorderen waarvan de Vlaamse regering het minimum en het maximum bepaalt.

HOOFDSTUK VI. — *Andere instrumenten*

Afdeling 1. — Recht van voorkoop

Art. 85. § 1. De VHM, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over een recht van voorkoop op de woningen waaraan ze renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd met toepassing van artikel 18, § 2, en 90.

Onverminderd het eerste lid, krijgen de VHM, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op :

1° een woning die is opgenomen op een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 28, § 1, van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting;

2° de woning, bedoeld in artikel 19, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied.

§ 2. Het recht van voorkoop, vermeld in § 1, tweede lid, 3°, geldt niet als het goed wordt verkocht aan een descendent of aan de echtgenoot van de eigenaar, aan een van de mede-eigenaars of aan een descendent van een van hen.

§ 3. Het goed kan slechts verkocht worden nadat de verkoper aan de begunstigden van het recht van voorkoop de gelegenheid heeft gegeven om hun recht uit te oefenen. Naargelang het gaat om een openbare verkoop of om een onderhandse verkoop wordt gehandeld overeenkomstig artikel 86 of artikel 87.

Art. 86. § 1. Bij een openbare verkoop geeft de instrumenterende ambtenaar ten minste dertig dagen vooraf kennis van plaats, dag en uur van de verkoop :

1° in het geval, bedoeld in artikel 85, § 1, eerste lid, aan de begunstigde van het recht van voorkoop;

2° in de andere gevallen aan de gemeente en aan de VHM, die op haar beurt de voorgenomen verkoop ter kennis brengt aan elke sociale huisvestingsmaatschappij met een werkgebied waarin het goed gelegen is.

§ 2. Als de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar aan de aanwezige gevolmachtigden van de begunstigden van het recht van voorkoop, of zij dat recht wensen uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs.

Willen twee of meer begunstigden hun recht uitoefenen, dan wordt het goed in de hierna vermelde volgorde toegewezen :

1° de sociale huisvestingsmaatschappijen in de volgorde bepaald in het derde lid;

2° de gemeente;

3° de VHM.

Wanneer het goed gelegen is in het werkgebied van meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen bepaalt de VHM, volgens de regels die door de Vlaamse regering worden vastgesteld, in welke volgorde die sociale huisvestingsmaatschappijen hun recht van voorkoop kunnen uitoefenen. De volgorde wordt samen met de kennisgeving, bedoeld in het eerste lid, 2°, van § 1, meegedeeld aan de sociale huisvestingsmaatschappijen.

In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de begunstigden van het recht van voorkoop, wordt de verkoop voortgezet.

§ 3. Als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, beperkt de instrumenterende ambtenaar zich ertoe het hoger bod of, als er geen hoger bod gedaan wordt of als het niet wordt aanvaard, het laatste bod ter kennis te brengen van de begunstigde of de begunstigden, zoals bepaald in § 1.

Als geen van de begunstigden van het recht van voorkoop de aanvaarding van het hoger bod binnen één maand aan de instrumenterende ambtenaar heeft laten betekenen dan is de toewijzing definitief. Hebben twee of meer begunstigden de aanvaarding laten betekenen dan geldt de bepaling van § 2, tweede lid.

Art. 87. § 1. Bij een onderhandse verkoop geeft de instrumenterende ambtenaar, naar gelang van het geval, aan de begunstigde vermeld in artikel 86, § 1, 1°, of aan de begunstigden vermeld in artikel 86, § 2, 2°, kennis van de inhoud van de akte die wordt opgesteld onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop.

§ 2. Het recht van voorkoop wordt via een aangetekende brief uitgeoefend binnen twee maanden na de kennisgeving. Als twee of meer begunstigden hun recht willen uitoefenen dan geldt de bepaling van artikel 86, § 2, tweede lid.

De verkoop is voltrokken zodra de aanvaarding door middel van een deurwaardersexploot aan de begunstigde is betekend.

§ 3. Wordt het voorkooprecht niet uitgeoefend binnen die termijn, dan mag de eigenaar het goed niet ondershands verkopen tegen een lagere prijs of tegen gunstigere voorwaarden zonder nieuwe kennisgeving aan de begunstigden, bedoeld in § 1.

Na verloop van één jaar na het aanbod mag het goed niet ondershands worden verkocht, zelfs niet tegen de oorspronkelijke voorwaarden, zonder een nieuwe kennisgeving aan dezelfde begunstigden.

§ 4. De instrumenterende ambtenaar voor wie een akte van verkoop uit de hand wordt verleden met betrekking tot een woning waarop een recht van voorkoop rust, moet binnen één maand na de registratie, aan de begunstigden bedoeld in § 1, kennis geven van de prijs en van de voorwaarden van de verkoop.

Art. 88. § 1. In geval van miskenning van het recht van voorkoop, heeft elke begunstigde het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld. De vordering moet gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld. De bepaling van artikel 86, § 2, tweede lid, geldt wanneer meerdere begunstigden een vordering instellen.

De vordering is eerst ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en, eventueel, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden. De indeplaatsgestelde is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en aan de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis. De vordering tot indeplaatsstelling verjaart, bij openbare verkoop, na drie maanden vanaf de definitieve toewijzing en, bij onderhandse uit de hand, na drie maanden vanaf de kennisgeving, vermeld in artikel 87, § 4. Bij gebrek aan deze kennisgeving verjaart de vordering na twee jaar vanaf de overschrijving van de akte.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel. Elke uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

§ 2. De Vlaamse regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van deze afdeling.

Art. 89. Wanneer een begunstigde van een recht op voorkoop, bedoeld in artikel 85, § 1, eerste lid gebruik maakt van dit recht, wordt de verkoopprijs, bedoeld in de artikelen 86 en 87, verminderd met een bedrag dat gelijk is aan het resultaat van de volgende formule :

sb - (a x sb/27), waarbij sb staat voor het subsidiabele bedrag van de kosten voor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, en a voor het aantal volledige jaren gedurende de welke de begunstigde van het recht op voorkoop de beschikking had over de woning.

Afdeling 2. — Sociaal beheer van woningen

Art. 90. § 1. De gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van een huurdersorganisatie, verkrijgen onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, van rechtswege een sociaal beheersrecht over de volgende woningen :

1° de woningen die opgenomen zijn op de lijst van de leegstaande gebouwen en/of woningen, bedoeld in artikel 28, § 1 van het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting, en die beantwoorden aan de normen, bedoeld in artikel 5;

2° de woningen, bedoeld in artikel 18, § 1, die niet werden gerenoveerd, verbeterd of aangepast binnen de termijn die door de Vlaamse regering werd vastgesteld.

Het verkrijgen van het sociale beheersrecht over een woning, vermeld in § 1, eerste lid, 1° is afhankelijk van de volgende voorwaarden :

1° de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker, naar gelang van het geval, heeft het schriftelijk aanbod van de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de sociale woonorganisatie om de leegstaande woning te huren tegen een huurprijs, berekend volgens door de Vlaamse regering bepaalde objectieve criteria, niet aanvaard binnen een termijn van 1 maand volgend op de datum van het aanbod. Bij de vaststelling van de huurprijs wordt rekening gehouden met de heffing die op het ogenblik van het aanbod op de woning verschuldigd is overeenkomstig het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting;

2° binnen een maand volgend op de verwerping van het aanbod of, in voorkomend geval, het verstrijken van de termijn, vermeld in 1°, werd, naar gelang van het geval, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker schriftelijk verwittigd van het voornemen om het sociale beheersrecht uit te oefenen bij het verstrijken van een termijn van drie maanden volgend op deze kennisgeving;

3° de woning staat leeg bij het verstrijken van de termijn van drie maanden volgend op de kennisgeving, bedoeld in 2°.

Het verkrijgen van het sociale beheersrecht over een woning, vermeld in § 1, eerste lid, 2° is afhankelijk van de volgende voorwaarden :

1° de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker, naar gelang van het geval, heeft het schriftelijk aanbod van de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de sociale woonorganisatie, om de vereiste werken uit te voeren onder de voorwaarden, vermeld in artikel 18, § 2, niet aanvaard binnen een termijn van 1 maand volgend op de datum van het aanbod;

2° binnen een maand volgend op de verwerping van het aanbod of, in voorkomend geval, het verstrijken van de termijn, vermeld in 1°, werd, naar gelang van het geval, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker schriftelijk verwittigd van het voornemen om het sociale beheersrecht uit te oefenen bij het verstrijken van een termijn van drie maanden volgend op deze kennisgeving;

3° de vereiste renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden zijn niet uitgevoerd bij het verstrijken van de termijn van drie maanden, bedoeld in 2°.

De volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, de vruchtgebruiker en hun bloed- of aanverwanten tot de tweede graad hebben, voor zover ze de betrokken woning zelf bewoonden en voldoen aan de voorwaarden die door de Vlaamse regering worden bepaald, een absolute prioriteit bij de toewijzing van deze woning.

§ 2. De gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de sociale woonorganisatie brengt, naar gelang van het geval, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker schriftelijk in kennis van de verwerving van het sociale beheersrecht.

Vanaf de datum van de kennisgeving beschikt de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de woonorganisatie, onverminderd de toepassing van de bepaling van het derde lid, gedurende negen jaar over de bevoegdheid om de woning voorlopig te beheren, met inbegrip van de bevoegdheid om de woning te verhuren als sociale huurwoning overeenkomstig de bepalingen van titel VII en alle werkzaamheden uit te voeren met het oog op deze verhuring. Wanneer in of aan de woning werkzaamheden worden uitgevoerd met het oog op de verhuring, wordt de termijn van negen jaar verlengd met het aantal maanden dat nodig is om bij een betaling van de basishuurprijs, berekend overeenkomstig artikel 99, de kosten van die werkzaamheden te recupereren.

De eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht en de vruchtgebruiker, evenals de verkrijger om niet of onder bezwarende titel van deze rechten, zijn verplicht de huurovereenkomsten die door de houder van het sociaal beheersrecht werden afgesloten na te leven. Wanneer de woning na het beëindigen van het sociale beheersrecht opnieuw te huur wordt gesteld, wordt deze bij voorrang aangeboden aan de zittende huurder tegen een huurprijs die de laatst betaalde huurprijs, berekend overeenkomstig artikel 99, met niet meer dan de helft ervan mag overschrijden. Wanneer de zittende huurder het aanbod weigert, kan de woning vrij te huur worden aangeboden.

§ 3. De volle eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker ontvangt vanaf het ogenblik van het afsluiten van de huurovereenkomst, bedoeld in § 2, een vergoeding die overeenkomt met het kadastraal inkomen van de woning, aangepast aan het in artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelasting bedoelde indexcijfer van de consumptieprijzen van het rijk dat van toepassing is op het ogenblik van de kennisgeving van de verkrijging van het sociale beheersrecht, bedoeld in § 2. De aldus berekende vergoeding wordt jaarlijks aangepast aan het in artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelasting bedoelde indexcijfer.

De vergoeding, berekend overeenkomstig het eerste lid, mag nooit hoger zijn dan de huurprijs die de zittende huurder aan de houder van het sociaal beheersrecht verschuldigd is.

§ 4. De volle eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker kan tegen de verkrijging en uitoefening van het sociaal beheersrecht beroep instellen bij de Vlaamse regering. De betwisting schort de uitoefening van het sociaal beheersrecht niet op.

De Vlaamse regering regelt de procedure voor het instellen en het behandelen van het beroep.

TITEL VII. — De verhuring van woningen in de sociale sector

HOOFDSTUK I. — Gemeenschappelijke bepalingen inzake de sociale huurwoningen

Art. 91. § 1. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de woningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen en op de krachtens artikel 60 tot 75 gesubsidieerde woningen die worden verhuurd of onderverhuurd door het VWF, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de sociale verhuurkantoren. Ze zijn niet van toepassing op woningen die als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaamse Welzijnsbeleid.

Met toepassing van artikel 1717, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek kunnen de instanties, vermeld in het eerste lid, de woningen die ze zelf hebben gehuurd, onderverhuren als sociale huurwoningen, met toepassing van de bepalingen van deze titel.

§ 2. De Vlaamse regering stelt de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen, met inachtneming van de bepalingen van deze titel. De Vlaamse regering kan specifieke voorwaarden vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door :

- 1° de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen, na advies van de VHM;
- 2° het VWF, na advies van het VWF;
- 3° de gemeenten, openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de sociale verhuurkantoren.

De Vlaamse regering bepaalt welke sancties worden opgelegd aan de verhuurder en de huurder die de voorwaarden, gesteld in of overeenkomstig deze titel, niet naleven of die hun verplichtingen niet nakomen.

§ 3. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in deze titel of in de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, gelden de bepalingen van afdeling 1 en 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, voor zover ze niet afwijken van voormelde regelingen, noch in strijd zijn met de geest ervan.

Art. 92. Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst, die ten minste de hierna vermelde gegevens en regelingen bevat :

- 1° de datum waarop de woning beschikbaar wordt gesteld en waarop de huurovereenkomst ingaat;
- 2° de verplichtingen van de huurder, onder meer in verband met de betaling van de huur en het onderhoud van de woning;
- 3° de elementen voor de berekening van de bedragen die de huurder moet betalen en de manier waarop die betaling plaatsvindt;
- 4° de territoriaal bevoegde rechtbank bij geschil.

Wanneer de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt, vermeldt ze tevens de duur. Die mag niet minder bedragen dan 9 jaar, tenzij de verhuurder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken. De Vlaamse regering kan uitzonderingen toestaan op voormelde minimumtermijn, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of wachten op een aangepaste woning.

Art. 93. § 1. De verhuurder houdt een kandidatenregister bij dat de identiteit vermeldt van alle kandidaat-huurders, alsook van de huurders aan wie in de loop van het lopende en het vorige kalenderjaar een sociale huurwoning werd toegewezen. De inschrijving gebeurt in volgorde van de indiening van de aanvragen. Het register maakt verder melding van het bestaan van eventuele prioriteiten, zoals bedoeld in artikel 95.

Behalve wanneer de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk te kennen geeft dat zijn kandidatuur enkel betrekking heeft op sociale huurwoningen in een welbepaald gebied of op sociale huurwoningen die voldoen aan specifieke kenmerken, geldt de inschrijving voor alle sociale huurwoningen van de verhuurder, dat wil zeggen voor zover deze sociale huurwoningen overeenstemmen met het door de kandidaat-huurder gewenste type van woning.

§ 2. De verhuurder houdt een woningregister bij waarin al zijn sociale huurwoningen zijn opgenomen, met vermelding van de specifieke kenmerken ervan. Voor de woningen waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt, wordt eveneens de vervaldatum vermeld van de rechten die hij erop heeft.

§ 3. De Vlaamse regering kan de invoering regelen van een centraal woningregister met betrekking tot de sociale huurwoningen, hetzij op het niveau van het Vlaamse Gewest, hetzij op het niveau van gebieden die ze omschrijft.

In dat geval bezorgen de sociale woonorganisaties, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn alle daartoe noodzakelijke gegevens aan de administratie van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap die door de Vlaamse regering met het beheer van dit register wordt belast.

Art. 94. De Vlaamse regering bepaalt de vorm en de inhoud van de registers bedoeld in artikel 93, de wijze waarop deze registers worden bijgehouden en periodiek bijgewerkt en hoe het toezicht erop wordt georganiseerd.

Elke huurder en kandidaat-huurder van een sociale huurwoning beschikt over een inzage-recht met betrekking tot de registers waarin hij is ingeschreven en hij kan zich daarvoor laten bijstaan. De Vlaamse regering regelt het inzage-recht.

Art. 95. De kandidaat-huurder kan slechts worden toegelaten tot een sociale huurwoning wanneer hij voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en gezinsinkomen, die de Vlaamse regering vaststelt. De verhuurder verleent voorrang aan diegenen die hij moet herhuisvesten overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 18, § 2, tweede lid, 26, en 60, § 3, en aan de personen bedoeld in artikel 90, § 1, vierde lid.

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het bevoegd orgaan van de verhuurder, rekening houdend met de keuze van de kandidaat-huurders qua type en ligging van de woning en met de prioriteiten die de Vlaamse regering vaststelt. De Vlaamse regering besteedt bij de vaststelling van prioriteiten voor de toewijzing van sociale huurwoningen extra aandacht aan kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen verhuizen naar een woning die aan de gezinssamenstelling is aangepast.

Behalve in de gevallen die de Vlaamse regering bepaalt, geldt binnen elke prioriteit de chronologische volgorde van inschrijvingen in het kandidatenregister, vermeld in artikel 93.

De Vlaamse regering stelt een verhaalprocedure in voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

Art. 96. § 1. De huurder van een sociale huurwoning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in artikel 95. De Vlaamse regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties.

De Vlaamse regering bepaalt de overige voorwaarden waaraan de huurder van een sociale huurwoning blijvend moet voldoen.

§ 2. De huurder mag de bestemming, vermeld in de huurovereenkomst, niet wijzigen, tenzij met instemming van de verhuurder. Hij mag de huur niet overdragen, noch zijn woning geheel of, behalve met instemming van de verhuurder, gedeeltelijk onderverhuren.

Art. 97. De huurder stelt bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen. De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden dienaangaande.

De Vlaamse regering bepaalt, na advies van de VHM en met inachtneming van de navolgende bepalingen, welke kosten en vergoedingen ten laste van de verhuurder kunnen worden gelegd en welke regels gelden voor de inning en de controle erop.

Alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, die in de huurovereenkomst zijn omschreven, komen ten laste van de huurder ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn niet begrepen in de huurprijs.

Alle lasten die betrekking hebben op het bezit en de uitoefening van zakelijke rechten op het onroerend goed komen ten laste van de verhuurder.

Art. 98. § 1. Behalve in het geval, bedoeld in artikel 92, tweede lid, wordt de huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur. Ze neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de langstlevende huurder heeft vernomen.

§ 2. De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen als hij een opzeggingstermijn van 3 maanden in acht neemt. Wanneer meerdere personen de woning huren, kan de opzegging door één van hen niet worden tegengeworpen aan de overige huurders.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huurovereenkomst enkel beëindigen in de hierna vermelde gevallen :

1° wanneer de huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 96, § 1;

2° bij een ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen;

3° bij wanbetaling.

De opzeggingstermijn bedraagt 6 maanden.

Als de tekortkoming bedoeld in het eerste lid, 2° of 3° het gevolg is van het feit dat de huurder onvermogen is, dan kan de huurovereenkomst slechts beëindigd worden na overleg met het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

Art. 99. § 1. De Vlaamse regering bepaalt, binnen door haar vastgestelde onder- en bovengrenzen, de wijze van berekening en aanpassing van het bedrag dat de huurder moet betalen om de sociale huurwoning te bewonen. Voor die berekening zijn bepalend :

1° een basishuurprijs die wordt berekend op basis van door de Vlaamse regering te bepalen criteria die enkel betrekking hebben op de woning zelf, en waarbij er rekening wordt gehouden met de financieringskosten van de sociale huurwoning;

2° het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling.

Voormeld bedrag wordt periodiek aangepast aan eventuele wijzigingen van de basishuurprijs, alsook bij wijzigingen in het gezinsinkomen of de gezinssamenstelling.

§ 2. Wanneer het bedrag, berekend overeenkomstig § 1, de basishuurprijs met een door de Vlaamse regering te bepalen percentage overschrijdt, dan wordt het surplus beschouwd als een solidariteitsbijdrage.

De solidariteitsbijdragen dienen de verhuurder als compensatie voor de huurprijzen die minder bedragen dan de basishuurprijzen.

§ 3. Voor het gebruik van ruimten die van de woning afgezonderd zijn, kan een huurprijs worden aangerekend waarvoor de regeling van § 1 niet geldt, tenzij ze worden verhuurd aan een huurder van een sociale huurwoning van de verhuurder.

§ 4. De verhuurder informeert de huurder jaarlijks over de manier waarop het te betalen bedrag wordt berekend en geeft, op eenvoudig verzoek van de huurder, de noodzakelijke toelichting.

HOOFDSTUK II. — *Specifieke bepalingen*

Art. 100. § 1. De VHM stelt een type-huurovereenkomst vast voor de woningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de sociale huisvestingsmaatschappijen of door haarzelf.

De type-huurovereenkomst wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse regering.

Van de type-huurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse regering bepaalt.

§ 2. In afwijking van artikel 93, kan de Vlaamse regering de invoering regelen van een centraal kandidatenregister met betrekking tot de sociale huurwoningen van de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen die op eenzelfde grondgebied actief zijn. Deze bepaling doet geen afbreuk aan de toewijzingsregels van artikel 95.

§ 3. Wanneer het jaarlijkse totaal van de reële huurprijzen hoger is dan het jaarlijkse totaal van de basishuurprijzen, dan worden de solidariteitsbijdragen, bedoeld in artikel 99, § 2, gebruikt voor de betaling van de eventuele bijdrage van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie in het solidariteitsfonds, bedoeld in artikel 46.

Art. 101. Wanneer het jaarlijkse totaal van de reële huurprijzen hoger is dan het jaarlijkse totaal van de basishuurprijzen, dan worden de solidariteitsbijdragen van huurders van een sociale huurwoning die wordt verhuurd door het VWF, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn of een sociaal verhuurkantoor gestort in een bijzonder fonds waarvan de Vlaamse regering het gebruik en het beheer regelt.

De in dit artikel vermelde verhuurders zijn verplicht om de basishuurprijzen en de reële huurprijzen van hun sociale huurwoningen jaarlijks aan de beheerder van het bijzonder fonds mee te delen.

Art. 102. De erkende samenwerkings- en overlegstructuur, bedoeld in artikel 57, houdt een woningregister bij van alle sociale huurwoningen van de erkende sociale verhuurkantoren. Dat register wordt periodiek bijgewerkt op basis van de gegevens die de erkende sociale verhuurkantoren bezorgen.

TITEL VIII. — **Opheffings-, overgangs- en slotbepalingen**

Art. 103. § 1. Onverminderd § 3, worden de hierna vermelde bepalingen van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 en gewijzigd bij de wet van 18 mei 1973, voor het Vlaamse Gewest gewijzigd bij de wet van 1 augustus 1978 en bij de decreten van 16 november 1983, 30 oktober 1984, 30 november 1988, 5 juli 1989, 4 april 1990, 23 oktober 1991 en 22 december 1995 en 8 juli 1996 opgeheven voor het Vlaamse Gewest :

1° hoofdstuk 1 tot en met 4 van titel I, met uitzondering van artikel 9, tweede lid, 20, tweede lid en 23, alsook artikel 71, 79, 80bis, 81 tot en met 82bis, 90, 92, 93 en 96bis, § 1 tot en met § 5 en § 8;

2° artikel 67, 68 en 94bis;

3° artikel 80ter en 96bis, § 7;

4° hoofdstuk 5 van titel I, hoofdstuk 5 van titel III en artikel 91 en 96, §§ 1 en 2;

5° hoofdstuk 6 van titel I en artikel 96ter;

6° artikel 80, 94, 95 en 96, § 3.

§ 2. Zolang ze niet worden opgeheven, blijven de hierna vermelde bepalingen van de Huisvestingscode in het Vlaamse Gewest van toepassing, waarbij er rekening wordt gehouden met de latere wijzigingen ervan,

1° artikel 9, tweede lid, wat de woningen betreft die het Vlaamse Gewest, als rechtsopvolger van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, afgeschafte bij de wet van 28 december 1984, bouwt in het kader van vernieuwende en experimentele woonprojecten zoals bedoeld in artikel 59, tweede lid van de Vlaamse Wooncode;

2° artikel 20, tweede lid, wat de onroerende verrichtingen van de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft;

3° artikel 23, wat de akten betreffende de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft;

4° artikel 89;

§ 3. In afwijking van § 1 blijven de hierna vermelde bepalingen van de Huisvestingscode gelden voor de eraast vermelde verrichtingen, voor zover die verrichtingen dateren van vóór de inwerkingtreding van de opheffingsbepalingen van § 1 die er betrekking op hebben :

1° artikel 38, tweede lid, 1°, a) en b), 41, 79, 80bis en 81 tot en met 82bis, wat de door de Staat en het Vlaamse Gewest te dragen lasten betreft inzake gewaarborgde leningen, aangegaan door de VHM, het VWF of hun rechtsvoorgangers;

2° artikel 83, wat de gewaarborgde sociale leningen betreft en artikel 87, wat de gewaarborgde leningen voor middelgrote woningen betreft;

3° artikel 57 tot en met 60, wat de leningen aangegaan door mijnwerkers betreft;

4° artikel 80, 94, 95 en 96, § 3, wat de subsidiedossiers betreft waarvoor reeds een vastlegging van kredieten werd genomen, of waarvan operaties en werkzaamheden zijn opgenomen op een door de Vlaamse regering goedgekeurd programma;

5° artikel 84 en 96, § 1 en § 2, wat betreft de door gezinnen of alleenstaanden ingediende aanvragen voor premies en tegemoetkomingen in de kosten.

Art. 104. Voor het Vlaamse Gewest worden opgeheven :

1° artikel 3 van de wet van 11 oktober 1919 tot oprichting van een Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken, voor haar wijziging door de wet van 27 juni 1956;

2° artikel 24 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, ingevoegd bij koninklijk besluit nr. 88 van 11 november 1967 en gewijzigd bij de wet van 22 juli 1970;

3° artikel 24 van de wet van 27 juni 1956 tot wijziging en aanvulling van de wetgeving betreffende de huisvesting;

4° artikel 4 van de wet van 2 juli 1971 tot bekrachtiging van het koninklijk besluit van 10 december 1970 houdende de Huisvestingscode.

Art. 105. Opgeheven worden :

1° het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, gewijzigd bij het decreet van 12 december 1990, met uitzondering van artikel 2, § 1, ervan alsook artikel 6, eerste lid ervan, voor zover deze bepaling betrekking heeft op de toewijzing aan de VHM van de goederen, de rechten en de verplichtingen van haar rechtsvoorgangers;

2° artikel 26, §§ 2 en 3 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991, gewijzigd bij decreet van 22 december 1995;

3° artikel 62 van het decreet van 22 december 1993 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1994.

Art. 106. De sociale huisvestingsmaatschappijen die erkend zijn krachtens artikel 11, § 1, van het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, worden geacht erkend te zijn overeenkomstig artikel 40 van de Vlaamse Wooncode.

Art. 107. De kredietinstellingen die door de Vlaamse regering erkend zijn krachtens artikel 83 van de Huisvestingscode, worden geacht erkend te zijn overeenkomstig artikel 78, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode, voor zover ze binnen een jaar bevestigen dat ze een met de Vlaamse regering overeen te komen gedeelte van hun deposito's bij voorrang zullen gebruiken voor sociale leningen.

Art. 108. Zolang artikel 23 niet in werking getreden is :

1° kunnen de subsidies, vermeld in artikel 63, eerste lid en 69 alleen worden verleend voor verrichtingen uitgevoerd binnen een bestaande woonkern of in een gebied waar op grond van criteria die de Vlaamse regering bepaalt, een ernstige woonbehoefte wordt vastgesteld;

2° moeten de woorden "een woonvernieuwingsgebied" in artikel 64, § 1 en de woorden "een woonvernieuwings- of woningbouwgebied" in artikel 64, § 2, 75, § 1, tweede lid, 79, § 4 en 83, derde lid, worden gelezen als "een bestaande woonkern".

Art. 109. De VHM-commissarissen, bedoeld in artikel 24 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, die voor de datum van inwerkingtreding van artikel 44 van de Vlaamse Wooncode door de Vlaamse regering werden aangesteld, blijven hun functie waarnemen tot het tijdstip dat door de Vlaamse regering wordt bepaald.

Art. 110. Zolang ze niet worden gewijzigd, vervangen of opgeheven blijven de besluiten en andere regelingen, genomen of vastgesteld ter uitvoering van de wettelijke en decretale bepalingen die worden opgeheven bij artikel 103, § 1, 104 en 105, gelden, voor zover ze niet zonder voorwerp zijn, noch in tegenstrijd zijn met de bepalingen van de Vlaamse Wooncode.

Art. 111. In artikel 34 van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting wordt § 1 vervangen door wat volgt :

« § 1. Onverminderd de toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, kan de burgemeester, op eigen initiatief of op verzoek, een woning die niet beantwoordt aan de vereisten, bedoeld in artikel 31, bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaren op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft geadviseerd en na de eigenaar en de bewoner te hebben gehoord. De burgemeester beveelt in dat geval alle maatregelen die hij noodzakelijk acht ter uitvoering van het besluit.

Het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, kan worden ingediend door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, de sociale woonorganisaties, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning gelegen is of elkeen die blijk geeft van een belang.

De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na ontvangst van het verzoek vermeld in het tweede lid.

Tegen de beslissing of het stilzitten van de burgemeester kan beroep worden aangetekend bij de Vlaamse regering binnen dertig dagen volgend op de betekening van de beslissing, respectievelijk het verstrijken van de termijn, vermeld in het vorige lid.

De Vlaamse regering neemt een beslissing binnen drie maanden na ontvangst van het beroepschrift. Bij ontstentenis van een beslissing binnen deze termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

De Vlaamse regering kan in beroep het besluit nemen om het gebouw ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. Ze kan onder meer de burgemeester gelasten het gebouw te doen ontruimen en de toegang ertoe te verbieden. Ze bepaalt eventueel de termijn die in acht moet worden genomen voordat die maatregel wordt uitgevoerd.

Als de burgemeester de maatregelen, uitgevaardigd krachtens vorig lid, niet uitvoert, dan zijn de bepalingen van artikel 34 van het decreet van 28 april 1993 houdende regeling, voor het Vlaamse Gewest, van het administratief toezicht op de gemeenten of van artikel 266 van de Nieuwe Gemeentewet, van toepassing. De kosten van het optreden van de commissarissen komen ten laste van de burgemeester en de kosten voor de uitvoering van de maatregelen ten laste van de gemeente.

De burgemeester deelt, volgens de bepalingen die door de Vlaamse regering worden vastgesteld, aan de administratie mee welke woningen op het grondgebied van zijn gemeente ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard. » .

Art. 112. De Vlaamse regering kan de bepalingen van de Vlaamse Wooncode en alle decretale bepalingen die betrekking hebben op het woonbeleid en het sociale grond- en pandenbeleid, en op de instellingen en besturen die daarbij betrokken zijn, coördineren met inachtneming van de wijzigingen die daarin uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn aangebracht tot het tijdstip van de coördinatie.

Te dien einde kan zij :

- 1° de te coördineren bepalingen anders inrichten, inzonderheid opnieuw ordenen en vernummernen;
- 2° de verwijzingen in de te coördineren bepalingen dienovereenkomstig vernummernen;
- 3° de te coördineren bepalingen met het oog op onderlinge overeenstemming en eenheid van terminologie herschrijven, zonder te raken aan de erin neergelegde beginselen;
- 4° in de bepalingen die niet in de coördinatie worden opgenomen, de verwijzingen naar de gecoördineerde bepalingen aanpassen.

Art. 113. De Vlaamse regering bepaalt welke personeelsleden ingevolge de gewijzigde opdrachten van de VHM, worden overgedragen aan de Vlaamse regering om geïntegreerd te worden in het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap of een andere Vlaamse openbare instelling, en welke personeelsleden vanuit het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap of een andere Vlaamse openbare instelling worden overgedragen naar de VHM of de dochteronderneming, bedoeld in artikel 30, § 2.

De Vlaamse regering bepaalt de nadere regels inzake de overdracht van de betrokken personeelsleden.

Art. 114. § 1. De hierna vermelde bepalingen treden in werking de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking van de Vlaamse Wooncode in het *Belgisch Staatsblad* :

- 1° titel I;
- 2° titel II;
- 3° titel V, met uitzondering van artikel 44;
- 4° artikel 84 van titel VI;
- 5° artikel 103, § 1, 1° en 5°, § 2 en § 3, 1° en 3°, 104 met uitzondering van 2°, 105 met uitzondering van 2°, alsook artikel 106, 109, 110, 112 tot en met 114 van titel VIII.

§ 2. De hierna vermelde artikelen treden in werking op de eraanstaande data

- 1° artikel 103, § 1, 2°, op de datum van inwerkingtreding van titel III;
- 2° artikel 103, § 1, 3°, op de datum van inwerkingtreding van titel VII;
- 3° artikel 103, § 1, 4°, op de datum van inwerkingtreding van hoofdstuk IV van titel VI;
- 4° artikel 103, § 1, 6°, op de datum van inwerkingtreding van hoofdstuk II van titel VI;
- 5° artikel 103, § 3, 2°, op de datum van inwerkingtreding van afdeling 1 van hoofdstuk IV van titel VI;
- 6° artikel 103, § 3, 4°, op de datum van inwerkingtreding van hoofdstuk II van titel VI;
- 7° artikel 103, § 3, 5°, op de datum van inwerkingtreding van afdeling 2 van hoofdstuk IV van titel VI;
- 8° artikel 104, 2°, op de datum van inwerkingtreding van artikel 44;
- 9° artikel 105, 2°, op de datum van inwerkingtreding van artikel 59;
- 10° artikel 111 op de datum van inwerkingtreding van titel III.

§ 3. De bepalingen van artikel 107 en 108 treden in werking, telkens in de mate dat de erin aangehaalde bepalingen van titel VI in werking zijn gesteld.

§ 4. De Vlaamse regering regelt de inwerkingtreding van de overige bepalingen van de Vlaamse Wooncode. Voor titel III en hoofdstuk VI van titel VI gebeurt dit binnen een jaar na de inwerkingtreding van dit artikel.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 15 juli 1997.

De minister-president van de Vlaamse regering,

L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting,

L. PEETERS

TRADUCTION
MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE

F. 97 — 1690

[S - C - 97/36023]

15 JUILLET 1997. — Décret contenant le Code flamand du Logement (1)

Le Parlement flamand a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :

TITRE Ier. — Dispositions générales

Article 1^{er}. Le présent décret, dénommé ci-après « Code flamand du Logement » règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Art. 2. Pour l'application du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution, il y a lieu d'entendre par :

1° adaptation : l'exécution de travaux spécifiques pour qu'une habitation corresponde à son occupation, à la composition du ménage ou aux possibilités physiques de personnes âgées et de personnes handicapées;

2° administration : l'unité administrative au sein du ministère de la Communauté flamande chargée, par le Gouvernement flamand, de la mise en oeuvre de la politique du logement;

3° noyau d'habitation existant : une zone à haute densité de construction, destinée à l'habitat pouvant être aisément raccordée aux infrastructures existantes et caractérisée par la disponibilité effective d'équipements utilitaires de nature quotidienne, commerciale, de service et de nature socio-culturelle;

4° décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et le délabrement des bâtiments et/ou habitations : section 2 du chapitre VIII du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996.

5° équipements communs : les installations ou bâtiments de nature collective et d'intérêt social ou culturel, y compris les équipements contribuant à une imbrication de fonctions au niveau du quartier;

6° mal-logé : personne se trouvant dans une situation économique et sociale de fait dans laquelle un logement décent ne peut être acquis ou maintenu qu'avec une aide supplémentaire ou globale;

7° fonctionnaire régional : le fonctionnaire désigné par le Gouvernement flamand et chargé dans son ressort de missions en matière de contrôle de la qualité, telles que visées au titre III;

8° ménage : plusieurs personnes habitant de manière durable dans une même habitation et y ayant leur résidence principale;

9° famille nombreuse : ménage ayant plusieurs enfants;

10° résidence principale : l'habitation où un ménage ou un isolé réside effectivement et habituellement;

11° habitation inadaptée : une habitation qui n'est pas adaptée à son occupation selon les normes visées à l'article 5, § 1^{er}, troisième alinéa, ou aux possibilités physiques de personnes âgées ou handicapées;

12° habitation inhabitable : une habitation qui ne peut plus être habitée pour des raisons de sécurité et/ou de santé;

13° bâtiment inadéquat : un bâtiment qui n'est plus approprié à l'usage auquel il était destiné initialement;

14° habitation inadéquate : une habitation qui ne répond pas aux normes de sécurité, de santé ou de qualité imposées par le Code flamand du Logement ou par le décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation;

15° construction de comblement : la réalisation d'une ou de plusieurs habitations dans un noyau d'habitations existant, qui ne représentent qu'une petite partie du nombre d'habitations existantes;

16° habitation suroccupée : une habitation inadaptée sur la base de l'occupation ou de la composition du ménage, le nombre élevé d'occupants présentant un risque pour la sécurité et/ou la santé;

17° personnes handicapées : personnes qui remplissent les critères permettant d'obtenir une attestation aux termes de l'arrêté du Gouvernement flamand déterminant les attestations prises en compte pour l'établissement d'un handicap lourd;

18° rénovation : l'exécution de réaménagements structurels concernant principalement la stabilité, la physique des constructions ou la sécurité, dans une habitation ou bâtiment destiné à être occupé;

19° projet de rénovation ou de comblement : un projet d'habitations sociales impliquant des aménagements structurels substantiels, à savoir rénovation, construction de remplacement et/ou de comblement, relatif à une ou plusieurs habitations, parcelles ou bâtiments situés dans un noyau d'habitation existant;

20° société de logement social : les sociétés de logement social agréées visées à l'article 40;

21° services de location agréés : organisations de locataires ou agences de location sociale agréées par le Gouvernement flamand conformément à l'article 56;

22° habitation sociale de location : une habitation louée ou sous-louée à titre de résidence principale par :

— la « Vlaamse Huisvestingsmaatschappij » ou une société de logement social;

— le « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen », une commune, un centre public d'aide sociale ou une agence de location sociale pour autant qu'en vertu du chapitre II ou III du titre VI une subvention soit accordée pour cette habitation;

23° habitation sociale d'achat : une habitation destinée par la « Vlaamse Huisvestingsmaatschappij », une société de logement social ou le « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen » à être vendue à des ménages ou isolés mal-logés;

(1) *Session 1996-1997 :*

Documents. — Projet de décret : 654, n° 1 + Erratum. — Amendements : 654, n°s 2 à 5. — Rapport : 654, n° 6. — Amendements : 654, n°s 7 et 8.

Annales. — Discussion et adoption. Séances du 9 juillet 1997.

24° prêt social : un prêt accordé conformément aux dispositions de l'article 78 ou 79 à une famille ou à un isolé pour la construction, l'acquisition, la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation d'une habitation, couvert par une hypothèque sur cette habitation;

25° lotissement social : un projet d'habitations sociales ou une partie de celui-ci, pour lequel des parcelles disposant de l'infrastructure et des équipements utilitaires nécessaires sont offertes à des conditions sociales à des ménages ou isolés mal-logés qui ne possèdent pas leur propre habitation et qui construiront eux-mêmes ou feront construire une habitation sur cette parcelle;

26° associations de logement social : la « Vlaamse Huisvestingsmaatschappij », une société de logement social, le « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen », une agence de location sociale ou une organisation de locataires pour autant qu'elles agissent conformément aux dispositions du titre V;

27° montant subventionnable : le coût de l'opération subventionnable ou le montant fixé par le Gouvernement flamand sur la base duquel est calculée la subvention ou l'aide;

28° subvention : un avantage relatif à un projet d'habitation et accordé en vertu du Code flamand du logement à des initiateurs autres que des ménages ou des isolés;

29° aide : un avantage accordé à des ménages ou à des isolés en vertu du Code flamand du logement;

30° amélioration : l'exécution d'aménagements limités dans une habitation, concernant principalement le confort, l'accessibilité ou le respect de la vie privée par rapport à l'environnement immédiat;

31° habitation : toute habitation ou partie de celle-ci destinée principalement au logement d'un ménage ou d'un isolé;

32° projet d'habitation : un projet d'habitation sociale ou autre projet d'habitation réalisé en vue du logement de ménages ou d'isolés ou de l'amélioration de leur situation de logement;

Un projet d'habitation est réputé social lorsqu'il concerne la réalisation d'habitations sociales de location, d'habitations sociales d'achat ou de lotissements sociaux, en ce compris les infrastructures communes éventuelles.

Un projet d'habitation sociale est réputé mixte lorsqu'il remplit au moins l'une des conditions suivantes :

- a) le projet d'habitation comporte ou associe habitations sociales de location et habitations sociales d'achat;
- b) les habitations sociales de location et/ou d'achat sont intégrées de manière à ce que dans la structure d'habitations existante il y ait combinaison avec des habitations du secteur privé.

Le Gouvernement flamand peut préciser la signification des notions reprises ci-avant.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine, par type d'aide, les critères d'évaluation de la situation de fait, visés au § 1^{er}, alinéa 1, 6°, les plafonds de revenus étant fixés en fonction de la composition du ménage.

§ 3. Pour la description de la notion de « famille nombreuse » visée au § 1^{er}, alinéa 1, 9°, le Gouvernement flamand fixe le nombre d'enfants et les critères qu'ils doivent remplir pour être pris en considération dans la fixation du nombre.

§ 4. Le Gouvernement flamand peut fixer des critères autres que ceux visés au § 1^{er}, alinéa 1, 17°, sur la base desquels des personnes peuvent, pour l'application du présent décret, être reconnues comme personnes handicapées.

TITRE II. — Objectifs de la politique du logement

CHAPITRE Ier. — *Le droit au logement*

Art. 3. Chacun a droit à un logement décent.

Il convient à cette fin d'encourager la mise à disposition d'un logement adapté, de bonne qualité, dans un environnement correct, à prix raisonnable et offrant une sécurité de logement.

CHAPITRE II. — *Objectifs spécifiques de la politique du logement*

Art. 4. § 1^{er}. Dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget de la Région flamande, la politique du logement de la Flandre crée les conditions nécessaires à la réalisation du droit à un logement décent en

- 1° mettant à disposition à des conditions sociales des habitations sociales de location ou d'achat;
- 2° promouvant la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation du parc de logements et le cas échéant, en procédant à leur remplacement;
- 3° offrant des aides au logement aux ménages et isolés mal-logés;
- 4° développant des initiatives visant à :

- a) maîtriser le prix de terrains destinés à la construction d'habitations et d'immeubles destinés au logement;
- b) aménager de manière fonctionnelle des groupes d'habitations;

La politique du logement de la Flandre attache une attention particulière aux ménages et aux isolés les plus mal-logés.

§ 2. La politique du logement de la Flandre vise un brassage social, de préférence par le biais de projets de logements à petite échelle intégrés dans la structure de logement locale et par des projets mixtes.

§ 3. Les projets de logement sont, dans la mesure du possible, réalisés dans le parc existant ou dans les environs immédiats de celui-ci. L'habitation est intégrée dans un environnement favorisant la mobilité et les contacts sociaux entre les habitants en vue d'améliorer la viabilité de l'environnement.

§ 4. La politique de logement de la Flandre encourage l'utilisation de matériaux et de types de construction écologiquement justifiés et à prix raisonnables lors de la construction, de l'adaptation, de l'amélioration ou de la rénovation de logements, faisant l'objet d'octroi de subventions ou d'aides en vertu du Code flamand du Logement

TITRE III. — Contrôle de la qualité

CHAPITRE Ier. — *Les normes de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat*

Art. 5. § 1^{er}. Dans les domaines suivants, chaque habitation doit satisfaire aux normes élémentaires de sécurité, de salubrité et de qualité d'habitat, précisées par le Gouvernement flamand :

- 1° la superficie des parties habitables, compte tenu du type d'habitation et de la fonction de la partie de la maison;

2° les équipements sanitaires et en particulier la présence d'une toilette en bon état de fonctionnement dans la maison ou y annexée et d'une salle d'eau avec eau courante reliée à une décharge sans occasionner de nuisance d'odeur dans la maison;

3° les possibilités de chauffage et en particulier la présence de moyens de chauffage sûrs permettant de chauffer à une température normale les parties de maison destinées au logement, ou la possibilité de raccorder ceux-ci en toute sécurité;

4° les possibilités d'éclairage et d'aération, les possibilités d'éclairage d'une partie du logement étant établies selon la fonction et la situation de la partie destinée au logement, et les possibilités d'aération selon la fonction, la situation de la partie destinée au logement et la présence d'installation de cuisson, de chauffage ou d'eau chaude produisant des gaz de combustion;

5° la présence d'installations électriques sûres en nombre suffisant, destinées à l'éclairage de l'habitation et à une utilisation sûre d'appareils électriques;

6° les installations de gaz offrant les garanties suffisantes tant pour les appareils que pour leur placement et raccordement;

7° la stabilité et la physique des constructions relatives aux fondations, aux toitures, aux murs intérieurs et extérieurs, aux dalles de support et aux menuiseries;

8° l'accessibilité.

L'habitation doit remplir toutes les conditions en matière de sécurité d'incendie en ce compris les normes spécifiques et complémentaires fixées par le Gouvernement flamand.

La dimension de l'habitation doit au moins correspondre à l'occupation du logement. Le Gouvernement flamand fixe les normes en matière de superficie minimale de l'habitation en fonction de la composition du ménage.

§ 2. Le Gouvernement flamand fixe les critères et la procédure permettant de déterminer la conformité de l'habitation à ces conditions et la possibilité de pallier d'éventuels vices par des travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation.

§ 3. Pour fixer les critères et normes visés au § 1^{er}, le Gouvernement flamand peut prendre en compte des formes spécifiques d'habitation et la situation de groupes spécifiques d'occupants.

Art. 6. Sans préjudice des dispositions du décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation, une habitation qui ne répond pas aux conditions visées à l'article 5, § 1^{er}, premier et deuxième alinéa, est inadéquate pour l'application des dispositions du présent titre.

Toute habitation présentant des vices impliquant un risque pour la sécurité ou la santé est inhabitable.

Toute habitation dont l'occupation est supérieure à celle autorisée selon les normes visées à l'article 5, § 1^{er}, troisième alinéa, est déclarée suroccupée lorsque le nombre d'occupants du logement est tel qu'il implique un risque pour la sécurité ou la santé.

CHAPITRE II. — *L'attestation de conformité*

Art. 7. Sans préjudice de l'application de l'article 14, la conformité aux normes fixées à l'article 5 d'une habitation louée à titre de résidence principale est établie dans une attestation de conformité dont le modèle est déterminé par le Gouvernement flamand.

L'attestation de conformité mentionne l'occupation maximale autorisée selon les normes visées à l'article 5, § 1^{er}, troisième alinéa.

Dès que le bailleur a obtenu une attestation de conformité, il est tenu d'en transmettre une copie au locataire. Le locataire et le candidat-locataire peuvent exiger la remise de cette copie.

Art. 8. § 1^{er}. La personne physique ou morale qui loue en qualité de propriétaire, de co-propriétaire, d'usufruitier, de titulaire d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou de sous-locataire, une habitation à titre de résidence principale introduit par écrit une demande d'attestation de conformité auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune où se situe l'habitation.

Le collège des bourgmestres et échevins statue dans un délai de 60 jours suivant la date de la demande de délivrance de l'attestation de conformité, après une enquête de conformité se déroulant selon les dispositions fixées sur la base de l'article 5, § 2. A défaut de décision dans ce délai, le demandeur recevra une attestation de conformité avec mention « accord implicite ».

Le Gouvernement flamand fixe la rétribution pouvant être demandée pour la délivrance de l'attestation de conformité.

§ 2. Si le collège des bourgmestre et échevins refuse la délivrance de l'attestation de conformité, le bailleur peut interjeter appel devant la députation permanente dans les soixante jours de la notification du refus. La députation permanente statue dans les soixante jours de la réception de l'appel. S'il est fait droit à l'appel, le collège des bourgmestre et échevins délivre l'attestation de conformité.

Art. 9. Sous réserve de l'application des articles 10 et 11, l'attestation de conformité est valable pour une durée de dix ans.

Art. 10. L'attestation de conformité expire de plein droit dès que :

1° l'habitation est déclarée inadéquate, inhabitable ou suroccupée conformément aux articles 15, 17 ou au décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation;

2° l'habitation fait l'objet de travaux visés à l'article 3, § 3, de la section II du chapitre II, titre VIII, livre III du Code civil.

Art. 11. L'attestation de conformité est retirée lorsqu'il est constaté que l'habitation ne satisfait plus aux conditions de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat.

Art. 12. L'attestation de conformité peut être retirée par le collège des bourgmestre et échevins ou par le fonctionnaire régional. Ce retrait ne peut se faire qu'après avertissement préalable avec mise en demeure de prendre les mesures nécessaires ou d'exécuter les travaux nécessaires dans un délai fixé — selon le cas — par le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire régional, de six mois au maximum.

Art. 13. Sans préjudice de l'application des dispositions légales relatives à la détection des délits visés à l'article 20, le bourgmestre, les fonctionnaires communaux techniques qu'il désigne et les fonctionnaires régionaux ont le droit de visiter l'habitation entre huit heures et vingt heures afin de constater et de contrôler la conformité de l'habitation aux normes de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat en vue de la délivrance ou du retrait de l'attestation de conformité.

Le bailleur et le locataire sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête de conformité puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

Art. 14. § 1^{er}. Les habitations qui n'ont pas encore atteint une vétusté à fixer par le Gouvernement flamand ne sont pas soumises à l'application des dispositions du présent chapitre. La vétusté à fixer par le Gouvernement flamand est de vingt ans au moins.

Par dérogation à l'alinéa premier, les habitations reprises ci-après sont soumises à l'application des dispositions du présent chapitre :

1° une habitation née de la division d'un bâtiment ou d'une habitation en plusieurs habitations, ou de la fusion de plusieurs immeubles en habitations;

2° l'habitation déclarée inadéquate, inhabitable ou suroccupée conformément aux articles 15, 17 ou au décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation;

3° l'habitation réalisée après l'entrée en vigueur du présent titre.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut fixer les conditions d'exclusion de l'application du présent chapitre pour certaines catégories d'habitations sur la base de l'existence de normes de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat spécifiques, de la spécificité de leur conception, de leur protection au titre de monument, de leur affectation comme bien destiné à être loué à certaines catégories d'occupants tels que des personnes âgées ou des personnes handicapées.

CHAPITRE III. — *La déclaration d'inadéquation et d'inhabitabilité*

Art. 15. Sans préjudice de l'application de l'article 135 de la nouvelle loi communale, le bourgmestre peut d'initiative ou sur requête, déclarer par arrêté comme inadéquate ou inhabitable une habitation qui ne répond pas aux normes visées à l'article 5 ou aux conditions de stabilité, de physique des constructions, de sécurité ou de confort minimal visées à l'article 31 du décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation, à condition toutefois que le fonctionnaire régional ait conseillé cette déclaration d'inadéquation ou d'inhabitabilité et après avoir entendu le propriétaire et l'occupant. Dans ce cas, le bourgmestre prend toutes les mesures qu'il estime nécessaires en vue d'exécuter l'arrêté.

La requête en déclaration d'inadéquation ou d'inhabitabilité d'une habitation peut être déposée auprès de l'administration communale, du présent du conseil d'aide sociale, du fonctionnaire régional, des associations de logement social, de l'inspecteur de la santé du ressort sur lequel se situe l'habitation ou auprès de toute personne pouvant faire preuve d'un intérêt.

Lorsqu'il convient de procéder au relogement des occupants et que les dispositions de l'article 18, § 2, ne peuvent s'appliquer, le bourgmestre prend toutes les mesures utiles pour les occupants qui satisfont aux conditions fixées par le Gouvernement flamand. Lorsque la commune ou le centre public d'aide sociale de la commune concernée ne disposent pas de possibilités de logement suffisantes, le bourgmestre fait appel à la collaboration des associations de logement social dont le terrain d'action s'étend au territoire de la commune.

§ 2. Le bourgmestre statue dans les trois mois de la réception de la requête visée au § 1^{er}.

§ 3. Un appel de la décision ou de l'absence de décision du bourgmestre peut être interjeté auprès du Gouvernement flamand dans les trente jours de la notification de la décision ou de l'expiration du délai visé au § 2.

Le Gouvernement flamand statue dans les trois mois de la réception de la requête. A défaut de décision dans ce délai, l'appel est réputé reçu.

Le Gouvernement peut prendre en appel la décision de déclarer le bâtiment inadéquat ou inhabitable ou ordonner les mesures nécessaires. Il peut notamment charger le bourgmestre de faire vider le bâtiment et d'en refuser l'accès. Il fixe éventuellement le délai à respecter avant l'exécution de cette mesure.

Lorsque le bourgmestre n'exécute pas les mesures prises en vertu de l'alinéa précédent, les dispositions de l'article 34 du décret du 28 avril 1993 réglant pour la Région flamande la tutelle administrative des communes ou l'article 266 de la nouvelle loi communale sont d'application. Les coûts de l'intervention des commissaires sont à charge du bourgmestre et les coûts d'exécution des mesures à charge de la commune.

Art. 16. Le bourgmestre communique immédiatement au fonctionnaire régional les habitations de sa commune déclarées inadéquates ou inhabitables.

CHAPITRE IV. — *Habitations suroccupées*

Art. 17. Lorsqu'après enquête, une habitation est déclarée suroccupée, le bourgmestre peut d'initiative ou sur requête du président du conseil d'aide sociale, du fonctionnaire régional, ou de l'inspecteur de santé dans son ressort déclarer par arrêté l'habitation suroccupée, à condition que le fonctionnaire régional ait conseillé cette déclaration de suroccupation. Le bourgmestre prend toutes les mesures utiles pour reloger les occupants en surnombre. Lorsque la commune ou le centre public d'aide sociale de la commune concernée ne disposent pas de possibilités de logement suffisantes, le bourgmestre fait appel à la collaboration des associations de logement social dont le champ d'action s'étend au territoire de la commune.

Le bourgmestre statue dans les trois mois de la réception de la requête.

Un appel de la décision ou de l'absence de décision du bourgmestre peut être interjeté auprès du Gouvernement flamand dans les trente jours de la notification de la décision ou de l'expiration du délai visé à l'alinéa précédent.

Le Gouvernement flamand statue dans les trois mois de la réception de la requête. A défaut de décision dans ce délai, l'appel est réputé reçu.

Le Gouvernement flamand peut prendre lui-même un arrêté déclarant l'habitation suroccupée et prendre les mesures utiles. Dans ce cas, les dispositions de l'article 15, § 3, quatrième alinéa, sont d'application.

CHAPITRE V. — *Sanctions*

Art. 18. § 1^{er}. Lorsque l'habitation qui a été déclarée inadéquate ou inhabitable ou qui a fait l'objet d'un refus de l'attestation de conformité, selon les constats de l'enquête de conformité visés à l'article 5, § 2, peut faire l'objet de travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation, ces travaux doivent être exécutés dans un délai fixé par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand peut prévoir à cette fin un régime spécifique pour le propriétaire, le titulaire du droit d'emphytéose ou de superficie ou l'usufruitier qui occupe lui-même l'habitation.

Pour les travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation, une aide peut être accordée selon les conditions visées à l'article 83.

§ 2. La commune, le centre public d'aide sociale ou une association de logement social à l'exception d'une organisation de locataires, peuvent exécuter les travaux pour autant qu'ils acquièrent par contrat un droit réel sur l'habitation ou qu'ils louent le bien pour neuf ans au moins. Dans ce dernier cas, le loyer ne peut être dépasser un montant calculé sur la base de critères objectifs fixés par le Gouvernement flamand prenant en compte le mauvais état de l'habitation.

L'initiateur doit reloger les occupants de l'habitation qui satisfont aux conditions fixées par le Gouvernement flamand.

Art. 19. Lorsque l'habitation qui est déclarée inadéquate ou inhabitable ou pour laquelle la délivrance de l'attestation de conformité a été refusée n'entre pas en considération, selon les constats de l'enquête de conformité visée à l'article 5, § 2, pour des travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation, le propriétaire doit dans un délai fixé par le Gouvernement flamand soit donner une autre affectation à l'habitation selon les dispositions du décret relatif à l'aménagement du territoire, coordonné le 22 octobre 1996, soit démolir l'habitation sauf si la démolition est interdite sur la base de dispositions légales, décrétales ou réglementaires.

Art. 20. § 1^{er}. Lorsqu'une habitation qui ne satisfait pas aux conditions de l'article 5 est louée au titre de résidence principale sans attestation de conformité valable, le bailleur ou l'éventuel sous-bailleur sont punis d'une amende de cinquante à quatre cents francs.

§ 2. Pour détecter les délits mentionnés dans cet article et les constater dans un procès-verbal, les fonctionnaires régionaux ont qualité d'officiers de la police judiciaire.

Une perquisition peut avoir lieu dans les cas suivants :

- 1° il existe suffisamment d'indices que l'habitation ne satisfait plus aux normes visées à l'article 5;
- 2° l'habitation est à nouveau mise en location ou louée sans nouvelle demande d'attestation de conformité, après avoir été déclarée inadéquate, inhabitable ou suroccupée;
- 3° après les travaux de réfection visés à l'article 10, l'habitation est à nouveau mise en location ou louée sans demandé de nouvelle attestation de conformité.

TITRE IV. — *L'organisation de la politique du logement*CHAPITRE Ier. — *Le Conseil du logement de la Flandre*

Art. 21. Un « Vlaamse Woonraad » est institué, lequel donne des avis sur toutes les matières relevant du logement et de la politique du logement, d'initiative ou à la demande du Parlement ou du Gouvernement flamand.

Le Gouvernement flamand détermine le statut, la composition et le fonctionnement du Vlaamse Woonraad. La « Vlaamse Huisvestingsmaatschappij », les sociétés de logement social, le « Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses » et les communes sont représentés au sein du Vlaamse Woonraad et sont associés aux travaux de celui-ci. L'administration assume le secrétariat du Vlaamse Woonraad.

En fonction du sujet sur lequel il émet un avis, le Vlaamse Woonraad peut faire appel à des experts.

Le Parlement de la Flandre ou le Gouvernement flamand peuvent dans leur demande fixer le délai dans lequel le Vlaamse Woonraad est tenu d'émettre son avis.

CHAPITRE II. — *La planification des investissements*

Art. 22. Le Gouvernement flamand planifie les investissements du logement social sur la base des besoins en logements et veille à cet égard à une répartition régionale équilibrée.

CHAPITRE III. — *La planification territoriale*

Art. 23. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand délimite les territoires suivants :

- 1° les zones où d'importants efforts sont nécessaires pour améliorer la qualité de l'habitat, dénommées ci-après zones de rénovation;
- 2° les zones dans lesquelles la Région flamande encourage la construction d'habitations nouvelles par l'octroi de subventions et aides, dénommées ci-après les zones de construction.

Les zones de rénovation sont délimitées sur la base de critères à préciser par le Gouvernement flamand permettant d'évaluer des concentrations d'habitations présentant des vices importants. Par habitations présentant des vices importants, il convient d'entendre des habitations qui soit ne peuvent être réhabilitées soit présentent des vices importants différents et /ou étendus qui ne peuvent être palliés que moyennant une rénovation approfondie.

Les zones de construction sont des zones où la construction d'habitations est autorisée selon les dispositions en vigueur en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et qui de plus font partie, selon des critères à préciser par le Gouvernement flamand, de construction dans un noyau d'habitation existant, en sont proches ou à une distance raisonnable par rapport aux infrastructures existant dans le noyau d'habitation en question.

§ 2. Pour fixer les subventions et aides octroyées selon le Code flamand du Logement, il est tenu compte de la localisation de l'habitation ou du projet d'habitation soit dans soit en dehors d'une zone de rénovation ou de construction.

Par dérogation à l'alinéa premier et sans préjudice des dispositions libellées autrement dans le Code flamand du Logement, le Gouvernement flamand est habilité à subventionner des projets d'habitations sociales de la VHM et des sociétés de logement social sans faire de distinction en fonction de leur localisation, soit dans soit en dehors d'une zone de construction

CHAPITRE IV. — *Recherche scientifique*

Art. 24. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand règle la gestion d'une banque de données relative aux informations sur le logement et la politique du logement, ainsi que la collecte, le traitement et la diffusion des informations nécessaires ou souhaitables pour la politique du logement de la Flandre.

Les associations de logement social et les communes transmettent à l'administration qui gère la banque de données toutes les informations utiles ou souhaitables pour pouvoir dresser un aperçu de la situation du logement dans une commune. L'administration transmet chaque année aux associations de logement social et aux communes, selon les règles que le Gouvernement flamand détermine, les données afin qu'elles soient traitées, actualisées ou complétées.

§ 2. Le Gouvernement flamand crée une cellule d'enquête chargée de la recherche scientifique en matière de logement et de politique du logement. Le Gouvernement flamand garantit les compétences et l'indépendance des chercheurs scientifiques de cette cellule par le biais de leur régime de position juridique.

Tous les deux ans, la cellule d'enquête publie un rapport sur le logement, évaluant la situation du logement en Flandre.

TITRE V. — *Les associations de logement social*CHAPITRE Ier. — *Dispositions communes*

Art. 25. Les associations de logement social ont pour objectif de concrétiser le droit au logement par l'intégration de leurs activités dans les objectifs spécifiques repris à l'article 4.

Elles font toutes les opérations liées explicitement à leur mission et aux autres aspects de la politique de logement social auxquels elles doivent ou peuvent collaborer en vertu d'un décret ou d'un arrêté du Gouvernement flamand.

Art. 26. Lorsque l'exécution d'une opération telle que visée dans le présent titre requiert l'évacuation d'habitations, l'initiateur est tenu de reloger, dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand, les occupants qui satisfont aux conditions fixées sur la base de l'article 95 et les occupants d'une habitation appartenant à une association de logement social ou à l'initiateur.

Art. 27. Les associations de logement social transmettent d'initiative ou sur demande, toutes les informations utiles au Gouvernement flamand.

Les associations de logement social sont tenues par les dispositions décrétales relatives à la publicité passive qui sont d'application dans la Région flamande en exécution de l'article 32 de la Constitution.

Art. 28. Les communes veillent à l'harmonisation entre les projets d'habitations et les opérations individuelles des associations de logement social et ceux du centre public d'aide sociale ou de la commune même, et ce dans l'intérêt des habitants. A cette fin, les communes veillent à une concertation maximale entre les associations de logement social. Le cas échéant, la commune peut convoquer les associations de logement social et le centre public d'aide sociale pour une concertation. Les associations de logement social sont tenues de répondre à la demande de concertation de la commune.

Art. 29. La « Vlaamse Huisvestingsmaatschappij » et les sociétés de logement social sont les exécutants privilégiés de la politique de logement de la Flandre. La commune encourage la réalisation de projets de logements sociaux sur son territoire, quel que soit leur initiateur. La commune vérifie, selon la procédure et dans les cas fixés par le Gouvernement flamand, si des projets de logements sociaux peuvent être réalisés sur son territoire par la « Vlaamse Huisvestingsmaatschappij » ou par une société de logement social.

CHAPITRE II. — *La « Vlaamse Huisvestingsmaatschappij » et les Sociétés de Logement social*Section 1re. — *La « Vlaamse Huisvestingsmaatschappij »*Sous-section A. — *Statut*

Art. 30. § 1^{er}. La « Vlaamse Huisvestingsmaatschappij », dénommée ci-après « VHM » est une société civile sous forme de société anonyme.

Les lois coordonnées sur les sociétés commerciales sont d'application pour tout ce qui concernant la VHM et le cas échéant sa filiale telle que visée au § 2 n'est pas réglé dans le Code flamand du Logement, dans d'autres dispositions législatives ou dans ses statuts.

Seules la Région flamande et les provinces flamandes peuvent être actionnaires de la VHM.

Les statuts de la VHM et leur modification doivent être approuvés par le Gouvernement flamand.

Les dispositions de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public qui s'appliquent aux organismes de catégorie B s'appliquent également à la VHM et, le cas échéant, à la filiale de la VHM telle que visée au § 2.

§ 2. La VHM peut créer sous sa tutelle une filiale spécialisée sous forme de société anonyme, dont le but social est d'offrir, aux isolés et aux ménages qui contractent ou ont contracté un prêt social, tels que visés aux articles 78 et 79, une assurance-décès temporaire et faire toutes les opérations qui en découlent directement, en ce compris toutes les garanties accessoires pouvant être liées à ce type d'assurances.

Dès la constitution de la filiale, l'activité de la VHM telle que visée à l'article 34, § 1^{er}, 6°, est exercée par la filiale.

La création de la filiale et toute modification de ses statuts sont soumises à l'approbation du Gouvernement flamand.

Art. 31. Le Gouvernement flamand nomme et révoque le président, le vice-président et les autres membres du Conseil d'Administration de la VHM et, le cas échéant, de sa filiale telle que visée à l'article 30, § 2.

Le conseil d'administration de la VHM se compose de treize membres dont un président et un vice-président.

Le mandat de membre du conseil d'administration est incompatible avec la qualité de président, d'administrateur ou de membre du personnel d'une association de logement sociale autre que la VHM ou avec la qualité de membre du personnel de la VHM ou de délégué au logement social.

Art. 32. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand fixe le cadre de la VHM et, le cas échéant, de sa filiale, telle que visée à l'article 30, § 2, et règle la position juridique du personnel.

Le Gouvernement flamand règle le transfert du personnel de la VHM vers sa filiale et de sa filiale vers la VHM. Il nomme le fonctionnaire dirigeant et le fonctionnaire dirigeant adjoint.

§ 2. La VHM, et le cas échéant, sa filiale, sont autorisées à participer au régime de pensions institué par la loi du 28 avril 1958 relative à la pension du personnel de certains organismes d'intérêt public et de leurs ayants-droit.

Sous-section B. — Missions

Art. 33. § 1^{er}. La VHM doit veiller à ce que les sociétés de logement social :

1° améliorent les conditions de logement des ménages et isolés mal-logés, notamment celles des ménages et des isolés les plus mal-logés en veillant à assurer une offre suffisante d'habitations sociales de location ou d'achat, éventuellement en ce compris les infrastructures communes, et en veillant à leur intégration dans la structure locale;

2° contribuent à la revalorisation du parc d'habitations, par la rénovation, l'amélioration ou si nécessaire la démolition d'habitations ou de bâtiments inadéquats;

3° mènent une politique foncière et immobilière sociale ciblée en réalisant des projets d'habitations sociales et en mettant à disposition des parcelles dans des lotissements sociaux.

De plus, la VHM a pour mission de :

1° accorder des prêts sociaux spécifiques pour l'acquisition et la réalisation d'habitations sociales d'achat et d'autres habitations ainsi que pour la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation d'habitations;

2° à titre subsidiaire assumer elle-même les missions telles que mentionnées à l'alinéa premier. Le cas échéant, les projets de logement social doivent être novateurs ou expérimentaux;

3° guider les sociétés de logement social, leur offrir des services et les encadrer;

4° assurer la gestion du fonds de solidarité visé à l'article 46;

5° assurer la gestion des moyens financiers des sociétés de logement social qui ne sont pas nécessaires pour leur fonctionnement journalier, conformément à un règlement que le Gouvernement flamand fixe après consultation de la VHM et des sociétés de logement social. La VHM organise à cette fin une concertation avec les sociétés de logement social.

§ 2. En sa qualité d'autorité de tutelle des sociétés de logement social, la VHM doit :

1° veiller à ce que ces sociétés tiennent compte dans leur fonctionnement des objectifs spécifiques de la politique du logement tels que visés à l'article 4;

2° veiller à leur collaboration, tant réciproque qu'avec d'autres instances s'occupant de logement au plan local;

3° retirer leur agrégation en cas de non respect des conditions d'agrégation et éventuellement agréer de nouvelles sociétés de logement social;

4° garantir l'exécution des mesures visées à l'article 41;

5° traiter les demandes et plaintes relatives aux sociétés de logement social.

§ 3. La VHM établit un programme d'exécution relatif aux opérations d'investissements mentionnées au § 1^{er}, premier et deuxième alinéa, 1°. La VHM soumet ce programme d'exécution pour approbation au Gouvernement flamand. Pour les projets de logement qui y sont repris, l'intégration dans la structure locale telle que visée à l'article 4, § 2, retient une attention particulière.

Le programme d'exécution fait une distinction entre les opérations visant le secteur locatif et celles visant le secteur de la propriété.

Les opérations reprises dans le programme d'exécution doivent concerner de manière substantielle l'acquisition et/ou la rénovation, voire la démolition et le remplacement d'habitations et de bâtiments inadéquats et/ou l'amélioration ou l'adaptation d'habitations. Cette part est fixée annuellement par le Gouvernement flamand sans pouvoir être inférieure à 30%.

Ce programme d'exécution doit également témoigner d'une attention particulière pour des projets mixtes.

Art. 34. § 1^{er}. Pour réaliser le programme d'exécution visé à l'article 33, § 3, la VHM peut :

1° acquérir des droits réels sur tous les biens immobiliers nécessaires au logement social et à la politique foncière et immobilière sociale, ou louer des biens immobiliers;

2° avancer des moyens financiers aux sociétés de logement social ou leur vendre, leur céder en emphytéose ou louer des biens qu'elle a acquis;

3° démolir et construire des immeubles;

4° rénover, améliorer, adapter et aménager les bâtiments sur lesquels elle détient un droit réel ou personnel, renoncer à des droits réels et les louer;

5° imposer une obligation de construire à des ménages et isolés mal-logés à qui elle cède des droits réels sur des biens immobiliers et leur imposer des servitudes en vue de maintenir l'aspect et l'aménagement fonctionnel de groupes d'habitations;

6° offrir, pour les prêts sociaux mentionnés aux articles 78 et 79, une assurance-décès temporaire et faire toutes les opérations qui en découlent directement, en ce compris toutes les garanties accessoires pouvant être liées à ce type d'assurance;

7° conclure des conventions relatives aux biens immobiliers sur lesquels ou dans lesquels sont réalisés des projets de logement par le secteur privé, tels que mentionnés à l'article 75.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut autoriser la VHM à procéder à l'expropriation de biens immobiliers dans tous les cas où il estime que l'obtention des biens en question est indispensable pour l'intérêt général.

En cas d'expropriation de terrains non construits, cette autorisation est donnée de préférence pour des terrains situés dans une zone de rénovation ou de construction d'habitations.

Pour tout établissement d'un droit réel sur des biens immobiliers, tant pour une société de logement social que pour la VHM-même, la VHM peut faire appel à l'administration des domaines de l'administration de la TVA, Enregistrement et Domaines. Cette administration exerce au nom et pour compte de la société en question toutes les compétences dont elle dispose en vertu de la réglementation en matière de biens de l'Etat. Elle est compétente pour passer les actes.

§ 3. La VHM vend ses biens immobiliers en vente publique. Elle ne peut vendre de gré à gré qu'aux :

1° sociétés de logement social;

2° isolés et ménages mal-logés, en exécution de la disposition de l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier, 1° ou 3°, à condition de tenir compte de l'ordre chronologique de l'inscription des demandes dans les registres destinés à cette fin, et des priorités que le Gouvernement flamand peut fixer à ce sujet;

3° des communes ou centres publics d'aide sociale, pour des buts liés à la politique du logement social;

4° d'autres personnes pour autant que les biens immobiliers dont question n'ont plus d'intérêt pour le logement, que les frais d'une vente publique ne sont pas proportionnels au prix de vente estimé et que le prix de vente est au moins égal au prix estimé.

De plus, la VHM peut, dans des circonstances exceptionnelles et dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand, vendre de gré à gré ses habitations moyennes. Le Gouvernement flamand détermine les conditions auxquelles doit satisfaire une habitation moyenne.

Sous-section C. — Fonctionnement et moyens

Art. 35. Le Gouvernement flamand et la VHM concluent un contrat de gestion précisant le fonctionnement, l'exécution des missions, la mise à disposition et l'affectation des moyens financiers en vue de concrétiser les objectifs généraux et spécifiques de la politique du logement de la Flandre. Le contrat de gestion arrête les règles de la concertation réciproque entre la VHM et les sociétés de logement social. Le contrat de gestion détermine les résultats à atteindre, les critères d'évaluation et les mesures et sanctions en cas de non-respect des obligations et engagements convenus.

Le contrat de gestion est communiqué pour information au Parlement flamand.

Art. 36. Outre les revenus propres, le fonctionnement de la VHM est financé par des cotisations des sociétés de logement social. Ces cotisations doivent permettre à la VHM de remplir correctement ses missions de contrôle et de services aux sociétés de logement social.

La VHM élabore les dispositions précises à ces services et au paiement des cotisations, après une procédure de concertation garantissant la participation des sociétés de logement social. Ces dispositions sont soumises pour ratification au Gouvernement flamand.

Art. 37. La VHM peut contracter des emprunts et prendre des crédits dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand peut également accorder à ces emprunts et crédits, en tout ou en partie, la garantie de la Région flamande.

Le Gouvernement flamand peut autoriser la VHM à accepter des dons et legs mobiliers et immobiliers.

Sous-section D. — Financement des opérations d'investissements

Art. 38. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand peut accorder des subventions à la VHM aux fins de permettre à la VHM et aux sociétés de logement social de financer les programmes d'investissements suivants :

1° un programme d'investissements approuvé par le Gouvernement flamand pour les opérations visant la mise à disposition d'habitations sociales de location dont le volume d'investissements s'élève à 2 341,1 millions de francs;

2° un programme d'investissements approuvé par le Gouvernement flamand pour financer des opérations d'octroi de crédit ou de vente, dont le volume d'investissements s'élève à 2 341,1 millions de francs.

A partir de 1998 et les années budgétaires suivantes, les montants mentionnés à l'alinéa premier, 1° et 2° sont au moins adaptés au facteur d'adaptation des subventions aux investissements, retenu par le Gouvernement flamand pour la confection du budget de la Région flamande.

Le Gouvernement flamand fixe les conditions d'octroi de ces subventions en faisant une distinction entre les opérations visant la mise à disposition d'habitations sociales de location, d'une part, et les opérations de crédit ou de vente, d'autre part

Le pourcentage de subvention des programmes d'investissements est fixé en fonction de l'évolution des taux du marché, fixée sur la base du dépassement moyen du taux d'intérêt OLO avec une durée restante de 10 ans pour la période de six mois précédant le moment de fixation du pourcentage de subvention. Le pourcentage de subvention est fixé une première fois le 1^{er} juillet de l'année précédant l'année budgétaire et une deuxième fois le 1^{er} mars de l'année budgétaire dont question.

La VHM inscrit les subventions dans deux fonds de financement internes, l'un pour les opérations relatives à des habitations sociales de location, l'autre pour les opérations de crédit et de vente. Les moyens de ces fonds sont destinés au financement des opérations d'investissements des sociétés de logement social et de la VHM-même. Le Gouvernement flamand règle l'utilisation de soldes éventuels des fonds de financement.

§ 2. La VHM peut affecter intégralement les subventions destinées aux opérations de crédit et de vente telles que visées au § 1^{er}, troisième alinéa pour accorder des crédits à des ménages et isolés mal-logés, pour autant qu'elle finance intégralement la réalisation des habitations sociales d'achat par des moyens propres ou par le produit de la vente d'habitations.

Art. 39. La subvention mentionnée à l'article 38, § 1^{er}, peut prendre la forme d'un apport de capital de la Région flamande dans la VHM.

*Section 2. — Les sociétés de logement social**Sous-section A. — Statut et agréation*

Art. 40. § 1^{er}. La VHM peut agréer comme société de logement social toute société dont l'objet social répond aux objectifs spécifiques de la politique du logement de la Flandre, dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand.

Un appel du refus d'agréation peut être interjeté auprès du Gouvernement flamand dans les trois mois de la notification de la décision. Le Gouvernement flamand statue sur cet appel dans les trois mois de la réception de la requête. L'appel est réputé accepté à défaut de prononcé dans ce délai.

§ 2. Les sociétés de logement social revêtent, sans perdre leur caractère civil, la forme de sociétés coopératives ou de sociétés anonymes à finalité sociale. Les lois coordonnées sur les sociétés commerciales sont d'application pour autant qu'il n'y est pas dérogé dans le Code flamand du Logement ou les statuts.

L'article 164bis, § 1^{er}, alinéa premier, 7° et 8°, des lois coordonnées sur les sociétés commerciales ne s'applique pas aux sociétés de logement social.

§ 3. En cas d'agréation, de fusion ou de conversion d'une société de logement social, la VHM a le droit de souscrire à un quart au maximum du capital social de la société de logement social.

Lorsque la Région flamande, la province, les communes et les centres publics d'aide sociale détiennent ensemble la majorité du capital social, leurs délégués doivent avoir, ensemble, la majorité au sein du conseil d'administration. L'article 164bis, § 1^{er}, alinéa premier, 4°, des lois coordonnées sur les sociétés commerciales ne leur est pas applicable.

§ 4. Aucune modification ne peut être apportée aux statuts d'une société de logement social sans approbation préalable de la VHM.

Art. 41. Sur avis de la VHM, le Gouvernement flamand peut contraindre une société de logement social qui n'exécute manifestement pas ou qui n'exécute pas correctement les missions qui lui sont imposées par décret ou arrêté du Gouvernement flamand ou les engagements qu'elle a pris dans le cadre d'un contrat de gestion, ou dont le fonctionnement fait défaut, à fusionner avec une autre société de logement social soit par reprise soit par constitution d'une nouvelle société de logement social. Le Gouvernement flamand fixe les mesures que la VHM doit prendre pour réaliser les objectifs en la matière dans un délai raisonnable fixé par le Gouvernement flamand.

Lorsque les associés de la société de logement social qui est contrainte à la fusion démissionnent, ils reçoivent, au plus tard trois mois après la décision de fusion obligatoire du Gouvernement flamand, le remboursement de leurs titres et actions à la valeur qu'ils auraient sur la base des statuts si leur société avait été dissoute.

Art. 42. Le retrait d'une agréation d'une société de logement social donne lieu de plein droit à sa dissolution. Le capital de la société dissoute est transféré à la VHM, après apurement du passif et remboursement éventuel de leur apport aux associés, ou à une société de logement social désignée par la VHM.

Une société de logement social dont l'agréation a été retirée peut dans les trois mois de la notification de la décision de la VHM interjeter appel du retrait de l'agréation auprès du Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand statue sur le retrait dans les trois mois de la date de l'appel. L'appel est reçu à défaut de prononcé dans ce délai.

A partir de la date du retrait de l'agréation par la VHM, toutes les compétences de gestion et d'engagement de la société de logement social sont attribuées à un délégué désigné par la VHM.

Lorsqu'il n'y a pas d'appel du retrait de l'agréation dans le délai visé au deuxième alinéa ou en cas de rejet explicite ou tacite de cet appel, le délégué a compétence pour prendre toutes les mesures et poser tous les actes de gestion et de disposition nécessaires pour le transfert du patrimoine de la société dissoute à la VHM ou à la société de logement social désignée par la VHM.

S'il est fait droit à l'appel du retrait de cette agréation, le fondé de pouvoirs fait un rapport de l'exercice des compétences qui lui ont été dévolues en vue du transfert de ses compétences aux organes statutairement compétents.

Le Gouvernement flamand précise les conditions d'application de cette disposition.

Sous-section B. — Contrôle

Art. 43. § 1^{er}. La VHM veille à ce que les sociétés de logement social exécutent leurs missions. Ce contrôle peut s'effectuer de différentes manières telles que l'autorisation préalable, l'approbation ou la ratification d'une décision prise ou éventuellement la subrogation. Le Gouvernement flamand fixe les règlements spécifiques en la matière dans le respect de l'autonomie de fonctionnement de la société de logement social.

§ 2. Lorsque l'intérêt général ou le respect des lois, décrets, règlements ou statuts le requièrent, le conseil d'administration peut, soit d'initiative, soit sur la proposition du délégué au logement social de la VHM visé à l'article 44 fixer la matière sur laquelle l'organe de gestion de la société de logement social doit délibérer et fixer le délai dans lequel cette délibération doit avoir lieu.

Si aucune décision n'a été prise dans le délai imparti ou que le conseil d'administration de la VHM ne marque pas son accord sur la décision prise, il peut se subroger à la société de logement social. Il peut dans ce cas envoyer un ou plusieurs délégués sur place ou doter le délégué au logement social de pouvoirs spéciaux. Cette disposition s'applique de plein droit en cas de retrait de l'agréation d'une société de logement social sans préjudice pour cette dernière d'interjeter appel conformément à l'article 42.

La VHM informe immédiatement le Gouvernement flamand chaque fois qu'elle souhaite appliquer la disposition du deuxième alinéa.

Art. 44. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand nomme, sur présentation de la VHM, les délégués au logement social. Sans préjudice des autres compétences qui leur sont attribuées par le Code flamand du Logement, les délégués au logement social exercent chacun dans leur ressort, le contrôle des sociétés de logement social.

Le Gouvernement flamand fixe, après avis de la VHM, le profil et le statut du délégué au logement social et détermine les ressorts. Le Gouvernement flamand détermine la procédure d'attribution des ressorts aux délégués au logement social. Un ressort est attribué pour une durée maximale de trois ans à un délégué au logement social.

Le Gouvernement flamand règle, après avis de la VHM, la concertation réciproque entre les délégués au logement social.

Les délégués au logement social font directement rapport au fonctionnaire dirigeant et au fonctionnaire dirigeant adjoint de la VHM sur l'exercice de leurs missions et les décisions et mesures qu'ils prennent ou estiment nécessaires dans l'exercice de leurs missions.

Le Gouvernement flamand peut à tout moment les entendre sur les matières qu'il estime nécessaires ou utiles pour la politique du logement de la Flandre.

§ 2. Le délégué au logement social veille à la coordination de la politique de la société de logement social et à son intégration dans la politique du logement flamande et communale. Il prend part aux réunions de concertations entre les associations de logement et les communes convoquées soit par les communes en application de l'article 28 soit à son initiative.

Le délégué au logement social conseille la VHM lors de l'élaboration des programmes d'investissements mentionnés à l'article 38 et des contrats de gestion mentionnés à l'article 45 et en suit la mise en œuvre.

Le délégué au logement social contrôle l'attribution des habitations sociales de location et d'achat et des lotissements sociaux, et en particulier le respect des dispositions relatives aux habitations sociales de location des sociétés de logement social. Il fait périodiquement rapport sur le fonctionnement social des attributions à la VHM ainsi qu'aux sociétés de logement social et aux communes relevant de son ressort.

§ 3. Le délégué au logement social peut assister avec voix délibérative aux réunions de tous les organes de gestion des sociétés de logement social. Dans le cadre de sa mission, il dispose de la compétence d'obtenir toutes les informations nécessaires ou utiles liées au fonctionnement de la société.

§ 4. Le délégué au logement social peut suspendre l'exécution de toute décision qu'il estime contraire aux lois, décrets, statuts ou à l'intérêt général. Il peut envoyer une réclamation à ce sujet à la VHM. Il dispose à cet effet d'un délai de sept jours ouvrables à dater du jour de la réunion au cours de laquelle la décision a été prise, s'il y était présent. S'il n'y assistait pas, le délai prend cours le jour où il a été informé de la décision. Il adresse une copie de la réclamation à l'autorité chargée du contrôle de la VHM. La décision de la société de logement social devient définitive lorsque le conseil d'administration de la VHM qui a reçu la réclamation n'a pas prononcé l'annulation dans les vingt jours ouvrables à dater du jour de la réclamation.

Le délégué au logement social informe immédiatement les fonctionnaires du Ministère de la Communauté flamande chargés par le Gouvernement flamand de compétences de contrôle financier et budgétaire spécifiques de toute décision d'une société de logement social qui a des incidences directes ou indirectes sur le capital social de la société de logement social. Ces fonctionnaires peuvent demander au délégué au logement social de suspendre l'exécution de la décision de la société de logement social.

Sous-section C. — Missions

Art. 45. § 1^{er}. Les sociétés de logement social exercent, sur leur territoire, les missions mentionnées à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier. Les dispositions de l'article 34, § 1^{er}, à l'exception du 2^o et 6^o, et § 3 et de l'article 37, deuxième alinéa, leur sont applicables. A titre de complément à l'article 34, § 3, une société de logement social peut vendre ses biens immobiliers de gré à gré à la VHM.

§ 2. Compte tenu du contrat de gestion visé à l'article 35, la VHM établit un contrat de gestion-type pour les sociétés de logement social. Ce contrat de gestion-type est soumis pour approbation au Gouvernement flamand. Le contrat de gestion-type comporte les obligations de résultat minimales de la société de logement social et de la VHM, les critères d'évaluation et les mesures et sanctions en cas de non-respect des obligations et engagements convenus. Les dispositions du contrat de gestion-type s'appliquent à toute société de logement social qui conclut un contrat de gestion avec la VHM. Un contrat de gestion visé au deuxième alinéa peut comporter des dispositions spécifiques qui complètent ou précisent les dispositions générales du contrat de gestion-type, sans les annuler.

Sans préjudice des dispositions de l'alinéa premier, une société de logement social peut conclure un contrat de gestion avec la VHM réglant le fonctionnement, l'exécution des missions, la mise à disposition et l'affectation des moyens financiers. Ce contrat de gestion tient compte de la politique du logement de la Flandre et de la politique du logement des communes relevant du terrain d'action de la société. Il ne peut être conclu qu'après consultation des communes et des centres publics d'aide sociale et des autres sociétés de logement social présentes dans le même champ d'action.

Le contrat de gestion est communiqué pour information au Gouvernement flamand.

§ 3. Lorsque la VHM refuse de conclure un contrat de gestion-type avec une société de logement social, celle-ci peut interjeter appel auprès du Gouvernement flamand dans les deux mois suivant la décision de refus.

§ 4. Toute transaction immobilière d'une société de logement social est soumise à l'autorisation préalable de la VHM. Dans le cas d'opérations urgentes, les contrats peuvent être conclus sous réserve de l'approbation de la VHM.

Une partie des habitations sociales de location doit être adaptée aux besoins des familles nombreuses, des personnes âgées et des personnes handicapées.

Sur la proposition de la VHM, le Gouvernement flamand précise les règles pour la vente éventuelle d'habitations sociales de location par les sociétés de logement social. Cette vente ne peut en aucun cas avoir lieu pendant une période de quinze ans suivant la mise à disposition de l'habitation comme habitation sociale de location.

Les sociétés de logement social peuvent céder leurs réserves de terrains à titre onéreux à des tiers pour la réalisation par le secteur privé de projets d'habitations sociales tels que visés à l'article 75. Cette cession n'est possible qu'après autorisation de la VHM.

Sous-section D. — Fonds de solidarité

Art. 46. Les sociétés de logement social dont le montant total de loyers annuels réels est inférieur au montant annuel de loyers de base peuvent, dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand après avis de la VHM, faire appel à un fonds de solidarité alimenté par les cotisations des sociétés de logement social dont le total annuel de loyers réels dépasse d'un pourcentage à déterminer par le Gouvernement flamand, le montant total annuel des loyers de base.

Sans préjudice des conditions mentionnées à l'alinéa premier, la société de logement social qui souhaite faire appel au fonds de solidarité doit apporter la preuve d'une gestion correcte. La VHM peut, d'initiative ou à la demande du Gouvernement flamand, examiner ou faire examiner la gestion d'une société de logement social.

Le Gouvernement flamand fixe, sur la proposition de la VHM, le mode de calcul des cotisations et règle le fonctionnement de ce fonds.

Sous-section E. — Financement des opérations d'investissements

Art. 47. Sans préjudice de la faculté d'affecter, avec l'autorisation de la VHM, des moyens propres ou de demander le subventionnement de projets conformément aux articles 60 à 73, les sociétés de logement social financent leurs opérations d'investissements avec des moyens empruntés auprès de la VHM. La VHM fixe les conditions de ces prêts dans un règlement général qui est soumis à l'approbation du Gouvernement flamand.

Art. 48. Par dérogation à l'article 47, la VHM peut autoriser une société de logement social à financer en tout ou en partie les opérations d'investissements par un prêt contracté auprès de tiers. Dans ce cas, les conditions sont soumises pour approbation de la VHM.

Art. 49. Lorsqu'une société de logement social reçoit une subvention-projet sur la base du Code flamand du Logement, le Gouvernement flamand peut fixer des règles spéciales visant à imputer ces subsides sur le coût des habitations ou parcelles mis à la disposition de ménages. Ce règlement peut concerner tant le projet d'habitation ou le quartier en question que tout le patrimoine de la société de logement social.

CHAPITRE II. — Le « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen »

Section 1re. — Statut et mission

Art. 50. § 1^{er}. La société coopérative « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen » dénommée ci-après VWF, est agréée comme association de logement social. Elle doit dans ses activités accorder la priorité aux besoins en logement de familles nombreuses mal-logées.

§ 2. Le VWF remplit les missions suivantes :

- 1° améliorer les conditions de logement des familles nombreuses par la mise à disposition d'habitations appropriées et en aidant les familles nombreuses à acquérir leur propre habitation ou à la maintenir en bon état;
- 2° collaborer à la lutte contre la dégradation et l'inoccupation;
- 3° contribuer à l'adaptation des habitations;
- 4° contribuer à l'exécution de mesures spécifiques en matière de politique urbaine du Gouvernement flamand.

En fonction des crédits inscrits à cette fin au budget de la Région flamande, la Région flamande participe, conformément à l'article 52, au financement des opérations du VWF requises pour l'exécution des missions susmentionnées.

Art. 51. Pour l'exécution de ses missions, le VWF peut réaliser toutes les opérations mobilières et immobilières qui y contribuent directement ou indirectement. Sont visés entre autres :

- 1° la location, la vente ou l'échange de biens immobiliers ou l'acquisition d'autres droits réels sur ces biens;
- 2° la rénovation, le remplacement ou la construction des ces biens immobiliers pour les louer ou les sous-louer ensuite ou en céder des droits réels;
- 3° l'octroi de prêts sociaux spéciaux.

Section 2. — Financement des opérations d'investissements

Art. 52. Le Gouvernement flamand peut autoriser le VWF, dans le respect du plafond mentionné dans les décrets budgétaires, à émettre des emprunts, à contracter des prêts ou à prendre des crédits sous la garantie de la Région flamande. Il fixe le montant et les conditions de ces prêts et crédits, la hauteur de la garantie éventuelle et de la part d'intérêt prise en charge par la Région flamande ainsi que les modalités de cette prise en charge. Il détermine également la durée de cette prise en charge et se réserve à cet effet le droit d'actualiser à tout moment les quotités d'intérêt restant dues, en tout ou en partie, et éventuellement de les payer anticipativement au VWF.

Le VWF affecte le produit des ces prêts et crédits, conformément aux conditions fixées par le Gouvernement flamand, aux opérations mentionnées ci-après :

- 1° l'octroi de prêts sociaux spéciaux tels que visés à l'article 79, § 3;
- 2° l'acquisition de droits réels sur des bâtiments ou la location de ces bâtiments pour 9 ans au moins, afin de les mettre à la disposition de familles nombreuses, après rénovation ou remplacement;
- 3° dans le cadre d'un projet de rénovation ou de comblement approuvé par le Gouvernement flamand, la construction d'habitations pour familles nombreuses et l'acquisition de droits réels sur les terrains ou bâtiments à démolir nécessaires à cette fin;
- 4° l'adaptation ou l'amélioration des habitations;
- 5° d'autres opérations pour lesquelles le Gouvernement flamand donne mission et qui s'inscrivent dans la politique du logement de la Flandre et dans la mission spécifique du VWF à l'égard des familles nombreuses.

Le VWF peut mettre à la disposition des familles nombreuses mal-logées des habitations sociales d'achat pour autant qu'elles soient réalisées, avec des habitations de location, dans un projet d'habitations sociales mixte situé dans une zone de rénovation d'habitat.

Les habitations de location du VWF peuvent à titre exceptionnel être louées à d'autres bénéficiaires que des familles nombreuses dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand.

Une maison de location dont le VWF est propriétaire et qui a été réalisée à l'aide d'une subvention-projet en vertu des articles 60 à 73 ou 75 peut être vendue au plus tôt quinze ans après qu'elle ait été mise pour la première fois à disposition conformément à l'alinéa 2, au locataire en place dans les conditions imposées par le Gouvernement flamand.

Art. 53. Le VWF impute chaque année les réserves nécessaires pour couvrir les charges qu'il doit supporter pour les crédits et prêts visés à l'article 52. Le mode de comptabilité et de calcul de cette réserve est soumis pour approbation au Gouvernement flamand. Les bénéfices résultant de l'affectation de ces prêts et crédits reviennent à la Région flamande. Ils sont comptabilisés dans une réserve non disponible dont le Gouvernement flamand règle l'usage.

Art. 54. La garantie régionale ne peut être accordée que si le VWF s'engage au préalable à affecter une partie des prêts ou crédits dont question à l'acquisition et/ou la rénovation, et si nécessaire la démolition et le remplacement d'habitations ou de bâtiments inadéquats, à l'amélioration ou à l'adaptation d'habitations et /ou à l'octroi de prêts pour ce type d'opérations à des familles nombreuses.

Le Gouvernement flamand fixe annuellement cette partie qui ne peut être inférieure à 30 % des prêts ou crédits dont question.

Section 3. — Contrôle

Art. 55. En ce qui concerne le respect des dispositions des sections 1 et 2 du présent chapitre, le VWF est placé sous la tutelle de deux commissaires nommés par le Gouvernement flamand et qui exercent leurs compétences conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

Les commissaires vérifient la conformité des activités du VWF et des décisions du conseil d'administration relatives à l'affectation des prêts et crédits visés à l'article 52, avec la réglementation existant à ce sujet.

Ils veillent en particulier à ce que la politique du VWF soit coordonnée et intégrée dans la politique du logement de la Flandre. Ils s'assurent que le VWF participe, chaque fois qu'il y est invité, aux réunions de concertation entre les associations de logement organisées par une commune ou un délégué au logement social.

CHAPITRE IV. — Les services locatifs agréés

Art. 56. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand peut, en tenant compte de l'article 29, agréer des organisations de locataires et des agences de location sociale comme services locatifs dont les frais salariaux et le fonctionnement peuvent être subventionnés conformément aux dispositions de l'article 58.

Le Gouvernement fixe les conditions spéciales, entre autres en matière de représentativité, d'échelle et de répartition régional auxquelles les services locatifs agréés doivent satisfaire sous peine du retrait de leur agrément, et régit le contrôle de ceux-ci.

§ 2. Les services locatifs agréés contribuent à la réalisation du droit au logement et défendent, comme précisé ci-après, les intérêts des ménages et isolés les plus mal-logés sur le marché locatif privé.

Les organisations de locataires donnent des informations et avis, sur base individuelle et/ou collective, dans toutes les matières relatives au logement dans des habitations de location, en particulier de informations et conseils locatifs détaillés. Elles peuvent prêter assistance juridique aux locataires et futurs locataires en général et aux locataires les plus démunis en particulier.

Les agences de location sociale ont pour mission la mise à disposition d'habitations de location privées pour le logement de ménages et d'isolés mal-logés. Et en particulier, elles louent à cette fin des habitations sur le marché locatif privé afin de les sous-louer aux ménages et isolés mal-logés et elles développent des initiatives dans le domaine de l'accompagnement au logement pour familiariser leurs locataires avec les droits et obligations des locataires.

Art. 57. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand peut accorder son agrément à une structure de coopération et de concertation représentative des organisations de locataires agréées et des agences de location sociale.

La structure de coopération et de concertation doit être dotée de la personnalité morale et être constituée comme association sans but lucratif conformément à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité morale aux associations sans but lucratif et aux organismes d'intérêt public. Elle assure sur tout le territoire de la Région flamande la concertation en matière d'intérêts des occupants.

Le Gouvernement flamand fixe les conditions spéciales d'octroi de l'agrément. Cette agrément peut être retirée à tout moment en cas de non-respect des conditions posées.

§ 2. Pour ce qui concerne l'exécution des missions mentionnées à l'alinéa 3, la structure de coopération et de concertation est placée sous la tutelle d'un commissaire nommé par le Gouvernement flamand et qui exerce ses compétences conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

Le commissaire mentionné à l'alinéa premier contrôle l'utilisation des subventions allouées aux organisations de locataires et aux agences de location sociale.

§ 3. La structure de coopération et de concertation agréée est chargée des missions suivantes :

1° assurer l'échange d'expérience des services locatifs agréés et la transmission d'informations relatives aux décisions politiques aux services locatifs agréés afin de renforcer aux plans juridique, social et économique, la situation des ménages et isolés mal-logés;

2° accompagner et aider les services locatifs agréés par l'étude de la réglementation, de la doctrine et de la jurisprudence en matière de logement;

3° aider le fonctionnement des services locatifs agréés par des contacts avec les autorités publiques et d'autres organisations de logement social;

4° représenter les services locatifs agréés au sein des organes consultatifs et de concertation en matière de logement;

5° traiter les demandes et plaintes relatives aux activités des services locatifs agréés.

Art. 58. En fonction des crédits inscrits à cette fin au budget de la Région flamande, le Gouvernement flamand peut, dans les conditions qu'il détermine, allouer des subventions pour frais salariaux et de fonctionnement aux fins d'intégrer le fonctionnement des services locatifs agréés dans la politique du logement flamand et communal et de permettre l'exécution des missions mentionnées à l'article 57, § 3.

Les subventions pour frais salariaux et de fonctionnement ne sont allouées que pour la partie des frais non couverte par d'autres subventions sans pouvoir excéder 100 % des frais totaux.

TITRE IV. — Instruments de la politique du logement

CHAPITRE Ier. — Le Fonds du Logement

Art. 59. Sans préjudice des dispositions libellées autrement, les remboursements de subventions ou d'aides qui ont été accordées en vertu du Code flamand du Logement et qui sont récupérées parce que les bénéficiaires n'ont pas respecté les engagements souscrits ou les conditions posées sont attribués au Fonds du Logement visé à l'article 26, § 1^{er}, du décret du 21 décembre contenant des dispositions de technique budgétaire ainsi que des dispositions d'accompagnement du budget 1991.

Les moyens de ce Fonds doivent contribuer directement à la politique du logement, entre autres à la recherche scientifique et à des projets d'habitation novateurs ou expérimentaux qui adhèrent aux objectifs des articles 3 et 4 ou qui contribuent au développement de la politique du logement dans un contexte international.

CHAPITRE II. — *Subventionnement d'initiatives publiques*

Section 1re. — Dispositions générales

Art. 60. § 1^{er}. Pour promouvoir le droit au logement, le Gouvernement flamand peut, en fonction des crédits inscrits à cette fin au budget de la Région flamande, accorder des subventions pour certaines opérations relatives à un projet d'habitation sociale et s'inscrivant dans :

- 1° la politique foncière et immobilière sociale;
- 2° la mise en place ou l'adaptation de l'infrastructure de logement;
- 3° la construction et la rénovation;
- 4° la location, l'amélioration et l'adaptation des habitations.

Compte tenu des dispositions du présent chapitre, le Gouvernement flamand détermine les conditions spéciales d'octroi de subventions.

§ 2. Sans préjudice des exceptions prévues dans le présent chapitre et compte tenu des dispositions de l'article 29, les subventions telles que visées au § 1^{er} peuvent être accordées aux initiateurs suivants :

- 1° la VHM et les sociétés de logement social;
- 2° le VWF sauf pour les opérations liées aux lotissements sociaux;
- 3° les communes, sauf pour les opérations liées aux habitations sociales d'achat;
- 4° les associations de communes, éventuellement limitées aux subventions pour l'infrastructure du logement;
- 5° les centres publics d'aide sociale, sauf pour les opérations relatives à des habitations sociales d'achat ou à des lotissements sociaux.

§ 3. Lorsque l'exécution d'une opération visée au présent titre nécessite l'évacuation d'une habitation, l'initiateur est tenu de reloger, dans les conditions posées par le Gouvernement flamand, les habitants qui satisfont aux conditions fixées sur la base de l'article 95 et les habitants d'une habitation appartenant à une association de logement social ou à l'initiateur.

Art. 61. Le Gouvernement flamand fixe le montant des subventions mentionnées au présent chapitre. Sauf disposition décrétole contraire, ce montant ne peut jamais excéder 85 % du montant à subventionner.

Par dérogation à l'alinéa premier, le montant de la subvention peut s'élever à 95% du montant subventionnable pour les habitations sociales d'achat qui font partie d'un projet d'habitations mixte.

Sauf disposition décrétole contraire, tout autre avantage que le Gouvernement flamand accorde éventuellement pour cette même opération sur la base de ses compétences régionales ou communautaires est inclus dans ces pourcentages.

Par dérogation à l'alinéa trois, la subvention visée dans le présent chapitre peut être associée pour la partie non subventionnée, aux moyens que la VHM, les sociétés de logement social ou le VWF obtiennent sur la base des dispositions des articles 38, 39, 47, 49 ou 52 relatifs au financement de leurs opérations d'investissements.

Art. 62. § 1^{er}. Le délégué au logement social visé à l'article 44 est compétent pour contrôler, au nom du Gouvernement flamand, l'affectation des subventions mentionnées dans le présent chapitre.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine les règles spéciales d'un remboursement éventuel des subventions reçues dans les cas où, dans la réalisation d'un projet d'habitation sociale, une modification d'un ou de plusieurs éléments, en particulier l'affectation des terrains ou bâtiments, est intervenue.

Section 2. — Subvention pour la politique foncière et immobilière sociale

Art. 63. Le Gouvernement flamand peut accorder des subventions pour l'acquisition de la propriété à titre onéreux d'un bien immobilier bâti ou non situé, dans une zone de rénovation ou de construction d'habitations.

La VHM et les sociétés de logement social peuvent également recevoir ces subventions pour l'acquisition de la propriété à titre onéreux d'un bien immobilier non bâti, situé en dehors d'une zone de construction.

Le VWF reçoit uniquement ces subventions pour l'acquisition de biens immobiliers bâtis.

Section 3. — Subvention pour l'infrastructure de logement

Art. 64. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand peut accorder des subventions pour permettre aux initiateurs de :

- 1° rendre aptes à la construction des terrains situés dans une zone de rénovation d'habitations, le cas échéant, en démolissant les bâtiments présents;
- 2° exécuter des travaux d'infrastructure, à savoir l'équipement des routes, les équipements utilitaires et les installations de décharge et d'épuration des eaux usées nécessaires pour les habitations dont question;
- 3° aménager les infrastructures communes;
- 4° faire des travaux d'adaptation à l'environnement, sauf pour ce qui concerne les lotissements sociaux.

Lorsque l'opération visée à l'alinéa premier concerne l'aménagement ou l'adaptation de l'infrastructure pour des habitations qui sont rénovées, améliorées ou adaptées, ou un projet de rénovation ou de comblement approuvé par le Gouvernement flamand, la subvention peut également être accordée en dehors d'une zone de rénovation d'habitations.

§ 2. Pour ce qui concerne les subventions pour des travaux d'infrastructure ou des travaux d'adaptation à l'environnement mentionnés au § 1^{er}, alinéa premier, 2° et 4°, le Gouvernement flamand fait une distinction selon que le projet d'habitation sociale se réalise dans ou en dehors d'une zone de rénovation ou de construction d'habitations. Cette distinction ne vaut pas lorsque ces travaux sont exécutés pour des habitations rénovées, améliorées ou adaptées, pour un projet de rénovation ou de comblement approuvé par le Gouvernement flamand, ou pour des travaux concernant un projet d'habitations sociales de la VHM ou d'une société de logement social.

§ 3. Par dérogation à l'article 60, les subventions pour des travaux d'infrastructure tels que mentionnées au § 1^{er}, 2°, peuvent également être accordées lorsque l'initiateur fait construire sur son terrain, dans le cadre de la politique du bien-être de la Flandre, des appartements-services tels que visés à l'article 2, 5°, des décrets coordonnés du 18 décembre 1991 en matière d'équipements pour personnes âgées, par le titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose. Les subventions sont également accordées lorsque les appartements-services sont construits dans le cadre d'une convention de leasing avec l'initiateur.

§ 4. Par dérogation à l'article 60, les subventions mentionnées dans cet article peuvent également être accordées à des initiateurs sous forme d'une association sans but lucratif conformément à la loi du 27 juin 1921, dotant les associations sans but lucratif et des institutions d'intérêt général de la personnalité morale.

§ 5. Par dérogation à l'article 60, les subventions mentionnées dans cet article peuvent également être accordées pour les opérations dans le cadre d'un projet de rénovation pour des habitations dans un quartier, auquel participe un initiateur mentionné à l'article 60.

Art. 65. Le subventionnement de travaux d'infrastructure et de travaux d'adaptation mentionnés à l'article 64, § 1^{er}, alinéa premier, 2° et 4°, n'est envisageable que lorsque l'initiateur s'engage à transférer, dans le délai fixé par le Gouvernement flamand, l'infrastructure en question, ainsi que le terrain sur lequel elle est construite, à la commune en vue de son intégration dans le domaine public communal.

L'initiateur peut transférer les équipements communs qui ne visent pas uniquement les habitants des habitations du projet d'habitations sociales à la commune en vue de leur intégration dans le domaine public communal.

Pour la cession à la commune visée au présent article, l'initiateur peut demander une indemnité qui ne peut dépasser la part non subventionnée du coût des travaux, opérations et équipements.

La cession s'opère conformément à une procédure que le Gouvernement flamand définit et qui offre à la commune les garanties nécessaires en matière de concertation lors de la conception et de l'exécution des opérations.

La commune est tenue d'entretenir les infrastructures et les équipements qui lui ont été cédés.

Art. 66. § 1^{er}. Tout acheteur, tout titulaire d'un droit d'emphytéose ou de superficie d'une parcelle dans un lotissement social réalisé à l'aide des subventions conformément à cette section, doit remplir les conditions en matière de revenus et de patrimoine immobilier fixées par le Gouvernement flamand.

§ 2. Tout acheteur, tout titulaire d'un droit d'emphytéose ou de superficie doit construire ou faire construire son habitation et ensuite l'occuper personnellement dans le délai et les conditions fixées par le Gouvernement flamand.

Lorsque l'acheteur ne respecte pas ce délai ni ces conditions, il doit rembourser la part du coût des opérations exécutées, concernant sa parcelle et une part de la plus-value, à fixer par le Gouvernement flamand, à la Région flamande et à l'initiateur concerné, chacun pour sa part, sauf si l'initiateur rachète la parcelle. Le Gouvernement flamand détermine le mode de calcul du montant à rembourser.

Lorsque le titulaire du droit d'emphytéose ou de superficie ne respecte pas ce délai ni ces conditions, la convention d'emphytéose ou de superficie est dissoute de plein droit.

Art. 67. Le Gouvernement flamand peut décider que la Région flamande exécute elle-même ou fasse exécuter les opérations mentionnées à l'article 64, § 1^{er}. Dans ce cas, la Région flamande prend les frais à charge à concurrence d'un montant égal à la subvention.

Art. 68. Par dérogation à l'article 61, alinéas un et deux, la subvention accordée conformément à cette section peut s'élever à 100 % du montant subventionnable lorsque la Région flamande est elle-même maître d'ouvrage des travaux.

Section 4. — Subvention à la construction et à la rénovation

Art. 69. Le Gouvernement flamand peut accorder une subvention afin d'encourager des initiateurs à construire une ou plusieurs habitations sociales dans une zone de rénovation ou de construction d'habitations. Le VWF ne reçoit cette subvention que pour autant que la construction s'inscrive dans un projet de rénovation ou de comblement approuvé par le Gouvernement flamand.

Art. 70. Le Gouvernement flamand peut accorder des subventions pour la rénovation d'une ou de plusieurs habitations ou bâtiments inadéquats afin d'en faire des habitations sociales.

Art. 71. Le Gouvernement flamand peut accorder la subvention visée à l'article 70 aux initiateurs visés à l'article 18, § 2, pour la rénovation d'habitations, mentionnée aux articles 18, § 1^{er}, et 90 et les habitations reprises dans la liste des bâtiments et/ou habitations abandonnés, visée à l'article 28, § 1^{er}, du décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation. Cette disposition vaut uniquement dans la mesure où les initiateurs disposent d'un droit de superficie ou d'emphytéose sur ces habitations ou louent ces habitations pour neuf ans au moins afin de les mettre à la disposition de ménages ou d'isolés mal-logés.

Section 5. — Subvention à la location, à l'amélioration et à l'adaptation d'habitations

Art. 72. Le Gouvernement flamand peut accorder des subventions pour :

1° améliorer ou adapter des habitations sociales de location;

2° équiper des habitations sociales de location intégrées dans un quartier social en fonction des activités de la vie quotidienne des personnes handicapées, en ce compris la construction et/ou l'aménagement d'équipements spécifiques nécessaires à cette fin.

3° permettre au bailleur d'une habitation sociale de location d'accorder une réduction de loyer pour charge de famille, dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand.

Le Gouvernement peut accorder la subvention visée à l'alinéa premier, 1°, aux initiateurs mentionnés à l'article 18, § 2, qui exécutent des travaux d'amélioration ou d'adaptation dans les habitations visées à l'article 71 que l'initiateur loue pour une période de neuf ans au moins ou pour lesquelles l'initiateur a acquis un droit d'emphytéose ou de superficie afin de les mettre à la disposition de ménages et d'isolés mal-logés.

Art. 73. La subvention pour les opérations mentionnées à l'article 72, 2°, peut, par dérogation à l'article 61, alinéas un et deux, être supérieure à 85 % du montant subventionnable.

La subvention visée à l'article 72, 3°, est égale à la réduction de loyer accordée.

CHAPITRE III. — *Subventionnement de projets d'habitations sociales d'agences de location sociale et de projets d'habitations dans le secteur privé*

Section 1re. — Projets d'habitations d'agences de location sociale

Art. 74. Le Gouvernement flamand peut, dans la limite des crédits inscrits à cette fin au budget de la Région flamande et dans les conditions particulières qu'elle détermine, accorder les subventions visées à l'article 72, alinéa premier, 3°, aux agences de location sociale agréées conformément à l'article 56, § 1^{er}. L'article 73 s'applique également à ces subventions.

Dans ce cas, les subventions concernent des habitations du secteur privé que les agences de location sociale mettent à la disposition de ménages et d'isolés mal-logés.

Section 2. — Projets d'habitations dans le secteur privé

Art. 75. § 1^{er}. En fonction des crédits inscrits à cette fin au budget de la Région flamande et compte tenu des dispositions des articles 61 et 65, le Gouvernement flamand peut également accorder les subventions telles que visées aux articles 64, §§ 1^{er} et 2, 69 et 70, à d'autres initiateurs que ceux mentionnés à l'article 60, § 2, ou 64, §§ 3, 4 ou 5.

La subvention n'est accordée sur la base de cette section que lorsque les opérations visent la réalisation d'habitations sociales de location dans une zone de rénovation ou de construction d'habitations.

§ 2. Sous réserve de l'application de l'article 64, § 3, les habitations que le bénéficiaire de la subvention construit ou rénove sont louées ou sous-louées par un initiateur mentionné à l'article 60, § 2, à des ménages ou isolés mal-logés.

§ 3. Sous réserve de l'application de l'article 64, §§ 3 et 4, le bénéficiaire de la subvention s'engage pour les habitations à une promesse de vente unilatérale en faveur de l'initiateur visé au § 2 avec lequel il collabore. Si l'option d'achat n'est pas levée, il accorde à la VHM et à la société ou aux sociétés de logement social dont le terrain d'action s'étend à l'endroit où se situe le projet d'habitation, un droit de préemption sur ces habitations.

Les conditions de la promesse de vente et du droit de préemption, entre autres le délai de levée de l'option d'achat et le calcul du prix de vente, sont réglées dans une convention que le bénéficiaire de la subvention conclut :

- soit avec la VHM ou avec une société de logement social lorsqu'il y a collaboration avec l'une de celles-ci,
- soit, dans les autres cas, avec la Région flamande représentée par le Gouvernement flamand.

La convention comporte tous les règlements en matière de mise à disposition des habitations à l'initiateur visé au § 2. Pour la location ou la sous-location à des ménages ou isolés mal-logés, les dispositions des articles 91 à 99 sont d'application et, selon le cas, celles des articles 100, 101 ou 102.

La convention avec la VHM ou avec une société de logement social est soumise pour approbation au Gouvernement flamand.

§ 4. Le Gouvernement flamand fixe les conditions spéciales de la subvention mentionnée dans cet article.

Art. 76. Sous réserve de l'application de l'article 64, §§ 3 et 4, les travaux réalisés sont grevés, au bénéfice de la Région flamande, d'une hypothèque de premier rang à concurrence de la subvention sont majorés des intérêts au taux légal comme garantie de l'exécution des prestations auxquelles le bénéficiaire de la subvention s'est engagé dans la convention mentionnée à l'article 75, § 3.

En cas d'aliénation des habitations, l'hypothèque est rayée, selon les modalités fixées par le Gouvernement flamand.

De l'accord du bénéficiaire de la subvention, l'hypothèque mentionnée à l'alinéa premier peut être établie sur d'autres biens immobiliers qu'il possède. Elle peut également, de l'accord du Gouvernement flamand, être remplacée par une garantie bancaire à concurrence du même montant.

Les dispositions de l'alinéa premier ne s'appliquent pas lorsque les travaux de construction sont dès le départ propriété de la Région flamande ou de l'initiateur visé à l'article 75, § 2, avec lequel il est collaboré.

Art. 77. Le Gouvernement flamand peut accorder la garantie de la Région flamande à des prêts que le bénéficiaire de la subvention conclut ou à des crédits qu'il prélève pour exécuter les prestations auxquelles il s'est engagé. La garantie n'est jamais supérieure à 90% du montant initial du prêt ou du crédit. Elle porte uniquement sur le remboursement du capital.

CHAPITRE IV. — *Autres mesures d'aide*

Section 1re. — Prêts sociaux et garanties

Art. 78. La Région flamande garantit, dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand, le remboursement du principal et le paiement des intérêts et frais supplémentaires de prêts sociaux accordés par :

1° les institutions de crédit agréées par la société anonyme « Caisse générale d'Epargne et de Retraite » ou par la VHM dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand;

2° l'Office central de crédit hypothécaire

3° toute institution de crédit agréée par arrêté du Gouvernement flamand qui s'est engagée à utiliser par priorité une partie convenue avec le Gouvernement flamand de ses dépôts à ces prêts.

La garantie de la Région flamande porte au maximum sur la part de l'emprunt dépassant les 60 % de la valeur de vente de l'habitation. L'institution de crédit prélève une cotisation sur les montants empruntés au bénéfice d'un fonds de garantie auprès d'une institution financière choisie par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand règle la gestion de ce fonds et fixe la hauteur de la cotisation qui ne peut en aucun cas excéder 0,5 % des montants empruntés.

Le montant emprunté ne peut dépasser la valeur de vente de l'habitation. Le Gouvernement flamand fixe les conditions, entre autres les normes minimales et maximales pour les habitations et la relation du taux d'intérêt maximum pour les prêts sociaux par rapport aux taux d'intérêt des prêts hypothécaires normaux.

Art. 79. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand fixe pour chacune des opérations mentionnées au § 2 les conditions auxquelles les ménages et isolés mal-logés peuvent contracter un prêt social spécial auprès de la VHM ou du VWF. Il détermine entre autres les normes minimales et maximales pour les habitations, le mode de calcul des taux d'intérêt sociaux et les conditions de la révision périodique de ces taux d'intérêt. Le taux d'intérêt et sa révision sont liés au revenu.

§ 2. La VHM accorde les prêts mentionnés au § 1^{er} uniquement aux ménages et isolés mal-logés qui :

- 1° achètent une habitation sociale d'achat auprès de la VHM ou d'une société de logement social ou
- 2° rénovent, améliorent ou adaptent leur habitation ou
- 3° achètent une habitation d'un certain âge dont le Gouvernement flamand détermine le minimum, ou
- 4° construisent une habitation.

Le remboursement de ces prêts est garanti par une assurance-décès temporaire qui peut être offerte par la VHM ou, le cas échéant, par sa filiale visée à l'article 30, aux isolés ou aux ménages qui contractent ou ont contracté un emprunt. Le Gouvernement flamand approuve les conditions générales et les tarifs de cette assurance.

La VHM peut accorder une diminution supplémentaire d'intérêt fixée par le Gouvernement flamand en fonction de la taille du ménage.

§ 3. Le VWF accorde uniquement les prêts mentionnés au § 1^{er} aux :

- 1° familles nombreuses qui rénovent, améliorent ou adaptent leur habitation ou qui achètent ou construisent une habitation;
- 2° familles nombreuses qui ne sont pas en mesure de rembourser des dettes contractées antérieurement pour la rénovation, l'achat ou la construction de leur habitation, dans les conditions qui sont fixées par le Gouvernement flamand.

Le VWF peut accorder une diminution supplémentaire d'intérêt fixée par le Gouvernement flamand en fonction de la taille du ménage.

§ 4. Pour les prêts tels que visés au § 2, alinéa premier, 4° et § 3, alinéa premier, 1°, qui concernent de nouvelles habitations, le Gouvernement flamand, lorsqu'il détermine les normes maximales pour les habitations et le mode de calcul des taux d'intérêt sociaux conformément au § 1^{er}, fait une distinction selon que les habitations se situent ou non dans une zone de rénovation ou de construction d'habitations. Cette distinction ne s'applique pas en cas de construction de l'habitation après démolition d'une habitation inadéquate sur la même parcelle.

Art. 80. Dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget de la Région flamande, le Gouvernement flamand peut, dans les conditions et à concurrence du montant qu'il détermine, imputer le remboursement du principal et le paiement des intérêts de prêts hypothécaires en tout ou en partie à charge de la Région flamande pour les emprunteurs qui ne sont pas en mesure de remplir leurs engagements contractuels suite à une incapacité de travail ou à un chômage involontaire. Le prêt doit concerner une habitation qui est ou sera occupée personnellement par l'emprunteur et dont la valeur de vente ne dépasse pas le montant fixé par le Gouvernement flamand. De plus, l'emprunteur ne peut posséder d'autre habitation en pleine propriété, sauf si elle est inadéquate.

La Région flamande peut prendre à sa charge les primes d'assurances, par convention avec l'assureur.

Section 2. — Aides

Art. 81. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand peut, en fonction des crédits inscrits à cette fin au budget de la Région flamande accorder des aides telles que visées aux articles 82 et 83 afin de permettre aux ménages et aux isolés mal-logés de construire, de louer ou d'acheter une habitation, ou de rénover, d'améliorer ou d'adapter leur habitation.

Les aides mentionnées dans le présent chapitre peuvent uniquement être accordées lorsque la personne isolée ou le ménage ne possède pas d'autre habitation en pleine propriété, sauf s'il s'agit d'une habitation inadéquate occupée personnellement par l'isolé ou le ménage. Selon le cas, le loyer de la maison ou sa valeur ou sa dimension doivent être conformes aux normes fixées par le Gouvernement flamand.

Le Gouvernement flamand fixe les conditions spéciales d'application de cette section.

§ 2. Les centres publics d'aide sociale et leurs associations peuvent payer directement aux communes et aux associations de logement social qui louent des habitations conformément au Titre VII la part de loyer qui correspond à l'aide qu'ils accordent pour le logement des ménages concernés.

Lorsqu'une aide est accordée conformément à l'article 82, la Région flamande la verse, en application de l'alinéa premier, au centre public d'aide sociale ou à l'association de ces centres.

Art. 82. Pour encourager le départ d'une habitation inadéquate ou inadaptée au logement, une aide pour frais d'installation et de loyer peut être accordée en application de l'article 81 aux ménages et isolés mal-logés pour leur permettre de louer une habitation répondant aux trois conditions suivantes :

- 1° l'habitation est apte au logement;
- 2° l'habitation est adaptée à la composition du ménage;
- 3° l'habitation est adaptée aux possibilités physiques du locataire.

Lorsque les locataires concernés se voient attribuer une habitation sociale de location ou réintègrent leur habitation initialement inadaptée ou inadéquate après rénovation ou adaptation en application de l'article 18 ou 90, seule l'aide pour frais d'installation mentionnée à l'alinéa premier peut être accordée.

L'aide mentionnée dans cet article peut être attribuée aux ménages ou isolés sans abri, dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand.

Art. 83. Pour encourager l'acquisition et/ou la rénovation, l'amélioration et l'adaptation d'habitations, une aide pour les frais peut être accordée en application de l'article 81 aux :

- 1° ménages et isolés mal-logés qui rénovent ou achètent et rénovent un bâtiment ou une habitation inadaptée ou inadéquate;
- 2° ménages et isolés mal-logés qui achètent une habitation sociale d'achat ou une habitation répondant aux normes de qualité de l'habitat, auprès d'un initiateur mentionné à l'article 60, § 2, ou qui construisent une habitation ou achètent une nouvelle habitation dans le secteur privé;
- 3° ménages et isolés mal-logés qui font dans leur habitation des travaux d'amélioration ou d'adaptation autres que ceux visés au 4°;

4° personnes âgées et handicapées qui soit adaptent leur habitation à leurs possibilités physiques soit habitent chez un parent ou allié jusqu'au second degré qui adapte l'habitation à leurs possibilités physiques.

L'aide pour les frais d'amélioration ou d'adaptation et l'aide pour les frais d'adaptation d'habitations aux possibilités physiques de personnes âgées ou handicapées, peuvent être accordées tant au propriétaire qu'au locataire de l'habitation. Il n'est pas tenu compte des revenus du parent ou allié mentionné à l'alinéa premier, 4°, sauf si celui-ci est l'époux de la personne pour laquelle l'habitation est adaptée. Le Gouvernement flamand détermine les conditions d'octroi de cette aide.

Lorsque le Gouvernement flamand accorde une aide pour la construction d'une habitation ou pour l'achat d'une nouvelle habitation dans le secteur privé, il fait une distinction selon que l'habitation est située ou non dans une zone de rénovation ou de construction d'habitations.

CHAPITRE V. — *Le droit de rachat*

Art. 84. La VHM, les sociétés de logement social, le VWF, les communes et les centres publics d'aide sociale disposent, sans aucune clause explicite, pendant vingt ans du droit de reprendre les habitations sociales de location et d'achat qu'ils ont vendues à des ménages ou isolés mal-logés lorsque ces derniers ne respectent pas les conditions et engagements en leur qualité d'acheteur résultant du Code flamand du Logement et des arrêtés pris en exécution de celui-ci.

L'habitation peut être reprise du premier, et le cas échéant, du second acheteur au prix de vente initial majoré des frais d'achat et des frais d'amélioration et de réparation pour autant que ceux-ci ne soient pas contraires aux dispositions en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. La reprise de l'habitation se fait pour quitte et libre de toutes charges et hypothèques qui pourraient grever l'habitation du chef de l'acheteur.

Les ménages et isolés mal-logés ne peuvent revendre les habitations qu'après information préalable de l'initiateur qui a vendu l'habitation.

Le fonctionnaire instrumentant donne lecture de cet article lors de la vente d'une habitation, visée à l'alinéa premier.

§ 2. Lorsque les initiateurs mentionnés au § 1^{er} ne font pas usage de leur droit de rachat, ils ont le droit, dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand, de demander une indemnité dont le Gouvernement flamand fixe le minimum et le maximum aux acheteurs d'une habitation sociale qui revendent ou louent cette habitation dans un délai de vingt ans suivant l'achat.

CHAPITRE VI. — *Autres instruments*

Section 1re. — Droit de préemption

Art. 85. § 1^{er}. La VHM, les sociétés de logement social, les communes et les centres publics d'aide sociale disposent d'un droit de préemption sur les habitations dans lesquelles ils ont exécuté des travaux de rénovation, d'adaptation ou d'amélioration en application des articles 18, § 2 et 90.

Sans préjudice de l'alinéa premier, la VHM, les sociétés de logement social sur leur terrain d'action et les communes sur leur territoire ont un droit de préemption sur :

1° une habitation qui est reprise sur une des listes de l'inventaire visé à l'article 28, § 1^{er}, du décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation;

2° l'habitation visée à l'article 19 qui n'a pas été démolie dans le délai fixé par le Gouvernement flamand;

3° une parcelle destinée à la construction située dans une région spéciale à déterminer par le Gouvernement flamand.

§ 2. Le droit de préemption mentionné au § 1^{er}, deuxième alinéa, 3°, ne s'applique pas lorsque le bien est vendu à un descendant ou à l'époux du propriétaire, à l'un des co-propriétaires ou à un descendant de ces derniers.

§ 3. Le bien ne peut être vendu qu'après que le vendeur ait donné aux titulaires du droit de préemption la faculté d'exercer leur droit. L'article 86 ou l'article 87 s'applique selon qu'il s'agit d'une vente publique ou d'une vente de gré à gré.

Art. 86. § 1^{er}. En cas de vente publique, le fonctionnaire instrumentant fait connaître au moins trente jours à l'avance l'endroit, le jour et l'heure de la vente :

1° dans le cas visé à l'article 85, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, au titulaire du droit de préemption;

2° dans les autres cas, à la commune et à la VHM qui informe à son tour de l'intention de vente toute société de logement social dont le champ d'action englobe l'endroit où se situe le bien, de l'intention de vente.

§ 2. Lorsque la vente a lieu sans réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, le fonctionnaire instrumentant demande en public, à la fin des enchères et avant l'attribution, aux délégués présents des titulaires du droit de préemption s'ils souhaitent exercer ce droit au dernier prix offert.

Si deux ou plusieurs bénéficiaires souhaitent exercer ce droit, le bien est attribué dans l'ordre suivant :

1° la société de logement social selon l'ordre fixé à l'alinéa trois;

2° la commune;

3° la VHM.

Lorsque le bien est situé sur le champ d'action de plusieurs sociétés de logement social, la VHM détermine, selon les règles fixées par le Gouvernement flamand, l'ordre dans lequel ces sociétés de logement social peuvent exercer leur droit de préemption. L'ordre est communiqué aux sociétés de logement social en même temps que l'information visée à l'alinéa premier, 2° du § 1^{er}.

En cas de refus, d'absence ou de silence des bénéficiaires du droit de préemption, la vente se poursuit.

§ 3. Lorsque la vente a lieu sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, le fonctionnaire instrumentant se limite à informer de la surenchère le bénéficiaire ou les bénéficiaires tels que visés au § 1^{er} ou de la dernière offre s'il n'y a pas de surenchère ou si celle-ci n'est pas acceptée, de la dernière offre.

Lorsqu'aucun des bénéficiaires du droit de préemption n'a fait signifier au fonctionnaire instrumentant l'acceptation de la surenchère dans le délai d'un mois, l'attribution est définitive. Si deux ou plusieurs bénéficiaires ont fait signifier l'acceptation, la disposition du § 2, deuxième alinéa est d'application.

Art. 87. § 1^{er}. En cas de vente de gré à gré, le fonctionnaire instrumentant informe, selon le cas, le bénéficiaire mentionné à l'article 86, § 1^{er}, 1°, ou les bénéficiaires visés à l'article 86, § 2, 2°, du contenu de l'acte qui est établi sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption.

§ 2. Le droit de préemption est exercé par lettre recommandée dans les deux mois de la notification. Si deux ou plusieurs bénéficiaires entendent exercer leur droit, la disposition de l'article 86, § 2, deuxième alinéa, est d'application.

La vente est parfaite dès la signification au bénéficiaire de l'acceptation par exploit d'huissier de justice.

§ 3. Si le droit de préemption n'est pas exercé dans ce délai, le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré pour un prix inférieur ou à des conditions plus favorables sans nouvelle notification aux bénéficiaires visés au § 1^{er}.

Après un délai d'un an, le bien ne peut être vendu de gré à gré, même aux conditions initiales sans nouvelle notification aux mêmes bénéficiaires.

§ 4. Le fonctionnaire instrumentant devant lequel un acte de vente de gré à gré est passé concernant une habitation faisant l'objet d'un droit de préemption doit dans un délai d'un mois après l'enregistrement informer les bénéficiaires visés au § 1^{er} du prix et des conditions de la vente.

Art. 88. § 1^{er}. En cas de méconnaissance du droit de préemption, chaque bénéficiaire a le droit d'être subrogé à l'acheteur. L'action doit être intentée simultanément contre le vendeur et le premier acheteur. La disposition de l'article 86, § 2, deuxième alinéa, est d'application lorsque plusieurs bénéficiaires intentent une action.

L'action est recevable après inscription en marge de la transcription de l'acte litigieux et éventuellement en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acheteur le prix que ce dernier a payé. Le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur pour les frais de l'acte. Le subrogé n'est tenu aux obligations découlant, pour l'acheteur, de l'acte authentique de vente et aux charges que l'acheteur a acceptées que pour autant que ces charges soient inscrites ou transcrites avec l'inscription de son action. L'action en subrogation se prescrit, en cas de vente publique, trois mois après l'attribution définitive et, en cas de vente de gré à gré, trois mois après la notification mentionnée à l'article 87, § 4. A défaut de cette notification, l'action se prescrit deux ans après la transcription de l'acte.

Si le juge reçoit l'action en subrogation, le jugement vaut titre. Tout jugement relatif à une demande de subrogation est inscrite après l'inscription de la demande.

§ 2. Le Gouvernement flamand précise les règles d'application de cette section.

Art. 89. Lorsqu'un bénéficiaire d'un droit de préemption visé à l'article 85, § 1^{er}, fait usage de ce droit, le prix de vente visé aux articles 86 et 87 est diminué d'un montant égal au résultat de la formule suivante :

sb- (a x sb/27), sb étant le montant subventionnable du coût des travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation, et a le nombre d'années pleines pendant lesquelles le bénéficiaire du droit de préemption disposait de l'habitation.

Section 2. — Gestion sociale des habitations

Art. 90. § 1^{er}. La commune, le centre public d'aide sociale ou une association de logement social, à l'exception d'une organisation de locataires, ont dans les conditions mentionnées dans le présent article, de plein droit un droit de gestion sociale des habitations suivantes :

1° les habitations reprises sur la liste des bâtiments et/ou habitations inoccupées visées à l'article 28, § 1^{er}, du décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation et qui répondent aux normes visées à l'article 5;

2° les habitations visées à l'article 18, § 1^{er}, qui n'ont pas été rénovées, améliorées ou adaptées dans le délai fixé par le Gouvernement flamand.

L'obtention du droit de gestion sociale d'une habitation, mentionné au § 1^{er}, alinéa premier, 1°, est tributaire des conditions suivantes :

1° le titulaire d'un droit de pleine propriété, le titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose ou l'usufruitier, selon le cas, n'a pas accepté l'offre écrite de la commune, du centre public d'aide sociale ou de l'association de logement social de louer l'habitation inoccupée pour un loyer calculé sur la base de critères objectifs déterminés par le Gouvernement flamand, dans un délai d'un mois suivant la date de l'offre. Pour fixer le loyer, il est tenu compte de la redevance due au moment de l'offre sur l'habitation conformément au décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation;

2° dans le mois suivant le rejet de l'offre ou, le cas échéant, l'expiration du délai mentionné au 1°, le titulaire d'un droit de pleine propriété, le titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose ou l'usufruitier, selon le cas, a été prévenu par écrit de l'intention d'exercer le droit de gestion sociale à l'expiration d'un délai de trois mois suivant cette notification;

3° l'habitation est inoccupée à l'expiration du délai de trois mois suivant la notification visée au 2°.

L'obtention du droit de gestion sociale d'une habitation mentionné au § 1^{er}, alinéa premier, 2°, est tributaire des conditions suivantes :

1° le titulaire d'un droit de pleine propriété, le titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose ou l'usufruitier, selon le cas, n'a pas accepté l'offre écrite de la commune, du centre public d'aide sociale ou de l'association de logement social d'exécuter les travaux requis dans les conditions mentionnées à l'article 18, § 2, dans un délai d'un mois suivant la date de l'offre;

2° dans le délai d'un mois suivant le rejet de l'offre, ou, le cas échéant, à l'expiration du délai mentionné au 1, le titulaire d'un droit de pleine propriété, le titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose ou l'usufruitier, selon le cas, a été informé par écrit de l'intention d'exercer le droit de gestion sociale à l'expiration d'un délai de trois mois suivant cette notification;

3° les travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation requis n'ont pas été exécutés à l'expiration du délai de trois mois visé au 2°.

Le titulaire d'un droit de pleine propriété, le titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose, l'usufruitier et leurs parents ou alliés jusqu'au second degré bénéficient d'une priorité absolue pour l'attribution de cette habitation, pour autant qu'ils ont occupé personnellement l'habitation en question et répondent aux conditions fixées par le Gouvernement flamand.

§ 2. La commune, le centre public d'aide sociale ou l'association de logement social, selon le cas, informe par écrit le titulaire d'un droit de pleine propriété, le titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose ou l'usufruitier de l'acquisition du droit de gestion sociale.

A partir de la date de la notification, la commune, le centre public d'aide sociale ou l'association de logement social dispose, sans préjudice de l'application de la disposition de l'alinéa trois, pendant neuf ans de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris de la compétence de louer l'habitation au titre d'habitation sociale de location conformément aux dispositions du titre VII et d'exécuter tous les travaux en vue de cette location. Si des travaux sont exécutés dans l'habitation en vue de sa location, le délai de neuf ans est prolongé du nombre de mois nécessaires pour récupérer le coût de ces travaux lors du paiement du loyer de base calculé conformément à l'article 99.

Le titulaire d'un droit de pleine propriété, le titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose et l'usufruitier, ainsi que l'acquéreur de ces droits à titre onéreux ou non sont tenus de respecter les baux conclus par le titulaire du droit de gestion sociale. Lorsqu'au terme du droit de gestion sociale, l'habitation est à nouveau mise en location, elle est offerte par priorité au locataire en place moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé calculé conformément à l'article 99. Si le locataire en place refuse l'offre, l'habitation peut être mise en location libre.

§ 3. Le titulaire d'un droit de pleine propriété, le titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose ou l'usufruitier perçoivent à partir du moment de la conclusion d'un bail à loyer visé au § 2, une indemnité égale au revenu cadastral de l'habitation, adaptée à l'indice des prix à la consommation visé à l'article 518 du Code de l'impôt sur les revenus d'application au moment de la notification de l'obtention du droit de gestion sociale visé au § 2. L'indemnité ainsi calculée est adaptée annuellement à l'indice des prix visée à l'article 518 du Code de l'impôt sur les revenus.

L'indemnité calculée conformément à l'alinéa premier, ne peut en aucun cas dépasser le loyer dû par le locataire en place au titulaire du droit de gestion sociale.

§ 4. Le titulaire d'un droit de pleine propriété, le titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose ou l'usufruitier peuvent interjeter appel de l'obtention et de l'exercice du droit de gestion sociale auprès du Gouvernement flamand. La contestation n'est pas suspensive de l'exercice du droit de gestion sociale.

Le Gouvernement flamand règle la procédure de l'institution et du traitement de l'appel.

TITRE VII. — La location d'habitations dans le secteur social

CHAPITRE Ier. — Dispositions communes en matière d'habitations sociales de location

Art. 91. § 1^{er}. Les dispositions du présent titre s'appliquent aux habitations qui sont louées ou sous-louées par la VHM et les sociétés de logement social et aux habitations subventionnées en vertu des articles 60 à 75 louées ou sous-louées par le VWF, les communes, les centres publics d'aide sociale et les agences de location sociale. Elles ne s'appliquent pas aux habitations qui sont mises à la disposition comme appartements-services dans le cadre de la politique flamande du bien-être.

En application de l'article 1717, deuxième alinéa, du Code civil, les instances mentionnées à l'alinéa premier sont habilitées à sous-louer des habitations qu'elles ont elles-mêmes louées comme habitations sociales de location en application des dispositions du présent titre.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine les conditions de location des habitations sociales de location, dans le respect des dispositions de ce titre. Le Gouvernement flamand peut fixer des conditions spécifiques pour les habitations louées par :

- 1° la VHM et les sociétés de logement social, après avis de la VHM;
- 2° le VWF, après avis du VWF;
- 3° les communes, les centres publics d'aide sociale et les agences de location sociale.

Le Gouvernement flamand détermine les sanctions infligées au bailleur et au locataire qui ne respectent pas les conditions fixées dans ou en vertu de ce titre, ou qui ne remplissent pas leurs obligations.

§ 3. Pour ce qui concerne les aspects qui ne sont pas réglés dans ce titre ou dans les arrêtés pris en exécution de celui-ci, les dispositions de la section 1^{ère} et 2 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil sont d'application pour autant qu'elles ne dérogent pas aux réglementations précitées ou contraires à leur philosophie.

Art. 92. Une habitation sociale de location peut être louée sur la base d'un bail écrit comportant au minimum les données et dispositions reprises ci-après :

- 1° la date de mise à disposition de l'habitation et d'entrée en vigueur du bail;
- 2° les obligations du locataire, entre autres en ce qui concerne le paiement du loyer et l'entretien de l'habitation;
- 3° les éléments de calcul des montants dûs par le locataire et leur mode de paiement;
- 4° le tribunal territorialement compétent en cas de litige.

Lorsque le bail concerne une habitation dont le bailleur ne dispose que pour une durée déterminée, cette durée est également stipulée. Elle ne peut être inférieure à neuf ans sauf si le bailleur ne dispose de l'habitation que pour une durée inférieure. Le Gouvernement flamand peut accorder des dérogations au délai minimum précité, entre autres pour l'accueil temporaire de ménages en situation de détresse ou dans l'attente d'un logement approprié.

Art. 93. § 1^{er}. Le bailleur tient un registre de candidats mentionnant l'identité de tous les candidats-locataires ainsi que des locataires auxquels une habitation sociale de location a été attribuée dans l'année civile en cours ou précédente. L'inscription se fait dans l'ordre de la réception des demandes. Le registre mentionne également l'existence de priorités éventuelles telles que visées à l'article 95.

Sauf dans les cas où le candidat-locataire a fait savoir explicitement et par écrit que sa candidature vise uniquement des habitations sociales de location dans un quartier précis ou des habitations sociales de location répondant à des caractéristiques spécifiques, l'inscription est valable pour toutes les habitations sociales de location du bailleur, c-à-d pour autant que ces habitations sociales de location correspondent au type d'habitation souhaitée par le candidat-locataire.

§ 2. Le bailleur tient un registre d'habitations reprenant toutes ses habitations sociales de location, avec mention de leurs caractéristiques spécifiques. Pour les habitations dont le bailleur ne dispose que pour une durée limitée, la date d'expiration de ses droits est également mentionnée.

§ 3. Le Gouvernement flamand peut régler l'instauration d'un registre central des habitations relatif aux habitations sociales de location, soit au niveau de la Région flamande, soit au niveau des territoires qu'il décrit.

Dans ce cas, les associations de logement social, les communes et les centres publics d'aide sociale transmettent toutes les données utiles à cet effet à l'administration du ministère de la Communauté flamande chargée par le Gouvernement flamand de la gestion de ce registre.

Art. 94. Le Gouvernement flamand détermine la forme et le contenu des registres visés à l'article 93, le mode de tenue de ces registres, leur actualisation et leur contrôle.

Tout locataire et candidat-locataire d'une habitation sociale de location a un droit de regard sur les registres dans lesquels il est inscrit et peut se faire assister à cette fin. Le Gouvernement flamand règle le droit de regard.

Art. 95. Le candidat-locataire n'a accès à une habitation sociale de location que s'il répond aux conditions en matière de patrimoine immobilier et de revenus fixées par le Gouvernement flamand. Le bailleur accorde la priorité à ceux qu'il est tenu de reloger conformément aux dispositions des articles 18, § 2, deuxième alinéa, 26 et 60, § 3, et aux personnes visées à l'article 90, § 1^{er}, quatrième alinéa.

Les habitations sociales de location sont attribuées par l'organe compétent du bailleur, compte tenu du choix du candidat-locataire en matière de type et de situation de l'habitation et des priorités fixées par le Gouvernement flamand. Dans la fixation de priorités pour l'attribution d'habitations sociales de location, le Gouvernement flamand accorde une attention particulière aux candidats-locataires faisant partie des ménages ou isolés les plus nécessiteux et aux occupants d'une habitation sociale de location qui souhaitent occuper une habitation mieux appropriée à la composition du ménage.

Sauf dans les cas fixés par le Gouvernement flamand, l'ordre chronologique d'inscription dans le registre de candidats mentionnée à l'article 93 s'applique pour toute priorité.

Le Gouvernement flamand arrête une procédure de recours pour les candidats-locataires qui s'estiment lésés dans l'attribution d'une habitation sociale de location.

Art. 96. § 1^{er}. Le locataire d'une habitation sociale de location doit, pendant toute la durée du bail, répondre aux conditions en matière de patrimoine immobilier, visées à l'article 95. Le Gouvernement flamand peut toutefois accorder des exceptions générales pour des situations spéciales et temporaires.

Le Gouvernement flamand détermine les autres conditions auxquelles le locataire d'une habitation sociale de location doit satisfaire en permanence.

§ 2. Le locataire ne peut modifier la destination mentionnée dans le bail sauf de l'accord du bailleur. Il ne peut céder le bail ni sous-louer son habitation, en tout ou en partie, sauf de l'accord du bailleur.

Art. 97. Lors de l'attribution de l'habitation sociale de location, le locataire donne une garantie de respect de ses engagements. Le rendement de la garantie est destiné au locataire. Le Gouvernement flamand détermine les conditions à cet égard.

Le Gouvernement flamand détermine, après avis de la VHM et dans le respect des dispositions ci-après, les frais et indemnités qui peuvent être imputés au bailleur ainsi que les règles de perception et le contrôle.

Tous les frais et indemnités relatifs à des services ou livraisons au locataire qui sont décrits dans le bail sont à charge du locataire à concurrence des dépenses réelles auxquelles ils correspondent. Ils ne sont pas inclus dans le loyer.

Toutes les charges relatives à la propriété et à l'exercice de droits réels sur le bien immobilier sont à charge du bailleur.

Art. 98. § 1^{er}. Sauf le cas visé à l'article 92, deuxième alinéa, le bail est conclu pour une durée illimitée. Il expire de plein droit le dernier jour de mois suivant la date à laquelle le bailleur a appris le décès du locataire survivant.

§ 2. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un délai de préavis de 3 mois. Lorsque plusieurs personnes louent l'habitation, le préavis par l'une d'entre elles n'est pas opposable aux autres locataires.

§ 3. Le bailleur ne peut mettre fin au bail en cours que dans les cas mentionnés ci-après :

1° lorsque le locataire ne remplit plus les conditions posées conformément à l'article 96, § 1^{er};

2° en cas de manquement grave du locataire à ses obligations;

3° en cas de non-paiement.

Le délai de préavis est de 6 mois.

Si le manquement visé à l'alinéa premier, 2° ou 3° résulte du fait que le locataire est indigent, il ne peut être mis fin au bail qu'après concertation avec le centre public d'aide sociale.

Art. 99. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand fixe, dans les limites des seuils et plafonds qu'il détermine, le mode de calcul et l'adaptation du montant que le locataire doit payer pour occuper l'habitation sociale de location. Entrent en ligne de compte à cet égard :

1° un loyer de base calculé sur la base de critères à déterminer par le Gouvernement flamand portant uniquement sur l'habitation-même, et prenant en compte le coût de financement de l'habitation sociale de location;

2° le revenu du ménage et la composition du ménage.

Le montant précité est adapté périodiquement aux modifications éventuelles du loyer de base ainsi qu'en cas de modification du revenu du ménage ou de la composition du ménage.

§ 2. Lorsque le montant calculé conformément au § 1^{er}, dépasse le loyer de base d'un certain pourcentage à fixer par le Gouvernement flamand, le surplus est considéré comme une cotisation de solidarité.

Les cotisations de solidarité font office de compensation pour le bailleur pour les loyers inférieurs aux loyers de base.

§ 3. Pour l'utilisation d'espaces qui sont distincts de l'habitation, un loyer peut être demandé, auquel ne s'applique pas la règle du § 1^{er}, sauf s'ils sont loués à un locataire d'une habitation sociale de location du bailleur.

§ 4. Le bailleur informe chaque année le locataire du mode de calcul du montant à payer et donner de plus amples précisions sur simple demande du locataire.

CHAPITRE II. — *Dispositions spécifiques*

Art. 100. § 1^{er}. La VHM établit une convention de bail-type pour les habitations qui sont louées ou sous-louées par les sociétés de logement social ou par elle-même.

La convention de bail-type est soumise pour approbation au Gouvernement flamand.

Il ne peut être dérogé à la convention de bail-type que dans les cas déterminés par le Gouvernement flamand.

§ 2. Par dérogation à l'article 93, le Gouvernement flamand peut régler l'introduction d'un registre central de candidats pour ce qui concerne les habitations sociales de location de la VHM et des sociétés de logement social situées sur un même territoire. Cette disposition ne porte pas préjudice aux règles d'attribution de l'article 95.

§ 3. Lorsque le total annuel des loyers réels est supérieur au total annuel des loyers de base, les cotisations de solidarité des locataires d'une habitation sociale de location louée par la VHM, les communes, les centres publics d'aide sociale ou une agence de location sociale sont versées dans un fonds spécial dont le Gouvernement régit l'utilisation et la gestion.

Art. 101. Les bailleurs mentionnés dans cet article sont tenus de communiquer chaque année au gestionnaire du fonds spécial les loyers de base et les loyers réels de leurs habitations sociales de location.

Art. 102. La structure de coopération et de concertation agréée visée à l'article 57 tient un registre d'habitation de toutes les habitations sociales de location des agences de location sociale agréées. Ce registre est actualisé périodiquement sur la base des données transmises par les agences de location sociale agréées.

TITRE VIII. — *Dispositions abrogatoires, transitoires et finales*

Art. 103. § 1^{er}. Sans préjudice au § 3, les dispositions ci-après du Code du Logement joint à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, ratifié par la loi du 2 juillet 1971 et modifiée par la loi du 18 mai 1973, modifiée pour la Région flamande par la loi du 1^{er} août 1978 et par les décrets du 16 novembre 1983, 30 octobre 1984, 30 novembre 1988, 5 juillet 1989, 4 avril 1990, 23 octobre 1991, 22 décembre 1995 et 8 juillet 1996 sont abrogées pour la Région flamande :

1° chapitres 1 à 4 inclus du titre I à l'exception de l'article 9, deuxième alinéa, 20, deuxième alinéa et 23, ainsi que les articles 71, 79, 80bis, 81 à 82bis inclus, 90, 92, 93 et 96bis, § 1^{er} au § 5 inclus et § 8.;

2° articles 67, 68 et 94bis;

3° articles 80ter et 96bis, § 7;

4° chapitre 5 du titre I, chapitre 5 du titre III et articles 91 et 96, § 1^{er} et § 2;

5° chapitre 6 du titre I et article 96ter;

6° articles 80, 94, 95 et 96, § 3.

§ 2. Aussi longtemps qu'elles ne sont pas abrogées, les dispositions mentionnées ci-après du Code du Logement restent d'application dans la Région flamande, en tenant compte de leur modification ultérieure :

1° article 9, deuxième alinéa, pour ce qui concerne les habitations que la Région flamande, en sa qualité d'ayant-droit de l'Institut National du Logement, supprimé par la loi du 28 décembre 1984, construit dans le cadre de projets d'habitations novateurs et expérimentaux tels que visés à l'article 59, deuxième alinéa, du Code flamand du Logement;

2° article 20, deuxième alinéa, pour ce qui concerne les opérations immobilières de la VHM et des sociétés de logement social;

3° article 23, pour ce qui concerne les actifs relatifs à la VHM et aux sociétés de logement social;

4° article 89.

§ 3. Par dérogation au § 1^{er}, les dispositions du Code du Logement reprises ci-après restent d'application pour les opérations mentionnées en regard de celles-ci, pour autant que ces opérations datent d'avant l'entrée en vigueur des dispositions abrogatoires du § 1^{er} qui les concernent :

1° articles 38, deuxième alinéa, 1°, a) et b), 41, 79, 80bis et 81 à 82bis inclus, pour ce qui concerne les charges à assumer par l'Etat et la Région flamande en matière de prêts garantis contractés par la VHM, le VWF ou leurs ayants-droit;

2° article 83 pour ce qui concerne les prêts sociaux garantis et article 87 pour ce qui concerne les prêts garantis pour des habitations moyennes;

3° article 57 à 60 inclus pour ce qui concerne des prêts contractés par des ouvriers mineurs;

4° articles 80, 94, 95 et 96, § 3, pour ce qui concerne les dossiers de subventions pour lesquels un engagement de crédits a déjà eu lieu ou dont les opérations et travaux sont repris dans un programme approuvé par le Gouvernement flamand;

5° articles 84 et 96, § 1^{er} et § 2, pour ce qui concerne les demandes de primes et d'aides aux frais introduites par les ménages ou les isolés.

Art. 104. Sont abrogés pour la Région flamande :

1° article 3 de la loi du 11 octobre 1919 portant création d'une Société nationale d'habitations à bon marché, avant sa modification par la loi du 27 juin 1956;

2° article 24 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, ajouté par arrêté royal n° 88 du 11 novembre 1967 et modifié par la loi du 22 juillet 1970;

3° article 24 de la loi du 27 juin 1956 modifiant et complétant la législation relative au logement;

4° article 4 de la loi du 2 juillet 1971 confirmant l'arrêté royal du 10 décembre 1970 contenant le Code du Logement.

Art. 105. Sont abrogés :

1° le décret du 21 décembre 1988 portant création d'une « Vlaamse Huisvestingsmaatschappij » modifié par le décret du 12 décembre 1990, à l'exception de l'article 2, § 1^{er}, ainsi que de l'article 6, alinéa premier, pour autant que cette disposition concerne l'attribution à la VHM de biens, droits et obligations de ses ayants-droit;

2° article 26, §§ 2 et 3, du décret du 21 décembre 1990 portant des dispositions budgétaires ainsi que des dispositions d'accompagnement du budget 1991, modifié par décret du 22 décembre 1995;

3° article 62 du décret du 22 décembre 1993 portant des dispositions d'accompagnement du budget 1994.

Art. 106. Les sociétés de logement social qui sont agréées en vertu de l'article 11, § 1^{er}, du décret du 21 décembre 1988 portant création d'une « Vlaamse Huisvestingsmaatschappij » sont réputées être agréées conformément à l'article 40 du Code flamand du Logement.

Art. 107. Les institutions de crédit qui sont agréées par le Gouvernement de la Flandre en vertu de l'article 83 du Code du Logement sont réputées être agréées conformément à l'article 78, alinéa premier, 3°, du Code flamand du Logement, pour autant qu'elles confirment dans l'année qu'elles affecteront par priorité à des prêts sociaux une part de leurs dépôts à convenir avec le Gouvernement flamand.

Art. 108. Aussi longtemps que l'article 23 n'est pas entré en vigueur :

1° les subventions mentionnées à l'article 63, alinéa premier, et 69 ne peuvent être accordées que pour des opérations exécutées dans un noyau d'habitations existant ou sur un territoire où des besoins importants en logements sont constatés sur la base de critères fixés par le Gouvernement flamand;

2° les mots « zone de rénovation d'habitations » à l'article 64, § 1^{er}, et les mots « une zone de rénovation d'habitation ou de construction d'habitation » à l'article 64, § 2, 75, § 1^{er}, deuxième alinéa, 79, § 4 et 83, alinéa trois, doivent être lus comme « un noyau d'habitations existant ».

Art. 109. Les commissaires de la VHM visés à l'article 24 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public qui sont désignés par le Gouvernement flamand avant l'entrée en vigueur de l'article 44 du Code flamand du Logement, restent en fonction jusqu'au moment fixé par le Gouvernement flamand.

Art. 110. Tant qu'ils ne sont pas modifiés, remplacés ou abrogés, les arrêtés et autres règlements pris ou fixés en exécution des dispositions légales et décrétales abrogées à l'article 103, § 1^{er}, 104 et 105, sont d'application pour autant qu'ils ne sont pas sans objet ou contraires à des dispositions du Code flamand du Logement.

Art. 111. A l'article 34 du décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation, remplacer le § 1^{er} par le libellé suivant :

« § 1^{er}. Sans préjudice de l'application de l'article 135 de la nouvelle loi communale, le bourgmestre peut d'initiative ou sur requête, déclarer par arrêté comme inadéquate ou inhabitable une habitation qui ne répond pas aux normes visées à l'article 5 ou aux conditions de stabilité, de physique des constructions, de sécurité ou de confort minimal visées à l'article 31 du décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation, à condition toutefois que le fonctionnaire régional ait conseillé cette déclaration d'inadéquation ou d'inhabitabilité et après avoir entendu le propriétaire et l'occupant. Dans ce cas, le bourgmestre prend toutes les mesures qu'il estime nécessaires en vue d'exécuter l'arrêté.

La requête en déclaration d'inadéquation ou d'inhabitabilité d'une habitation peut être déposée auprès de l'administration communale, du présent du conseil d'aide sociale, du fonctionnaire régional, des associations de logement social, de l'inspecteur de la santé du ressort sur lequel se situe l'habitation ou auprès de toute personne pouvant faire preuve d'un intérêt.

Le bourgmestre statue dans les trois mois de la réception de la requête visée au deuxième alinéa.

Un appel de la décision ou de l'absence de décision du bourgmestre peut être interjeté auprès du Gouvernement flamand dans les trente jours de la notification de la décision ou de l'expiration du délai visé à l'alinéa précédent.

Le Gouvernement flamand statue dans les trois mois de la réception de la requête. A défaut de décision dans ce délai, l'appel est réputé reçu.

Le Gouvernement flamand peut prendre en appel la décision de déclarer le bâtiment inadéquat ou inhabitable ou ordonner les mesures nécessaires. Il peut notamment charger le bourgmestre de faire vider le bâtiment et d'en refuser l'accès. Il fixe éventuellement le délai à respecter avant l'exécution de cette mesure.

Lorsque le bourgmestre n'exécute pas les mesures prises en vertu de l'alinéa précédent, les dispositions de l'article 34 du décret du 28 avril 1993 réglant pour la Région flamande la tutelle administrative des communes ou l'article 266 de la nouvelle loi communale sont d'application. Les coûts de l'intervention des commissaires sont à charge du bourgmestre et les coûts d'exécution des mesures à charge de la commune.

Le bourgmestre communique à l'administration, selon les dispositions fixées par le Gouvernement flamand, les habitations situées sur le territoire de sa commune déclarées inadéquates ou inhabitables. »

Art. 112. Le Gouvernement flamand peut coordonner les dispositions du Code flamand du Logement et toutes les dispositions décrétales qui concernent la politique du logement et la politique foncière et immobilière sociale ainsi que les institutions et administrations qui y sont associées, dans le respect des modifications qui y sont apportées explicitement ou tacitement jusqu'au moment de la coordination.

A cette fin, il peut :

1° réaménager les dispositions à coordonner, et en particulier les classer et renuméroter;

2° renuméroter les renvois dans les dispositions à coordonner;

3° réécrire les dispositions à coordonner en vue d'une concordance réciproque et d'une unité de terminologie sans toucher aux principes y inscrits;

4° dans les dispositions qui ne sont pas reprises dans la coordination, adapter les renvois aux dispositions coordonnées.

Art. 113. Le Gouvernement flamand détermine les membres du personnel qui sont transférés, suite à la modification des missions de la VHM, au Gouvernement flamand pour être intégrés dans le ministère de la Communauté flamande ou dans une autre institution publique de la Flandre, ainsi que les membres du personnel qui sont transférés du ministère de la Communauté flamande ou d'une autre institution publique de la Flandre vers la VHM ou sa filiale visée à l'article 30, § 2.

Le Gouvernement flamand fixe les modalités du transfert du personnel concerné.

Art. 114. § 1^{er}. Les dispositions reprises ci-après entrent en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication du Code flamand du Logement dans le *Moniteur belge* :

- 1° Titre I;
- 2° Titre II;
- 3° Titre V, à l'exception de l'article 44;
- 4° article 84 du Titre VI;
- 5° articles 103, § 1^{er}, 1° et 5°, § 2 et § 3, 1° et 3°, 104 à l'exception du 2°, 105 à l'exception du 2° ainsi que les articles 106, 109, 110, 112 à 114 inclus du titre VIII.

§ 2. Les articles mentionnés ci-après entrent en vigueur à la date mentionnée en regard dudit article :

- 1° article 103, § 1^{er}, 2°, à la date d'entrée en vigueur du Titre III;
- 2° article 103, § 1^{er}, 3°, à la date d'entrée en vigueur du Titre VII;
- 3° article 103, § 1^{er}, 4°, à la date d'entrée en vigueur du chapitre IV du Titre VI;
- 4° article 103, § 1^{er}, 6°, à la date d'entrée en vigueur du chapitre II du Titre VI;
- 5° article 103, § 3, 2°, à la date d'entrée en vigueur de la section 1^{ère} du chapitre IV du Titre VI;
- 6° article 103, § 3, 4°, à la date d'entrée en vigueur du chapitre II du Titre VI;
- 7° article 103, § 3, 5°, à la date d'entrée en vigueur de la section 2 du chapitre IV du Titre VI;
- 8° article 104, 2°, à la date d'entrée en vigueur de l'article 44;
- 9° article 105, 2°, à la date d'entrée en vigueur de l'article 59;
- 10° article 111 à la date d'entrée en vigueur du Titre III.

§ 3. Les dispositions des articles 107 et 108 entrent en vigueur chaque fois dans la mesure où les dispositions y mentionnées du Titre VI entrent en vigueur.

§ 4. Le Gouvernement flamand règle l'entrée en vigueur des autres dispositions du Code flamand du Logement. Pour le Titre III et le chapitre VI du Titre VI, l'entrée en vigueur aura lieu dans l'année de l'entrée en vigueur du présent article.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 15 juillet 1997.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement,
L. PEETERS

AUTRES ARRETES — ANDERE BESLUITEN

MINISTERE DES AFFAIRES ECONOMIQUES

[97/21781]

Office de Contrôle des Assurances
Inscription comme entreprise hypothécaire
conformément à la loi du 4 août 1992
relative au crédit hypothécaire

Par décision de l'Office de Contrôle des Assurances du 28 juillet 1997 est inscrite comme entreprise hypothécaire la société anonyme « Banque Commerciale de Bruxelles », dont le siège social est situé rue des Colonies 1, à 1000 Bruxelles.

MINISTERIE VAN ECONOMISCHE ZAKEN

[97/21781]

Controledienst voor de Verzekeringen
Inschrijving als hypotheekonderneming
overeenkomstig de wet van 4 augustus 1992
op het hypothecair krediet

Bij beslissing van de Controledienst voor de Verzekeringen van 27 juli 1997 wordt ingeschreven als hypotheekonderneming de naamloze vennootschap « Bank voor Koophandel van Brussel », waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is Koloniënstraat 1, te 1000 Brussel.

MINISTERE DES COMMUNICATIONS ET DE L'INFRASTRUCTURE

[S - C - 97/14107]

14 AVRIL 1997. — Arrêté ministériel modifiant l'arrêté ministériel du 24 novembre 1988 portant nomination des membres du Comité consultatif des Auxiliaires de transport de marchandises et portant prolongation de leur mandat

Le Ministre des Transports,

Vu la loi du 26 mars 1967 relative au statut des auxiliaires de transport de marchandises, notamment l'article 8, modifié par l'arrêté royal n° 239 du 31 décembre 1983;

Vu l'arrêté royal du 6 juin 1984 relatif au Comité consultatif des Auxiliaires de transport de marchandises, notamment les articles 2, 4 et 8;

MINISTERIE VAN VERKEER EN INFRASTRUCTUUR

[S - C - 97/14107]

14 APRIL 1997. — Ministerieel besluit tot wijziging van het ministerieel besluit van 24 november 1988 houdende de benoeming van de leden van het raadgevend comité van de tussenpersonen op het gebied van het goederenvervoer en tot verlenging van hun mandaten

De Minister van Vervoer,

Gelet op de wet van 26 juni 1967 betreffende het statuut van de tussenpersonen op het gebied van het goederenvervoer, inzonderheid artikel 8, gewijzigd bij koninklijk besluit nr. 239 van 31 december 1983;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 juni 1984 betreffende het raadgevend comité van de tussenpersonen op het gebied van het goederenvervoer, inzonderheid de artikelen 2, 4 en 8;