

Departement Leefmilieu en Infrastructuur
13 DECEMBER 2000. — Ministerieel besluit
betreffende de subsidiëring van operaties en werken van een sociaal woonproject
of een bijzonder woonproject

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport,

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, en gewijzigd bij de decreten van 30 oktober 1984, 5 juli 1989, 23 oktober 1991 en 8 juli 1996;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende vaststelling van de procedure inzake de programmering en de subsidiëring van operaties en werken die voor sociale huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 25 juli 2000;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 11 mei 1999, 19 november 1999 en 25 juli 2000;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe sociale woningen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 7 april 1998, 11 mei 1999, 19 november 1999 en 25 juli 2000;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 1999 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 15 oktober 1999, 14 april 2000 en 26 mei 2000;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 17 november 2000,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen

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

- 1° aanvraagdossier : het dossier, bedoeld in artikel 4 van het procedurebesluit;
- 2° bijzonder gebied : een gebied zoals bepaald in artikel 28 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, ter uitvoering van artikel 85, § 1, tweede lid, 3°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 3° gemeenschapsvoorzieningen : de gemeenschapsvoorzieningen zoals omschreven in artikel 1, 6°, van het Infrastructuurbesluit;
- 4° infrastructuurwerken : de infrastructuurwerken zoals omschreven in artikel 1, 7°, van het Infrastructuurbesluit;
- 5° initiatiefnemer : de initiatiefnemer, bedoeld in artikel 1, 3°, van het Procedurebesluit;
- 6° Procedurebesluit : het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende vaststelling van de procedures inzake de programmering en de subsidiëring van operaties en werken die voor sociale huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd;
- 7° woonproject : een bijzonder woonproject of een sociaal woonproject als bedoeld in artikel 1, 2°, respectievelijk 6°, van het Procedurebesluit;
- 8° Infrastructuurbesluit : het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken;
- 9° Renovatie- en Bouwbesluit : het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe sociale woningen.

Art. 2. Voorzover het project werd opgenomen op een door de minister goedgekeurd programma, wordt het afdelingshoofd van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur gemachtigd om :

- 1° de in artikel 12, § 2, van het Procedurebesluit vermelde overeenkomst met de stedenbouwkundige ontwerper te sluiten;
- 2° de in artikel 12, § 3, van het Procedurebesluit vermelde overeenkomst met de ontwerpers wegenbouw en/of omgevingswerken te sluiten;
- 3° de in artikel 19, § 3, van het Procedurebesluit vermelde opdracht tot betaling van de subsidies te geven met betrekking tot werken als bedoeld in § 2 van hetzelfde artikel;
- 4° de toestemming te verlenen, bedoeld in artikel 5, § 1, tweede lid, 2°, van het Infrastructuurbesluit;
- 5° het in artikel 15, zesde lid, van het Procedurebesluit bedoelde ontwerp dossier goed te keuren, voorzover het werken betreft als bedoeld in artikel 3 van het Infrastructuurbesluit;
- 6° het in artikel 16, § 2, tweede lid, van het Procedurebesluit bedoelde gunningsdossier goed te keuren, voorzover aan een van de onderstaande bepalingen is voldaan :

a) het betreft verrichtingen, bedoeld in artikel 3 van het renovatie- en bouwbesluit en waarvoor het gunningsbedrag exclusief BTW niet hoger is dan 110 % en niet lager dan 85 % van de goedgekeurde raming exclusief BTW;

b) het betreft werken, bedoeld in artikel 3 van het infrastructuurbesluit en waarvoor het gunningsbedrag exclusief BTW lager is dan 250 000 euro;

7° de in artikel 5, § 1, eerste lid, van het Infrastructuurbesluit bedoelde meerwerken goed te keuren, voorzover het totaal van de meerwerken per gunningsdossier lager is dan 62 000 euro exclusief BTW.

Art. 3. Het bedrag van de werken, bedoeld in artikel 16, § 3, tweede lid, 2°, van het Procedurebesluit, wordt vastgesteld op 13 000 euro exclusief BTW.

De maximale kostprijs van de subsidiabele werken, bedoeld in artikel 5, § 1, tweede lid, 3°, van het Infrastructuurbesluit wordt, ongeacht het subsidiepercentage, vastgesteld op 13 000 euro exclusief BTW. Het bedrag van de niet-gesubsidieerde werken wordt buiten beschouwing gelaten.

HOOFDSTUK II. — *Evaluatie van een aanvraagdossier*

Afdeling I. — Algemene bepalingen inzake het opportuniteitsonderzoek

Art. 4. § 1. De afdeling Woonbeleid evalueert een aanvraagdossier door de opportuniteit van het woonproject inhoudelijk en kwalitatief te beoordelen volgens de bepalingen van artikel 4 tot en met 15. Tenzij anders bepaald, wordt het project voor elk van deze criteria beoordeeld als 'sterk negatief', 'negatief', 'neutraal', 'positief' of 'sterk positief'.

Jaarlijks worden de gunstig beoordeelde woonprojecten onderling vergeleken door ze te rangschikken volgens de resultaten van de projectmatige beoordeling, de beleidsprioriteiten vertaald in objectieve criteria en de haalbaarheid van de praktische realisatie binnen de gestelde termijn, met het oog op de opmaak van een jaarprogramma dat ten laatste in november van het voorafgaande jaar aan de minister ter goedkeuring wordt voorgelegd.

§ 2. Tenzij anders bepaald, wordt bij de beoordeling van de woonprojecten geen onderscheid gemaakt tussen nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten.

Afdeling II. — Sociale woonbehoefte

Art. 5. § 1. Een project wordt beoordeeld op grond van de plaatselijke behoefte aan extra sociale woningen. Deze woonbehoefte wordt vastgesteld aan de hand van de meest recente betrouwbare gegevens voor het gemeentelijke en arrondissementele niveau, die de afdeling Woonbeleid ter beschikking heeft.

§ 2. Een project dat huurwoningen omvat in een gemeente, voormalige deelgemeente of gehucht waar nog geen sociale huurwoningen aanwezig zijn, scoort altijd positief.

Afdeling III. — Infrastructuur

Art. 6. Een woonproject wordt gunstiger beoordeeld naarmate minder nieuwe infrastructuurwerken vereist zijn.

Afdeling IV. — Projectlocatie

Art. 7. Een woonproject wordt beoordeeld op grond van de projectlocatie. Een woonproject dat gelegen is in een woonvernieuwingsgebied of in een bijzonder gebied, afgebakend in het kader van de uitoefening van het voorkeurecht, scoort altijd sterk positief.

Afdeling V. — Inbreidingsgerichtheid

Art. 8. De extra inname van voorheen onbebouwde ruimte vormt een negatief element van de beoordeling, behalve als het gaat om invulbouw. Een project scoort gunstiger naarmate het een hogere bebouwingsdichtheid realiseert zonder afbreuk te doen aan de woon- en leefkwaliteit in het woonproject en de buurt.

Art. 9. Een woonproject wordt gunstiger beoordeeld naarmate het nauwer aansluit op de bestaande bebouwing.

Art. 10. De kleinschaligheid van een project vormt een positief element van de beoordeling. De ruimtelijke impact ervan wordt beoordeeld op grond van de omgevingscontext.

Art. 11. Een woonproject wordt beoordeeld op grond van de effectieve beschikbaarheid van primaire voorzieningen, waarbij de aanwezigheid van dagelijkse, commerciële, dienstverlenende en socio-culturele voorzieningen binnen een loopafstand van 600 meter als ideaal wordt beschouwd, en op grond van de bereikbaarheid van alle voorzieningen met het openbaar vervoer.

Afdeling VI. — Integratie in de lokale woonstructuur

Art. 12. Een woonproject wordt beoordeeld op grond van de functionele integratie in de buurt, waarin het woonproject gelegen is. Hierbij wordt zowel rekening gehouden met de reeds aanwezige functies, als met de aanvullende functies waarin het woonproject voorziet. Als optimale functionele integratie wordt beschouwd de evenwichtige ligging op buurt- of wijkniveau van woonondersteunende, commerciële en andere activiteitsgenererende functies en van gemeenschapsvoorzieningen.

Art. 13. Een woonproject wordt beoordeeld op grond van de sociale differentiatie die in of door het woonproject wordt gerealiseerd. De sociale differentiatie wordt bereikt door een interne differentiatie naar prijsklasse, grootte en type van de woningen die deel uitmaken van het woonproject, door een vermenging van sociale koop- en huurwoningen of door een zodanige integratie in de bestaande woonstructuur dat er een menging van sociale woningen en privé-woningen ontstaat.

Art. 14. Een woonproject wordt beoordeeld op grond van de aandacht die de initiatiefnemer besteedt aan de sociale veiligheid en de leefbaarheid door via het totale concept, met inbegrip van gemeenschapsvoorzieningen, waarborgen te bieden inzake informeel toezicht en in te spelen op omgevingskarakteristieken, specifieke plaatselijke problemen en opportuniteiten.

Afdeling VII. — Onteigeningen

Art. 15. Wanneer onteigeningen noodzakelijk zijn voor de realisatie van een project scoort het gunstiger naarmate het dossier elementen van motivatie voor deze onteigeningen en de hoogdringendheid ervan bevat.

HOOFDSTUK III. — *Vaststelling van subsidies*

Art. 16. Het maximumbedrag voor de kostprijs van de renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, bedoeld in artikel 4, eerste lid, van het Renovatie- en Bouwbesluit en van de nieuwbouwwerken, bedoeld in artikel 6, tweede lid, van het Renovatie- en Bouwbesluit wordt vastgesteld op de volgende bedragen exclusief BTW :

1° 47 000 euro voor een studio;

2° 60 000 euro voor een woning met één slaapkamer;

3° 70 000 euro voor een woning met twee slaapkamers;

4° 82 000 euro voor een woning met drie slaapkamers;

5° 92 000 euro voor een woning met vier of meer slaapkamers.

Deze maximumbedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de bouwkosten volgens de volgende formule :

$$b = B \times (0,55 \times s/S + 0,45 \times i/I)$$

In deze formule is :

b : het geïndexeerde maximumbedrag in euro, op 1 januari van het jaar waarin de vastlegging gebeurt, bedoeld in artikel 15, zesde lid, van het Procedurebesluit, afgerond op een veelvoud van duizend euro;

B : het toepasselijke maximumbedrag in euro, zoals vermeld in lid 1;

S en s : het gemiddelde van de uurlonen van de geschoolde werklieden, de geoefende werklieden en de handlangers, zoals die door het Nationaal Paritair Comité van het Bouwbedrijf vastgesteld zijn, vermeerderd met het totaal percentage van de sociale lasten en verzekeringen voor werken van categorie A, zoals aangenomen door het federale ministerie, respectievelijk voor december 2000 en voor de maand december voorafgaand aan het jaar van de te nemen vastlegging, bedoeld in artikel 15, zesde lid, van het Procedurebesluit;

I en i : het indexcijfer op basis van een jaarlijks verbruik van de voornaamste producten in het bouwbedrijf op de inlandse markt, vastgesteld door het federale ministerie, respectievelijk voor december 2000 en voor de maand december voorafgaand aan het jaar van de te nemen vastlegging, bedoeld in artikel 15, zesde lid, van het Procedurebesluit.

Art. 17. De aanvaardingsvoorwaarden voor de subsidiëring van onvoorziene meerwerken, bedoeld in artikel 5, § 1, derde lid, van het Infrastructuurbesluit, worden vastgesteld als volgt.

De subsidie is forfaitair. Dat betekent dat, afgezien van de contractuele prijsherzieningen en van eventuele wijzigingen van de BTW., de subsidie voor de werken beperkt wordt tot het bedrag, vermeld in het definitief voorstel van subsidiebedrag. Meerwerken kunnen bijgevolg slechts gesubsidieerd worden in de mate dat ze gecompenseerd worden door bepaalde subsidiabele werken die niet of slechts gedeeltelijk uitgevoerd worden. Bovendien moeten de meerwerken bestemd en noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking of de bruikbaarheid van de woninggroep, en moeten zowel de meer- als de minwerken verantwoord worden door de initiatiefnemer, alleszins wanneer ze meer dan 10 % van het subsidiabele bedrag vertegenwoordigen.

Deze forfaitaire subsidie wordt uitbetaald volgens de bepalingen van artikel 19 van het Procedurebesluit.

Art. 18. De berekeningswijze van de subsidie, bedoeld in artikel 7, § 2, tweede lid, van het Infrastructuurbesluit, wordt vastgesteld als volgt : als de werken betrekking hebben op sociale woningen die buiten een bestaande woonkern gelegen zijn en voor minstens een derde en hoogstens twee derde uit koopwoningen en voor de rest uit huurwoningen bestaan, bedraagt de subsidie 100 %. Anders bedraagt de subsidie voor de werken die betrekking hebben op sociale woningen buiten een bestaande woonkern 80 %.

HOOFDSTUK IV. — Criteria voor evenredige verdeling, bedoeld in artikel 7, § 6, van het Infrastructuurbesluit

Art. 19. § 1. Onverminderd de bepalingen van de § 2, § 3 en § 4, wordt het subsidiepercentage voor de infrastructuurwerken in het (toekomstig) openbaar domein binnen de perimeter van de woninggroep berekend volgens de volgende formule :

$$S = (s \times w + 60 \times k)/(w+k+p)$$

In deze formule is :

S : het subsidiepercentage, afgerond op de eenheid, in %;

s : 100 of 80 naargelang het geval, zoals hieronder beschreven;

w : het totale aantal sociale woningen in de woninggroep;

k : het totale aantal sociale kavels in de woninggroep;

p : het totale aantal woningen en kavels binnen de perimeter van de woninggroep dat niet voldoet aan artikel 80 van de Huisvestingscode.

De parameter s is gelijk aan 100 wanneer aan een van de onderstaande voorwaarden is voldaan :

1° de woninggroep ligt binnen een bestaande woonkern;

2° de woninggroep ligt buiten een bestaande woonkern, waarbij zowel het aantal sociale huurwoningen als het aantal sociale koopwoningen minstens één derde van het totale aantal woningen en percelen binnen de perimeter van de woninggroep bedragen.

In alle andere gevallen is de parameter s gelijk aan 80.

§ 2. Het subsidiepercentage Z voor wegen- en rioleringswerken en omgevingswerken in het (toekomstig) openbaar domein waarbij de sociale woningen en de sociale kavels van de woninggroep langs één zijde van de weg of de omgevingswerken gelegen zijn, wordt berekend volgens de volgende formule :

$$Z = (S+T)/2$$

In deze formule is :

Z : het subsidiepercentage, afgerond op de eenheid, in %;

S : het subsidiepercentage, bepaald overeenkomstig § 1;

T : 60 als S niet kleiner is dan 60; zoniet is T gelijk aan S.

§ 3. Infrastructuurwerken in het (toekomstig) openbaar domein die zowel de belangen van de woninggroep als andere gemeenschappelijke belangen ten goede komen, waarbij geen van de rooilijnen van de infrastructuurwerken grenst aan de woninggroep, maar die bestemd en noodzakelijk zijn voor de bruikbaarheid van de woninggroep, worden voor 60 % gesubsidieerd, wanneer het subsidiepercentage, bepaald overeenkomstig § 1, niet lager is dan 60 %; zoniet worden deze infrastructuurwerken voor het lagere subsidiepercentage gesubsidieerd.

§ 4. Gemeenschapsvoorzieningen die zowel de belangen van de woninggroep als andere gemeenschappelijke belangen ten goede komen, worden voor 60 % gesubsidieerd.

HOOFDSTUK V. — *Criteria voor gebouwen die ongezond zijn door omgeving of onbruikbaar voor de functie waartoe ze zijn bestemd*

Art. 20. § 1. Een gebouw kan erkend worden als ongezond door de omgeving wanneer het intrinsiek beantwoordt aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica of veiligheid, maar ingevolge zijn ligging de verwezenlijking van een gezonde woonkern in de weg staat.

§ 2. Een verwaarloosde of leegstaande woning kan worden erkend als onbruikbaar voor de functie waartoe ze is bestemd, als de bewoonbaarheid volgens de minimaal gangbare normen in het gedrang is door hetzij een gebrekkige of slechte indeling of binnenstructuur, hetzij een onvoldoende graad van uitrusting of wooncomfort.

Een verwaarloosd of leegstaand gebouw kan worden erkend als onbruikbaar voor de functie waartoe het is bestemd, als het langdurig leegstaat of duidelijk minder wordt gebruikt. Een dergelijk gebouw kan maar als zodanig worden erkend als het geschikt is voor de verbouwing tot woongelegenheden.

Zodra een gebouw geïnventariseerd is als leegstaand of verwaarloosd overeenkomstig het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, wordt het geacht onbruikbaar te zijn voor de functie waartoe het bestemd is.

HOOFDSTUK VI. — *Slotbepalingen*

Art. 21. Het besluit van de Vlaamse staatssecretaris van 28 oktober 1981 tot het verlenen van delegatie van bevoegdheid aan ambtenaren van het ministerie van Openbare Werken die hun medewerking verlenen aan het Vlaams regionaal beleid inzake de uitvoering van de infrastructuuruitrustingen, bedoeld in artikel 80 van de Huisvestingscode en het koninklijk besluit van 30 maart 1981, wordt opgeheven.

Art. 22. Het ministerieel besluit van 19 oktober 1982 tot het verlenen van delegatie van bevoegdheid aan ambtenaren van het ministerie van Openbare Werken die hun medewerking verlenen aan het Vlaams regionaal beleid inzake de uitvoering van de infrastructuuruitrustingen, bedoeld in artikel 80 van de Huisvestingscode en het Koninklijk besluit van 30 maart 1981, wordt opgeheven.

Art. 23. Het ministerieel besluit van 11 april 1997 betreffende de subsidiëring van operaties en werken van een sociaal woonproject of een bijzonder woonproject, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 23 juni 1999, wordt opgeheven.

Art. 24. De bepalingen van dit besluit zijn niet van toepassing op de werken, bedoeld in artikel 3 van het Infrastructuurbesluit, en op de verrichtingen, bedoeld in artikel 3 van het Renovatie- en Bouwbesluit, waarvoor de gunningsprocedure gestart is vóór 1 oktober 2000.

Art. 25. De in de eerste kolom van onderstaande tabel vermelde artikelen of onderdelen ervan, hebben betrekking op dit besluit. Met betrekking tot de bedragen die in euro worden vermeld in de tweede kolom van deze tabel, gelden vanaf de datum van inwerkingtreding van dit besluit tot en met 31 december 2001 de bedragen die in Belgische frank worden vermeld in de derde kolom.

ARTIKEL	EUR	BEF
2, 6°, b)	250 000	10 000 000
2, 7°	62 000	2 500 000
3, eerste en tweede lid	13 000	500 000
16, 1°	47 000	1 900 000
16, 2°	60 000	2 400 000
16, 3°	70 000	2 800 000
16, 4°	82 000	3 300 000
16, 5°	92 000	3 700 000

Art. 26. De laatste volzin van artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 25 juli 2000 tot wijziging van de besluiten van de Vlaamse regering van 19 december 1996, met betrekking tot de subsidies van het Vlaamse Gewest voor sociale huisvestingsprojecten, heeft uitwerking met ingang van 1 oktober 2000.

Art. 27. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 oktober 2000.

Brussel, 13 december 2000.

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport,
J. SAUWENS

TRADUCTION

F. 2001 — 747

[C — 2 001/35270]

Département de l'Environnement et de l'Infrastructure

13 DECEMBRE 2000. — Arrêté ministériel

relatif au subventionnement des opérations et travaux d'un projet de logement social ou particulier

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Fonction publique et des Sports,

Vu le Code du Logement, inséré par l'arrêté royal du 10 décembre 1970, ratifié par la loi du 2 juillet 1971 et modifié par les décrets des 30 octobre 1984, 5 juillet 1989, 23 octobre 1991 et 8 juillet 1996;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 fixant la procédure en matière de programmation et de subvention des opérations et des travaux exécutés à des fins de logement social, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 juillet 2000;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 portant la subvention à la préparation à la construction de terrains et l'aménagement de l'infrastructure et des équipements communs de quartiers sociaux, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 11 mai 1999, 19 novembre 1999 et 25 juillet 2000;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 portant la subvention à la rénovation d'habitations et de bâtiments et de la construction de nouvelles habitations sociales, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 7 avril 1998, 11 mai 1999, 19 novembre 1999 et 25 juillet 2000;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 juillet 1999 fixant les compétences des membres du Gouvernement flamand, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 15 octobre 1999, 14 avril 2000 et 26 mai 2000;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 17 novembre 2000,

Arrête :

CHAPITRE I^{er}. — Dispositions générales

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

- 1° dossier de demande : le dossier visé à l'article 4 de l'arrêté de procédure;
- 2° zone particulière : une zone telle que définie dans l'article 28 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitations, en application de l'article 85, § 1^{er}, deuxième alinéa, 3°, du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement;
- 3° équipements communs : les équipements communs tels que décrits à l'article 1^{er}, 6°, de l'arrêté d'Infrastructure;
- 4° travaux d'infrastructure : les travaux d'infrastructure tels que décrits à l'article 1^{er}, 7°, de l'arrêté d'Infrastructure;
- 5° preneur d'initiative : le preneur d'initiative tel que visé à l'article 1^{er}, 3° de l'arrêté de procédure;
- 6° arrêté de Procédure : l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 fixant la procédure en matière de programmation et de subvention des opérations et des travaux exécutés à des fins de logement social;
- 7° projet de logement : un projet de logement particulier ou social tel que visé à l'article 1^{er}, 2°, respectivement 6° de l'arrêté de Procédure;
- 8° arrêté d'Infrastructure : l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 portant la subvention à la préparation à la construction de terrains et l'aménagement de l'infrastructure et des équipements communs de quartiers sociaux;
- 9° arrêté de Rénovation et de Construction : l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 portant la subvention à la rénovation d'habitations et de bâtiments et de la construction de nouvelles habitations sociales.

Art. 2. Pour autant que le projet a été repris dans un programme approuvé par le Ministre, le chef de division de la division de l'Infrastructure subventionnée est autorisé :

- 1° à conclure l'accord avec l'auteur du projet urbanistique visé à l'article 12, § 2, de l'arrêté de Procédure;
- 2° à conclure l'accord avec les auteurs du projet de construction routière et/ou d'environnement visé à l'article 12, § 3, de l'arrêté de Procédure;
- 3° à donner l'ordre de paiement visé à l'article 19, § 3, de l'arrêté de Procédure, des subventions relatives aux travaux tels que visés au § 2 du même article;
- 4° à donner l'accord, visé à l'article 5, § 1^{er}, deuxième alinéa, 2°, de l'arrêté d'Infrastructure;
- 5° à approuver le dossier de projet visé à l'article 15, sixième alinéa, de l'arrêté de Procédure, pour autant qu'il s'agisse de travaux tels que visés à l'article 3 de l'arrêté d'Infrastructure;
- 6° à approuver le dossier d'adjudication visé à l'article 16, § 2, de l'arrêté de Procédure, pour autant qu'il soit répondu aux dispositions suivantes :
 - a) il s'agit d'opérations, visées à l'article 3 de l'arrêté de rénovation et de construction pour lesquelles le montant de l'adjudication hors T.V.A. n'est pas supérieur à 110 % et pas inférieur à 85 % de l'estimation approuvée hors T.V.A.;
 - b) il s'agit de travaux, visés à l'article 3 de l'arrêté d'infrastructure pour lesquels le montant de l'adjudication hors T.V.A. est inférieur à 250 000 euro;
- 7° à approuver les travaux supplémentaires visés à l'article 5, § 1^{er}, de l'arrêté d'Infrastructure, pour autant que le total des travaux supplémentaires par dossier d'adjudication est inférieur à 62 000 euro hors T.V.A.

Art. 3. Le montant des travaux, visés à l'article 16, § 3, deuxième alinéa, 2°, de l'arrêté de Procédure, est fixé à 13 000 euro hors T.V.A.

Le coût maximal des travaux subventionnables, visés à l'article 5, § 1^{er}, deuxième alinéa, 3° de l'arrêté d'Infrastructure, est fixé à 13 000 euro hors T.V.A. Le montant des travaux non subventionnables n'est pris en considération.

CHAPITRE II. — Evaluation d'un dossier de demande

Section I^{re}. — Dispositions générales relatives à l'examen d'opportunité

Art. 4. § 1^{er}. La division de la Politique du Logement évalue un dossier de demande en jugeant l'opportunité du projet de logement sur son contenu et sur sa qualité conformément aux dispositions des articles 4 à 15 compris. Sauf stipulé autrement, une corrélation sera exprimée pour chacun de ces critères d'évaluation allant de "très négative", "peu négative", à "neutre" "moyennement positive" et "très positive".

Annuellement, les projets de logement jugés favorables seront comparés mutuellement en les classant suivant les résultats de l'évaluation du projet, les priorités politiques traduites en critères objectifs et la faisabilité de la réalisation pratique dans les délais imposés, en vue de l'établissement d'un programme annuel qui doit être présenté au Ministre pour approbation au plus tard en novembre de l'année précédente.

§ 2. Sauf stipulé autrement, il ne sera pas fait de différence entre les projets de constructions neuves et les projets de rénovation lors de l'évaluation des projets de logement.

Section II. — Besoins de logement social

Art. 5. § 1^{er}. Un projet est évalué sur la base des besoins locaux en habitations sociales supplémentaires. Ces besoins de logement sont fixés à l'aide des données fiables les plus récentes au niveau de la commune et de l'arrondissement dont la division de la Politique du Logement dispose.

§ 2. Un projet comprenant des habitations de location dans une commune ou dans un hameau dans lequel il n'y a toujours pas d'habitations de location, bénéficie toujours d'un score positif.

Section III. — Infrastructure

Art. 6. Un projet de logement sera évalué plus favorable dans la mesure où moins de travaux d'infrastructure sont nécessaires.

Section IV. — Situation du projet

Art. 7. Un projet de logement est évalué sur la base de la situation du projet. Un projet de logement situé dans une zone de rénovation d'habitation ou dans une zone particulière, délimitée dans le cadre de l'exercice d'un droit de préachat, bénéficie toujours d'un score positif.

Section V. — Comblement

Art. 8. L'emprise supplémentaire d'espace auparavant non bâti constitue un élément négatif de l'évaluation, sauf s'il s'agit de construction de comblement. Un projet bénéficiera d'un score plus favorable lorsqu'il réalise une plus grande densité de construction sans faire préjudice à la qualité d'habitation et de vie du projet de logement et dans le quartier.

Art. 9. Un projet bénéficiera d'un score plus favorable dans la mesure où il se raccorde plus aux constructions existantes.

Art. 10. La faible envergure d'un projet constitue un élément positif de l'évaluation. Son impact spatial est évalué sur la base d'un contexte environnemental.

Art. 11. Un projet de logement est évalué sur la base de la disponibilité effective des équipements primaires pour lesquels la présence d'équipements quotidiens, commerciaux, de service et/ou socioculturels à distance de marche de 600 mètres est considérée comme étant idéale ainsi que sur la base de l'accessibilité de tous les moyens de transport en commun.

Section VI. — intégration dans la structure de logement locale

Art. 12. Un projet de logement est évalué sur base de l'intégration fonctionnelle dans le quartier dans lequel le projet de logement est situé. A ce sujet, il est tenu compte, tant des fonctions déjà présentes que des fonctions supplémentaires prévues par le projet de logement. Est considérée comme intégration fonctionnelle optimale, la localisation équilibrée sur le plan du voisinage ou du quartier de fonctions propices au logement, commerciales et générant d'autres activités ainsi que d'équipements communs.

Art. 13. Un projet de logement est évalué sur la base de la différenciation sociale réalisée dans ou par le projet de logement. La différenciation sociale est obtenue par une différenciation selon la classe des prix, la surface et le type d'habitations faisant partie du projet de logement, par un mélange d'habitations sociales d'achat et de location ou par une intégration dans la structure de logement existante étant telle qu'un mélange d'habitations sociales et privées est créé.

Art. 14. Un projet de logement est évalué sur la base de l'attention que le preneur d'initiative prête à la sécurité sociale et à la viabilité en offrant par le concept global des garanties, y compris les équipements communs, en matière de contrôle informel et en anticipant les caractéristiques du quartier, les problèmes et opportunités spécifiques locaux.

Section VII. — Expropriation

Art. 15. Lorsque des expropriations sont nécessaires à la réalisation d'un projet, ce dernier bénéficiera d'un score plus favorable dans la mesure où le dossier comprend des éléments de motivation pour ces expropriations ainsi que l'urgence de ces dernières.

CHAPITRE III. — Fixation des subventions

Art. 16. Le montant maximal du coût des travaux de rénovation, d'amélioration et d'adaptation, visés à l'article 4, premier alinéa, de l'arrêté de Rénovation et de Construction et des travaux de constructions neuves, visés à l'article 6, deuxième alinéa, de l'arrêté de Rénovation et de Construction, sont fixés aux montants suivants hors T.V.A. :

- 1° 47 000 euro pour un studio;
- 2° 60 000 euro pour une habitation avec une chambre à coucher;
- 3° 70 000 euro pour une habitation avec deux chambres à coucher;
- 4° 82 000 euro pour une habitation avec trois chambres à coucher;
- 5° 92 000 euro pour une habitation avec quatre ou plus de chambres à coucher.

Ces montants maximaux sont annuellement adaptés au 1^{er} janvier à l'évolution des coûts de construction selon la formule suivante :

$$b = B \times (0,55 \times s/S + 0,45 \times i/I)$$

dans laquelle sont :

b : le montant maximal indexé en euros, au 1^{er} janvier de l'année laquelle l'engagement, visé à l'article 15, sixième alinéa, de l'arrêté de Procédure, se fait, arrondi à un multiple de mille euro;

B : le montant maximal applicable en euros, tel que visé au premier alinéa;

S et s : la moyenne des salaires horaires des ouvriers qualifiés, des ouvriers et manœuvres expérimentés, tels qu'ils ont été constatés le Comité paritaire national de la Construction, majorée du pourcentage totale des charges et assurances sociales pour les travaux de la catégorie A, tel qu'adopté par le ministère fédéral, respectivement avant décembre 2000 et avant le mois de décembre précédant l'année pendant laquelle l'engagement, visé à l'article 15, sixième alinéa, de l'arrêté de Procédure, doit être pris;

I et i : l'indice sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux de construction sur le marché intérieur, tel qu'adopté par le ministère fédéral, respectivement avant décembre 2000 et avant le mois de décembre précédant l'année pendant laquelle l'engagement, visé à l'article 15, sixième alinéa, de l'arrêté de Procédure, doit être pris.

Art. 17. Les conditions d'acceptation de subvention pour des travaux en plus imprévus, visés à l'article 5, § 1^{er}, troisième alinéa, de l'arrêté d'infrastructure, sont fixées comme suit.

La subvention est forfaitaire. Ceci signifie que, mises à part les révisions de prix contractuelles et les modifications éventuelles de la T.V.A., la subvention des travaux est limitée au montant mentionné dans la proposition définitive du montant de la subvention. Par conséquent, les travaux en plus ne peuvent être subventionnés que dans la mesure qu'ils sont compensés par certains travaux subventionnables qui ne doivent pas ou seulement partiellement être exécutés. En outre, les travaux en plus doivent être destinés et nécessaires à la réalisation et à l'utilité du groupe d'habitations. Tant les travaux en moins que les travaux en plus doivent être justifiés par le preneur d'initiative, en tous les cas lorsqu'ils représentent plus de 10 % du montant subventionnable.

Cette subvention forfaitaire est payée suivant les dispositions de l'arrêté du Procédure.

Art. 18. Le mode de calcul de la subvention, visé à l'article 7, § 2, deuxième alinéa, de l'arrêté d'infrastructure, est fixé comme suit : lorsque les travaux ont trait à des habitations sociales situées en dehors d'un noyau d'habitations existant et qui comprennent au moins un tiers et au plus deux tiers d'habitations d'achat et pour le reste des habitations de location, la subvention est de 100 %. Dans les autres cas, la subvention pour des travaux ayant trait à des habitations sociales situées en dehors d'un noyau d'habitations, est de 80 %.

CHAPITRE IV. — *Critères pour une répartition proportionnelle, visée à l'article 7, § 6, de l'arrêté d'Infrastructure*

Art. 19. § 1^{er}. Sans préjudice des dispositions des § 2, § 3 et § 4, le pourcentage de subvention de travaux d'infrastructure dans le (futur) domaine public dans le périmètre du groupe d'habitations est calculé selon la formule suivante :

$$S = (s \times w + 60 \times k) / (w+k+p)$$

dans laquelle sont :

S : le pourcentage de subvention, arrondi à l'unité, en %;

s : 100 ou 80, selon le cas, tel que décrit ci-dessous;

w : le nombre total d'habitations sociales dans le groupe d'habitations;

k : le nombre total de lots sociaux dans le groupe d'habitations;

p : le nombre total d'habitations et de lots à l'intérieur d'un périmètre du groupe d'habitations qui ne répond pas à l'article 80 du Code du Logement.

Le paramètre s est égal à 100 lorsqu'il a été répondu aux conditions susmentionnées :

1° le groupe d'habitations se situe à l'intérieur d'un noyau résidentiel existant;

2° le groupe d'habitations se situe en dehors d'un noyau résidentiel existant, dont tant le nombre d'habitation de location sociales que le nombre d'habitation d'achat sociales s'élèvent à au moins un tiers du nombre total d'habitation et de parcelles situées à l'intérieur du périmètre du groupe d'habitations.

Dans les autres cas, le paramètre est égal à 80.

§ 2. Le pourcentage de subvention de travaux de voirie, d'égouts et d'environnement dans le (futur) domaine public dans lequel les habitations et parcelles sociales du groupe d'habitation sont situées d'un côté de la route ou des travaux d'environnement, est calculé selon la formule suivante :

$$Z = (S+T)/2$$

dans laquelle sont :

Z : le pourcentage de subvention, arrondi à l'unité, en %;

S : le pourcentage de subvention, fixé suivant le § 1^{er};

T : 60 si S n'est pas inférieur à 60, autrement T est égal à S.

§ 3. Les travaux d'infrastructure dans le (futur) domaine public qui favorisent tant les intérêts du groupe d'habitations que les autres intérêts communs, pour lesquels aucun alignement des travaux d'infrastructure touche au groupe d'habitations, mais qui sont destinés et nécessaires à l'utilité du groupe d'habitations, sont subventionnés pour 60 % lorsque le pourcentage de subvention, fixé conformément au § 1^{er}, n'est pas inférieur à 60 %, autrement ces travaux d'infrastructure sont subventionnés au pourcentage de subvention inférieur.

§ 4. Les équipements communs qui favorisent tant les intérêts du groupe d'habitations que les autres intérêts communs, sont subventionnés pour 60 %.

CHAPITRE V. — *Critères pour les bâtiments qui sont insalubres par leur environnement ou inutilisables pour la fonction à laquelle ils sont destinés*

Art. 20. § 1^{er}. Un bâtiment peut être reconnu comme étant insalubre par son environnement lorsqu'il répond intrinsèquement aux exigences de stabilité, de physique de construction ou de sécurité, mais empêche la réalisation d'un noyau d'habitations salubres suite à sa situation.

§ 2. Une habitation délabrée ou inoccupée peut être reconnue inutilisable pour une fonction à laquelle elle est destinée, lorsque l'habitabilité suivant les normes minimales courantes est compromise, soit par une structure ou répartition intérieure défectueuse ou mauvaise, soit par un degré d'équipement ou de confort insuffisant.

Un bâtiment délabré ou inoccupé peut être reconnu inutilisable pour une fonction à laquelle il est destiné, lorsqu'il est inoccupé depuis longtemps ou lorsqu'il est clairement moins utilisé. Un tel bâtiment ne peut être reconnu comme tel que lorsqu'il se prête à être transformé en logements

Dès qu'un bâtiment est repris à l'inventaire comme étant inoccupé ou délabré conformément au décret du 22 décembre 1995 portant les mesures d'accompagnement du budget 1996, il est réputé être inutilisable pour la fonction à laquelle il est destiné.

CHAPITRE VI. — Dispositions finales

Art. 21. L'arrêté du Secrétaire d'État flamand du 28 octobre 1981 portant délégation de compétence aux fonctionnaires du Ministère des Travaux publics qui accordent leur coopération à la politique régionale flamande en matière de l'exécution d'équipements d'infrastructure, visés à l'article 80 du Code du Logement et à l'arrêté royal du 30 mars 1981, est abrogé.

Art. 22. L'arrêté ministériel du 19 octobre 1982 portant délégation de compétence aux fonctionnaires du Ministère des Travaux publics qui accordent leur coopération à la politique régionale flamande en matière de l'exécution d'équipements d'infrastructure, visés à l'article 80 du Code du Logement et à l'arrêté royal du 30 mars 1981, est abrogé.

Art. 23. L'arrêté ministériel du 11 avril 1997 relatif au subventionnement des opérations et travaux d'un projet de logement social ou particulier, modifié par l'arrêté ministériel du 23 juin 1999, est abrogé.

Art. 24. Les dispositions du présent arrêté ne s'appliquent pas aux travaux, visés à l'article 3 de l'arrêté d'infrastructure, ni aux opérations, visées à l'article 3 de l'arrêté de Rénovation et de Construction, pour lesquels la procédure d'adjudication a été entamée avant le 1^{er} octobre 2000.

Art. 25. Les articles ou parties d'article mentionnés dans la première colonne du tableau ci-dessous ont trait au présent arrêté. En ce qui concerne les montants mentionnés en euros dans la deuxième colonne du présent tableau, les montants mentionnés en francs belges dans la troisième colonne valent à partir de l'entrée en vigueur du présent arrêté jusqu'au 31 décembre 2001.

ARTICLE	EUR	BEF
2, 6°, b)	250 000	10 000 000
2, 7°	62 000	2 500 000
3, 1 ^{er} et 2 ^e alinéa	13 000	500 000
16, 1°	47 800	1 900 000
16, 2°	60 000	2 400 000
16, 3°	70 000	2 800 000
16, 4°	82 000	3 300 000
16, 5°	92 000	3 700 000

Art. 26. La dernière phrase de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 juillet 2000 modifiant les arrêtés du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 relatifs aux subventions de la Région flamande aux projets de logement social, produit ses effets à partir du 1^{er} octobre 2000.

Art. 27. Le présent arrêté produit ses effets à partir du 1^{er} octobre 2000.

Bruxelles, le 13 décembre 2000.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

P. DEWAELE

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Fonction publique et des Sports,

J. SAUWENS

COMMUNAUTE FRANÇAISE — FRANSE GEMEENSCHAP

MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTE FRANÇAISE

F. 2001 — 748

[S — C — 2001/29129]

25 JANVIER 2001. — Arrêté du Gouvernement de la Communauté française fixant les nombres minimum d'étudiants visé à l'article 48^{quater}, § 2, de la loi du 27 juillet 1971 sur le financement et le contrôle des institutions universitaires

Le Gouvernement de la Communauté française,

Vu la loi du 27 juillet 1971 sur le financement et le contrôle des institutions universitaires, notamment l'article 48^{quater}, § 2, inséré par le décret du 1^{er} octobre 1998;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances du 8 septembre 2000;

Vu l'accord du Ministre du Budget du 12 octobre 2000;

Vu la délibération du Gouvernement de la Communauté française du 9 novembre 2000 sur la demande d'avis du Conseil d'Etat à donner dans un délai ne dépassant pas un mois;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 11 décembre en application de l'article 84, alinéa 1^{er}, 1° des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;