

## VLAAMSE OVERHEID

N. 2009 — 4096

[C — 2009/36136]

**30 OKTOBER 2009. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen als gevolg van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid**

De Vlaamse Regering,

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, artikel 80, vervangen bij de decreten van 5 juli 1989 en 8 juli 1996, artikel 94 en 95, vervangen bij het decreet van 5 juli 1989, en artikel 96, § 3, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 1989 en 23 oktober 1991;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 33, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, artikel 34, § 3, 2°, gewijzigd bij de decreten van 24 december 2004 en 24 maart 2006, artikel 42, 69, 70 en 71, artikel 72, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, en artikel 73;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 4.1.15, 4.1.20, 4.1.21, 4.1.22; 4.1.23 en 7.2.8;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 3 april 2009;

Gelet op advies 46.477/3 van de Raad van State, gegeven op 7 mei 2009, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie en de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport;

Na beraadslaging,

Besluit :

**HOOFDSTUK 1. — Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten**

**Artikel 1.** In artikel 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° er worden een punt 2°/1 en een punt 2°/2 ingevoegd, die luiden als volgt :

« 2°/1 beveiligde zending : een van de hiernavolgende betekeniswijzen :

a) een aangetekende brief;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) elke andere door de minister toegestane betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

2°/2 decreet grond- en pandenbeleid : het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid; »;

2° in punt 5° wordt punt c) vervangen door wat volgt :

« c) gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden als vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking; »;

3° aan punt 5° wordt een punt g) toegevoegd, dat luidt als volgt :

« g) verkavelaars en bouwheren die onder de voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.20 van het decreet grond- en pandenbeleid, een sociale last uitvoeren in natura; ».

**Art. 2.** In artikel 9, § 2, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan het eerste lid worden een punt 7° en een punt 8° toegevoegd, die luiden als volgt :

« 7° één vertegenwoordiger van het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, vermeld in artikel 50 van de Vlaamse Wooncode;

8° één vertegenwoordiger, voorgedragen door representatieve organisaties die de belangen ter harte nemen van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 1, eerste lid, 5°, g). »;

2° tussen het eerste lid en het tweede lid worden twee nieuwe leden ingevoegd, die luiden als volgt :

« De minister nodigt representatieve organisaties als vermeld in het eerste lid, 8°, via een open oproep uit tot de voordracht van kandidaat-leden voor de beoordelingscommissie. Na voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering benoemt de minister de vertegenwoordiger, vermeld in het eerste lid, 8°.

Het lidmaatschap van de beoordelingscommissie is onverenigbaar met het lidmaatschap van een strategische adviesraad als vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden. ».

**Art. 3.** Aan artikel 11 van hetzelfde besluit wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Als een sociale huisvestingsmaatschappij bij de aanmelding, vermeld in artikel 4, § 1, heeft aangegeven dat ze voor het geplande sociale woonproject ook de subsidie, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken, wil aanvragen, geldt de vermelding « ADL » bij de opname van een verrichting als vermeld in artikel 1, eerste lid, 11°, c) of d), in het door de minister goedgekeurde uitvoeringsprogramma als voorwaardelijke belofte van subsidie overeenkomstig de regeling, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken. ».

**Art. 4.** Aan artikel 15 van hetzelfde besluit wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« In afwijking van het eerste lid zijn artikel 18 en artikel 19 niet van toepassing op de verrichtingen van initiatiefnemers als vermeld in artikel 1, eerste lid, 5°, g). ».

**Art. 5.** In artikel 18 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt de zinsnede « en maakt het ontwerpdocument over aan de VMSW » vervangen door de zinsnede « en betekent het ontwerpdocument bij beveiligde zending aan de VMSW »;

2° het derde en het vierde lid worden vervangen door wat volgt :

« Als de VMSW van oordeel is dat het ontwerpdocument onvolledig is, kan ze bij de initiatiefnemer aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De initiatiefnemer betekent de aanvullende documenten of inlichtingen bij beveiligde zending aan de VMSW.

Uiterlijk zestig kalenderdagen na de betekening van het volledige ontwerpdocument spreekt de VMSW zich uit over de conformiteit van de plannen en lastenboeken met de technische normen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1. Op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer kan de VMSW beperkte afwijkingen van die normen toestaan, voor zover die bijdragen aan een meer kwaliteitsvolle architectuur of een betere prijszetting.

De VMSW brengt de initiatiefnemer binnen de termijn, vermeld in het vierde lid, bij beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in het vierde lid. De kennisgeving geeft de initiatiefnemer het recht om de gunningsprocedure op te starten. Uiterlijk negentig kalenderdagen na de kennisgeving moeten de offertes ingediend worden. ».

**Art. 6.** Aan hoofdstuk III van hetzelfde besluit wordt een afdeling IV toegevoegd, bestaande uit artikel 19/1 tot en met 19/6, die luidt als volgt :

« Afdeling IV. — Specifieke bepalingen voor verrichtingen van initiatiefnemers  
als vermeld in artikel 1, eerste lid, 5°, g)

Art. 19/1. De bepalingen, vermeld in deze afdeling, zijn van toepassing op verrichtingen van initiatiefnemers als vermeld in artikel 1, eerste lid, 5°, g).

Art. 19/2. § 1. De initiatiefnemer stelt een ontwerpdocument op, bestaande uit plannen, lastenboeken en een simulatietabel om de maximumkostprijs per woning en voor het volledige project te bepalen, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1, waarbij in voorkomend geval rekening gehouden wordt met het overleg, vermeld in artikel 16, derde lid, en de opmerkingen van de lokale bevolking of het verslag van de informatievergadering, vermeld in artikel 17, eerste lid. Hij bezorgt het ontwerpdocument bij beveiligde zending aan de VMSW. De betekening geldt als aanvraag van het deelattest nummer 1.

Als de VMSW van oordeel is dat het ontwerpdocument onvolledig is, kan ze bij de initiatiefnemer aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De initiatiefnemer betekent de aanvullende documenten of inlichtingen bij beveiligde zending aan de VMSW.

§ 2. Uiterlijk vijftien kalenderdagen na de betekening van het volledige ontwerpdocument, vermeld in § 1, eerste lid, spreekt de VMSW zich uit over de conformiteit van de plannen en lastenboeken met de technische normen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1. Op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer kan de VMSW beperkte afwijkingen van die normen toestaan, voor zover deze bijdragen aan een meer kwaliteitsvolle architectuur of een betere prijszetting.

De VMSW brengt de initiatiefnemer binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, bij beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in het eerste lid. De vaststelling van de conformiteit wordt neergelegd in het deelattest nummer 1, dat in voorkomend geval bij de beslissing van de VMSW gevoegd wordt.

§ 3. De ontvangst van het deelattest nummer 1, alsook de niet-tijdige kennisgeving door de VMSW van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in § 2, eerste lid, geven de initiatiefnemer het recht om de werkzaamheden te starten.

Artikel 19/3. § 1. Met behoud van de toepassing van artikel 19/4 kan de initiatiefnemer voor de werkzaamheden voltooid zijn, zoals blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek van de werkzaamheden, in het kader van de oprichting van sociale koopwoningen of sociale kavels bij beveiligde zending een indicatief voorstel van prijsberekening bezorgen aan de VMSW.

Als de VMSW van oordeel is dat ze over onvoldoende informatie beschikt om de conformiteit, vermeld in § 2, eerste lid, te beoordelen, kan ze bij de initiatiefnemer aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De initiatiefnemer betekent de aanvullende documenten of inlichtingen bij beveiligde zending aan de VMSW.

§ 2. Uiterlijk vijftien kalenderdagen na de betekening van alle documenten en inlichtingen, vermeld in paragraaf 1, spreekt de VMSW zich uit over de conformiteit van het indicatieve voorstel van prijsberekening met de prijsnormen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen, vermeld in bijlage I.

De VMSW brengt de initiatiefnemer binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, bij beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in het eerste lid.

§ 3. De ontvangst van de beslissing van de VMSW dat het indicatieve voorstel van prijsberekening conform de prijsnormen is, vermeld in § 2, eerste lid, alsook de niet-tijdige kennisgeving door de VMSW van de beslissing over de conformiteit geven de initiatiefnemer het recht om met een sociale huisvestingsmaatschappij een administratieovereenkomst te sluiten, als vermeld is in artikel 4.1.22 van het decreet grond- en pandenbeleid.

De sociale huisvestingsmaatschappij, vermeld in het eerste lid, kan vanaf de sluiting van de administratieovereenkomst de procedure voor de verkoop van de sociale koopwoningen of sociale kavels opstarten, met dien verstande dat de verkoop alleen kan plaatsvinden als de initiatiefnemer het deelattest nummer 2, vermeld in artikel 19/4, § 2, tweede lid, ontvangen heeft.

Art. 19/4. § 1. Binnen een termijn van één maand nadat de werkzaamheden voltooid zijn, zoals blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek van de werkzaamheden, betekent de initiatiefnemer bij beveiligde zending een verklaring van voltooiing van de werkzaamheden en een definitief voorstel van prijsberekening aan de VMSW. De betekening geldt als aanvraag van het deelattest nummer 2. Op basis van de ontvangen stukken en alle controles die de VMSW nodig acht, onderzoekt de VMSW de conformiteit, vermeld in § 2, eerste lid.

Als de VMSW van oordeel is dat ze over onvoldoende informatie beschikt om de conformiteit, vermeld in § 2, eerste lid, te beoordelen, kan ze bij de initiatiefnemer aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De initiatiefnemer betekent de aanvullende documenten of inlichtingen bij beveiligde zending aan de VMSW.

§ 2. Uiterlijk vijftien kalenderdagen na de betekening van alle documenten en inlichtingen, vermeld in paragraaf 1, spreekt de VMSW zich uit over de conformiteit van de uitvoering van de werkzaamheden met de technische normen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1, en over de conformiteit van het definitieve voorstel van prijsberekening met de prijsnormen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen, vermeld in bijlage I. Als de VMSW overeenkomstig artikel 19/3, § 2, beslist heeft dat het indicatieve voorstel van prijsberekening conform is met de prijsnormen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen, vermeld in bijlage I, kan ze alleen beslissen dat het definitieve voorstel van prijsberekening conform is met die prijsnormen als het gelijk is aan of minder bedraagt dan het indicatieve voorstel van prijsberekening.

De VMSW brengt de initiatiefnemer binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, bij beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in het eerste lid. De vaststelling van de conformiteit wordt neergelegd in het deelattest nummer 2, dat in voorkomend geval bij de beslissing van de VMSW gevoegd wordt.

§ 3. De ontvangst van het deelattest nummer 2, alsook de niet-tijdige kennisgeving door de VMSW van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in § 2, eerste lid, geven de initiatiefnemer het recht om over te gaan tot de overdracht, vermeld in artikel 4.1.21 van het decreet grond- en pandenbeleid, respectievelijk de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.22 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Artikel 19/5. § 1. Binnen een termijn van één maand na de overdracht of indeplaatsstelling, vermeld in artikel 19/4, § 3, brengt de initiatiefnemer de VMSW bij beveiligde zending op de hoogte van de overdracht of indeplaatsstelling. De kennisgeving geldt als aanvraag van het deelattest nummer 3.

Als de VMSW van oordeel is dat ze over onvoldoende informatie beschikt om de regelmatigheid, vermeld in § 2, eerste lid, te beoordelen, kan ze bij de initiatiefnemer aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De initiatiefnemer betekent de aanvullende documenten of inlichtingen bij beveiligde zending aan de VMSW.

§ 2. Uiterlijk vijftien kalenderdagen na de betekening van alle documenten en inlichtingen, vermeld in paragraaf 1, spreekt de VMSW zich uit over de regelmatigheid van de overdracht of indeplaatsstelling, vermeld in artikel 19/4, § 3.

De VMSW brengt de initiatiefnemer binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, bij beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing over de regelmatigheid, vermeld in het eerste lid. De vaststelling van de regelmatigheid wordt neergelegd in het deelattest nummer 3, dat in voorkomend geval bij de beslissing van de VMSW gevoegd wordt.

De VMSW bezorgt het vergunningverlenende bestuursorgaan bij beveiligde zending een afschrift van het deelattest nummer 3.

§ 3. De ontvangst van het deelattest nummer 3, alsook de niet-tijdige kennisgeving door de VMSW van haar beslissing over de regelmatigheid, vermeld in § 2, eerste lid, impliceren de regelmatige uitvoering van de sociale last door de initiatiefnemer.

Artikel 19/6. § 1. Er wordt een technische commissie opgericht, die belast wordt met de behandeling van bezwaren tegen de weigering van de VMSW om één van de deelattesten, vermeld in deze afdeling, af te geven.

De technische commissie wordt als volgt samengesteld :

1° twee vertegenwoordigers van de afdeling woonbeleid van het departement, onder wie de voorzitter;

2° één vertegenwoordiger van de VMSW;

3° één vertegenwoordiger, voorgedragen door representatieve organisaties die de belangen ter harte nemen van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 1, eerste lid, 5°, g).

De minister nodigt representatieve organisaties als vermeld in het tweede lid, 3°, via een open oproep uit tot de voordracht van kandidaat-leden voor de technische commissie. De Vlaamse Regering benoemt de vertegenwoordiger vermeld in het tweede lid, 3°.

Het secretariaat van de technische commissie wordt waargenomen door het departement.

§ 2. De initiatiefnemer van wie de aanvraag van een van de deelattesten, vermeld in deze afdeling, geweigerd wordt, kan daartegen bezwaar aantekenen bij de technische commissie.

Het bezwaar moet bij beveiligde zending worden ingediend binnen een termijn van een maand vanaf de kennisgeving van de weigeringsbeslissing van de VMSW. Het bezwaarschrift bevat, op straffe van nietigheid, een uiteenzetting van de middelen die de initiatiefnemer tegen de beslissing van de VMSW aanvoert.

De technische commissie maakt binnen een termijn van een maand na de ontvangst van het bezwaarschrift bij beveiligde zending zijn gemotiveerd advies over aan de VMSW en aan de initiatiefnemer, vermeld in het eerste lid.

Uiterlijk dertig dagen na ontvangst van het advies, vermeld in het derde lid, brengt de VMSW de initiatiefnemer bij beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing over het al of niet verlenen van het betrokken deelattest, dat in voorkomend geval bij de beslissing van de VMSW gevoegd wordt. ».

**Art. 7.** In artikel 23 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 januari 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt punt 3° vervangen door wat volgt :

« 3° gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, als vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking :

a) ter uitvoering van een norm, bepaald bij of krachtens boek 4, titel 1, hoofdstuk 2, van het decreet grond- en pandenbeleid, op gronden die ze op 31 december 2008 in eigendom hadden;

b) ter uitvoering van de Huisvestingscode of van de Vlaamse Wooncode, behalve voor de bouw van sociale koopwoningen en de renovatie van of de omvorming tot sociale koopwoningen; »;

2° aan het eerste lid wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt :

« 7° verkavelaars en bouwheren die onder de voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.20 van het decreet grond- en pandenbeleid, een sociale last uitvoeren in natura, voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur in het kader van de oprichting van sociale koopwoningen of sociale kavels. ».

**Art. 8.** In hoofdstuk IV, afdeling II, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 januari 2009, wordt het opschrift van onderafdeling II vervangen door wat volgt :

« Onderafdeling II. — De subsidiëring van de verwerving van gronden en panden ».

**Art. 9.** In artikel 24, § 1, eerste lid, 2°, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 januari 2009, wordt punt c) vervangen door wat volgt :

« c) een of meer woningen of gebouwen die voldoen aan de criteria, vermeld in artikel 29 van het decreet, vermeld in punt 1°, of aan de criteria, vermeld in artikel 2.2.6, § 2 of § 4, van het decreet grond- en pandenbeleid, die niet meer overeenkomstig hun functie worden gebruikt; ».

**Art. 10.** Artikel 27 tot en met 29 van hetzelfde besluit worden vervangen door wat volgt :

« Art. 27. Zowel de initiatiefnemer als de VMSW of een andere aanbestedende overheid kan optreden als opdrachtgever van de verrichtingen, vermeld in artikel 1, eerste lid, 11°, b).

Als de initiatiefnemer er met instemming van de gemeente in kwestie voor opteert om zelf als opdrachtgever op te treden en de VMSW niet machtigt om op te treden als medeaanbestedende overheid, verleent het Vlaamse Gewest een forfaitaire subsidie overeenkomstig de bepalingen van artikel 28 en 29.

Als de initiatiefnemer ervoor opteert om niet zelf als opdrachtgever op te treden, treedt de VMSW op als opdrachtgever of kan de VMSW een andere aanbestedende overheid machtigen om op te treden als opdrachtgever. Als de VMSW optreedt als opdrachtgever of als medeaanbestedende overheid, komen de kosten voor de uitvoering van de verrichtingen geheel of gedeeltelijk ten laste van het Vlaamse Gewest overeenkomstig de bepalingen van artikel 27/1 en 28/1.

Art. 27/1. § 1. Voor de verrichtingen, vermeld in artikel 1, eerste lid, 11°, b), 1) en 2), is het bedrag waarop de tenlasteneming berekend wordt, gelijk aan de som, inclusief btw, van :

1° de kostprijs van het bouwrijp maken of van de sloop, vermeld in paragraaf 2;

2° de algemene kosten, vermeld in paragraaf 3;

3° de contractuele prijsherzieningen.

§ 2. De kostprijs van het bouwrijp maken is gelijk aan de reële kostprijs van het bouwrijp maken van de percelen.

De kostprijs van de sloop is gelijk aan de reële kostprijs voor de sloop van de gebouwen.

Magazijnkosten, beheer- en coördinatiekosten, vervoerskosten, alsook eventuele kosten voor de uitvoering van verplichte archeologische opgravingen of verplichte archeologische prospecties met ingreep in de bodem maken ook deel uit van de kostprijs, vermeld in het eerste en het tweede lid.

§ 3. De algemene kosten zijn de reële uitgaven voor :

1° het ereloon voor de studie en de leiding van de werkzaamheden;

2° het ereloon van de veiligheids- en gezondheidscoördinator;

3° het grondmechanische en milieutechnische onderzoek;

4° het archeologische onderzoek;

5° het toezicht op de uitvoering van de opdracht;

6° keuringen en proeven;

7° de gunningsprocedure.

§ 4. De tenlasteneming bedraagt 100 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1.

Een verrichting die enerzijds de belangen van de woningen of kavels en anderzijds andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt ten laste genomen op basis van door de minister vastgestelde criteria voor evenredige verdeling.

§ 5. De kosten van meerwerken worden ten laste genomen als de VMSW oordeelt dat ze bestemd en noodzakelijk zijn voor de oprichting of de bruikbaarheid van de woningen of kavels.

Art. 28. § 1. Voor de verrichtingen, vermeld in artikel 1, eerste lid, 11°, b), 1) en 2), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som, inclusief btw, van :

1° de kostprijs van het bouwrijp maken of van de sloop, vermeld in artikel 27/1, § 2;

2° de algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 10 % van de kostprijs, inclusief de contractuele prijsherzieningen.

§ 2. De subsidie bedraagt 100 % van het subsidiabele bedrag, vermeld in paragraaf 1.

Als een verrichting enerzijds de belangen van de woningen of kavels en anderzijds andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt de subsidie berekend op basis van door de minister vastgelegde criteria voor evenredige verdeling.

§ 3. Meerwerken kunnen gesubsidieerd worden als de VMSW, op basis van door de initiatiefnemer aangebrachte gegevens, oordeelt dat ze bestemd en noodzakelijk zijn voor de oprichting of de bruikbaarheid van de woningen of kavels.

Art. 28/1. § 1. Voor de verrichtingen, vermeld in artikel 1, 11°, b), 3), 4) en 5), is het bedrag waarop de tenlasteneming berekend wordt, gelijk aan de som, inclusief btw, van :

1° de kostprijs van de infrastructuurwerken, van de gemeenschapsvoorzieningen of van de aanpassingswerken aan de woonomgeving, vermeld in paragraaf 2;

2° de algemene kosten, vermeld in artikel 27/1, § 3;

3° de contractuele prijsherzieningen.

§ 2. De kostprijs van de infrastructuurwerken is gelijk aan de reële kostprijs voor de uitvoering van de infrastructuurwerken.

De kostprijs van de gemeenschapsvoorzieningen is gelijk aan de reële kostprijs voor de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen.

De kostprijs van de aanpassingswerken aan de woonomgeving is gelijk aan de reële kostprijs voor de uitvoering van de aanpassingswerken aan de woonomgeving.

Magazijnkosten, beheer- en coördinatiekosten, vervoerskosten maken ook deel uit van de kostprijs, vermeld in het eerste, het tweede en het derde lid.

De kostprijs, vermeld in het eerste, het tweede en het derde lid, heeft een prijsplafond van 21.000 euro, inclusief BTW, per op te richten sociale woning of sociale kavel.

§ 3. De tenlasteneming wordt als volgt berekend :

1° als de verrichting betrekking heeft op de oprichting van sociale woningen binnen een bestaande woonkern, bedraagt de tenlasteneming 100 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;

2° als de verrichting betrekking heeft op de oprichting van sociale woningen buiten een bestaande woonkern, bedraagt de tenlasteneming 80 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;

3° als de verrichting betrekking heeft op de oprichting van sociale woningen buiten een bestaande woonkern en deel uitmaakt van een gemengd sociaal woonproject dat voor minstens een derde en voor hoogstens twee derde uit sociale koopwoningen en voor het overige uit sociale huurwoningen bestaat, bedraagt de tenlasteneming 100 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;

4° als de verrichting betrekking heeft op de oprichting van sociale kavels, bedraagt de tenlasteneming 60 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;

5° als de verrichting deel uitmaakt van een renovatieproject voor woningen van een wijk of buurt waaraan de initiatiefnemer deelneemt door een of meer woningen die hem toebehoren te renoveren in de wijk of buurt die hem toebehoren, bedraagt de tenlasteneming 60 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;

6° het gedeelte van een technisch ondeelbare verrichting die andere gemeenschappelijke belangen dan de belangen van de woningen of kavels ten goede komt, wordt ten laste genomen voor 60 %;

7° een verrichting die enerzijds de belangen van de woningen of kavels en anderzijds andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt ten laste genomen op basis van door de minister vastgestelde criteria voor evenredige verdeling.

§ 4. De kosten van meerwerken worden ten laste genomen overeenkomstig de bepalingen van artikel 27/1, § 5.

Art. 29. § 1. Voor de verrichtingen, vermeld in artikel 1, eerste lid, 11°, b), 3), 4) en 5), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som, inclusief btw, van :

1° de kostprijs van de infrastructuurwerken, van de gemeenschapsvoorzieningen of van de aanpassingswerken aan de woonomgeving, vermeld in artikel 28/1, § 2;

2° de algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 10 % van de kostprijs, inclusief de contractuele prijsherzieningen.

Het subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid, wordt slechts in aanmerking genomen voor maximaal 16.000 euro, inclusief BTW.

§ 2. De subsidie wordt berekend overeenkomstig artikel 28/1, § 3, met dien verstande dat onder « de tenlasteneming » telkens « de subsidie » bedoeld wordt en onder « het bedrag, vermeld in paragraaf 1 » telkens « het subsidiabele bedrag, vermeld in paragraaf 1 », bedoeld wordt. ».

**Art. 11.** In artikel 31, § 3, artikel 33, § 3, en artikel 37, § 3, van hetzelfde besluit worden de woorden « artikel 28, § 3, eerste lid, » vervangen door de woorden « artikel 27/1, § 3, ».

**Art. 12.** In artikel 40 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1, tweede lid, worden aan de eerste zin de woorden « bij beveiligde zending » toegevoegd;

2° in § 3, eerste lid, worden de woorden « artikel 28, § 4, artikel 29, § 4, » vervangen door de woorden « artikel 28, § 2, artikel 29, § 2, ».

**Art. 13.** Artikel 48 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 januari 2009, wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 48. § 1. In afwijking van hoofdstuk II, afdeling I tot en met III, verloopt de procedure voor de opmaak, de goedkeuring en de wijziging van het uitvoeringsprogramma dat betrekking heeft op het jaar 2010, volgens de bepalingen van dit artikel.

§ 2. De VMSW stelt een voorlopige lijst op van alle bij haar bekende verrichtingen waarvan de uitvoering of aanbesteding mogelijk is in het jaar 2010.

In de voorlopige lijst worden minstens de volgende projecten en verrichtingen opgenomen :

1° de projecten en verrichtingen die overeenkomstig artikel 4 zijn aangemeld;

2° de bij de VMSW bekende verrichtingen van initiatiefnemers als vermeld in artikel 1, eerste lid, 5°, c), waarvoor een subsidie voor de bouw van sociale koopwoningen of voor de renovatie van of omvorming tot sociale koopwoningen als vermeld in hoofdstuk IV, afdeling II, onderafdeling IV, aangevraagd wordt;

3° de bij de VMSW bekende verrichtingen van initiatiefnemers als vermeld in artikel 1, eerste lid, 5°, g), waarvoor een tenlasteneming of subsidiëring van wooninfrastructuur als vermeld in hoofdstuk IV, afdeling II, onderafdeling III, aangevraagd wordt.

De verrichtingen, vermeld in het tweede lid, 2° en 3°, alsook de andere bij haar bekende verrichtingen, worden door de VMSW ambtshalve aangemeld overeenkomstig artikel 4.

Het departement en het agentschap brengen elkaar en de VMSW op de hoogte van hun bevindingen bij de voorlopige lijst.

§ 3. De VMSW stelt een ontwerp van uitvoeringsprogramma op dat betrekking heeft op het jaar 2010, daarbij rekening houdend met de bevindingen, vermeld in § 2, vierde lid. Bij het ontwerp van uitvoeringsprogramma wordt een lijst gevoegd van de projecten of verrichtingen die behoren tot één van de categorieën, vermeld in § 2, tweede lid, maar niet in het ontwerp opgenomen zijn, samen met een opgave van de reden van hun niet-opname.

De VMSW bezorgt het ontwerp van uitvoeringsprogramma aan het departement, dat het samen met zijn eindadvies ter goedkeuring aan de minister voorlegt.

§ 4. Na overleg met het agentschap en het departement kan de VMSW een voorstel tot wijziging van het uitvoeringsprogramma dat betrekking heeft op het jaar 2010, opstellen en voor advies bezorgen aan de beoordelingscommissie, vermeld in artikel 9, § 1.

Uiterlijk een maand na de ontvangst van het voorstel tot wijziging van het uitvoeringsprogramma, vermeld in het eerste lid, maakt de beoordelingscommissie een advies over het voorstel tot wijziging over aan het departement en aan de VMSW.

Uiterlijk tien werkdagen na de ontvangst van het advies, vermeld in het tweede lid, past de VMSW het voorstel tot wijziging van het uitvoeringsprogramma aan het advies van de beoordelingscommissie aan. Het aangepaste voorstel tot wijziging wordt onmiddellijk bezorgd aan het departement.

Uiterlijk tien werkdagen na de ontvangst van het aangepaste voorstel tot wijziging van het uitvoeringsprogramma legt het departement het voorstel tot wijziging, samen met het advies, vermeld in het tweede lid, en zijn eindadvies, ter goedkeuring voor aan de minister. ».

**Art. 14.** Artikel 49 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 49. Het prijsplafond, vermeld in artikel 28/1, § 2, vijfde lid, en het maximumbedrag, vermeld in artikel 29, § 1, tweede lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de ontwikkeling van de ABEX-index van november van het voorgaande jaar, met als basis de ABEX-index van november 2008. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro. ».

**Art. 15.** In artikel 50, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden « 28, § 4, tweede lid, 29, § 4, tweede lid, » opgeheven.

**Art. 16.** In hetzelfde besluit wordt een artikel 50/1 ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. 50/1. § 1. Op voorstel van de VMSW en na voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering stelt de minister de technische normen vast waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen.

§ 2. Zolang de minister geen technische normen heeft vastgesteld overeenkomstig paragraaf 1, gaat de VMSW na of voldaan is aan de technische normen, opgenomen in de volgende documenten :

1° Algemene handleiding woningbouw - renovatie, goedgekeurd en bekrachtigd door de raad van bestuur van de VMSW op 12 september 2006;

2° De bouwtechnische beschrijving, goedgekeurd en bekrachtigd door de raad van bestuur van de VMSW op 12 september 2006;

3° Concepten voor sociale woningbouw - Leidraad voor bouwheer en ontwerpers, goedgekeurd en bekrachtigd door de raad van bestuur van de VMSW op 30 september 2008.

Het document, vermeld in het eerste lid, 1°, bevat een tabel om de maximale uitvoeringstermijn van de werkzaamheden te bepalen op basis van het aantal woningen en het type woningen.

Het document, vermeld in het eerste lid, 3°, bevat een simulatietabel om de maximumkostprijs per woning en voor het volledige project te bepalen.

Met behoud van de toepassing van artikel 20, § 3, vierde lid, van bijlage I zijn de tabel, vermeld in het tweede lid, en de tabel, vermeld in het derde lid, louter indicatief voor de realisatie van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. ».

**Art. 17.** In hetzelfde besluit wordt een artikel 50/2 ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. 50/2. De minister kan een model vaststellen van :

1° het deelattest nummer 1, vermeld in artikel 19/2, § 2, tweede lid;

2° het deelattest nummer 2, vermeld in artikel 19/4, § 2, tweede lid;

3° het deelattest nummer 3, vermeld in artikel 19/5, § 2, tweede lid. ».

**Art. 18.** Aan hetzelfde besluit wordt een bijlage I toegevoegd, die als bijlage bij dit besluit gevoegd is.

*HOOFDSTUK 2. — Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken*

**Art. 19.** In artikel 18, § 1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken wordt het tweede lid vervangen door wat volgt :

« De personen, vermeld in het eerste lid, moeten bij de inschrijving voor en de toelating tot een ADL-woning beantwoorden aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden, vermeld in het Sociaal Huurbesluit. Bij de toewijzing wordt rekening gehouden met de bepalingen van titel II, hoofdstuk VI, afdeling I, van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2006 betreffende de regie van de zorg en bijstand tot sociale integratie van personen met een handicap en betreffende de erkenning en subsidiëring van een Vlaams Platform van verenigingen van personen met een handicap. ».

**Art. 20.** In artikel 19 van hetzelfde besluit, vervangen bij, het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt :

« De jaarlijkse huurprijs van het ADL-centrum wordt vastgesteld op minimaal 5,5 % van de geactualiseerde kostprijs. Die huurprijs wordt verminderd met een bedrag dat overeenstemt met de theoretische annuïteit die de sociale huisvestingsmaatschappij zou moeten dragen op een leningskrediet ten bedrage van de subsidies, vermeld in artikel 21, § 1, tweede lid, 3°.

Voor de toepassing van dit artikel wordt onder geactualiseerde kostprijs begrepen : de som van alle uitgaven voor de oprichting of de verwerving van het ADL-centrum, alsmede voor de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden, alsook de waardering van gebouwen of gronden die kosteloos verworven of in erfpacht gekregen zijn. Voor die som gemaakt wordt, worden de kosten, naargelang van het jaar waarin ze werden gemaakt, vermenigvuldigd met de coëfficiënt die jaarlijks voor 1 juli wordt vastgesteld door de minister. ».

**Art. 21.** Artikel 20 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006, wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 20. Bij de aanvraag van de subsidie voor een ADL-cluster die bij het agentschap wordt ingediend, worden volgende documenten gevoegd :

1° het principiële akkoord met een erkende dienst voor zelfstandig wonen over de bouw van een nieuwe ADL-cluster of de aanpassing of aanvulling van een bestaande ADL-cluster;

2° het advies van de VMSW over de integratie in een sociale woonwijk waarvoor een verrichting is aangemeld overeenkomstig artikel 4, § 1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten.

De opname in het door de minister goedgekeurde uitvoeringsprogramma overeenkomstig artikel 11, tweede lid, van het besluit, vermeld in het eerste lid, 2°, geldt als principiële belofte van subsidie, op voorwaarde dat uit de beoordeling van het ontwerp dossier, vermeld in artikel 18, vierde lid, van het besluit, vermeld in het eerste lid, 2°, blijkt dat voldaan is aan de technische normen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen, en aan de normen, vermeld in hoofdstuk II.

Na de opname, vermeld in het tweede lid, legt het agentschap de maximumsubsidie, vermeld in artikel 21, § 1, eerste lid, vast op het Fonds voor de Huisvesting.

De VMSW brengt het agentschap binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen na de betekening van het ontwerp dossier op de hoogte van haar beslissing over de conformiteit, vermeld in het tweede lid.

Als voldaan is aan de normen, vermeld in het tweede lid, berekent het agentschap de subsidie overeenkomstig artikel 21 en betekent het agentschap het bedrag van de subsidie op basis van de raming, eventueel na aanpassing van de vastlegging, vermeld in het derde lid, aan de aanvrager. ».

**Art. 22.** In artikel 23 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 juli 2000 en 30 juni 2006, wordt het derde lid opgeheven.

*HOOFDSTUK 3. — Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode.*

**Art. 23.** In het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode wordt een artikel 7/1 ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. 7/1. De verkoopprijs van sociale koopwoningen, sociale kavels en middelgrote kavels wordt vastgesteld overeenkomstig het reglement van de prijsnormen waaraan sociale koopwoningen, sociale kavels en middelgrote kavels moeten voldoen, dat als bijlage V bij dit besluit is gevoegd. ».

**Art. 24.** Aan artikel 11 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van 14 maart 2008, wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt :

« 4° het reglement van de prijsnormen waaraan sociale koopwoningen, sociale kavels en middelgrote kavels moeten voldoen, dat als bijlage V bij dit besluit is gevoegd. ».

**Art. 25.** Aan hetzelfde besluit wordt een bijlage V toegevoegd, die als bijlage bij dit besluit gevoegd is.

HOOFDSTUK 4. — *Overgangs- en slotbepalingen*

**Art. 26.** In afwijking van artikel 27, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten kan de initiatiefnemer er niet meer voor opteren om zelf als opdrachtgever op te treden als de VMSW op de datum van inwerkingtreding van artikel 10 al een overeenkomst gesloten heeft met een ontwerper wegen- en rioleringswerken of omgevingswerken als vermeld in artikel 16, eerste lid, van voornoemd besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008.

**Art. 27.** Als voor de uitvoering van een verrichting als vermeld in artikel 1, eerste lid, 11°, b), van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008, vermeld in artikel 26, een tenlasteneming of een subsidie is aangevraagd en de gunningsprocedure is gestart voor de inwerkingtreding van artikel 10, blijft de verrichting onderworpen aan de regels die voor de inwerkingtreding van artikel 10 van toepassing waren.

**Art. 28.** Artikel 22/1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009 treedt in werking.

**Art. 29.** Artikel 9 treedt in werking op 1 januari 2010.

**Art. 30.** Artikel 1, 7 en 13 hebben uitwerking met ingang van 1 september 2009.

**Art. 31.** De Vlaamse minister, bevoegd voor het beleidsveld wonen, is belast met de uitvoering van dit besluit. Brussel, 30 oktober 2009.

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,  
F. VAN DEN BOSSCHE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,  
Ph. MUYTERS

Bijlage I

**Prijsnormen voor sociale woningen en sociale kavels opgericht in uitvoering van een sociale last als vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet grond- en pandenbeleid**

HOOFDSTUK 1. — *Definities*

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

1° Financieringsbesluit : het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten;

2° Programmatiebesluit : het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten.

HOOFDSTUK 2. — *Sociale huurwoningen*

*Afdeling 1. — Algemene bepalingen*

**Art. 2.** De verkoopprijs van op grond van de sociale last opgerichte sociale huurwoningen die overeenkomstig het cascadesysteem, vermeld in artikel 4.1.21, § 1, eerste lid, van het decreet grond- en pandenbeleid, verkocht worden, is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

**Art. 3.** De verkoopprijs, vermeld in artikel 2, is gelijk aan de som van :

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

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

*Afdeling 2. — De verkoopprijs van de grond*

**Art. 4.** De verkoopprijs van de grond bij sociale huurwoningen is gelijk aan de som van :

1° de kostprijs van de grond, vermeld in artikel 5;

2° de extra kosten bij de verkoop van de grond, vermeld in artikel 6;

3° de eventuele registratierechten.

**Art. 5.** De kostprijs van de grond wordt vastgesteld binnen een termijn van één maand nadat de werkzaamheden voltooid zijn, zoals blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek van de werkzaamheden en is maximaal gelijk aan het prijsplafond, vermeld in artikel 4, § 2, tweede en derde lid, van het Financieringsbesluit.

**Art. 6.** De extra kosten bij de verkoop van de grond zijn de reële uitgaven, inclusief BTW, vermeld in artikel 4, § 3, eerste lid, van het Financieringsbesluit.

De extra kosten worden beperkt tot 2 % van de kostprijs van de grond, vermeld in artikel 5.



*Afdeling 3. — De verkoopprijs van de woningen*

Art. 7. De verkoopprijs van de woningen is gelijk aan de som van :

- 1° de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 8;
- 2° de studiekosten, vermeld in artikel 9;
- 3° de BTW op de kostprijs en op de studiekosten.

Art. 8. De kostprijs van de bouw van de woningen wordt vastgesteld binnen een termijn van één maand nadat de werkzaamheden voltooid zijn, zoals blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek van de werkzaamheden, en is maximaal gelijk aan het prijsplafond dat overeenkomstig artikel 6, § 2, eerste tot en met vijfde lid, van het Financieringsbesluit wordt vastgesteld.

Art. 9. De studiekosten zijn de reële uitgaven, exclusief BTW, vermeld in artikel 6, § 3, eerste lid, van het Financieringsbesluit.

De studiekosten worden beperkt tot 10 % van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 8.

Art. 10. Mits de overnemer daarmee akkoord gaat, kan in de sociale huurwoningen de eindafwerking van een of meer zaken ontbreken.

De niet-uitgevoerde eindafwerking wordt geraamd en in rekening gebracht bij de vaststelling van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 8.

*HOOFDSTUK 3. — Sociale koopwoningen**Afdeling 1. — Algemene bepalingen*

Art. 11. De verkoopprijs van op grond van de sociale last opgerichte sociale koopwoningen die overeenkomstig artikel 4.1.22 van het decreet grond- en pandenbeleid, in naam en voor rekening van de initiatiefnemer aangeboden worden door een sociale huisvestingsmaatschappij, is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

Art. 12. De verkoopprijs, vermeld in artikel 11, is gelijk aan de som van :

- 1° de verkoopprijs van de grond, vastgesteld overeenkomstig afdeling 2;
- 2° de verkoopprijs van de woningen, vastgesteld overeenkomstig afdeling 3.

*Afdeling 2. — De verkoopprijs van de grond*

Art. 13. De verkoopprijs van de grond wordt vastgesteld per kavel, op basis van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

De lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop wordt geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

Art. 14. De verkoopprijs van de grond is minimaal gelijk aan 50 % en maximaal gelijk aan 75 % van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

*Afdeling 3. — De verkoopprijs van de woningen*

Art. 15. De verkoopprijs van de woningen is gelijk aan de som, inclusief BTW, van :

- 1° de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16;
- 2° de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 17;
- 3° de studiekosten, vermeld in artikel 18;
- 4° de afwerkingskosten, vermeld in artikel 19;
- 5° de provisie-, werkings- en financieringskosten, vermeld in artikel 20.

Art. 16. De kostprijs van de bouw van de woningen wordt vastgesteld binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen na de betekening van het definitieve voorstel van prijsberekening en is maximaal gelijk aan het prijsplafond dat aan de hand van de simulatietabel, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1 van het Programmatiebesluit wordt vastgesteld.

Als de initiatiefnemer met toepassing van artikel 19/3, § 1, eerste lid, van het Programmatiebesluit tijdens de uitvoering van de werkzaamheden een indicatief voorstel van prijsberekening aan de VMSW bezorgt, wordt de kostprijs van de bouw van de woningen vastgesteld binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen na de betekening van het indicatieve voorstel van prijsberekening, en is die kostprijs maximaal gelijk aan het prijsplafond dat aan de hand van de simulatietabel, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1 van het Programmatiebesluit, wordt vastgesteld.

Art. 17. § 1. De kosten van meerwerken worden forfaitair vastgesteld op 2 % van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16.

In afwijking van het eerste lid kunnen de kosten van meerwerken meer bedragen dan 2 % van de kostprijs van de bouw van de woningen, op voorwaarde dat de initiatiefnemer aantoont dat de meerwerken het gevolg zijn van omstandigheden buiten zijn wil.

§ 2. Het al dan niet vervuld zijn van de voorwaarde, vermeld in § 1, tweede lid, wordt beoordeeld door een paritaire ad-hoc commissie die bestaat uit :

- 1° een vertegenwoordiger van de bij de verkoop bemiddelende sociale huisvestingsmaatschappij;
- 2° een vertegenwoordiger van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;
- 3° een vertegenwoordiger van de vastgoedsector.

De paritaire ad-hoc commissie wordt samengeroepen en voorgezeten door de VMSW.

Art. 18. De studiekosten zijn de reële uitgaven, vermeld in artikel 6, § 3, eerste lid, van het Financieringsbesluit.

De studiekosten worden beperkt tot 10 % van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16, en de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 17.

Art. 19. De afwerkingskosten zijn de reële uitgaven, verbonden aan alle nutsleidingen, aansluitingen en omgevingswerken die noodzakelijk zijn voor de afwerking en de bewoonbaarheid van de woningen, verminderd met de eventueel verkregen subsidies voor nutsleidingen, aansluitingen en omgevingswerken. Alle uitgavenposten en alle eventueel verkregen subsidies worden afgerond op het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

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

Art. 20. § 1. De provisiekosten worden forfaitair vastgesteld op 1 % van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16, de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 17, de studiekosten, vermeld in artikel 18, en de afwerkingskosten, vermeld in artikel 19.

§ 2. De werkingskosten bedragen maximaal 4 % van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16, en de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 17.

§ 3. De financieringskosten, hierna K te noemen, worden berekend volgens de volgende formule :  $K = P \times D \times R / 12$ .

In deze formule wordt verstaan onder :

1° P : de helft van de som van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16, de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 17, de studiekosten, vermeld in artikel 18, en de afwerkingskosten, vermeld in artikel 19;

2° D : de werkelijke duur van de werkzaamheden, uitgedrukt in volledige maanden waarbij het aantal restdagen naar boven wordt afgerond, vermeerderd met vier maanden bij appartementen, of vermeerderd met twee maanden bij andere sociale koopwoningen dan appartementen;

3° R : de gemiddelde rentevoet op korte termijn van de rekening-courant van een sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW, vermeerderd met 0,50 %, berekend over de periode tussen de datum van de aanvang van de werkzaamheden en de datum van de voltooiing van de werkzaamheden, respectievelijk vermeld in het tweede en het derde lid.

De datum van de aanvang van de werkzaamheden is de datum waarop de initiatiefnemer zowel het deelattest nummer 1, vermeld in artikel 19/2, § 2, tweede lid, van het Programmatiebesluit, als de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de woningen verkregen heeft.

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

Art. 21. Op voorwaarde dat de VMSW en de bemiddelende sociale huisvestingsmaatschappij, vermeld in artikel 4.1.22 van het decreet grond- en pandenbeleid, daarmee akkoord gaan, kan in de sociale koopwoningen de eindafwerking van een of meer zaken ontbreken.

De niet-uitgevoerde eindafwerking wordt geraamd en in rekening gebracht bij de vaststelling van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 16.

#### HOOFDSTUK 4. — *Sociale kavels*

Art. 22. De verkoopprijs van op grond van de sociale last opgerichte sociale kavels die overeenkomstig artikel 4.1.22 van het decreet grond- en pandenbeleid, in naam en voor rekening van de initiatiefnemer aangeboden worden door een sociale huisvestingsmaatschappij, is onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

Art. 23. De verkoopprijs van sociale kavels wordt vastgesteld per kavel, op basis van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

De lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop wordt geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

Art. 24. De verkoopprijs van een sociale kavel is minimaal gelijk aan 50 % en maximaal gelijk aan 85 % van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen als gevolg van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Brussel, 30 oktober 2009.

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,  
F. VAN DEN BOSSCHE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,  
Ph. MUYTERS

#### Bijlage V

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

##### HOOFDSTUK 1. — *Begrippen*

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

##### HOOFDSTUK 2. — *Sociale koopwoningen*

###### *Afdeling 1. — Algemene bepalingen*

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

In afwijking van het eerste lid zijn de bepalingen van dit hoofdstuk niet van toepassing op de verkoopprijs van op grond van een sociale last verwezenlijkte sociale koopwoningen die overeenkomstig artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid in naam en voor rekening van de initiatiefnemer aangeboden worden door een sociale huisvestingsmaatschappij.

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

- 1° de verkoopprijs van de grond, vastgesteld overeenkomstig afdeling 2;
- 2° de verkoopprijs van de woningen, vastgesteld overeenkomstig afdeling 3.

*Afdeling 2. — De verkoopprijs van de grond*

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

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

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

*Afdeling 3. — De verkoopprijs van de woningen*

Art. 6. De verkoopprijs van de woningen is gelijk aan de som, inclusief BTW, van :

- 1° de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 7;
- 2° de kosten van meerwerken, vermeld in artikel 8;
- 3° de studiekosten, vermeld in artikel 9;
- 4° de afwerkingskosten, vermeld in artikel 10;
- 5° de provisie-, werkings- en financieringskosten, vermeld in artikel 11.

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

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

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

Art. 10. De afwerkingskosten betreffende de reële uitgaven verbonden aan alle nutsleidingen, aansluitingen en omgevingswerken die noodzakelijk zijn voor de afwerking en de bewoonbaarheid van de woningen, verminderd met de eventueel verkregen subsidies voor nutsleidingen, aansluitingen en omgevingswerken. Elk van de uitgavenposten, alsook elk van de eventueel verkregen subsidies wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

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

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

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

§ 3. De financieringskosten, hierna K te noemen, worden berekend volgens de volgende formule :  $K = P \times D \times R / 12$ .

In deze formule wordt verstaan onder :

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

2° D : de werkelijke duur van de werkzaamheden, uitgedrukt in volledige maanden waarbij het aantal restdagen naar boven wordt afgerond, vermeerderd met vier maanden bij appartementen, of vermeerderd met twee maanden bij andere sociale koopwoningen dan appartementen;

3° R : de gemiddelde rentevoet op korte termijn van de rekening-courant van een sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW, vermeerderd met 0,50 %, berekend over de periode tussen de datum van de aanvang van de werkzaamheden en de datum van de voltooiing van de werkzaamheden, respectievelijk vermeld in het tweede en het derde lid.

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

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

Art. 12. Op voorwaarde dat de VMSW ermee akkoord gaat, kan in de sociale koopwoning de eindafwerking van één of meer zaken ontbreken.

De niet-uitgevoerde eindafwerking wordt geraamd en in rekening gebracht bij de vaststelling van de kostprijs van de bouw van de woningen, vermeld in artikel 7.

*HOOFDSTUK 3. — Sociale kavels*

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

In afwijking van het eerste lid zijn de bepalingen van dit hoofdstuk niet van toepassing op de verkoopprijs van op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale kavels die overeenkomstig artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in naam en voor rekening van de initiatiefnemer aangeboden worden door een sociale huisvestingsmaatschappij.

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

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

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

HOOFDSTUK 4. — *Middelgrote kavels*

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

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

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

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

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure van de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen als gevolg van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Brussel, 30 oktober 2009.

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,  
E. VAN DEN BOSSCHE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,  
Ph. MUYTERS

## TRADUCTION

## AUTORITE FLAMANDE

F. 2009 — 4096

[C – 2009/36136]

**30 OCTOBRE 2009. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux et modifiant diverses dispositions relatives au logement suite au décret relatif à la politique foncière et immobilière**

Le Gouvernement flamand,

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

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, notamment l'article 33, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par le décret du 27 mars 2009, l'article 34, § 3, 2°, modifié par les décrets du 24 décembre 2004 et du 24 mars 2006, les articles 42, 69, 70, 71 et 72, modifiés par le décret du 8 décembre 2000 et l'article 73;

Vu le décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, notamment les articles 4.1.15, 4.1.20, 4.1.21, 4.1.22, 4.1.23 et 7.2.8;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions et aux modalités de transfert de biens immobiliers par la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » et les sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux;

Vu l'accord du Ministre flamand chargé du budget, donné le 3 avril 2009;

Vu l'avis 46 477/3 du Conseil d'Etat, donné le 7 mai 2009, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition de la Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale et du Ministre flamand des Finances, du Budget, du Travail, de l'Aménagement du Territoire et des Sports;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — *Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux*

**Article 1<sup>er</sup>.** A l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux, les modifications suivantes sont apportées :

1° il est ajouté les points 2°/1 à 2°/2 inclus, rédigés comme suit :

« 2°/1 envoi sécurisé : une des façons de notification suivantes :

a) une lettre recommandée;

b) une remise contre récépissé;

c) toute autre façon de notification autorisée par le Ministre par laquelle la date de notification peut être établie avec certitude;

2°/2 décret sur la politique foncière et immobilière : le décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière; »;

2° au 5°, le point c) est remplacé par la disposition suivante :

« c) les communes et partenariats intercommunaux tels que visés au décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale; »;

3° il est ajouté au point 5°, un point g), rédigé comme suit :

« g) les lotisseurs et maîtres d'ouvrage exécutant une charge sociale en nature sous les conditions visées à l'article 4.1.20 du décret sur la politique foncière et immobilière; ».

**Art. 2.** A l'article 9, § 2, du même arrêté, sont apportées les modifications suivantes :

1° à l'alinéa premier, il est ajouté un point 7° et un point 8°, rédigés comme suit :

« 7° un représentant du « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen » (Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses), visé à l'article 50 du Code flamand du Logement;

8° un représentant, proposé par les organisations représentatives, prenant en charge les intérêts des preneurs d'initiative, visés à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 5°, g). »;

entre le premier et le deuxième alinéa, deux nouveaux alinéas sont insérés, rédigés comme suit :

« Le Ministre invite les organisations représentatives visées à l'alinéa premier, 8°, à proposer des candidats-membres pour la commission d'évaluation, par un appel ouvert. Le Ministre nomme le représentant, visé à l'alinéa premier, 8°, après avis préalable au Gouvernement flamand.

La qualité de membre de la commission d'évaluation est incompatible avec celle d'un conseil consultatif stratégique visé à l'article 2, 1°, du décret du 18 juillet 2003 réglant les conseils consultatifs stratégiques. ».

**Art. 3.** A l'article 11 du même arrêté, il est ajouté un alinéa deux, rédigé comme suit :

« Lorsqu'une société de logement social a indiqué lors de l'annonce, visée à l'article 4, § 1<sup>er</sup> qu'elle veut aussi demander, dans le cadre du projet de logement social envisagé, la subvention visée à l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique, la mention « ADL » fait fonction de promesse conditionnelle de subvention, conformément à la réglementation visée à l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique, lors de la reprise d'une opération telle que visée à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 11°, c) ou d) dans le programme d'exécution approuvé par le Ministre. ».

**Art. 4.** A l'article 15 du même arrêté, il est ajouté un alinéa trois, rédigé comme suit :

« Par dérogation à l'alinéa premier, les articles 18 et 19 ne s'appliquent pas aux opérations de preneurs d'initiative visés à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 5°, g). ».

**Art. 5.** A l'article 18 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° à l'alinéa premier le syntagme « et transmet le projet du dossier à la VMSW » est remplacé par le syntagme « et notifie le projet du dossier à la VMSW par envoi sécurisé »;

2° les alinéas trois et quatre sont remplacés par ce qui suit :

« Si la VMSW estime que le projet du dossier est incomplet, elle peut demander des documents ou renseignements complémentaires auprès du preneur d'initiative. Le preneur d'initiative notifie les documents ou renseignements complémentaires à la VMSW par envoi sécurisé.

Au plus tard soixante jours calendaires après la notification du projet du dossier entier, la VMSW se prononce sur la conformité des plans et des cahiers des charges aux normes techniques, établies par ou en vertu de l'article 50/1, auxquelles les logements et lotissements sociaux doivent répondre. Sur la demande motivée du preneur d'initiative, la VMSW peut accorder des dérogations limitées de ces normes, pour autant qu'elles contribuent à une architecture d'un plus haut niveau qualitatif ou à une meilleure fixation des prix.

La VMSW notifie sa décision sur la conformité, visée à l'alinéa quatre, au preneur d'initiative par envoi sécurisé dans le délai, visé à l'alinéa quatre. La notification autorise le preneur d'initiative d'entamer la procédure d'adjudication. Au plus tard nonante jours calendaires après la notification, les offres doivent être introduites. ».

**Art. 6.** Le chapitre III du même arrêté est complété par une section IV, comprenant les articles 19/1 à 19/6 compris, rédigés comme suit :

« Section IV. — Dispositions spécifiques relatives aux opérations de preneurs d'initiative, visés à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 5°, g)

Art. 19/1. Les dispositions visées dans cette section s'appliquent aux opérations de preneurs d'initiative visés à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 5°, g).

Art. 19/2. § 1<sup>er</sup>. Le preneur d'initiative établit un projet de dossier, consistant en plans, cahiers des charges et un tableau de simulation destiné à déterminer le prix de revient maximal par logement et pour l'ensemble du projet, établi par ou en vertu de l'article 50/1, tenant compte, le cas échéant, de la concertation visée à l'article 16, alinéa trois et des remarques de la population locale ou du rapport de la réunion d'information, visé à l'article 17, alinéa premier. Il fait parvenir le projet du dossier à la VMSW par envoi sécurisé. La notification fait fonction de demande de l'attestation partielle n° 1.

Si la VMSW estime que le projet du dossier est incomplet, elle peut demander des documents ou renseignements complémentaires auprès du preneur d'initiative. Le preneur d'initiative notifie les documents ou renseignements complémentaires à la VMSW par envoi sécurisé.

§ 2. Au plus tard quarante-cinq jours calendaires après la notification du projet du dossier entier, visé au § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, la VMSW se prononce sur la conformité des plans et des cahiers des charges aux normes techniques, établies par ou en vertu de l'article 50/1, auxquelles les logements et lotissements sociaux doivent répondre. Sur la demande motivée du preneur d'initiative, la VMSW peut accorder des dérogations limitées à ces normes, pour autant qu'elles contribuent à une architecture d'un plus haut niveau qualitatif ou à une meilleure fixation des prix.

La VMSW notifie sa décision sur la conformité, visée à l'alinéa premier, au preneur d'initiative par envoi sécurisé dans le délai, visé à l'alinéa premier. Le constat de la conformité est affirmé dans l'attestation partielle n° 1, ajoutée, le cas échéant, à la décision de la VMSW.

§ 3. La réception de l'attestation partielle n° 1, de même que la notification tardive par la VMSW de sa décision sur la conformité, visée au § 2, alinéa premier, autorisent le preneur d'initiative d'entamer les travaux.

Article 19/3. § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'application de l'article 19/4, le preneur d'initiative peut faire parvenir à la VMSW, par envoi sécurisé, une proposition indicative du calcul des prix dans le cadre de la réalisation d'habitations sociales d'achat ou de lots sociaux avant la fin des travaux, comme il s'avère de la réception provisoire des travaux ou du journal des travaux.

Si la VMSW estime ne pas disposer d'informations suffisantes pour juger de la conformité, visée au § 2, alinéa premier, elle peut demander des documents ou renseignements complémentaires auprès du preneur d'initiative. Le preneur d'initiative notifie les documents ou renseignements complémentaires à la VMSW par envoi sécurisé.

§ 2. Au plus tard quarante-cinq jours calendaires après la notification de tous les documents et renseignements, visés au paragraphe 1<sup>er</sup>, la VMSW se prononce sur la conformité de la proposition indicative du calcul des prix aux normes de prix, visées à l'annexe Ière, auxquelles les logements et lots sociaux doivent répondre.

La VMSW notifie sa décision sur la conformité, visée à l'alinéa premier, au preneur d'initiative par envoi sécurisé dans le délai, visé à l'alinéa premier.

§ 3. La réception de la décision de la VMSW affirmant que la proposition indicative du calcul des prix est conforme aux normes de prix, visées au § 2, alinéa premier, de même que la notification tardive par la VMSW de la décision sur la conformité autorisent le preneur d'initiative à conclure une convention d'administration avec une société de logement social, telle que visée à l'article 4.1.22 du décret sur la politique foncière et immobilière.

La société de logement social, visée à l'alinéa premier, peut démarrer la procédure relative à la vente d'habitations sociales d'achat ou de lots sociaux à partir de la conclusion de la convention d'administration, étant entendu que la vente ne peut avoir lieu que si le preneur d'initiative a obtenu l'attestation partielle n° 2, visée à l'article 19/4, § 2, alinéa deux.

Art. 19/4. § 1<sup>er</sup>. Endéans un délai d'un mois après la fin des travaux, comme il s'avère de la réception provisoire ou du journal des travaux, le preneur d'initiative notifie une déclaration d'achèvement des travaux et une proposition définitive du calcul des prix à la VMSW par envoi sécurisé. La notification fait fonction de demande de l'attestation partielle n° 2. Sur la base des pièces qu'elle a reçues et de l'exécution de tous les contrôles qu'elle juge nécessaires, la VMSW examine la conformité, visée au § 2, alinéa premier.

Si la VMSW estime ne pas disposer d'informations suffisantes pour juger de la conformité, visée au § 2, alinéa premier, elle peut demander des documents ou renseignements complémentaires auprès du preneur d'initiative. Le preneur d'initiative notifie les documents ou renseignements complémentaires à la VMSW par envoi sécurisé.

§ 2. Au plus tard quarante-cinq jours calendaires après la notification de tous les documents et renseignements, visés au paragraphe 1<sup>er</sup>, la VMSW se prononce sur la conformité de l'exécution des travaux aux normes techniques, établies par ou en vertu de l'article 50/1, auxquelles les logements et lots sociaux doivent répondre et sur la conformité de la proposition définitive du calcul des prix aux normes de prix, visées à l'annexe Ière, auxquelles les logements sociaux et lots sociaux doivent répondre. Lorsque la VMSW a décidé, conformément à l'article 19/3, § 2, que la proposition indicative du calcul des prix est conforme aux normes de prix, visées à l'annexe Ière, auxquelles les logements sociaux et lots sociaux doivent répondre, elle ne peut décider que la proposition définitive du calcul des prix est conforme aux normes de prix que si celle-ci est égale ou inférieure à la proposition indicative du calcul des prix.

La VMSW notifie sa décision sur la conformité, visée à l'alinéa premier, au preneur d'initiative par envoi sécurisé dans le délai, visé à l'alinéa premier. Le constat de la conformité est affirmé dans l'attestation partielle n° 2, ajoutée, le cas échéant, à la décision de la VMSW.

§ 3. La réception de l'attestation partielle n° 2, de même que la notification tardive par la VMSW de sa décision sur la conformité, visée au § 2, alinéa premier, autorisent le preneur d'initiative à procéder au transfert, visé à l'article 4.1.21 du décret sur la politique foncière et immobilière, respectivement à la substitution, visée à l'article 4.1.22 du décret sur la politique foncière et immobilière.

Article 19/5. § 1<sup>er</sup>. Dans un délai d'un mois après le transfert ou la substitution, visés à l'article 19/4, § 3, le preneur d'initiative avise la VMSW du transfert ou de la substitution par envoi sécurisé. La notification fait fonction de demande de l'attestation partielle n° 3.

Si la VMSW estime ne pas disposer d'informations suffisantes pour juger de la régularité, visée au § 2, alinéa premier, elle peut demander des documents ou renseignements complémentaires auprès du preneur d'initiative. Le preneur d'initiative notifie les documents ou renseignements complémentaires à la VMSW par envoi sécurisé.

§ 2. Au plus tard quarante-cinq jours calendaires après la notification de tous les documents et renseignements, visés au paragraphe 1<sup>er</sup>, la VMSW se prononce sur la régularité du transfert ou de la substitution, visés à l'article 19/4, § 3.

La VMSW notifie sa décision sur la régularité, visée à l'alinéa premier, au preneur d'initiative par envoi sécurisé dans le délai, visé à l'alinéa premier. Le constat de la régularité est affirmé dans l'attestation partielle n° 3, ajoutée, le cas échéant, à la décision de la VMSW.

La VMSW remet une copie de l'attestation partielle n° 3 à l'organe administratif délivrant l'autorisation.

§ 3. La réception de l'attestation partielle n° 3, de même que la notification tardive par la VMSW de sa décision sur la régularité, visée au § 2, alinéa premier, impliquent l'exécution régulière de la charge sociale par le preneur d'initiative.

Article 19/6. § 1<sup>er</sup>. Une commission technique est créée, chargée du traitement des objections contre le refus de la VMSW de délivrer une des attestations partielles, visées dans la présente section.

La commission technique est composée comme suit :

1° deux représentants de la « afdeling woonbeleid » (Division de la Politique du Logement) du département, parmi lesquels le président;

2° un représentant de la VMSW;

3° un représentant, proposé par les organisations représentatives, prenant en charge les intérêts des preneurs d'initiative, visés à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 5°, g).

Le Ministre invite les organisations représentatives visées à l'alinéa deux, 3°, à proposer des candidats-membres pour la commission technique, par un appel ouvert. Le Gouvernement flamand nomme le représentant visé à l'alinéa deux, 3°.

Le secrétariat de la commission technique est assurée par le département.

§ 2. Le preneur d'initiative dont la demande d'une des attestations partielles, visées dans cette section, est refusée, peut y former opposition auprès de la commission technique.

La réclamation doit être introduite par envoi sécurisé dans le délai d'un mois de la notification de la décision de refus de la VMSW. La réclamation contient, sous peine de nullité, un exposé des moyens que le preneur d'initiative invoque contre la décision de la VMSW.

La commission technique remet son avis motivé par envoi sécurisé à la VMSW et au preneur d'initiative, visé à l'alinéa premier, dans le délai d'un mois après réception de la réclamation.

Au plus tard trente jours après la réception de l'avis, visé à l'alinéa trois, la VMSW notifie au preneur d'initiative par envoi sécurisé sa décision de la délivrance ou la non-délivrance de l'attestation partielle concernée, qui est, le cas échéant, ajoutée à la décision de la VMSW. » .

**Art. 7.** A l'article 23 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 janvier 2009, sont apportées les modifications suivantes :

1° à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le point 3° est remplacé par ce qui suit :

« 3° les communes et partenariats intercommunaux tels que visés au décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale :

a) à des fins d'exécution d'une norme, définie par ou en vertu du livre 4, titre Ier, chapitre 2 du décret sur la politique foncière et immobilière, applicable sur des terrains en leur possession au 31 décembre 2008;

b) à des fins d'exécution du « Huisvestingscode » (Code du Logement) ou du « Vlaamse Wooncode » (Code flamand du Logement), à l'exception de la réalisation d'habitations sociales d'achat et la rénovation de ou la transformation en habitations sociales d'achat; »;

2° à l'alinéa premier, il est ajouté un point 7°, rédigé comme suit :

« 7° les lotisseurs et maîtres d'ouvrage qui exécutent une charge sociale en nature, sous les conditions visées à l'article 4.1.20 du décret sur la politique foncière et immobilière, pour l'aménagement ou l'adaptation de l'infrastructure de logement dans le cadre de la réalisation d'habitations sociales d'achat ou de lots sociaux. ».

**Art. 8.** Au chapitre IV, section II du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 janvier 2009, l'intitulé de la sous-section II est remplacé par ce qui suit :

« Sous-section II. — Le subventionnement de l'acquisition de terrains et d'immeubles ».

**Art. 9.** A l'article 24, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 2° du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 janvier 2009, le point c) est remplacé par ce qui suit :

c) un ou plusieurs bâtiments ou habitations répondant aux critères, visés à l'article 29 du décret, visé à 1° ou aux critères, visés à l'article 2.2.6, § 2 ou § 4 du décret sur la politique foncière et immobilière, dont l'utilisation ne correspond plus à leur fonction; ».

**Art. 10.** Les articles 27 à 29 inclus du même arrêté sont remplacés par ce qui suit :

« Art. 27. Tant le preneur d'initiative que la VMSW ou une autre autorité adjudicatrice peuvent agir en tant que maître d'ouvrage des opérations visées à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 11°, b).

Lorsque le preneur d'initiative choisit, avec l'accord de la commune concernée, d'agir lui-même en tant que maître d'ouvrage et qu'il n'autorise pas la VMSW à agir en tant qu'autorité co-adjudicatrice, la Région flamande accordera une subvention forfaitaire conformément aux dispositions des articles 28 et 29.

Lorsque le preneur d'initiative choisit de ne pas agir lui-même en tant que maître d'ouvrage, la VMSW agit en tant que maître d'ouvrage ou peut autoriser une autre autorité adjudicatrice à agir en tant que maître d'ouvrage. Lorsque la VMSW agit en tant que maître d'ouvrage ou en tant qu'autorité co-adjudicatrice, les frais de l'exécution des opérations sont entièrement ou partiellement à la charge de la Région flamande conformément aux dispositions des articles 27/1 et 28/1.

Art. 27/1. § 1<sup>er</sup>. Pour les opérations visées à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 11°, b), 1) et 2), le montant sur la base duquel la prise à charge est calculée, est égal à la somme, TVA comprise :

1° du prix de revient de la préparation à la réalisation ou de la démolition, visé au § 2;

2° des frais généraux, visés au § 3;

3° des révisions des prix contractuelles.

§ 2. Le prix de revient de la préparation à la réalisation est égal au prix de revient réel de la préparation à la réalisation des parcelles.

Le prix de revient de la démolition est égal au prix de revient réel de la démolition des bâtiments.

Les frais de dépôt, de gestion et de coordination, de transport, ainsi que les frais éventuels pour l'exécution de fouilles archéologiques obligatoires ou de prospections archéologiques obligatoires nécessitant une intervention dans le sol, font également partie du prix de revient, visé aux alinéas premier et deux.

§ 3. Les frais généraux concernent les dépenses réelles pour :

1° l'honoraire pour l'étude et la direction des travaux;

2° l'honoraire du coordinateur de sécurité et de santé;

3° les recherches géomécaniques et écotechniques;

4° la recherche archéologique;

5° le contrôle sur l'exécution de l'ouvrage;

6° les contrôles et épreuves;

7° la procédure d'adjudication

§ 4. La prise à charge correspond à 100 % du montant visé au § 1<sup>er</sup>.

Une opération servant les intérêts des habitations ou des lots d'une part et d'autres intérêts communs ou privés d'autre part, est prise à charge sur la base de critères de répartition proportionnelle fixés par le Ministre.

§ 5. Les frais de travaux supplémentaires sont pris à charge lorsque la VMSW estime qu'ils sont affectés et nécessaires à la réalisation ou à l'utilité des habitations ou lots.

Art. 28. § 1<sup>er</sup>. Pour les opérations, visées à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 11°, b), 1) et 2), le montant subventionnable est égal à la somme, T.V.A. comprise :

- 1° du prix de revient de la préparation à la réalisation ou de la démolition, visé à l'article 27/1, § 2;
- 2° des frais généraux, forfaitairement fixés à 10 % du prix de revient, y compris les révisions des prix contractuelles.

§ 2. La subvention correspond à 100 % du montant subventionnable, visé au § 1<sup>er</sup>.

Lorsqu'une opération sert les intérêts des habitations ou des lots d'une part et d'autres intérêts communs ou privés d'autre part, la subvention est calculée sur la base de critères de répartition proportionnelle fixés par le Ministre.

§ 3. Les travaux supplémentaires sont éligibles à la subvention lorsque la VMSW estime, sur la base de données produites par le preneur d'initiative, qu'ils sont affectés et nécessaires à la réalisation ou à l'utilité des habitations ou lots.

Art. 28/1. § 1<sup>er</sup>. Pour les opérations visées à l'article 1<sup>er</sup>, 11°, b), 3), 4) et 5), le montant sur la base duquel la prise à charge est calculée, est égal à la somme, TVA comprise :

1° du prix de revient des travaux d'infrastructure, des équipements communs ou des travaux d'adaptation de l'habitat, visé au § 2;

2° des frais généraux, visés à l'article 27/1, § 3;

3° des révisions des prix contractuelles.

§ 2. Le prix de revient des travaux d'infrastructure est égal au prix de revient réel de l'exécution des travaux d'infrastructure.

Le prix de revient des équipements communs est égal au prix de revient réel de la réalisation des équipements communs.

Le prix de revient des travaux d'adaptation de l'habitat est égal au prix de revient réel de l'exécution des travaux d'adaptation de l'habitat.

Les frais de dépôt, de gestion, de coordination et de transport font également partie du prix de revient, visé aux alinéas premier, deux et trois.

Par habitation sociale ou lot social à construire, le prix de revient, visé aux alinéas premier, deux et trois, est plafonné à 21.000 euros, T.V.A. incluse.

§ 3. La prise à charge est calculée comme suit :

1° lorsque l'opération a trait à la réalisation d'habitations sociales dans un noyau résidentiel existant, la prise à charge s'élève à 100 % du montant visé au § 1<sup>er</sup>;

2° lorsque l'opération a trait à la réalisation d'habitations sociales en dehors d'un noyau résidentiel existant, la prise à charge s'élève à 80 % du montant visé au § 1<sup>er</sup>;

3° lorsque l'opération a trait à la réalisation d'habitations sociales en dehors d'un noyau résidentiel existant et cadre dans un projet de logement social mixte constitué pour au moins un tiers et pour au maximum deux tiers d'habitations sociales d'achat, le reste étant occupé par des habitations sociales en location, la prise à charge s'élève à 100 % du montant visé au § 1<sup>er</sup>;

4° lorsque l'opération a trait à la réalisation de lots sociaux, la prise à charge s'élève à 60 % du montant visé au § 1<sup>er</sup>;

5° lorsque l'opération cadre dans un projet de rénovation d'habitations dans un quartier ou voisinage, auquel le preneur d'initiative participe en rénovant une ou plusieurs habitations qui lui appartiennent dans ce quartier ou voisinage, la prise à charge s'élève à 60 % du montant visé au § 1<sup>er</sup>;

6° la part d'une opération technique indivisible servant des intérêts communs autres que les intérêts des habitations ou lots, est prise à charge à 60 %;

7° une opération servant les intérêts des habitations ou des lots d'une part et d'autres intérêts communs ou privés d'autre part, est prise à charge sur la base de critères de répartition proportionnelle fixés par le Ministre.

§ 4. Les frais occasionnés par des travaux supplémentaires sont pris à charge conformément aux dispositions de l'article 27/1, § 5.

Art. 29. § 1<sup>er</sup>. Pour les opérations, visées à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 11°, b), 3), 4) et 5), le montant subventionnable est égal à la somme, T.V.A. comprise :

1° du prix de revient des travaux d'infrastructure, des équipements communs ou des travaux d'adaptation de l'habitat, visés à l'article 28/1, § 2;

2° des frais généraux, forfaitairement fixés à 10 % du prix de revient, y compris les révisions des prix contractuelles.

Le montant subventionnable, visé à l'alinéa premier, n'est pris en compte que pour au maximum 16.000 euros, T.V.A. comprise.

§ 2. La subvention est calculée conformément à l'article 28/1, § 3, étant entendu que « la prise à charge » est chaque fois assimilée à « la subvention » et « montant visé au § 1<sup>er</sup> » est chaque fois assimilée au « montant subventionnable visé au § 1<sup>er</sup>. ».

**Art. 11.** Aux articles 31, § 3, 33, § 3 et 37, § 3 du même arrêté, les mots « article 28, § 3, alinéa premier, » sont remplacés par les mots « l'article 27/1, § 3, ».

**Art. 12.** A l'article 40 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° au § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, les mots « par envoi sécurisé » sont ajoutés à la première phrase;

2° au § 3, alinéa premier, les mots « articles 28, § 4, 29, § 4, » sont remplacés par les mots « articles 28, § 2, 29, § 2, ».



**Art. 13.** L'article 48 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 janvier 2009, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 48. § 1<sup>er</sup>. Par dérogation au chapitre II, section Ire à III comprise, la procédure de l'établissement, de l'approbation et de la modification du programme d'exécution ayant trait à l'année 2010, se déroule suivant les dispositions du présent article.

§ 2. La VMSW établit une liste provisoire de toutes les opérations dont elle est avisée et dont l'exécution ou l'adjudication est réalisable au cours de l'année 2010.

La liste provisoire contient au moins les projets et opérations suivants :

1° les projets et opérations annoncés conformément à l'article 4;

2° les opérations dont la VMSW est avisée, de preneurs d'initiative tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 5°, c), pour lesquelles est demandée une subvention à la réalisation d'habitations sociales d'achat ou à la rénovation ou la transformation en habitations sociales d'achat, telles que visées au chapitre IV, section II, sous-section IV;

3° les opérations dont la VMSW est avisée, de preneurs d'initiative tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 5°, g), pour lesquelles sont demandés une prise à charge ou un subventionnement d'infrastructures de logement, tels que visés au chapitre IV, section II, sous-section III.

Les opérations, visées à l'alinéa deux, 2° et 3°, ainsi que les autres opérations dont elle est avisée, sont d'office annoncées par la VMSW conformément à l'article 4.

Le département et l'agence s'informent mutuellement et la VMSW de leurs remarques sur la liste provisoire.

§ 3. La VMSW établit un projet de programme d'exécution ayant trait à l'année 2010, tout en tenant compte des remarques, visées au § 2, alinéa quatre. Une liste des projets ou opérations appartenant à une des catégories, visées au § 2, alinéa deux, mais qui ne sont pas repris dans le projet, est jointe au projet de programme d'exécution, conjointement avec une mention de la raison de leur non-reprise.

La VMSW transmet le projet de programme d'exécution au département qui le présente pour approbation, conjointement avec son avis final, au Ministre.

§ 4. Après concertation avec l'agence et le département, la VMSW peut rédiger une proposition de modification du programme d'exécution ayant trait à l'année 2010, et la transmettre pour avis à la commission d'évaluation, visée à l'article 9, § 1<sup>er</sup>.

Au plus tard un mois après la réception de la proposition de modification du programme d'exécution, visé à l'alinéa premier, la commission d'évaluation transmet un avis sur la proposition de modification au département et à la VMSW.

Au plus tard dix jours ouvrables après la réception de l'avis, visé à l'alinéa deux, la VMSW adapte la proposition de modification du programme d'exécution à l'avis de la commission d'évaluation. La proposition de modification adaptée est immédiatement transmise au département.

Au plus tard dix jours ouvrables après la réception de la proposition de modification adaptée du programme d'exécution, le département soumet la proposition de modification, conjointement avec l'avis, visé à l'alinéa deux, ainsi que son avis final, à l'approbation du Ministre. »

**Art. 14.** L'article 49 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 49. Le prix plafond, visé à l'article 28/1, § 2, alinéa cinq et le montant maximal, visé à l'article 29, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux sont annuellement adaptés au 1<sup>er</sup> janvier à l'évolution de l'indice ABEX de novembre de l'année précédente, ayant comme base l'indice APEX de novembre 2008. Le résultat est arrondi au premier multiple de 100 euros supérieur. »

**Art. 15.** A l'article 50, alinéa premier, du même arrêté, les mots « 28, § 4, alinéa deux, 29, § 4, alinéa deux, » sont abrogés.

**Art. 16.** Dans le même arrêté, il est inséré un article 50/1, rédigé comme suit :

« Art. 50/1. § 1<sup>er</sup>. Sur la proposition de la VMSW et après notification préalable au Gouvernement flamand, le Ministre établit les normes techniques auxquelles les habitations sociales et les lots sociaux doivent répondre.

§ 2. Tant que le Ministre n'a pas établi de normes techniques, conformément au § 1<sup>er</sup>, la VMSW vérifie s'il a été satisfait aux normes techniques, établies dans les documents suivants :

1° « Algemene handleiding woningbouw – renovatie » (manuel général relatif à la réalisation et à la rénovation), approuvé et sanctionné par le conseil d'administration de la VMSW le 12 septembre 2006;

2° « De bouwtechnische beschrijving » (la description technique de la réalisation), approuvée et sanctionnée par le conseil d'administration de la VMSW le 12 septembre 2006;

3° « Concepten voor sociale woningbouw - Leidraad voor bouwheer en ontwerpers » (des concepts pour la réalisation de logements sociaux – directives destinées au maître d'ouvrage et aux architectes), approuvés et sanctionnés par le conseil d'administration de la VMSW le 30 septembre 2008.

Le document, visé à l'alinéa premier, 1°, contient un tableau permettant de définir le délai d'exécution maximal des travaux sur la base du nombre de logements et du type de logements.

Le document, visé à l'alinéa premier, 3°, contient un tableau de simulation permettant de définir le prix de revient maximal par logement et pour le projet entier.

Sans préjudice de l'application de l'article 20, § 3, alinéa quatre, de l'annexe I<sup>re</sup>, le tableau, visé à l'alinéa deux et le tableau, visé à l'alinéa trois, ne sont qu'indicatifs pour la réalisation d'habitations sociales en location et d'habitations sociales d'achat. »

**Art. 17.** Dans le même arrêté, il est inséré un article 50/2, rédigé comme suit :

« Art. 50/2. Le Ministre peut établir un modèle :

1° de l'attestation partielle n° 1, visée à l'article 19/2, § 2, alinéa deux;

2° de l'attestation partielle n° 2, visée à l'article 19/4, § 2, alinéa deux;

3° de l'attestation partielle n° 3, visée à l'article 19/5, § 2, alinéa deux.

**Art. 18.** Au même arrêté, il est ajoutée une annexe Ière qui est jointe en tant que telle au présent arrêté.

CHAPITRE 2. — *Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique.*

**Art. 19.** A l'article 18, § 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique, l'alinéa deux est remplacé par ce qui suit :

« Les personnes, visées à l'alinéa premier, doivent lors de leur inscription pour et leur attribution d'une habitation AVJ répondre aux conditions de revenus et de propriété, visées dans le « Sociaal Huurbesluit » (Arrêté sur la location sociale). Il est tenu compte, lors de l'attribution, des dispositions du titre II, chapitre VI, section Ière de l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 mars 2006 relatif à la régie de l'aide et de l'assistance à l'intégration sociale de personnes handicapées et à l'agrément et le subventionnement d'une « Vlaams Platform van verenigingen van personen met een handicap » (Plate-forme flamande d'associations de personnes ayant un handicap). »

**Art. 20.** A l'article 19 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007, le deuxième alinéa est remplacé par ce qui suit :

« Le loyer annuel d'un centre AVJ est fixé à au minimum 5,5 % du prix de revient actualisé. Ce loyer est réduit d'un montant égal à l'annuité théorique que la société de logement social devrait prendre en charge sur un crédit d'emprunt à concurrence des subventions visées à l'article 21, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, 3<sup>o</sup>. »

Pour l'application du présent article, il faut entendre par « prix de revient actualisé » : la somme de toutes les dépenses pour la réalisation ou l'acquisition d'un centre AVJ ainsi que pour les travaux d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation, ainsi que la valorisation des immeubles ou terrains acquis à titre gratuit ou emphytéotique. Avant que la somme ne soit calculée, les frais, en fonction de l'année de dépense, sont multipliés par le coefficient qui est fixé annuellement par le Ministre avant le 1<sup>er</sup> juillet. »

**Art. 21.** L'article 20 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 20. A la demande de subvention pour un cluster AVJ, qui doit être introduite auprès de l'agence, les documents suivants sont ajoutés :

1<sup>o</sup> l'accord de principe conclu avec un service agréé de logement autonome sur la réalisation d'un nouveau cluster AVJ ou l'adaptation ou l'extension d'un cluster AVJ existant;

2<sup>o</sup> l'avis de la VMSW sur l'intégration dans un quartier social, en vue de laquelle une opération a été annoncée conformément à l'article 4, § 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux.

La reprise dans le programme d'exécution approuvé par le Ministre, conformément à l'article 11, alinéa deux de l'arrêté, visé à l'alinéa premier, 2<sup>o</sup>, fait fonction de subvention de principe, à condition qu'il ressorte de l'évaluation du projet de dossier, visé à l'article 18, alinéa quatre de l'arrêté, visé à l'alinéa premier, 2, qu'il a été satisfait aux normes techniques auxquelles les logements sociaux et lots sociaux doivent répondre et aux normes visées au chapitre II.

Après la reprise, visée à l'alinéa deux, l'agence fixe la subvention maximale, visée à l'article 21, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, en faveur du « Fonds voor de Huisvesting » (Fonds du Logement).

Dans un délai de quarante-cinq jours calendaires après la notification du projet du dossier, la VMSW notifie sa décision sur la conformité, visée à l'alinéa deux, à l'agence.

S'il a été satisfait aux normes, visées à l'alinéa deux, l'agence calcule la subvention conformément à l'article 21 et notifie au demandeur le montant de la subvention sur la base de l'estimation, éventuellement après adaptation de la fixation, visée à l'alinéa trois. »

**Art. 22.** A l'article 23 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 25 juillet 2000 et 30 juin 2006, l'alinéa trois est abrogé.

CHAPITRE 3. — *Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions et aux modalités de transfert de biens immobiliers par la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » et les sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement*

**Art. 23.** A l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions et aux modalités de transfert de biens immobiliers par la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » et les sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement, il est inséré un article 7/1, rédigé comme suit :

« Art. 7/1. Le prix de vente d'habitations sociales d'achat, de lots sociaux et de lots moyens est fixé conformément au règlement, ajouté comme annexe V au présent arrêté, relatif aux normes de prix auxquelles les habitations sociales d'achat, les lots sociaux et les lots moyens doivent répondre. »

**Art. 24.** A l'article 11 du même arrêté, remplacé l'arrêté du 14 mars 2008, il est ajouté un point 4<sup>o</sup>, rédigé comme suit :

« 4<sup>o</sup> le règlement, ajouté comme annexe V au présent arrêté, relatif aux normes de prix auxquelles les habitations sociales d'achat, les lots sociaux et les lots moyens doivent répondre. »

**Art. 25.** Au même arrêté, il est ajouté une annexe V qui est jointe en tant que telle au présent arrêté.

CHAPITRE 4. — *Dispositions transitoires et finales*

**Art. 26.** Par dérogation à l'article 27, alinéa deux, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux, le preneur d'initiative peut choisir de ne plus agir en tant que maître d'ouvrage lorsque la VMSW a déjà conclu un contrat avec un projecteur dans le domaine des travaux routiers et d'égouts ou de travaux d'environnement, tel que visé à l'article 16, alinéa premier, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 précité, à la date de l'entrée en vigueur de l'article 10.

**Art. 27.** Lorsqu'une prise à charge ou une subvention ont été demandées pour l'exécution d'une opération visée à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 11<sup>o</sup>, b) de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008, visé à l'article 26, et que la procédure d'adjudication a été entamée avant l'entrée en vigueur de l'article 10, ladite opération reste assujettie aux règles applicables avant l'entrée en vigueur de l'article 10.

**Art. 28.** L'article 22/1 du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, inséré par le décret du 27 mars 2009, entre en vigueur.

**Art. 29.** L'article 9 entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

**Art. 30.** Les articles 1<sup>er</sup>, 7 et 13 produisent leurs effets le 1<sup>er</sup> septembre 2009.

**Art. 31.** Le Ministre flamand compétent pour le secteur de la politique du logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 30 octobre 2009.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,  
K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,  
F. VAN DEN BOSSCHE

Le Ministre flamand des Finances, du Budget, du Travail, de l'Aménagement du Territoire et des Sports,  
Ph. MUYTERS

#### Annexe I<sup>re</sup>

Normes de prix pour habitations sociales et lots sociaux réalisés en exécution d'une charge sociale visée à l'article 4.1.16 du décret sur la politique foncière et immobilière

##### CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — Définitions

Article 1<sup>er</sup>. Dans la présente annexe, les notions, visées au décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement et à l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux, sont utilisées et du reste, on entend par :

1° arrêté de financement : l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 portant financement des sociétés de logement social en vue de la réalisation d'habitations de location sociales et des frais de fonctionnement y afférents;

2° arrêté de programmation : l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux.

##### CHAPITRE 2. — Habitations de location sociales

###### Section 1<sup>re</sup>. — Dispositions générales

Art. 2. Le prix de vente des habitations de location sociales qui ont été réalisées sur la base de la charge sociale et qui sont vendues conformément au système en cascade, visé à l'article 4.1.21, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, du décret sur la politique foncière et immobilière, est assujéti aux dispositions du présent chapitre.

Art. 3. Le prix de vente, visé à l'article 2, est égal à la somme :

1° du prix de vente du terrain, établi conformément à la section 2;

2° du prix de vente des habitations, établi conformément à la section 3.

###### Section 2. — Le prix de vente du terrain

Art. 4. Le prix de vente du terrain contigu aux habitations de location sociales est égal à la somme :

1° du prix de revient du terrain, visé à l'article 5;

2° des coûts supplémentaires occasionnés lors de la vente du terrain, visés à l'article 6;

3° des droits d'enregistrement éventuels.

Art. 5. Le prix de revient du terrain est fixé endéans un délai d'un mois après l'achèvement des travaux, comme il s'avère de la réception provisoire ou du journal des travaux et est au maximum égal au plafond des prix, visé à l'article 4, § 2, alinéas deux et trois de l'arrêté de financement.

Art. 6. Les coûts supplémentaires occasionnés lors de la vente du terrain sont les dépenses réelles, TVA incluse, visées à l'article 4, § 3, alinéa premier, de l'arrêté de financement.

Les coûts supplémentaires sont limités à 2 % du prix de revient du terrain, visé à l'article 5.

###### Section 3. — Le prix de vente des habitations

Art. 7. Le prix de vente des habitations est égal à la somme :

1° du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 8;

2° des frais d'étude, visés à l'article 9;

3° de la TVA sur le prix de revient et les frais d'étude.

Art. 8. Le prix de revient de la réalisation des habitations est fixé endéans un délai d'un mois après l'achèvement des travaux, comme il s'avère de la réception provisoire ou du journal des travaux et est au maximum égal au plafond des prix, fixé conformément à l'article 6, § 2, alinéas premier à cinq inclus de l'arrêté de financement.

Art. 9. Les frais d'étude sont les dépenses réelles, TVA non incluse, visés à l'article 6, § 3, alinéa premier de l'arrêté de financement.

Les frais d'étude sont limités à 10 % du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 8.

Art. 10. A condition que le repreneur y consente, le parachèvement d'un ou de plusieurs aspects de la réalisation des habitations de location sociales peut faire défaut.

Le parachèvement non exécuté est estimé et pris en compte lors de l'établissement du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 8.

CHAPITRE 3. — *Habitations d'achat sociales**Section 1<sup>re</sup>. — Dispositions générales*

Art. 11. Le prix de vente des habitations d'achat sociales réalisées sur la base de la charge sociale et offertes par une société de logement social au nom du et pour le compte du preneur d'initiative, conformément à l'article 4.1.22 du décret sur la politique foncière et immobilière, est assujéti aux dispositions du présent chapitre.

Art. 12. Le prix de vente, visé à l'article 11, est égal à la somme :

- 1° du prix de vente du terrain, établi conformément à la section 2;
- 2° du prix de vente des habitations, établi conformément à la section 3.

*Section 2. — Le prix de vente du terrain*

Art. 13. Le prix de vente du terrain est établi par lot, sur la base de la valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre.

La valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre est estimée par un receveur de l'enregistrement et des domaines ou par un commissaire du comité d'achat, sans qu'il soit tenu compte des conséquences de la charge sociale.

Art. 14. Le prix de vente du terrain égale au minimum 50 % et au maximum 75 % de la valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre.

*Section 3. — Le prix de vente des habitations*

Art. 15. Le prix de vente des habitations est égal à la somme, T.V.A. incluse :

- 1° du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 16;
- 2° des coûts occasionnés par des travaux supplémentaires, visés à l'article 17;
- 3° des frais d'étude, visés à l'article 18;
- 4° des frais de parachèvement visés à l'article 19;
- 5° des frais de provision, de fonctionnement et de financement, visés à l'article 20.

Art. 16. Le prix de revient de la réalisation des habitations est fixée endéans un délai de quarante-cinq jours calendaires après la notification de la proposition définitive du calcul des prix et égale au maximum le plafond des prix, établi sur la base du tableau de simulation, établi par ou en vertu de l'article 50/1 de l'arrêté de programmation.

Lorsque le preneur d'initiative remet une proposition indicative de calcul des prix à la VMSW au cours des travaux, conformément à l'article 19/3, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier de l'arrêté de programmation, le prix de revient de la réalisation des habitations est fixé endéans un délai de quarante-cinq jours calendaires après la notification de la proposition indicative de calcul des prix et ledit prix de revient est au maximum égal au plafond des prix, établi sur la base du tableau de simulation, établi par ou en vertu de l'article 50/1 de l'arrêté de programmation.

Art. 17. § 1<sup>er</sup>. Les frais occasionnés par des travaux supplémentaires sont forfaitairement fixés à 2 % du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 16.

Par dérogation à l'alinéa premier les frais pour travaux supplémentaires peuvent dépasser 2 % du prix de revient de la réalisation des habitations, à condition que le preneur d'initiative démontre que les travaux supplémentaires sont occasionnés par des circonstances indépendantes de sa volonté.

§ 2. La conformité ou non-conformité des coûts à la condition, visée au § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, est estimée par une commission paritaire ad hoc, constituée :

- 1° d'un représentant de la société de logement social intervenant dans la vente;
- 2° d'un représentant du « beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed » (domaine politique de l'Aménagement du Territoire, de la Politique du Logement et du Patrimoine immobilier);
- 3° d'un représentant du secteur de l'immobilier.

La commission paritaire ad hoc est convoquée et présidée par la VMSW.

Art. 18. Les frais d'études sont les dépenses réelles, visées à l'article 6, § 3, alinéa premier de l'arrêté de financement.

Les frais d'étude sont limités à 10 % de la somme du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 16 et des frais pour travaux supplémentaires, visés à l'article 17.

Art. 19. Les frais de parachèvement sont les dépenses réelles, liées à tous les conduites d'utilité publique, raccordements et travaux d'environnement nécessaires au parachèvement et à l'habitabilité des habitations, minorées des subventions éventuelles accordées pour les conduites d'utilité publique, raccordements et travaux d'environnement. Tous les postes des dépenses et toutes les subventions éventuellement obtenues sont arrondis au premier multiple de 100 euros supérieur.

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

Art. 20. § 1<sup>er</sup>. Les frais de provision sont forfaitairement établis à 1 % de la somme du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 16, des frais pour travaux supplémentaires, visés à l'article 17 et des frais d'étude, visés à l'article 18 et des frais de parachèvement, visés à l'article 19.

§ 2. Les frais de fonctionnement s'élèvent à au maximum 4 % de la somme du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 16 et des frais pour travaux supplémentaires, visés à l'article 17.

§ 3. Les frais de financement, ci-après désignés par K, doivent être calculés selon la formule suivante :  $K = P \times D \times R / 12$ .

Dans cette formule, on entend par :

1° P : la moitié de la somme du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 16, des frais pour travaux supplémentaires, visés à l'article 17, des frais d'étude, visés à l'article 18 et des frais de parachèvement, visés à l'article 19;

2° D : la durée effective des travaux, exprimée en mois entiers, le nombre des jours restants étant arrondi vers le haut, majorée de quatre mois dans le cas d'appartements, ou majorée de deux mois dans le cas d'habitations d'achat sociales autres que des appartements;

3° R : le taux d'intérêt moyen à court terme sur le compte courant d'une société de logement social auprès de la VMSW, majoré de 0,50 %, calculé pendant la période entre la date de début des travaux et la date d'achèvement des travaux, visées aux alinéas deux et trois respectivement.

La date du début des travaux est la date à laquelle le preneur d'initiative a obtenu tant l'attestation partielle n° 1, visée à l'article 19/2, § 2, alinéa deux de l'arrêté de programmation que le permis d'urbanisme pour la réalisation des habitations.

La date de l'achèvement des travaux, comme il s'avère de la réception provisoire ou du journal des travaux, est limitée sur la base du délai maximal d'exécution, établi moyennant le tableau, fixé par ou en vertu de l'article 50/1 de l'arrêté de programmation.

Art. 21. A condition que la VMSW et la société de logement social intervenante, visée à l'article 4.1.22 du décret sur la politique foncière et immobilière y consentent, le parachèvement d'un ou de plusieurs aspects de la réalisation des habitations d'achat sociales peut faire défaut.

Le parachèvement non exécuté est estimé et pris en compte lors de l'établissement du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 16.

#### CHAPITRE 4. — *Lots sociaux*

Art. 22. Le prix de vente des lots sociaux réalisés sur la base de la charge sociale et offerts par une société de logement social au nom du et pour le compte du preneur d'initiative, conformément à l'article 4.1.22 du décret sur la politique foncière et immobilière, est assujéti aux dispositions du présent chapitre.

Art. 23. Le prix de vente de lots sociaux est établi par lot, sur la base de la valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre.

La valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre est estimée par un receveur de l'enregistrement et des domaines ou par un commissaire du comité d'achat, sans qu'il soit tenu compte des conséquences de la charge sociale.

Art. 24. Le prix de vente d'un lot social égale au minimum 50 % et au maximum 85 % de la valeur vénale locale du terrain à bâtir en vente libre.

Vue pour être annexée à l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux et modifiant diverses dispositions relatives au logement suite au décret sur la politique foncière et immobilière.

Bruxelles, le 30 octobre 2009.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,

F. VAN DEN BOSSCHE

Le Ministre flamand des Finances, du Budget, du Travail, de l'Aménagement du Territoire et des Sports,

Ph. MUYTERS

#### Annexe V

### Règlement des normes de prix auxquelles les habitations d'achat sociales, les lots sociaux et les lots moyens doivent répondre

#### CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — *Notions*

Article 1<sup>er</sup>. Dans la présente annexe, les notions, visées au décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement et à l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux, ci-après nommé « arrêté de programmation » sont utilisées.

#### CHAPITRE 2. — *Habitations d'achat sociales*

##### *Section 1<sup>re</sup>. — Dispositions générales*

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

Par dérogation à l'alinéa premier, les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas au prix de vente d'habitations d'achat sociales réalisées sur la base d'une charge sociale et offertes par une société de logement social au nom du et pour le compte du preneur d'initiative, conformément à l'article 4.1.22 du décret sur la politique foncière et immobilière.

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

- 1° du prix de vente du terrain, établi conformément à la section 2;
- 2° du prix de vente des habitations, établi conformément à la section 3.

##### *Section 2. — Le prix de vente du terrain*

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

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

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

##### *Section 3. — Le prix de vente des habitations*

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

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

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

Art. 8. Les frais pour travaux supplémentaires égalent le prix de revient des travaux supplémentaires réels acceptés par le preneur d'initiative.

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

Art. 10. Les frais de parachèvement sont les dépenses réelles, liées à tous les conduites d'utilité publique, raccordements et travaux d'environnement nécessaires au parachèvement et à l'habitabilité des habitations, minorées des subventions éventuelles obtenues pour les conduites d'utilité publique, raccordements et travaux d'environnement. Chacun des postes des dépenses, de même que toute subvention éventuellement obtenue, sont arrondis au premier multiple de 100 euros supérieur.

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

Art. 11. § 1<sup>er</sup>. Les frais de provision sont forfaitairement établis à 1 % de la somme du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 7, des frais pour travaux supplémentaires, visés à l'article 8, des frais d'étude, visés à l'article 9 et des frais de parachèvement, visés à l'article 10.

§ 2. Les frais de fonctionnement s'élèvent à au maximum 4 % du 110 % du plafond des prix, établi moyennant le tableau de simulation, établi par ou en vertu de l'article 50/1 de l'arrêté de programmation.

§ 3. Les frais de financement, ci-après désignés par K, doivent être calculés selon la formule suivante :  $K = P \times D \times R / 12$ .

Dans cette formule, on entend par :

1° P : la moitié de la somme du prix de revient de la réalisation des habitations, visé à l'article 7, des frais pour travaux supplémentaires, visés à l'article 8, des frais d'étude, visés à l'article 9 et des frais de parachèvement, visés à l'article 10;

2° D : la durée effective des travaux, exprimée en mois entiers, le nombre des jours restants étant arrondi vers le haut, majorée de quatre mois dans le cas d'appartements, ou majorée de deux mois dans le cas d'habitations d'achat sociales autres que des appartements;

3° R : le taux d'intérêt moyen à court terme sur le compte courant d'une société de logement social auprès de la VMSW, majoré de 0,50 %, calculé pendant la période entre la date de début des travaux et la date d'achèvement des travaux, visées aux alinéas deux et trois respectivement.

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

La date de l'achèvement des travaux, comme elle s'avère de la réception provisoire, est limitée sur la base du délai maximal d'exécution, établi moyennant le tableau, établi par ou en vertu de l'article 50/1 de l'arrêté de programmation.

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

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

#### CHAPITRE 3. — *Lots sociaux*

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

Par dérogation à l'alinéa premier, les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas au prix de vente de lots sociaux réalisés sur la base de la charge sociale et offerts par une société de logement social au nom du et pour le compte du preneur d'initiative, conformément à l'article 4.1.22 du décret sur la politique foncière et immobilière.

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

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

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

#### CHAPITRE 4. — *Lots moyens*

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

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

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

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

Vue pour être annexée à l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2008 portant la procédure de planification, l'établissement et l'approbation des programmes d'exécution dans le cadre de la réalisation planifiée des projets de logement sociaux et portant le financement des opérations dans le cadre de projets de logement sociaux et modifiant diverses dispositions relatives au logement suite au décret relatif à la politique foncière et immobilière.

Bruxelles, le 30 octobre 2009.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,  
K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,  
F. VAN DEN BOSSCHE

Le Ministre flamand des Finances, du Budget, du Travail, de l'Aménagement du Territoire et des Sports,  
Ph. MUYTERS