

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1990-1991

25 OKTOBER 1990

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende de bevordering van de
toegang tot middelgrote woningen
in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest**

(Ingediend door de heer Lemaire)

TOELICHTING

Dames en Heren,

Deze laatste jaren beleven wij een plotselinge stijging van de prijzen van de onroerende goederen in het Brusselse Gewest en de speculatie gaat snel.

Dit fenomeen wordt nu door iedereen erkend, maar enkele cijfers laten toe de omvang ervan objectiever te bevatten : tussen het eerste kwartaal 1986 en het derde kwartaal 1989 is de gemiddelde prijs van de kleine en middelgrote woningen verhoogd met 27 % in Wallonië, met 30 % in Vlaanderen en met 64 % te Brussel ⁽¹⁾.

Dit fenomeen van verhoging is dus bijzonder scherp te Brussel, met als gevolg dat het verkrijgen van een eigendom het privilege wordt van een sociaal-economische elite.

Bijgevolg loopt men het risico dat men hoe langer hoe meer tot een stad met twee snelheden komt, waar slechts de armste categorieën, die moeilijk de kosten van de mobiliteit kunnen dragen, evenals de rijkere categorieën, de enigen die in staat zijn om eigenaar van onroerende goederen te worden, zullen blijven wonen.

⁽¹⁾ Zie AN-HYP n.v., vastgoedwaarde, april 1990.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

25 OCTOBRE 1990

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à favoriser
l'accès au logement moyen dans la
Région de Bruxelles-Capitale**

(Déposée par M. Lemaire)

DEVELOPPEMENTS

Mesdames, Messieurs,

Nous assistons ces dernières années à une flambée des prix de l'immobilier en Région bruxelloise, et la spéculation va bon train.

Ce phénomène est actuellement reconnu par tous, mais quelques chiffres permettent de rendre compte plus objectivement de son ampleur : pour ce qui est des habitations petites et moyennes, entre le premier trimestre 1986 et le troisième trimestre 1989, la moyenne des prix a augmenté de 27 % en Wallonie, de 30 % en Flandre et de 64 % à Bruxelles ⁽¹⁾.

Le phénomène de hausse prend donc une acuité toute particulière à Bruxelles, avec pour conséquence que l'accès à la propriété devient le privilège d'une élite socio-économique.

L'on risque donc de s'orienter de plus en plus vers une ville à deux vitesses, ne gardant principalement en son sein que les catégories les plus démunies, faisant difficilement face au coût de la mobilité, et les catégories les plus aisées, seules capables d'accéder à la propriété d'immeubles.

⁽¹⁾ Voir AN-HYP s.a., valeur immobilière, avril 1990.

Deze toestand is niet aanvaardbaar om verschillende redenen :

- Er moet een sociologisch evenwicht in de stad worden bewaard waar alle socio-economische categorieën moeten kunnen samenleven.
- De gezinnen met een middelmatig inkomen die vandaag te Brussel wonen en werken moeten er kunnen blijven.
- Het voortaan autonome Brusselse Hoofdstedelijk Gewest moet een financieel evenwicht bewaren en bijgevolg beschikken over een voldoende belastbare basis waarvoor de hoge buitenlandse ambtenaren die geen gewestelijke belasting moeten betalen, noch de gezinnen met zeer matige of zelfs lage inkomens kunnen instaan.

Bijgevolg moet men pogen de prijzenverhoging en de speculatie in te tomen.

**

Hier moet er in de eerste plaats aan worden herinnerd dat de prijs van een woning zowel afhankelijk is van de prijs die moet betaald worden voor de bouw, van de geldprijs en van de grondprijs. Maar het verschil in prijs voor een woning in het Brusselse Gewest en de rest van het land moet in hoofdzaak aan de grondprijs worden toegeschreven.

Enerzijds is dit fenomeen het gevolg van een intense concurrentie rond het gebruik van de bodem te Brussel, een kenmerk van agglomeraties van een bepaalde dichtheid, en anderzijds natuurlijk van de huidige en verwachte ontwikkeling van de Europese en internationale roeping van onze hoofdstad.

Bijgevolg is het van doorslaggevend belang op de grondprijzen in te werken.

Vervolgens moet er worden opgemerkt dat de overheid een belangrijk ongebruikt grondpatrimonium bezit dat voor middelgrote woningen zou kunnen worden aangewend.

Voortgaande op deze vaststellingen en overwegende dat de Executieve reeds een beleid voert voor de ontwikkeling van de sociale woningen, is dit voorstel van ordonnantie bedoeld om de toegang tot de middelgrote woningen te ontwikkelen, door af te wijken van het stelsel van overdracht van goederen die eigendom van de lokale overheden zijn. Dit voorstel wil inderdaad de onderhandse verkoop begunstigen of de overdracht in erfpacht van terreinen, eigendom van de lokale overheid, met het doel daarop in de plaats van niet verbeterbare gebouwen middelgrote woningen te bouwen of te herbouwen. Wij laten opmerken dat dit voorstel niet doelt op de renovatie die door andere wetgevingen wordt aangemoedigd door te voorzien in de toekenning van premies.

Cette situation n'est pas acceptable à plusieurs titres :

- Il faut préserver un équilibre sociologique dans la ville où toutes les catégories socio-économiques doivent pouvoir coexister.
- Les ménages à revenu moyen qui aujourd'hui habitent Bruxelles et y travaillent doivent pouvoir y rester.
- La Région de Bruxelles-Capitale, désormais autonome, doit assurer son équilibre financier et doit donc disposer d'une base imposable suffisante, qui ne peut être fournie ni par la présence de hauts fonctionnaires étrangers qui échappent à l'imposition régionale, ni par celle de ménages à revenus très modestes ou vivant dans la précarité.

Il faut donc tenter d'enrayer la hausse des prix et la spéculation.

**

A cet égard il convient tout d'abord de rappeler que le prix du logement est tributaire à la fois du prix de la construction, du prix de l'argent et du prix du sol. Or, toutes choses égales par ailleurs, la différence de prix du logement entre la Région bruxelloise et le reste du pays est à attribuer principalement au prix du sol.

Ce phénomène est la conséquence, d'une part, de l'intense compétition pour l'usage du sol à Bruxelles, caractéristique des agglomérations d'une certaine densité, et d'autre part bien sûr du développement présent et escompté de la vocation européenne et internationale de notre capitale.

Il s'avère donc primordial d'agir sur le prix du sol.

Il convient ensuite de relever que les pouvoirs publics détiennent un important patrimoine foncier inutilisé, qui pourrait être affecté au logement moyen.

Partant de ces constats et considérant qu'une politique de développement du logement social est par ailleurs menée par l'Exécutif, la présente proposition d'ordonnance vise à développer en dérogeant au régime de la cession de biens appartenant aux pouvoirs locaux, l'accès au logement moyen. La présente proposition entend en effet favoriser la vente de gré à gré ou la cession en emphytéose de terrains appartenant aux pouvoirs locaux dans le but d'y construire ou d'y reconstruire, à la place de bâtiments non améliorables, des logements moyens. Remarquons que la présente proposition ne vise pas la rénovation qui se trouve déjà encouragée par d'autres législations prévoyant l'octroi de primes.

De verkoop of de overdracht in erfpacht zal rechtstreeks met een particulier worden gesloten die er zijn woning op zal bouwen, ofwel met een promotor die woningen zal bouwen om ze aan privé-personen te verkopen.

Het verkoop- of huurcontract gesloten met de plaatselijke overheid, verwijst naar een door de ontvanger van registratie en domeinen of door een aankoopcomité van gebouwen gemaakte schatting.

Het bedrag van deze schatting kan ten belope van een bepaald percentage, naargelang de waardering van de overdragende plaatselijke overheid, worden verminderd.

Verschillende voorwaarden, verplichtingen en sancties werden ingevoerd om de woningen, gebouwd in het kader van deze ordonnantie, voor te behouden aan particulieren niet-eigenaars, die een middelmatig inkomen genieten, en belastingen betalen in België, wat een tegenprestatie is voor het door de overdragende plaatselijke overheid toegestane voordeel op de kostprijs van het terrein.

BESPREKING VAN DE ARTIKELEN

Artikel 1

Deze bepaling vergt geen bijzondere opmerking.

Artikel 2

Dit artikel geeft een definitie van enkele in dit voorstel gebruikte termen. De definitie van een middelgrote woning verduidelijkt dat de woning of het appartement in de eerste plaats voor huisvesting moet bestemd zijn. De bedoeling daarvan is de bewoners toe te laten eventueel in bijkomende orde een gedeelte van de woning voor een handelsactiviteit te bestemmen.

De Executieve bepaalt de maximum verkoopwaarde van de middelgrote woning; daardoor zal de aanpassing van dit plafond aan de evolutie van de conjunctuur worden vergemakkelijkt.

In de definitie van het terrein, heeft het begrip van een te vernielen gebouw niet enkel betrekking op ongezonde woningen die niet te verbeteren zijn, maar eveneens op gebouwen die niet bestemd zijn voor huisvesting (ateliers, opslagplaatsen...) die niet kunnen worden gerenoveerd.

La vente ou la cession en emphytéose sera conclue soit directement avec un particulier qui y construira son habitation, soit avec un promoteur qui y construira des logements et les vendra à des particuliers.

Le contrat de vente ou de bail conclu avec le pouvoir local se base sur une estimation faite par le receveur de l'enregistrement et des domaines ou par un comité d'acquisition d'immeubles.

Le montant issu de cette estimation peut être réduit à concurrence d'un certain pourcentage laissé à l'appréciation du pouvoir local cédant.

Différentes conditions, obligations et sanctions sont prévues afin de réserver le bénéfice des logements construits dans le cadre de la présente ordonnance à des particuliers non propriétaires, bénéficiant de revenus moyens, et payant l'impôt en Belgique, ce qui représente une contrepartie de l'avantage consenti sur le coût du terrain par le pouvoir local cédant.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cette disposition n'appelle pas d'observation particulière.

Article 2

Cet article définit un certain nombre de termes utilisés dans la proposition. La définition du logement moyen précise que la maison ou l'appartement doit être destiné en ordre principal au logement. L'intention est de permettre aux habitants d'affecter éventuellement en ordre subsidiaire une partie de l'habitation à leur activité commerciale.

L'Exécutif fixe la valeur vénale maximum du logement moyen; ceci permettra de faciliter l'adaptation de ce plafond à l'évolution de la conjoncture.

Dans la définition du terrain, la notion de bâtiment nécessitant démolition vise non seulement du logement insalubre non améliorable, mais également des constructions non affectées au logement (ateliers, entrepôts,...) qui ne peuvent être rénovées.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt de filosofie van de ordonnantie waarvan de basis in de toelichting is verduidelijkt.

Artikel 4

Het percentage van de korting dat door de overdragende plaatselijke overheid wordt toegekend moet hetzelfde zijn voor elk deel van éézelfde verkaveling. De bedoeling daarvan bestaat erin, voor de kavels die dezelfde kenmerken vertonen, alle kandidaten gelijk te behandelen.

Voor het ontvangen van de registratierechten is, in geval van overdracht in volle eigendom, de belastbare basis in principe samengesteld uit de prijs en de aangeduide kosten. Nochtans mag de belastbare basis niet lager zijn dan de verkoopwaarde (de waarde waaraan een goed wordt verhandeld) van het overgedragen gebouw, op het ogenblik van de overeenkomst. In de artikelen 200 en 201 van het wetboek voor registratie, hypotheek en griffierechten zijn sancties voorzien in geval dit onvoldoende zou zijn. Om de toepassing van deze sancties te vermijden, moet de koper wanneer de authentieke verkoopsakte wordt opgesteld, een verklaring pro fisco geven en aanduiden onderaan de akte, op welke verkoopwaarde hij de registratierechten wil betalen.

Artikel 5

Dit artikel is van toepassing op overeenkomsten gesloten tussen de plaatselijke overheid en de natuurlijke personen.

Paragraaf 1 bepaalt welke voorwaarden door de natuurlijke personen moeten worden vervuld.

Het plafond van de inkomens wordt door de Executieve bepaald; dit laat toe het bedrag gemakkelijker aan de evolutie van de conjunctuur aan te passen.

Om speculatie te vermijden is de voorwaarde ingebouwd dat men binnen een termijn van 5 jaar geen eigenaar mag zijn geweest.

Paragraaf 2 bepaalt de sanctie voor niet-naleving van de in paragraaf 1 gestelde voorwaarden.

Paragraaf 3 bepaalt de procedure om de kandidaturen te onderzoeken. Het stelsel van automatische optie voor een duur van 10 dagen, waaraan een bijkomende optie van 2 maanden kan worden toegevoegd geeft de natuurlijke personen bedenktijd en de mogelijkheid om de voorafgaande stappen te zetten om een verbintenis van dergelijke aard tot een goed einde te brengen (informatie betreffende de financiering, raadplegingen van architecten,...).

Article 3

Cet article définit la philosophie de l'ordonnance dont les fondements sont explicités dans les développements.

Article 4

Le pourcentage de réduction accordé par le pouvoir local cédant doit être le même pour toute parcelle d'un même lotissement. L'objectif est de réserver, pour des parcelles présentant les mêmes caractéristiques, un traitement identique à tous les candidats.

Pour la perception des droits d'enregistrement, la base imposable est en principe constituée, en cas de transmission en pleine propriété, du prix et des charges stipulées. Cependant, la base imposable ne peut être inférieure à la valeur vénale (valeur marchande d'un bien) de l'immeuble transmis, prévalant au moment de la convention. Des sanctions sont prévues aux articles 200 et 201 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, dans les cas de telle insuffisance. Pour éviter l'application de ces sanctions, l'acquéreur est tenu, lors de l'établissement de l'acte authentique de vente, de faire une déclaration pro fisco en indiquant, au pied de l'acte, la valeur vénale sur laquelle il offre de payer le droit d'enregistrement.

Article 5

Cet article s'applique aux conventions conclues entre le pouvoir local et les personnes physiques.

Le paragraphe 1^{er} détermine les conditions à remplir par les personnes physiques.

Le plafond des revenus est déterminé par l'Exécutif; ceci permettra de faciliter l'adaptation de ce montant à l'évolution de la conjoncture.

La condition de ne pas avoir été propriétaire dans un délai de 5 ans est prévue dans le but d'éviter les phénomènes de spéculation.

Le paragraphe 2 prévoit la sanction du non-respect des conditions prévues au paragraphe 1^{er}.

Le paragraphe 3 fixe la procédure de traitement des candidatures. Le système de l'option automatique d'une durée de 10 jours, à laquelle peut s'ajouter une option facultative d'une durée de 2 mois confère aux personnes physiques un temps de réflexion et la possibilité de mener à bien les démarches préalables à tout engagement d'une telle ampleur (informations relatives au financement, consultations d'architectes,...).

Terzelfder tijd laat het inschrijvingsstelsel toe, naargelang de rangorde van het binnenkomen van de kandidaturen, er een objectieve behandeling van te waarborgen. Inderdaad, in geval wordt geweigerd de overeenkomst te sluiten, krijgt de volgende op het register de dubbele optie.

Artikel 6

Dit artikel is van toepassing op overeenkomsten gesloten tussen de plaatselijke overheden en de promotoren.

De paragrafen 1, 2 en 3 bepalen de inleidings- en behandelingsprocedure voor de kandidaturen.

Paragraaf 4 stelt de elementen vast die verplicht in de overeenkomst moeten worden vermeld. De verplichting voor de promotor de woning (woningen) te verkopen houdt in dat hij verplicht is de woningen te verkopen met het terrein in de gevallen waarin hij een verkoopcontract met de plaatselijke overheid heeft gesloten en de verplichting voor de promotor de gebouwde woningen te verkopen en de erfpacht over te dragen in de gevallen waarin hij een huurcontract voor erfpacht met de plaatselijke overheid zou hebben gesloten.

Artikel 7

Aangezien het contract wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de nodige vergunning(en) wordt (worden) verkregen, geeft men de belanghebbenden de waarborg dat zij niet worden geschaad. Inderdaad, ofwel zullen de stappen die ze ondernemen tot iets leiden en zal het contract worden nageleefd, ofwel wordt verondersteld dat het contract nooit heeft bestaan en zal de plaatselijke overheid nieuwe onderhandelingen kunnen beginnen.

Artikel 8

Dit artikel voorziet in de betaling van een gelijkwaardig bedrag als het geactualiseerde verworven voordeel, door elke natuurlijke persoon die een contract met een promotor of een plaatselijke overheid in het kader van deze ordonnantie heeft gesloten en door hun erfgenamen, in de gevallen waarin ze één van de opgesomde handelingen zullen hebben gesteld.

Deze betaling wordt geëist, of de handeling nu betrekking heeft op het terrein of op de woning. Zij wordt uitgevoerd ten bate van de plaatselijke overheid die het terrein heeft overgedragen.

En même temps le système d'inscription, selon l'ordre d'introduction des candidatures, permet d'en garantir un traitement objectif. En effet, en cas de refus de conclure la convention, le bénéficiaire de la double option revient au suivant sur le registre.

Article 6

Cet article s'applique aux conventions conclues entre le pouvoir local et les promoteurs.

Les paragraphes 1^{er}, 2 et 3 fixent la procédure d'introduction et de traitement des candidatures.

Le paragraphe 4 établit les éléments qui seront obligatoirement mentionnés dans la convention. L'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements s'entend de l'obligation pour le promoteur de vendre les logements y compris le terrain dans les cas où il aurait conclu un contrat de vente avec le pouvoir local et de l'obligation pour le promoteur de vendre les logements construits et de céder l'emphytéose dans les cas où il aurait conclu un contrat de bail emphytéotique avec le pouvoir local.

Article 7

Le contrat étant conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis nécessaires, l'on donne aux intéressés la garantie de ne pas être lésés. En effet, soit leurs démarches aboutiront et le contrat sortira tous ses effets, soit le contrat sera sensé n'avoir jamais existé et le pouvoir local pourra entamer de nouvelles négociations.

Article 8

Cet article prévoit le paiement de l'équivalent de l'avantage acquis actualisé, par toutes les personnes physiques qui auront conclu un contrat avec un promoteur ou un pouvoir local dans le cadre de la présente ordonnance et par leurs héritiers, dans les cas où ils auront posé un des actes énumérés.

Ce paiement est exigé, que l'acte porte sur le terrain ou sur le logement. Il est effectué au profit du pouvoir local qui avait cédé le terrain.

Artikel 9

Enerzijds voorziet het artikel in sancties ten opzichte van promotoren in geval ze hun verplichtingen niet naleven en anderzijds in de eventuele storting van een borgsom die de goede uitvoering ervan waarborgt.

Deze eventuele borgsom zal aan de promotor worden terugbetaald vanaf het ogenblik dat hij zijn verplichtingen heeft nagekomen.

Artikel 10

Deze bepaling vergt geen bijzondere opmerkingen.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE*Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107^{quater} van de Grondwet.

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie dient te worden verstaan onder :

De Executieve : De Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

De Minister : De Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort.

De plaatselijke overheden : De gemeenten, de intercommunales, de OCMW's.

Middelgrote woning : Het huis of het appartement dat in hoofdzaak bedoeld is voor de huisvesting van één enkel gezin, en waarvan de verkoopwaarde een door de Executieve vastgesteld bedrag niet overschrijdt.

Promotor : Hij die onder eigen juridische en financiële verantwoordelijkheid de nodige verrichtingen uitvoert en coördineert om een immobiliënproject te verwezenlijken dat hij zelf heeft bedacht met de bedoeling de eigendom ervan af te staan.

Verkaveling : Een goed verdeeld in twee of meer delen met het doel er woningen op te bouwen.

Schatting : Een schatting verwezenlijkt door de ontvanger van de registratie en de domeinen of door een aankoopcomité van gebouwen.

Article 9

Cet article prévoit d'une part, les sanctions à l'égard des promoteurs en cas de non-respect de leurs obligations et d'autre part le dépôt éventuel d'une caution garantissant la bonne exécution de celles-ci.

Cette éventuelle caution sera restituée au promoteur dès qu'il aura effectivement exécuté ces obligations.

Article 10

Cette disposition n'appelle pas d'observation particulière.

M. LEMAIRE

PROPOSITION D'ORDONNANCE*Article 1^{er}*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107^{quater} de la Constitution.

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, il faut entendre par :

Exécutif : L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ministre : Le Ministre ayant le logement dans ses attributions.

Pouvoirs locaux : Les communes, les intercommunales, les CPAS.

Logement moyen : La maison ou l'appartement destiné en ordre principal au logement d'un ménage seulement, et dont la valeur vénale ne dépasse pas un montant fixé par l'Exécutif.

Promoteur : Celui qui effectue et coordonne, sous sa propre responsabilité juridique et financière, les opérations nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier qu'il a lui-même conçu en vue d'en céder la propriété.

Lotissement : Bien divisé en deux ou plusieurs lots dans le but d'y construire des habitations.

Estimation : Une estimation réalisée par le receveur de l'enregistrement et des domaines ou par un comité d'acquisition d'immeubles.

Terrein : Een terrein waarop geen enkel gebouw staat of een terrein waar één of meer gebouwen op staan die moeten afgebroken worden.

Verworven voordeel : Verschil tussen het bedrag bepaald door de schatting en het bedrag betaald aan de overdragende plaatselijke overheid.

Artikel 3

Deze ordonnantie heeft de bedoeling middelgrote woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest te stimuleren, door de gereglementeerde verkoop of de overdracht in erfpacht van terreinen die de plaatselijke overheden toebehoren, om er een middelgrote woning te laten op bouwen.

Artikel 4

De plaatselijke overheid kan een huurovereenkomst met erfpacht of een onderhandse verkoop sluiten voor een terrein dat ze bezit, met een natuurlijke persoon of een promotor, met het oog op het bouwen of het herbouwen van een middelgrote woning op de plaats van één of meerdere gebouwen.

Op basis van een schatting kan de vastgestelde prijs of canon worden verminderd, naar rato van een door de overdragende plaatselijke overheid vastgesteld percentage.

De toegestane korting moet per terrein worden vastgesteld en moet dezelfde zijn voor elk deel van dezelfde verkaveling. Ze zal worden vastgesteld door de overheid die gemachtigd is te beslissen tot verkoop of tot het sluiten van een erfpachtovereenkomst.

De koper zal een verklaring pro fisco doen en in de verkoopsakte de verkoopwaarden aanduiden waarop hij het registratierecht wil betalen.

Artikel 5

§ 1. - Om de bepalingen van deze ordonnantie te genieten, moeten de natuurlijke personen volgende voorwaarden vervullen :

1. inkomsten genieten die een door de Executieve vastgesteld bedrag niet overschrijden;
2. al hun belastingen in België betalen;
3. binnen een termijn van 5 jaar geen eigenaar van onroerende goederen zijn of geweest zijn;
4. zich ertoe verbinden één enkele woning te bouwen, bestemd voor persoonlijk gebruik en, behalve in geval van overmacht :
 - a) ten laatste 6 maanden na verwerving van het terrein, de aanvraag voor een bouwvergunning indienen;

Terrain : Terrain ne comprenant aucune construction ou terrain comprenant un ou des bâtiments nécessitant démolition.

Avantage acquis : Différence entre le montant déterminé par l'estimation et la somme payée au pouvoir local cédant.

Article 3

La présente ordonnance poursuit un objectif de relance du logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale, par la vente réglementée ou la cession en emphytéose de terrains appartenant aux pouvoirs locaux, en vue d'y faire réaliser un logement moyen.

Article 4

Un pouvoir local peut conclure un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré portant sur un terrain lui appartenant, avec une personne physique ou une promoteur, en vue de construire ou de reconstruire à la place d'un ou de plusieurs bâtiments, un logement moyen.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage, par le pouvoir local cédant.

Le pourcentage de réduction consenti est à fixer par terrain et doit être identique pour chaque lot d'un même lotissement. Il sera fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de conclusion du bail emphytéotique.

L'acquéreur fera une déclaration pro fisco en indiquant, au pied de l'acte de vente, la valeur vénale sur laquelle il offre de payer le droit d'enregistrement.

Article 5

§ 1^{er}. - Pour bénéficier des dispositions visées à la présente ordonnance, les personnes physiques doivent remplir les conditions suivantes :

1. jouir de revenus n'excédant pas une somme déterminée par l'Exécutif;
2. verser la totalité de leurs impôts en Belgique;
3. ne pas être ou avoir été, dans un délai de 5 ans, propriétaire de biens immeubles;
4. s'engager à construire un seul logement, destiné à leur occupation personnelle et à, sauf cas de force majeure :
 - a) introduire la demande de permis de bâtir au plus tard 6 mois après l'acquisition du terrain;

- b) de werken beginnen binnen de 6 maanden nadat de bouwvergunning is verkregen;
- c) persoonlijk het gebouwde goed bewonen en er zijn woonplaats kiezen in de 3 maanden die volgen op de opening van de energietellers.

§ 2. - In geval de bepalingen bedoeld in § 1 niet worden nageleefd, zal de begunstigde van deze ordonnantie het eventueel verworven voordeel moeten terugbetalen, geactualiseerd op basis van een schatting van het terrein.

§ 3. - De Executieve bepaalt de modaliteiten voor het indienen en het onderzoeken van de kandidaturen.

De kandidaturen die aan de in § 1 van dit artikel gestelde voorwaarden voldoen, zullen worden ingeschreven in de volgorde van hun indiening in een kandidatenregister voor het terrein in kwestie dat door de overdragende plaatselijke overheid wordt bijgehouden.

De eerste ingeschrevene in het register beschikt over een optie van 10 dagen vanaf zijn inschrijving. Deze optietermijn zal eventueel met 2 maanden kunnen worden verlengd door het storten van een borgsom gelijk aan 10 % van de geschatte waarde van het terrein. In geval tot verkoop wordt besloten, zal de plaatselijke overheid deze borg bewaren als eerste storting. In geval een erfpacht wordt gesloten, zal de overdragende plaatselijke overheid het eerste canon afhouden van de borg en het saldo daarvan teruggeven. In geval er geen overeenkomst wordt gesloten, zal de gestorte borgsom worden teruggegeven.

De volgende kandidaat op het register beschikt over een optie onder de opschortende voorwaarde dat de vorige kandidaat de beslissing neemt de overeenkomst niet te sluiten. Vanaf het ogenblik dat laatstgenoemde geweigerd heeft, zal hij binnen een termijn van 10 dagen een borgsom kunnen storten gelijk aan 10 % van de geschatte waarde van het terrein waardoor hij zijn optie met een termijn van 2 maanden kan verlengen.

Artikel 6

§ 1. - Om de in deze ordonnantie bedoelde bepalingen te genieten, stellen de promotoren een basisdossier op waarbij de Executieve over de nauwkeurige samenstelling ervan beslist en waarin onder meer een vast verkoopbod voor de woningen en een kalender van de verwezenlijkingen zullen worden opgenomen.

- b) commencer les travaux dans les 6 mois de l'obtention du permis de bâtir;
- c) occuper personnellement le bien construit et s'y domicilier dans les 3 mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie.

§ 2. - En cas de non-respect des dispositions visées au paragraphe 1^{er}, le bénéficiaire de la présente ordonnance sera tenu au remboursement de l'avantage éventuellement acquis, actualisé sur base d'une estimation du terrain.

§ 3. - L'Exécutif fixe les modalités d'introduction et d'examen des candidatures.

Les candidatures qui satisfont aux conditions visées au paragraphe 1^{er} du présent article font l'objet d'une inscription, selon l'ordre de leur introduction, dans un registre des candidatures pour le terrain en question, tenu par le pouvoir local cédant.

Le premier inscrit sur le registre dispose d'une option d'une durée de 10 jours à dater de son inscription. Cette option pourra être prolongée d'un délai de 2 mois moyennant le versement d'une caution d'un montant équivalent à 10 % de l'estimation du terrain. En cas de conclusion d'une vente, le pouvoir local cédant conservera la caution à titre de premier versement. En cas de conclusion d'une emphytéose le pouvoir local cédant prélèvera le premier canon sur la caution et restituera le solde de celle-ci. En cas de non conclusion d'une convention, la caution versée sera restituée.

Le candidat suivant sur le registre dispose d'une option sous la condition suspensive de la décision du précédent de ne pas conclure la convention. Dès le refus de ce dernier, il pourra verser, dans un délai de 10 jours, une caution équivalente à 10 % de l'estimation du terrain qui lui permettra de prolonger son option d'un délai de 2 mois.

Article 6

§ 1. - Pour bénéficier des dispositions visées à la présente ordonnance, les promoteurs établissent un dossier de base dont la composition précise est arrêtée par l'Exécutif et qui contiendra notamment une offre de prix de vente ferme des logements et un calendrier des réalisations.

§ 2. – De promotor dient het basisdossier in bij de gemeente en bij de overdragende plaatselijke overheid, indien dit de gemeente niet is. De gemeente bezorgt het basisdossier aan de Executieve met een advies over de opportuniteit van het ontwerp. Binnen een termijn van 3 maanden vanaf de overdracht, éénmaal vernieuwbaar met een gemotiveerd besluit, geeft de Executieve zijn principiële akkoord over het basisdossier.

In geval de eventueel vernieuwde termijn wordt overschreden, wordt er verondersteld dat de Executieve zijn principiële akkoord heeft gegeven.

§ 3. – Na het verkrijgen van het in § 2 bedoeld akkoord kan de overdragende plaatselijke overheid beslissen een contract te sluiten.

§ 4. – De overeenkomst, waarvan de inhoud door de Executieve is vastgelegd, zal minimum volgende elementen vermelden :

- de verplichting voor de promotor op het verworven terrein enkel middelgrote woningen te bouwen;
- de verplichting voor de promotor de kalender van de verwezenlijkingen waarmee de Executieve zijn akkoord betuigde na te leven;
- de verplichting voor de promotor de woning (woningen) aan de door de Executieve toegestane verkoopprijs uitsluitend te verkopen aan natuurlijke personen die volgende voorwaarden vervullen :
 1. inkomsten genieten die een door de Executieve bepaald bedrag niet overschrijden;
 2. het totaal van hun belastingen in België storten;
 3. binnen een termijn van 5 jaar geen eigenaar van onroerende goederen zijn of geweest zijn;
 4. zich ertoe verbinden persoonlijk de woning te betrekken en daar hun woonplaats te kiezen binnen de 3 maanden volgend op de opening van de energietellers;
- de verplichting voor de promotor aan de gemeenten de naam van de kandidaat-kopers voor te leggen om na te gaan of de in de punten 1, 2 en 3 van de vorige alinea gestelde voorwaarden worden nageleefd.

Artikel 7

Het verkoop- of erfpachtcontract zal onder de opschortende voorwaarde worden gesloten dat een bouwvergunning (of bouwvergunningen) en in voorkomend geval de verkavelingsvergunning wordt (worden) verkregen.

§ 2. – Le promoteur présente à la commune et au pouvoir local cédant, s'il n'est pas la commune, le dossier de base. La commune transmet le dossier de base à l'Exécutif accompagné de son avis sur l'opportunité du projet. Dans un délai de 3 mois à partir de la transmission, renouvelable une fois par arrêté motivé, l'Exécutif marque son accord de principe sur le dossier de base.

En cas de dépassement du délai éventuellement renouvelé, l'Exécutif est présumé avoir marqué son accord de principe.

§ 3. – Après l'obtention de l'accord visé au paragraphe 2, le pouvoir local cédant peut décider de la conclusion du contrat.

§ 4. – La convention, dont le contenu est arrêté par l'Exécutif, mentionnera au minimum les éléments suivants :

- l'obligation pour le promoteur de construire sur le terrain acquis uniquement du logement moyen;
- l'obligation pour le promoteur de respecter le calendrier des réalisations sur lequel l'Exécutif a marqué son accord;
- l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements au prix de vente autorisé par l'Exécutif, exclusivement à des personnes physiques remplissant les conditions suivantes :
 1. jouir de revenus n'excédant pas la somme déterminée par l'Exécutif;
 2. verser la totalité de leurs impôts en Belgique;
 3. ne pas être ou avoir été, dans un délai de 5 ans, propriétaire de biens immeubles;
 4. s'engager à occuper personnellement le logement et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie;
- l'obligation pour le promoteur de soumettre à la commune le ou les noms des candidats acquéreurs pour vérification du respect des conditions visées aux points 1, 2 et 3 de l'alinéa précédent.

Article 7

Le contrat de vente ou d'emphytéose sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis de bâtir, et le cas échéant, du permis de lotir.

Artikel 8

In geval van huur, schenking, verkoop, herverkoop, vaststelling van vruchtgebruik, van oppervlakte, van erfpacht, of stopzetting van erfpacht, zullen de natuurlijke personen of hun erfgenamen aan de plaatselijke overheid het aan het eventuele verworven voordeel gelijkwaardige bedrag betalen, geactualiseerd op basis van een schatting van het terrein binnen de maand die volgt op het sluiten van de nieuwe overeenkomst.

Artikel 9

In geval de in artikel 6, § 4, bepaalde verplichtingen niet worden nageleefd, zal de promotor die de voordelen van deze ordonnantie geniet aan de plaatselijke overheid een gelijkwaardig bedrag betalen als het op basis van een schatting van het terrein geactualiseerde verworven voordeel. Hij zal bovendien veroordeeld kunnen worden tot een administratieve boete gelijkwaardig aan het dubbele van het geactualiseerde verworven voordeel.

De plaatselijke overheid, eigenaar van het terrein, is gemachtigd een borgsom van de promotor te eisen die het bedrag van het toegekende voordeel niet mag overschrijden en die de goede uitvoering van de in artikel 6, § 4, van deze ordonnantie bepaalde verplichtingen zal waarborgen.

Artikel 10

De Executieve is belast met de toepassing van deze ordonnantie. In geval van betwisting over de toepassing van deze ordonnantie is verhaal mogelijk bij de Minister.

23 augustus 1990.

Article 8

En cas de location, de donation, de vente, de revente, de constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose, ou de cession d'emphytéose, la personne physique ou ses héritiers payeront au pouvoir local l'équivalent de l'avantage éventuellement acquis actualisé sur base d'une estimation du terrain dans le mois qui suit la conclusion de la nouvelle convention.

Article 9

En cas de non-respect des obligations définies à l'article 6, paragraphe 4, le promoteur bénéficiaire de la présente ordonnance payera au pouvoir local l'équivalent de l'avantage acquis, actualisé sur base d'une estimation du terrain. Il sera, en outre, passible d'une amende administrative équivalente au double de l'avantage acquis actualisé.

Le pouvoir local propriétaire du terrain est habilité à exiger le dépôt d'une caution par le promoteur qui ne pourra dépasser le montant de l'avantage accordé et qui servira à garantir la bonne exécution des obligations définies à l'article 6, paragraphe 4, de la présente ordonnance.

Article 10

L'Exécutif est chargé de l'application de la présente ordonnance. En cas de contestation concernant l'application de la présente ordonnance, un recours est ouvert auprès du Ministre.

23 août 1990.

Michel LEMAIRE
Dominique HARMEL
Magdeleine WILLAME-BOONEN
Françoise CARTON de WIART
Walter VANDENBOSSCHE