

Art. 4. In hetzelfde artikel worden de volgende betrekkingen vermeerderd met het hierna aangegeven aantal:

<i>Centrale diensten :</i>	
— Eerstaanwendend industrieel ingenieur	2
<i>Buitendiensten :</i>	
A. Administratief personeel :	
— Eerstaanwendend industrieel ingenieur	1
— Industrieel ingenieur ofwel technisch ingenieur of eerste technisch ingenieur (1)	6

(1) Toepassing van het beginsel van de vlakke loopbaan.

Art. 5. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 juli 1979, behalve wat artikels 3 en 4 betreft, die uitwerking hebben op 1 december 1978.

Brussel, 14 november 1988.

De Minister van Buitenlandse Betrekkingen,
L. TINDEMANS
De Staatssecretaris voor Landbouw,
P. DE KEERSMAEKER

Art. 4. Au même article 1er les emplois suivants sont augmentés du nombre mentionné ci-après :

<i>Services centraux :</i>	
— Ingénieur industriel principal	2
<i>Services extérieurs :</i>	
A. Personnel administratif :	
— Ingénieur industriel principal	1
— Ingénieur industriel soit ingénieur technicien ou ingénieur technicien principal (1)	6

(1) Application du principe de la carrière plane.

Art. 5. Le présent arrêté produit ses effets le 1er juillet 1979, sauf en ce qui concerne les articles 3 et 4, qui produisent leurs effets le 1er décembre 1978.

Bruxelles, le 14 novembre 1988.

Le Ministre des Relations extérieures,
L. TINDEMANS
Le Secrétaire d'Etat à l'Agriculture,
P. DE KEERSMAEKER

EXECUTIEVEN — EXÉCUTIFS

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE

F. 88 — 2089

8 SEPTEMBRE 1988. — Arrêté de l'Exécutif régional wallon établissant les conditions d'agrément, les règles de gestion et les modalités de contrôle des sociétés immobilières de service public

L'Exécutif régional wallon,

Vu le décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du Logement, modifié par le décret du 15 octobre 1986, notamment les articles 2, 7, 13 et 37;

Vu l'arrêté royal n° 5 du 18 avril 1967 relatif au contrôle de l'octroi et de l'emploi des subventions;

Vu l'avis de la Société régionale wallonne du Logement donné en date du 27 juin 1988;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre du Budget, des Finances et du Logement de la Région wallonne,

Arrête :

CHAPITRE Ier. — Définitions

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

1° la Société régionale : la Société régionale wallonne du Logement.

2° la Société : une société immobilière de service public qui sollicite ou a obtenu son agrément auprès de la Société régionale wallonne du Logement.

CHAPITRE II. — Des conditions d'agrément des sociétés immobilières de service public

Art. 2. La Société régionale accorde l'agrément à toute société, dont le siège est situé en Région wallonne et qui est constituée, dans un but d'intérêt social, sous forme de société immobilière de service public, pour autant qu'elle s'engage à se conformer au Code du Logement, au décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du Logement ainsi qu'aux dispositions du présent arrêté.

Art. 3. La Société régionale wallonne du Logement accorde son agrément pour la durée de la société.

Un recours en annulation de la décision de la Société régionale, en cas de refus ou de retrait d'agrément, peut être introduit auprès de l'Exécutif dans les trois mois à dater de la notification de la décision de la Société régionale.

Art. 4. La société doit avoir pour objet exclusif :

1° de construire des habitations sociales ou moyennes, de les transformer ou de les réhabiliter;

2° d'acquérir des immeubles bâtis pour les transformer en habitations sociales ou moyennes; s'il s'agit d'immeubles insalubres ou vétustes, de les réhabiliter ou de les démolir, en vue de les remplacer par des habitations sociales ou moyennes;

3° de donner en location les habitations sociales ou moyennes dont elles sont propriétaires, ou de transférer un droit réel sur celles-ci;

4° de constituer et d'acquérir, dans les conditions prévues par la Société régionale, des réserves de terrains en vue d'assurer le développement de l'habitat social ou moyen, de les céder à des particuliers en imposant des servitudes pour le maintien de l'aspect et de l'aménagement fonctionnel de l'ensemble;

5° d'organiser éventuellement un service social ou de conseil au bénéfice des occupants d'habitations sociales;

6° d'acquérir ou de gérer les logements qui ne font pas partie de leur patrimoine, selon les conditions fixées par la Société régionale;

7° de réaliser les équipements moyennant l'accord de l'Exécutif;

8° de vendre éventuellement ses logements aux occupants qui répondent aux conditions réglementaires d'achat et qui expriment le souhait d'acquérir leur logement.

Art. 5. La société est une société civile qui prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative.

Art. 6. § 1er. Toute société déjà constituée ou en cours de constitution soumet à l'approbation de la Société régionale :

1. Les statuts ou un projet de statuts;

2. La liste des actionnaires ou des coopérateurs avec, le cas échéant, l'indication de leur profession, de leur domicile et du nombre d'actions ou de parts sociales qu'ils détiennent ou qu'ils se proposent de souscrire.

§ 2. Le capital de la société doit être détenu majoritairement par des personnes morales de droit public.

§ 3. La Société régionale met des statuts types à la disposition des fondateurs.

Art. 7. Les statuts de la société contiennent expressément l'engagement de respecter les dispositions du présent arrêté.

Art. 8. La société soumet toute modification des statuts à l'approbation de la Société régionale. La modification n'entrera en vigueur qu'après cette approbation.

Art. 9. Dans les conditions définies par l'Exécutif en collaboration avec la Société régionale du Logement, la société s'engage à adopter un plan de gestion relatif à son organisation et à sa situation financière et dont les modalités seront fixées après négociation et prise en considération de sa situation sociale. Ce plan doit être approuvé à la fois par la Société régionale et l'Exécutif.

CHAPITRE III. — De la gestion et du contrôle des sociétés

Art. 10. La gestion journalière de la société est assurée par un gérant ou un délégué préposé à la gestion journalière nommé par la société.

Après un stage probatoire d'un an, la décision de nomination définitive du gérant ou du délégué préposé à la gestion journalière est transmise pour information à la Société régionale dans un délai d'un mois à dater de cette décision.

En cas de carence ou de manquement grave constaté à la loi, au décret ou au présent arrêté, après consultation des parties intéressées et sur rapport motivé du commissaire, la Société régionale peut suspendre pour le délai qu'elle fixe, ou démettre, le gérant ou le délégué de la société.

En l'absence de nomination d'un gérant, ou en cas de suspension de celui-ci, la gestion journalière est assurée par le président ou un administrateur désigné par le conseil d'administration, pour le délai qu'il fixe.

Le gérant ou le délégué à la gestion journalière de la société cesse de plein droit d'exercer ses fonctions dès qu'il atteint l'âge de 65 ans.

Art. 11. § 1er. Le personnel de la société est engagé sous contrat de travail.

La société transmet, pour information, à la Société régionale, les conditions de recrutement, de nomination, de promotion, de régime pécuniaire, ainsi que le cadre du personnel, ainsi que toute décision y relative, dans un délai d'un mois à dater de cette décision.

La Société régionale établit une grille de rémunérations.

§ 2. La société exige de ses employés chargés d'un maniement de fonds, la constitution d'un cautionnement dont le montant est fixé par la Société régionale.

Art. 12. La société maintient la somme de son encaisse, de son compte postal et de son compte bancaire en dessous d'un montant fixé par la Société régionale en fonction des besoins de gestion courante et verse tout surplus à la Société régionale, en compte courant ou en compte à terme dans des délais fixés par cette dernière. La Société régionale fixe les modalités de rémunération du compte courant et des comptes à termes.

Art. 13. La société se conforme au Code de gestion et se réfère aux indicateurs de gestion élaborés par la Société régionale, annexés au présent arrêté.

Art. 14. La société se conforme aux conditions techniques et financières relatives à la construction, à la rénovation et à l'amélioration des logements, fixées par la Société régionale.

Art. 15. La société rémunère la Société régionale conformément aux modalités arrêtées par celle-ci, pour la gestion des avances, l'aide technique, administrative et financière. Cette rémunération prend la forme soit d'un taux de chargement, soit d'une cotisation annuelle, dont une quote-part définie par la Société régionale vise à compenser par la solidarité les différences structurelles entre les sociétés.

Art. 16. Il est institué un Fonds régional de solidarité alimenté notamment par les quote-parts versées par les sociétés en application de l'article 15 du présent arrêté.

Les recettes de ce fonds sont réparties entre les sociétés selon les modalités déterminées par l'Exécutif, sur avis de la Société régionale.

Art. 17. La société limite tout dividende à attribuer aux actionnaires ou aux coopérateurs au taux fixé par la Société régionale et comptabilise tout surplus, après versement à la réserve légale, suivant les prescriptions du Code de gestion annexé au présent arrêté.

Art. 18. La société doit en outre :

1° accepter le contrôle de la Société régionale sur le plan administratif, technique et comptable. Sans préjudice de la compétence du commissaire régional, les délégués de la Société régionale ont le droit, en tout temps, de prendre connaissance sur place de toutes les pièces relatives à la gestion de la société;

2° permettre en tout temps l'inspection par les délégués de la Société régionale des immeubles en voie de construction et de ceux qu'elle a acquis ou qui sont gérés à son intervention;

3° communiquer à la Société régionale dans les délais qui lui sont impartis et sur réquisition, le budget prévisionnel, un état résumé des opérations certifié exact par les administrateurs et les commissaires, le procès-verbal de toutes les réunions du conseil d'administration et de toute assemblée générale ainsi que les comptes annuels et tous autres documents qui lui seraient demandés;

4° subordonner à l'approbation de la Société régionale tout projet de transfert d'actions non libérées et tout projet de modification de capital;

5° aviser immédiatement la Société régionale de tout versement qui serait effectué en libération totale ou partielle d'actions non libérées;

6° soumettre à l'autorisation préalable de la Société régionale les dépenses qui excèdent un montant à déterminer par la Société régionale ou qui concernent certains types d'investissement à définir par celle-ci;

7° inscrire à la requête de la Société régionale tout point à l'ordre du jour de la séance suivante de son conseil d'administration et permettre à la Société régionale de s'y faire représenter avec voix consultative;

8° solliciter l'autorisation de la Société régionale en vue de permettre l'établissement éventuel de tout commerce, artisanat, débit de boissons ou l'exercice d'une profession libérale dans les immeubles qu'elle a acquis ou construits.

Art. 19. En cas de liquidation, pour quelque cause que ce soit, la société attribue les actifs, qui subsistent après apurement du passif et remboursement du capital versé, à une société désignée par la Société régionale, et qui accepte, ou à défaut, à la Société régionale elle-même.

La Société régionale peut exiger que les activités de la Société mise en liquidation lui soient remises moyennant remboursement des créanciers.

CHAPITRE IV. — De la tutelle

Section 1re. — De la tutelle générale

Art. 20. § 1er. Le commissaire régional auprès de la société est régulièrement convoqué à toutes les réunions des organes d'administration et de contrôle de celle-ci.

Il possède les pouvoirs les plus étendus pour l'accomplissement de sa mission.

Il assiste avec voix consultative aux réunions et dispose d'un délai de quatre jours francs pour prendre son recours contre l'exécution de toute décision qu'il estime contraire à la loi, au décret, aux arrêtés de l'Exécutif, aux statuts, au règlement d'ordre intérieur ou à l'intérêt général. Le recours est suspensif.

Ce délai court à partir du jour de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que le commissaire régional ait été régulièrement convoqué et, dans le cas contraire, à partir du jour où la décision lui a été notifiée par la société par lettre recommandée.

§ 2. Si dans un délai de vingt jours, prenant cours le même jour que le délai prévu au § 1er, la Société régionale saisie du recours n'a pas prononcé l'annulation, la décision devient définitive.

§ 3. La Société régionale notifie immédiatement sa décision motivée à la société par lettre recommandée.

Section 2. — Des tutelles spéciales

Art. 21. § 1er. La société ne peut valablement emprunter auprès des tiers, aliéner ses biens immobiliers, les hypothéquer ou céder à des tiers les garanties qu'elle possède sans l'autorisation expresse de la Société régionale.

Dans l'octroi de son autorisation, la Société régionale se conforme aux conditions fixées par l'Exécutif.

Elle peut recevoir des dons et des legs, acquérir ou transférer des droits réels sur tout immeuble bâti ou non bâti et donner ceux-ci en location moyennant autorisation préalable de la Société régionale.

Elle peut en outre être autorisée par la Société régionale à affecter des biens immobiliers aux nécessités de son administration.

§ 2. La Société régionale notifie sa décision dans les soixante jours de la réception de la demande d'autorisation transmise par la société. Passé ce délai, l'autorisation est réputée acquise.

Le délai visé à l'alinéa précédent peut être prorogé par une décision motivée de la Société régionale, qui fixe le nouveau délai dans lequel elle statuera.

CHAPITRE V. — Dispositions finales

Art. 22. L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 3 décembre 1987 établissant les conditions d'agrément, les règles de gestion et les modalités de contrôle des sociétés immobilières de service public est abrogé.

Art. 23. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 24. Le Ministre ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 8 septembre 1988.

Le Ministre-Président de l'Exécutif régional wallon chargé de l'Economie et des P.M.E.,

B. ANSELME

Le Ministre du Budget, des Finances et du Logement de la Région wallonne,

A. DALEM

Annexe 1

Code de gestion des sociétés agréées par la Société régionale

Art. 1er. Respect des directives comptables de la Société régionale.

Les sociétés agréées s'engagent à respecter les directives comptables de la Société régionale, en particulier :

- à utiliser le plan comptable général et analytique déterminé par la Société régionale;
- à calculer les amortissements immobiliers suivant les règles de la Société régionale;
- à limiter la reprise à l'actif des coûts de grosses réparations suivant les directives de la Société régionale;
- à prévoir une dotation pour entretien et grosses réparations suivant les règles de la Société régionale.

Art. 2. Affectation des bénéfices et des plus-values sur ventes suivant les directives de la Société régionale.

Les sociétés agréées s'engagent à affecter les bénéfices, après dotation aux réserves légales, ainsi que les plus-values réalisées sur la vente de logements selon un pourcentage déterminé par l'Exécutif et suivant les directives de la Société régionale et en priorité :

- à les utiliser pour apurer le déficit cumulé en compte courant;
- à les affecter à un fonds de réserve destiné à la construction des logements, à la rénovation, à l'amélioration, à l'entretien du patrimoine et à l'acquisition des terrains;
- à les utiliser à des fins d'aide sociale définies par la Société régionale.

La Société régionale définit les modalités de distribution des dividendes.

Art. 3. Adoption des techniques de gestion conseillées par la Société régionale.

Les sociétés agréées s'engagent à se conformer aux directives de la Société régionale en matière de gestion et en particulier :

- à utiliser les moyens informatiques compatibles avec ceux existants;
- à mettre en place les procédures de contrôle interne requises par la Société régionale;
- à établir des budgets annuels;
- à tenir des comptes séparés pour les services d'entretien et les services sociaux et à suivre les conseils de la Société régionale quant à la gestion de ces services;
- à évaluer les décisions d'investissement sur base de critères socio-économiques.

Art. 4. Transfert des informations et statistiques demandées par la Société régionale dans les délais impartis et selon les modes définis.

Les sociétés agréées s'engagent à communiquer toutes les informations et statistiques demandées par la Société régionale dans les délais impartis et selon les modes définis.

Art. 5. Etablissement régulier de tableaux de bord qui reprennent les principaux indicateurs de gestion.

Les sociétés agréées s'engagent à établir régulièrement des tableaux de bord qui reprennent les principaux indicateurs de gestion de la société, mentionnés en annexe au présent Code de gestion.

Les tableaux de bord ont trait à :

- la situation financière de la société agréée;
- la gestion de la société agréée;
- aux locataires;
- au patrimoine immobilier.

Ils sont définis par la Société régionale.

Les sociétés agréées doivent les établir mensuellement, trimestriellement ou annuellement et les communiquer à la Société régionale.

Art. 6. Adoption de mesures appropriées pour maintenir l'état qualitatif du patrimoine et l'équilibre financier de la société.

Les sociétés agréées s'engagent à adopter toutes les mesures qui leur seront conseillées par la Société régionale dans le but de maintenir l'état qualitatif du patrimoine de logements locatifs sociaux en Wallonie et l'équilibre financier des sociétés agréées.

Elles s'engagent en particulier :

- à établir et tenir à jour un inventaire de leur patrimoine;
- à établir des programmes d'investissement sur dix ans;
- à établir des programmes d'entretien sur dix ans;
- à suivre les directives de la Société régionale en matière de ventes de logements.

Vu pour être annexé à l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988 établissant les conditions d'agrément, les règles de gestion et les modalités de contrôle des sociétés immobilières de service public.

Namur, le 8 septembre 1988.

Le Ministre-Président de l'Exécutif régional wallon chargé de l'Economie et des P.M.E.,
B. ANSELME

Le Ministre du Budget, des Finances et du Logement de la Région wallonne,
A. DALEM

Annexe 2

Liste des indicateurs de gestion

1. Gestion des locataires :

Indicateur	Mesure
1. Nombre de locataires	
2. Coefficient revenu moyen	Revenus moyens des locataires
3. Rapport entre le nombre de locataires avec un revenu inférieur au revenu moyen des locataires de la société et le nombre de locataires avec un revenu supérieur au revenu moyen des locataires de la société	Distribution des revenus des locataires
4. Rapport entre le nombre de candidats locataires et le nombre de locataires (en %)	Demande de logements locatifs
5. Loyer annuel moyen théorique par locataire (F/locataire)	Recettes théoriques de la société
6. Loyer annuel moyen perçu par locataire, y compris aide locative (F/locataire)	Recettes réelles de la société
7. Charges annuelles moyennes perçues par locataire (F/locataire)	Frais à charge des locataires
8. Rapport entre les charges perçues auprès des locataires et les charges facturées aux locataires (en %)	Taux de récupération des charges incombant aux locataires

Indicateur	Mesure
9. Rapport entre les créances vis-à-vis des locataires et le chiffre d'affaires (en %)	Taux de recouvrement des créances
10. Rapport entre les créances perdues sur locataires et le chiffre d'affaires (en %)	Créances perdues
11. Frais administratifs annuels hors coûts des services sociaux, par locataire (F/locataire)	Frais de gestion des locataires
12. Coûts salariaux annuels des employés administratifs, à l'exception des employés des services sociaux, par locataire (F/locataire)	Frais de gestion des locataires
13. Nombre d'employés, à l'exception des employés des services sociaux, par 100 locataires (emplois plein temps/100 locataires)	Frais de gestion des locataires
14. Coûts administratifs annuels des services sociaux par locataire (F/locataire)	Coûts des services sociaux
15. Coûts salariaux annuels des employés des services sociaux, par locataire (F/locataire)	Coût des services sociaux
16. Nombre d'employés des services sociaux par 100 locataires (emplois plein temps/100 locataires)	Coût des services sociaux
17. Garanties locatives par locataire (F/locataire)	Couverture des dégâts locatifs
18. Rapport entre le nombre de locataires en retard de paiement et le nombre total de locataires (en %)	Nombre de locataires en retard de paiement
19. Rapport entre le nombre de locataires mis en demeure pour retard de paiement et le nombre de locataires en retard de paiement (en %)	Suivi des locataires en retard de paiement
20. Rapport entre le nombre de locataires vis-à-vis desquels une procédure d'expulsion a été entamée et le nombre de locataires en retard de paiement (en %)	Actions prises vis-à-vis des locataires en retard de paiement

2. Gestion du patrimoine :

Indicateur	Mesure
1. Nombre de logements	
2. Rapport entre le nombre d'appartements et le nombre de logements (en %)	Caractère urbain ou rural de la société
3. Age moyen du patrimoine	Ancienneté du patrimoine
4. Prix de revient actualisé moyen du patrimoine par logement (milliers F/logement)	Valeur du patrimoine
5. Coefficient société (en %)	Gestion du patrimoine
6. Loyer de base moyen par logement (F/logement)	Rendement locatif du patrimoine sans tenir compte des revenus de locataires
7. Taux d'inoccupation du patrimoine (en %)	Nombre de logements inoccupés
8. Rapport entre l'amortissement cumulé et la valeur historique du patrimoine (en %)	Ancienneté comptable du patrimoine
9. Annuité moyenne par logement (F/logement)	Charge financière liée au patrimoine
10. Rapport entre l'annuité moyenne par logement et le loyer annuel moyen théorique par logement (en %)	Charge financière liée au patrimoine
11. Coût moyen des travaux à effectuer par logement (F/logement)	Etat du patrimoine
12. Rapport entre la dotation annuelle pour gros entretien et le prix de revient actualisé du patrimoine (en %)	Apport à la réserve pour gros entretien
13. Rapport entre la réserve pour gros entretien et le prix de revient actualisé du patrimoine (en %)	Etat de la réserve pour gros entretien
14. Rapport entre l'utilisation annuelle de la réserve pour gros entretien et le prix de revient actualisé du patrimoine (en %)	Utilisation de la réserve pour gros entretien
15. Coûts annuels d'entretien par logement (F/logement)	Frais d'entretien du patrimoine
16. Coûts salariaux annuels des ouvriers par logement (F/logement)	Frais d'entretien du patrimoine
17. Nombre d'ouvriers par 100 logements (emplois plein temps/100 logements)	Frais d'entretien du patrimoine
18. Rapport entre précompte immobilier et le prix de revient actualisé du patrimoine (en %)	Niveau des taxes communales
19. Rapport entre le coût de l'assurance incendie et le prix de revient actualisé du patrimoine (en %)	Niveau des assurances incendie
20. Nombre de logements vendus	Politique de vente du patrimoine

3. Gestion globale et situation financière de la société agréée :

Indicateur	Mesure
1. Résultat réel par logement (F/logement)	Gestion globale réelle de la société
2. Résultat standard par logement (F/logement)	Gestion globale théorique de la société
3. Différence par logement entre le résultat réel avant résultats exceptionnels et le résultat standard (F/logement)	Gestion globale de la société
4. Loyers encaissés moins charges directes hors entretien, par logement (F/logement)	Couverture des frais de structure par logement
5. Loyers encaissés moins charges directes par logement (F/logement)	
6. Résultat d'exploitation moins charges de financement du patrimoine, par logement (F/logement)	Gestion globale de la société
7. Résultat financier par logement (hors financement du patrimoine) (F/logement)	Gestion financière de la société
8. Production immobilisée par logement (F/logement)	Taux d'immobilisation des coûts des gros entretiens
9. Plus-values sur ventes annuelles réalisées par logement vendu (F/logement)	Plus-values sur ventes de logement
10. En-cours du compte courant ordinaire (milliers F)	Situation financière à court terme de la société
11. En-cours du compte courant des plus-values sur ventes (milliers F)	Réserve financière de la société
12. En-cours par logement du compte courant ordinaire (F/logement)	Situation financière à court terme de la société
13. En-cours par logement du compte courant des plus-values sur ventes (F/logement)	Réserve financière de la société
14. Perte reportée (milliers F)	Gestion passée de la société
15. Perte reportée par logement (F/logement)	Gestion passée de la société
16. Fonds propres totaux (milliers F)	Situation financière à long terme de la société
17. Fonds propres par logement (F/logement)	Situation financière à court terme de la société
18. Avances vis-à-vis de la S.N.L. (millions F)	Endettement de la société
19. Avances par logement vis-à-vis de la S.N.L. (F/logement)	Endettement de la société
20. Rapport entre la réserve pour reconstruction et le prix de revient actualisé du patrimoine (en %)	Etat de la réserve pour reconstruction
21. Valeurs des terrains non construits (millions F)	Terrains inoccupés

Vu pour être annexé à l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988, établissant les conditions d'agrément, les règles de gestion et les modalités de contrôle des sociétés immobilières de service public.

Namur, le 8 septembre 1988.

Le Ministre-Président de l'Exécutif régional wallon chargé de l'Economie et des P.M.E.,
B. ANSELME

Le Ministre du Budget, des Finances et du Logement de la Région wallonne,
A. DALEM

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 88 — 2089

8. SEPTEMBER 1988. — Erlass der Wallonischen Regionalexekutive zur Festlegung der Bedingungen für die Zulassung der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes, der Regeln für deren Verwaltung und der Modalitäten für deren Kontrolle

Aufgrund des Dekrets vom 25. Oktober 1984 zur Errichtung der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien, abgeändert durch das Dekret vom 15. Oktober 1986, insbesondere der Artikel 2, 7, 13 und 37;

Aufgrund des Königlichen Erlasses Nr. 5 vom 18. April 1987 über die Prüfung der Gewährung und der Verwendung von Subventionen;

Aufgrund des Gutachtens der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien, abgegeben am 27. Juni 1988;

Aufgrund des Gutachtens des Staatsrats;

Auf Vorschlag des Ministers des Wohnungswesens und der Aufsicht für die Wallonische Region,

Beschliesst die Wallonische Regionalexekutive :

KAPITEL I. — *Begriffsbestimmungen*

Artikel 1. Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses versteht man unter :

- 1° Regionaler Gesellschaft : die Regionale Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien.
- 2° Gesellschaft : eine Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes, die ihre Zulassung bei der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien beantragt oder erhalten hat.

KAPITEL II. — *Bedingungen für die Zulassung der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes*

Art. 2. Jede Gesellschaft, deren Sitz in der Wallonischen Region gelegen ist, und die zu einem sozialen Zweck und in Form einer Immobiliengesellschaft öffentlichen Dienstes errichtet worden ist, wird von der Regionalen Gesellschaft zugelassen, sie sich verpflichtet, das Wohnungsgesetzbuch, das Dekret vom 25. Oktober 1984 zur Errichtung der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien sowie die Bestimmungen des vorliegenden Erlasses zu beachten.

Art. 3. Die Regionale Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien gewährt die Zulassung für die Dauer des Bestehens der Gesellschaft.

Im Falle einer Verweigerung oder einer Zurückziehung der Zulassung kann eine Nichtigkeitsbeschwerde gegen den Beschluß der Regionalen Gesellschaft innerhalb dreier Monate ab der Zustellung des Beschlusses der Regionalen Gesellschaft bei der Exekutive eingereicht werden.

Art. 4. Die Gesellschaft muß die ausschließliche Aufgabe haben :

- 1° mittlere oder Sozialwohnungen zu bauen, umzubauen oder wiederherzustellen;
- 2° bebaute Grundstücke zu kaufen, um die Gebäude in mittlere oder Sozialwohnungen umzubauen; wenn es sich um gesundheitsschädliche oder baufällige Gebäude handelt, hat sie die Aufgabe, diese wiederherzustellen oder sie abzureißen, um sie durch mittlere oder Sozialwohnungen zu ersetzen;
- 3° die mittleren oder Sozialwohnungen, deren Eigentümer sie sind, zu vermieten oder ein dingliches Recht an ihnen Wohnungen zu übertragen;
- 4° unter den von der Regionalen Gesellschaft vorgesehenen Bedingungen, Reserven von Grundstück zu bilden und zu erwerben, um die Förderung der mittleren oder Sozialwohnungen zu gewährleisten, diese Reserven an Privatpersonen abzutreten, indem sie letzteren Dienstbarkeiten zur Erhaltung des Aussehens und der Funktionellen Gestaltung des Komplexes auferlegen;
- 5° gegebenenfalls einen Sozial- oder Beratungsdienst zugunsten der Bewohner von Sozialwohnungen einzurichten;
- 6° Wohnungen, die nicht zu ihrem Vermögen gehören, gemäß den von der Regionale Gesellschaft festgelegten Bedingungen, zu erwerben oder zu verwalten;
- 7° mit dem Einverständnis der Exekutive Ausstattungen zu verwirklichen;
- 8° gegebenenfalls ihre Wohnungen den Bewohnern zu verkaufen, die den ordnungsgemäßen Kaufbedingungen genügen, und die den Wunsch äußern, ihre Wohnung zu erwerben;

Art. 5. Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, die die Form einer Aktiengesellschaft oder einer Genossenschaft annimmt.

Art. 6. § 1. Jede Gesellschaft, die bereits gegründet ist oder die gegründet wird, legt der Regionalen Gesellschaft folgendes zur Genehmigung vor :

- 1° die Satzungen oder einen Entwurf der Satzungen;
- 2° die Liste der Aktionäre bzw. der Genossenschaftsmitglieder mit, gegebenenfalls der Angabe ihres Berufes, ihres Wohnsitzes und der Anzahl Aktien bzw. Gesellschaftanteile, die sie besitzen oder zeichnen wollen.

§ 2. Die juristische Personen des öffentlichen Rechts müssen die Mehrheit des Kapitals der Gesellschaft besitzen.

§ 3. Die Regionale Gesellschaft stellt den Gründern Mustersatzungen zur Verfügung.

Art. 7. Die Satzungen der Gesellschaft enthalten ausdrücklich die Verpflichtung, die Bestimmungen des vorliegenden Erlasses einzuhalten.

Art. 8. Die Gesellschaft legt der Regionalen Gesellschaft jede Satzungsabänderung zur Genehmigung vor. Die Änderung wird erst nach dieser Genehmigung wirksam.

Art. 9. Unter den Bedingungen, die die Exekutive in Zusammenarbeit mit der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft bestimmt, verpflichtet sich die Gesellschaft, einen Verwaltungsplan hinsichtlich ihrer Organisation und ihrer finanziellen Lage zu verabschieden, dessen Modalitäten nach Verhandlung und nach Berücksichtigung ihrer sozialen Lage festgelegt werden. Dieser Plan muß sowohl von der Regionalen Gesellschaft als auch von der Exekutive genehmigt werden.

KAPITEL III. — *Verwaltung und Kontrolle der Gesellschaften*

Art. 10. Die tägliche Geschäftsführung der Gesellschaft wird von einem Geschäftsführer oder von einem mit der täglichen Geschäftsführung Beauftragten, der von der Gesellschaft ernannt wird, wahrgenommen.

Nach einer einjährigen Probezeit wird der Beschluß zur endgültigen Ernennung des Geschäftsführers bzw. des mit der täglichen Geschäftsführung Beauftragten binnen einem Monat ab diesem Beschluß der Regionalen Gesellschaft zur Information übermittelt.

Bei einer Fahrlässigkeit oder einem festgestellten schwerwiegenden Verstoß gegen das Gesetz, das Dekret oder den vorliegenden Erlaß, nach Anhörung der betreffenden Parteien und aufgrund eines begründeten Berichts des Kommissars kann die Regionale Gesellschaft den Geschäftsführer bzw. den mit der täglichen Geschäftsführung Beauftragten der Gesellschaft absetzen oder für die von ihr festgelegten Frist suspendieren.

Wenn kein Geschäftsführer ernannt worden ist oder wenn dieser suspendiert wird, wird die tägliche Geschäftsführung vom dem Vorsitzenden oder einem vom Verwaltungsrat bestimmten Verwalter für eine von diesem Rat festgelegte Frist wahrgenommen.

Das Amt des Geschäftsführers bzw. des mit der täglichen Geschäftsführung Beauftragten der Gesellschaft läuft von Rechts wegen ab, sobald er das Alter von 65 Jahren erreicht hat.

Art. 11. § 1. Das Personal der Gesellschaft wird unter Arbeitsvertrag angestellt.

Die Gesellschaft läßt der Regionalen Gesellschaft die Anwerbungs-, Ernennungs-, Beförderungs- und Besoldungsbedingungen und den Stellenplan sowie jeden damit verbundenen Beschluß binnen einem Monat nach diesem Beschluß zwecks Information zukommen.

Die Regionale Gesellschaft stellt eine Besoldungstabelle auf.

§ 2. Von den Angestellten, die mit der Verwaltung von Geldern betraut werden, fordert die Gesellschaft die Leistung einer Bürgschaft, deren Betrag von der Regionalen Gesellschaft festgelegt wird.

Art. 12. Die Gesellschaft hält die Summe ihres Kostenbestands, ihres Postcheckkontos und ihres Bankkontos unter dem Betrag, den die Regionale Gesellschaft aufgrund des Bedarfs der laufenden Geschäftsführung festgelegt hat, und zahlt jeglichen überschüssigen Betrag auf das laufende Konto oder das Depositenkonto der Regionalen Gesellschaft innerhalb der von dieser festgelegten Frist ein. Die Regionale Gesellschaft bestimmt die Modalitäten der Verzinsung des laufenden Kontos und der Depositenkonten.

Art. 13. Die Gesellschaft hält sich an die Verwaltungsvorschriften und bezieht sich auf die Verwaltungsindikatoren, die von der Regionale Gesellschaft ausgearbeitet worden sind und dem vorliegenden Erlaß beiliegen.

Art. 14. Die Gesellschaft hält sich an die von der Regionale Gesellschaft festgelegten technischen und finanziellen Bedingungen in bezug auf den Bau, die Instandsetzung und die Verbesserung der Wohnungen.

Art. 15. Die Gesellschaft vergütet die Regionale Gesellschaft gemäß den von dieser bestimmten Modalitäten für die Verwaltung der Vorschüsse und die technische administrative und finanzielle Hilfe. Diese Vergütung nimmt entweder die Form eines Prozentsatzes oder die Form eines Jahresbeitrags an, wovon ein von der Regionalen Gesellschaft festgelegter Anteil die strukturellen Unterschiede zwischen den Gesellschaften durch die Solidarität ausgleichen soll.

Art. 16. Es wird ein Regionaler Solidaritätsfonds errichtet, der insbesondere durch die Anteile, die die Gesellschaften in Anwendung von Artikel 15 des vorliegenden Erlasses zahlen, gespeist wird.

Die Einnahmen aus diesem Fonds werden gemäß den von der Exekutive festgelegten Modalitäten aufgrund des Gutachtens der Regionalen Gesellschaft unter die Gesellschaften verteilt.

Art. 17. Die Gesellschaft begrenzt jegliche Dividende, die den Aktionären bzw. den Genossenschaftsmitgliedern zu zahlen ist, auf den von der Regionalen Gesellschaft festgelegten Satz und verbucht nach Zuführung zu den gesetzlichen Rücklagen jeden überschüssigen Betrag gemäß den Bestimmungen der dem vorliegenden Erlaß beigefügten Verwaltungsbestimmungen.

Art. 18. Ferner muß die Gesellschaft :

1° die Kontrolle durch die Regionale Gesellschaft in administrativer, technischer und buchhalterischer Hinsicht akzeptieren. Unbeschadet der Zuständigkeit des Regionalkommissars, sind die Beauftragten der Regionalen Gesellschaft jederzeit berechtigt, alle Unterlagen bezüglich der Verwaltung der Gesellschaft an Ort und Stelle einzusehen;

2° den Beauftragten der Regionalen Gesellschaft jederzeit erlauben, die im Bau befindlichen Wohnungen und die Wohnungen, die sie erworben hat oder die durch ihre Vermittlung von ihr verwaltet werden, zu inspizieren;

3° der Regionalen Gesellschaft innerhalb der ihr gewährten Frist und auf Verlangen den Haushaltsvoranschläge, eine von den Verwalter und den Kommissaren beglaubigte zusammengefaßte Aufstellung des Geschäftes das Protokoll aller Sitzungen des Verwaltungsrates und jeder Generalversammlung sowie die Jahresabschlüsse und alle andere eventuell angeforderten Dokumente übermitteln;

4° jede geplante Übertragung von nicht eingezahlten Aktien und jede geplante Kapitalabänderung von der Genehmigung der Regionalen Gesellschaft abhängig machen;

5° die Regionale Gesellschaft unmittelbar über jede volle oder teilweise Einzahlung von nicht eingezahlten Aktien sofort verständigen;

6° der Regionalen Gesellschaft, die einen von dieser festzusetzenden Betrag überschreiten oder die gewisse von dieser zu bestimmenden Arten von Investitionen betreffen, vorher zur Genehmigung vorlegen;

7° auf Verlangen der Regionalen Gesellschaft, jeden Punkt auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung ihres Verwaltungsrats setzen und der Regionalen Gesellschaft erlauben, sich dabei mit beratender Stimme vertreten zu lassen;

8° die Genehmigung der Regionalen Gesellschaft einholen, um die eventuelle Einrichtung eines Geschäfts, eines Handwerksbetriebs, eines Ausschanks oder die Ausübung eines freien Berufes in den Gebäuden, die sie erworben bzw. gebaut hat, zu ermöglichen.

Art. 19. Wenn die Gesellschaft aus irgendeinem Grund liquidiert wird, werden die nach Bereinigung der Passiva und Rückerstattung des eingezahlten Kapitals übrigbleibenden Aktiva einer von der Regionalen Gesellschaft bestimmten Gesellschaft, die es akzeptiert, oder notfalls der Regionalen Gesellschaft selbst zugeteilt.

Die Regionale Gesellschaft kann verlangen, daß die Tätigkeiten der liquidierten Gesellschaft ihr gegen Befriedigung der Gläubiger übertragen werden.

KAPITEL IV. — Aufsicht

Abschnitt 1. — Allgemeine Aufsicht

Art. 20. § 1. Der Regionalkommissar bei der Gesellschaft wird ordnungsgemäß zu allen Versammlungen ihrer Verwaltungs- und Kontrollorgane geladen.

Für die Erfüllung seiner Aufgabe verfügt er über die weitgehendsten Befugnisse.

Er wohnt den Versammlungen mit beratender Stimme bei und verfügt über eine Frist von vier vollen Tagen, um Einspruch gegen die Ausführung jeglichen Beschlusses zu erheben, der seiner Meinung nach gegen das Gesetz, das Dekret, die Erlasse der Exekutive, die Satzungen, die Geschäftsordnung oder die Gemeinnützigkeit verstößt. Der Einspruch hat aufschiebende Wirkung.

Diese Frist beginnt am Tag der Versammlung, bei der der Beschluß gefaßt worden ist, insofern der Regionale Kommissar ordnungsgemäß geladen worden ist, und im gegenteiligen Falle am Tag, am dem der Beschluß ihm per Einschreiben durch die Gesellschaft zugestellt worden ist.

§ 2. Wenn die Regionale Gesellschaft, der der Einspruch vorgelegt worden ist, innerhalb einer Frist von zwanzig Tagen, die am selben Tag beginnt wie die in § 1 vorgesehene Frist, nicht Annullierung nicht ausgesprochen hat, wird der VBeschluß rechtskräftig.

§ 3. Die Regionale Gesellschaft stellt der zugelassenen Gesellschaft ihren begründeten Beschluß sofort per Einschreiben zu.

Abschnitt 2. — Besondere Aufsichten

Art. 21. § 1. Es ist nicht rechtsverbindlich, wenn die Gesellschaft ohne ausdrückliche Erlaubnis der Regionalen Gesellschaft Anleihen bei Drittpersonen aufnimmt, ihre unbeweglichen Güter veräußert, diese mit einer Hypothek belastet oder die Garantien, die sie besitzt, an Drittpersonen abtritt.

Die Regionale Gesellschaft hält sich bei der Erteilung ihrer Erlaubnis an die von der Exekutive festgelegten Bedingungen.

Die Gesellschaft kann Schenkungen und Vermächtnisse erhalten, dingliche Rechte an jeglichem bebauten oder unbebauten Grundstück erwerben oder übertragen und diese mit vorheriger Erlaubnis der Regionalen Gesellschaft vermieten.

Sie kann außerdem von der Regionalen Gesellschaft die Erlaubnis erhalten, unbewegliche Güter für den Bedarf ihrer Verwaltung zu bestimmen.

§ 2. Die Regionale Gesellschaft teilt ihren Beschluß innerhalb sechzig Tagen nach Empfang des von der Gesellschaft übermittelten Antrags auf Erlaubnis mit. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Erlaubnis als erhalten.

Die im vorangehenden Absatz erwähnte Frist kann durch einen begründeten Beschluß der Regionalen Gesellschaft verlängert werden; diese bestimmt die neue Frist, in der sie entscheiden wird.

KAPITEL V. — Schlussbestimmungen

Art. 22. Der Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 3. Dezember 1987 zur Festlegung der Zulassungsbedingungen, der Verwaltungsvorschriften und der Modalitäten für die Kontrolle der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes wird aufgehoben.

Art. 23. Vorliegender Erlaß tritt am Tage seine Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt* in Kraft.

Art. 24. Der Minister, zu dessen Zuständigkeiten das Wohnungswesen gehört, ist mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Geschehen zu Brüssel, am 8. September 1988.

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regionalexekutive, beauftragt mit der Wirtschaft und den K.M.B.,
B. ANSELME

Der Minister des Haushalts, der Finanzen und des Wohnungswesens für die Wallonische Region,
A. DALEM

Verwaltungsvorschriften der von der Regionalen Gesellschaft zugelassenen Gesellschaften

Artikel 1. Einhaltung der Anweisungen der Regionalen Gesellschaft bezüglich der Buchhaltung.

Die zugelassenen Gesellschaften verpflichten sich, die Anweisungen der Regionalen Gesellschaft bezüglich der Buchhaltung einzuhalten, insbesondere :

1. den von der Regionalen Gesellschaft festgelegten allgemeinen und analytischen Kontenplan zu benutzen;
2. die Immobilieabschreibungen nach den Regeln der Regionalen Gesellschaft zu berechnen;
3. die Aktivierung der Kosten für große Reparaturen nach den Anweisungen der Regionalen Gesellschaft zu begrenzen;
4. Mittel für Instandhaltungsarbeiten und Große Reparaturen gemäß den Regeln der Regionalen Gesellschaft vorzusehen.

Art. 2. Verwendung der Erträge und der Gewinne bei Verkäufen gemäß den Anweisungen der Regionalen Gesellschaft.

Die zugelassenen Gesellschaften verpflichten sich, die Erträge, nach Zuweisung an die gesetzlichen Rücklagen, sowie die Gewinne beim Verkauf von Wohnungen gemäß einem von der Exekutive festgesetzten Prozentsatz und nach den Anweisungen der Regionalen Gesellschaft zu verwenden, und zwar mit Vorrang :

- sie zu benutzen, um das gesamte Defizit in der laufenden Rechnung auszugleichen;
- sie einem Reservefonds zuzuführen, der für den Bau der Wohnungen, die Erneuerung, die Verbesserung, die Instandhaltung des Vermögens und den Erwerb der Grundstücke bestimmt ist;
- sie zu den von der Regionalen Gesellschaft bestimmten Sozialhilfeszwecken zu verwenden.

Die Regionale Gesellschaft bestimmt die Modalitäten der Dividendenausschüttung.

Art. 3. Übernahme der von der Regionalen Gesellschaft empfohlenen Verwaltungstechniken.

Die zugelassenen Gesellschaften verpflichten sich, die Anweisungen der Regionalen Gesellschaft in Sachen Verwaltung einzuhalten, und zwar insbesondere :

- die Datenverarbeitungsmittel zu benutzen, die mit den bestehenden Mitteln kompatibel sind;
- die von der Regionalen Gesellschaft bestimmten Verfahren zur internen Kontrolle einzuführen;
- jährliche Haushaltspläne aufzustellen;
- getrennte Rechnungen für die Instandhaltungsdienste und die Sozialdienste zu führen und die Ratschläge der Regionalen Gesellschaft hinsichtlich der Verwaltung dieser Dienste zu befolgen;
- die Investitionsentscheidungen auf der Grundlage von sozioökonomischen Kriterien zu beurteilen.

Art. 4. Übermittlung der von der Regionalen Gesellschaft angeforderten Informationen und Statistiken innerhalb der gewährten Fristen und nach den festgelegten Verfahren.

Die zugelassenen Gesellschaften verpflichten sich, alle von der Regionalen Gesellschaft angeforderten Informationen und Statistiken innerhalb der gewährten Fristen und gemäß den festgelegten Verfahren zu übermitteln.

Art. 5. Regelmäßige Aufstellung von Kontrollschemen, in denen die wichtigsten Verwaltungsindikatoren aufgeführt sind.

Die zugelassenen Gesellschaften verpflichten sich, regelmäßig Kontrollschemen aufzustellen, in denen die wichtigsten Verwaltungsindikatoren der Gesellschaft, die in der Anlage zu den vorliegenden Verwaltungsvorschriften erwähnt sind, stehen.

Die Kontrollschemen betreffen :

- die finanzielle Lage der zugelassenen Gesellschaft,
- die Verwaltung der zugelassenen Gesellschaft,
- die Mieter,
- das unbewegliche Vermögen.

Sie werden von der Regionalen Gesellschaft festgelegt.

Die zugelassenen Gesellschaften müssen sie monatlich, dreimonatlich oder jährlich aufstellen und sie der Regionalen Gesellschaft übermitteln.

Art. 6. Übernahme von geeigneten Massnahmen, um den qualitativen Zustand des Vermögens und das finanziellen Gleichgewichts der Gesellschaft zu erhalten.

Die zugelassenen Gesellschaften verpflichten sich, alle Massnahmen zu treffen, die die Regionalen Gesellschaft ihnen empfohlen wird, um den qualitativen Zustand des Bestands an Sozialwohnungen in Wallonien und das finanzielle Gleichgewicht der zugelassenen Gesellschaften aufrechtzuerhalten.

Sie verpflichten sich insbesondere :

- eine Bestandsaufnahme ihres Vermögens aufzustellen und fortzuschreiben;
- Investitionsprogramme auf zehn Jahre aufzustellen;
- Instandhaltungsprogramme auf zehn Jahre aufzustellen;
- die Anweisungen der Regionalen Gesellschaft hinsichtlich des Verkaufs von Wohnungen zu befolgen.

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regionalexekutive vom 8. September 1988 zur Festlegung der Bedingungen für die Zulassung der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstens, der Regeln für deren Verwaltung und der Modalitäten für deren Kontrolle beigelegt zu werden.

Namür, den 8. September 1988.

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regionalexekutive, beauftragt mit der Wirtschaft und den K.M.B.,
B. ANSELME

Der Minister des Haushalts, der Finanzen und des Wohnungswesens für die Wallonische Region,
A. DALEM

Liste der Verwaltungsindikatoren

1. Mieterverwaltung :

Indikator	Maßgabe
1. Anzahl Mieter	
2. Durchschnittlicher Einkommenskoeffizient	Durchschnittseinkommen der Mieter
3. Verhältnis zwischen der Anzahl Mieter, deren Einkommen unter dem Durchschnittseinkommen der Mieter der Gesellschaft liegt, und der Anzahl Mieter, deren Einkommen über dem Durchschnittseinkommen der Mieter der Gesellschaft liegt	Verteilung der Einkommen der Mieter
4. Verhältnis zwischen der Anzahl Bewerber um eine Mietwohnung und der Anzahl Mieter (in %)	Bedarf an Mietwohnungen
5. Theoretische durchschnittliche Jahresmiete je Mieter (F/Mieter)	Theoretische Einnahmen der Gesellschaft
6. Je Mieter vereinnahmte durchschnittliche Jahresmiete, einschließlich Mietzuschuß (F/Mieter)	Effektive Einnahmen der Gesellschaft
7. Je Mieter vereinnahmte durchschnittliche jährliche Nebenkosten (F/Mieter)	Kosten zu Lasten der Mieter
8. Verhältnis zwischen den bei den Mietern erhobenen Nebenkosten und den den Mietern berechneten Nebenkosten (in %)	Prozentsatz der Beitreibung der Nebenkosten, die zu Lasten der Mieter fallen
9. Verhältnis zwischen den Forderungen den Mietern gegenüber und dem Umsatz (in %)	Prozentsatz der Einziehung von Forderungen
10. Verhältnis zwischen den nicht betreibbaren Schulden der Mieter dem Umsatz (in %)	nicht betreibbare Schulden
11. Jährliche Verwaltungskosten ohne die Kosten der Sozialdienste je Mieter (F/Mieter)	Kosten für die Verwaltung der Mietangelegenheiten
12. Jährliche Lohnkosten der Verwaltungsangestellten, mit Ausnahme der Angestellten der Sozialdienste, je Mieter (F/Mieter)	Kosten für die Verwaltung der Mieterangelegenheiten
13. Anzahl Angestellter, mit Ausnahme der Angestellten der Sozialdienste, je 100 Mieter (Vollbeschäftigte/100 Mieter)	Kosten für die Verwaltung der Mietangelegenheiten
14. Jährliche Verwaltungskosten der Sozialdienste je Mieter (F/Mieter)	Kosten der Sozialdienste
15. Jährliche Lohnkosten der Angestellten der Sozialdienste je Mieter (F/Mieter)	Kosten der Sozialdienste
16. Anzahl der Angestellten der Sozialdienste je 100 Mieter (Vollzeitbeschäftigungen/100 Mieter)	Kosten der Sozialdienste
17. Mietsicherheitsleistungen je Mieter (F/Mieter)	Deckung der Mietschäden
18. Verhältnis zwischen der Anzahl der in Zahlungsverzug geratenen Mieter und der Gesamtzahl der Mieter (in %)	Anzahl der in Zahlungsverzug geratenen Mieter
19. Verhältnis zwischen der Anzahl der wegen Zahlungsverzug gemahnten Mieter und der Anzahl der in Zahlungsverzug geratenen Mieter (in %)	fortlaufende Kontrolle der in Zahlungsverzug geratenen Mieter

Indikator	Maßgabe
20. Verhältnis zwischen der Anzahl der Mieter, gegen die ein Räumungsverfahren eingeleitet worden ist, und der Anzahl der in Zahlungsverzug geratenen Mieter (in %)	Maßnahmen, die gegen die in Zahlungsverzug geratenen Mieter ergriffen worden sind
2. Verwaltung der Vermögens :	
Indikator	Maßgabe
1. Anzahl Wohnungen	
2. Verhältnis der Anzahl Appartements und die Anzahl Wohnungen (in %)	Städtisches oder ländliches Charakter der Gesellschaft
3. Durchschnittsalter des Vermögens	Alter des Vermögens
4. Durchschnittlicher gegenwartsbezogener Gestehtungspreis je Wohnung (Tausend F/Wohnung)	Wert des Vermögens
5. Koeffizient der Gesellschaft (in %)	Verwaltung des Vermögens
6. Durchschnittliche Grundmiete je Wohnung (F/Wohnung)	Ertrag aus der Miete des Vermögens ohne Berücksichtigung des Einkommens der Mieter
7. Grad der Nichtbelegung des Vermögens (in %)	Anzahl der nichtbelegten Wohnungen
8. Verhältnis zwischen der gesamten Abschreibung und dem historischen Wert des Vermögens (in %)	Buchhalterisches Alter des Vermögens
9. Durchschnittlicher Annuität je Wohnung (F/Wohnung)	Finanzaufwendungen in Zusammenhang mit dem Vermögen
10. Verhältnis zwischen der durchschnittlichen Annuität je Wohnung und der theoretischen durchschnittlichen Grundmiete je Wohnung (in %)	Finanzaufwendungen in Zusammenhang mit dem Vermögen
11. Durchschnittliche Kosten der je Wohnung durchzuführenden Arbeiten (F/Wohnung)	Stand des Vermögens
12. Verhältnis der jährlichen Mitteln für große Instandhaltungsarbeiten und dem gegenwartsbezogenen Gestehtungspreis des Vermögens (in %)	In die Reserve für große Instandhaltungsarbeiten eingebrachte Mittel
13. Verhältnis zwischen der Reserve für große Instandhaltungsarbeiten und dem gegenwartsbezogenen Gestehtungspreis des Vermögens (in %)	Stand der Reserve für große Instandhaltungsarbeiten
14. Verhältnis zwischen der jährlichen Inanspruchnahme der Reserve für große Instandhaltungsarbeiten und dem gegenwartsbezogenen Gestehtungspreis des Vermögens (in %)	Inanspruchnahme der Reserve für große Instandhaltungsarbeiten
15. Jährliche Instandhaltungskosten je Wohnung (F/Wohnung)	Kosten für die Instandhaltung des Vermögens
16. Jährliche Lohnkosten der Arbeiter je Wohnung (F/Wohnung)	Kosten für die Instandhaltung des Vermögens
17. Anzahl Arbeiter je 100 Wohnungen (Vollbeschäftigte/100 Wohnungen)	Kosten für die Instandhaltung des Vermögens
18. Verhältnis zwischen dem Immobilienvorabzug und dem gegenwartsbezogenen Gestehtungspreis des Vermögens (in %)	Höhe der Gemeindesteuern
19. Verhältnis zwischen den Kosten der Feuerversicherung und dem gegenwartsbezogenen Gestehtungspreis des Vermögens (in %)	Höhe der Feuerversicherungen
20. Anzahl verkaufter Wohnungen	Politik für den Verkauf des Vermögens

3. Globale Verwaltung und finanzielle Lage der zugelassenen Gesellschaft :

Indikator	Maßgabe
1. Effektives Ergebnis je Wohnung (F/Wohnung)	Effektive globale Verwaltung der Gesellschaft
2. Standardergebnis je Wohnung (F/Wohnung)	Theoretische globale Verwaltung der Gesellschaft
3. Differenz je Wohnung zwischen dem effektiven Ergebnis vor den außergewöhnlichen Ergebnissen und dem Standardergebnis (F/Wohnung)	Globale Verwaltung der Gesellschaft
4. Je Wohnung vereinnahmte Mieten minus der direkten Kosten, ohne Instandhaltung (F/Wohnung)	Deckung der Strukturkosten je Wohnung

Indikator	Maßgabe
5. Je Wohnung vereinnahmte Mieten minus der Kosten für die Finanzierung des Vermögens (F/Wohnung)	
6. Betriebsergebnis je Wohnung minus der Kosten für die Finanzierung des Vermögens (F/Wohnung)	Globale Verwaltung der Gesellschaft
7. Finanzielles Ergebnis je Wohnung (ohne Finanzierung des Vermögens) (F/Wohnung)	Finanzielle Verwaltung der Gesellschaft
8. Anlagenzuwachs je Wohnung (F/Wohnung)	Anlageprozentsatz der großen Instandhaltungskosten
9. Je verkaufte Wohnung erzielte Gewinne beim jährlichen Verkauf von Wohnung (F/Wohnung)	Gewinne beim Verkauf von Wohnungen
10. Bestand der laufenden gewöhnlichen Rechnung (Tausend F)	Kurzfristige finanzielle Lage der Gesellschaft
11. Bestand der laufenden Rechnung der Gewinne bei Verkäufen (Tausend F)	Finanzielle Rücklage der Gesellschaft
12. Bestand der laufenden gewöhnlichen Rechnung je Wohnung (F/Wohnung)	Kurzfristige finanzielle Lage der Gesellschaft
13. Bestand, je Wohnung, der laufenden Rechnung der Gewinne bei Verkäufen (F/Wohnung)	Finanzielle Rücklage der Gesellschaft
14. Verlust aus früheren Geschäftsjahren je Wohnung (Tausend F)	Frühere Verwaltung der Gesellschaft
15. Verlust aus früheren Geschäftsjahren je Wohnung (F/Wohnung)	Frühere Verwaltung der Gesellschaft
16. Gesamte Eigenmittel (Tausend F)	Langfristige finanzielle Lage der Gesellschaft
17. Eigenmittel je Wohnung (F/Wohnung)	Kurzfristige finanzielle Lage der Gesellschaft
18. Vorschüsse der NWG (Millionen Franken)	Verschuldung der Gesellschaft
19. Vorschüsse der NWBG je Wohnung (F/Wohnung)	Verschuldung der Gesellschaft
20. Verhältnis zwischen der Reserve für den Wiederaufbau und dem gegenwartsbezogenen Gestehungspreis des Vermögens (in %)	Stand der Reserve für den Wiederaufbau
21. Wert der unbebauten Grundstücke (Millionen F)	Unbenutzte Grundstücke

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regionalexekutive vom 8. September 1988 zur Festlegung der Bedingungen für die Zulassung der Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstens, der Regeln für deren Verwaltung und der Modalitäten für deren Kontrolle beigelegt zu werden.

Namür, den 8. September 1988.

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regionalexekutive, beauftragt mit der Wirtschaft und den K.M.B.,
B. ANSELME

Der Minister des Haushalts, der Finanzen und des Wohnungswesens für die Wallonische Region,
A. DALEM

VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 88 — 2089

8 SEPTEMBER 1988. — Besluit van de Waalse Gewestexecutieve tot vaststelling van de erkenningsvoorwaarden, van de beheersregelen en van de modaliteiten inzake controle van publiekrechtelijke bouwmaatschappijen

De Waalse Gewestexecutieve,

Gelet op het decreet van 25 oktober 1984 tot instelling van een Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting, gewijzigd bij het decreet van 15 oktober 1986, inzonderheid op de artikelen 2, 7, 13 en 37;

Gelet op het koninklijk besluit nr. 5 van 18 april 1967 betreffende de controle op de toekenning en op het gebruik van subsidies;

Gelet op het advies van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting, gegeven op 27 juni 1988;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van de Minister van het Waalse Gewest voor Begroting, Financiën en Huisvesting,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — *Begripsbepalingen*

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit dient te worden verstaan onder :

- 1° de Regionale Maatschappij : de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting;
- 2° de Maatschappij : een publiekrechtelijke bouwmaatschappij die haar erkenning bij de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting vraagt of heeft ontvangen.

HOOFDSTUK II. — *Erkenningsvoorwaarden van publiekrechtelijke bouwmaatschappijen*

Art. 2. De erkenning wordt verleend aan iedere maatschappij die haar maatschappelijke zetel in het Waalse Gewest heeft en die in het sociaal belang, in de vorm van een publiekrechtelijke bouwmaatschappij gevestigd is, voor zover zij zich ertoe verbindt zich aan de Huisvestingscode, aan het decreet van 25 oktober 1984 tot instelling van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting, alsmede aan de bepalingen van dit besluit aan te passen.

Art. 3. De erkenning van de Waalse Regionale Maatschappij wordt verleend voor de duur van de maatschappij.

Bij erkenningsweigering of -intrekking kan een beroep tot vernietiging binnen drie maanden met ingang van de bekendmaking van de beslissing van de Regionale Maatschappij bij de Executieve worden ingediend.

Art. 4. De maatschappij moet als enige opdracht hebben :

- 1° volks- of middelgrote woningen te bouwen, te verbouwen of te renoveren;
- 2° bebouwde gebouwen aan te kopen met het doel deze in volks- of middelgrote woningen te verbouwen; indien het gaat om ongezonde of bouwvallige woningen, die woningen te renoveren of te slopen met het oog op de vervanging ervan door volks- of middelgrote woningen;
- 3° volks- en middelgrote woningen die zij bezit te verhuren of een zakelijk recht erop over te dragen;
- 4° de nodige terreinreserves aan te leggen en aan te kopen onder de door de Regionale Maatschappij bepaalde voorwaarden met het oog op de ontwikkeling van de volks- en middelgrote behuizing, deze aan particulieren af te staan en erfdienstbaarheden op te leggen voor het behoud van het uitzicht en de functionele inrichting van het geheel;
- 5° eventueel een sociale dienst of een dienst voor advies ten behoeve van de bewoners van volkswoningen op te richten;
- 6° woningen aan te kopen of te beheren die geen deel uitmaken van hun patrimonium, overeenkomstig de door de Regionale Maatschappij vastgestelde voorwaarden;
- 7° met voorafgaand akkoord van de Executieve te zorgen voor de bouw van uitrustingen;
- 8° eventueel die woningen te verkopen aan de bewoners die aan de reglementaire aankoopvoorwaarden voldoen en die hun woning wensen te verwerven.

Art. 5. De maatschappij is een burgerlijke vennootschap die de vorm van een naamloze of van een coöperatieve vennootschap aanneemt.

Art. 6. § 1. 1° De statuten of een ontwerp van statuten;

2° De lijst van de aandeelhouders of van de coöperatieleden met, in voorkomend geval, vermelding van hun beroep, van hun woonplaats en van het aantal aandelen of maatschappelijke aandelen waarop zij van plan zijn in te schrijven van elke al opgerichte maatschappij of maatschappij in oprichting worden ter goedkeuring aan de Regionale Maatschappij voorgelegd.

§ 2. Het meerderheidspakket van het kapitaal van de maatschappij moet in het bezit zijn van publiekrechtelijke personen.

§ 3. De Regionale Maatschappij stelt typestatuten ter beschikking van de oprichters.

Art. 7. De statuten van de maatschappij omvatten uitdrukkelijk de verbintenis tot naleving van de bepalingen van dit besluit.

Art. 8. De maatschappij legt iedere statutenwijziging ter goedkeuring aan de Executieve voor. De wijziging heeft enkel uitwerking na die goedkeuring.

Art. 9. Onder de door de Executieve in medewerking met de Regionale Maatschappij voor de Huisvesting bepaalde voorwaarden, verbindt de maatschappij zich ertoe een beheersplan in te voeren dat betrekking heeft op haar organisatie en op haar financiële toestand en waarvan de modaliteiten zullen vastgesteld worden na onderhandelingen en inachtneming van haar sociale toestand. Dit plan moet zowel door de Regionale Maatschappij als door de Executieve worden goedgekeurd.

HOOFDSTUK III. — *Beheer van en controle op de maatschappijen*

Art. 10. Het dagelijks beheer van de maatschappij wordt waargenomen door een zaakvoerder of een door de maatschappij benoemde afgevaardigde belast met het dagelijks beheer.

Na een proeftijd van één jaar wordt de beslissing over de vaste benoeming van de zaakvoerder of van de afgevaardigde belast met het dagelijks beheer, binnen een termijn van één maand met ingang van de datum van de beslissing, ter informatie aan de Regionale Maatschappij gezonden.

Wanneer er in de wet, in het decreet of in dit besluit een tekortkoming of een grove nalatigheid wordt vastgesteld, kan de Regionale Maatschappij, na raadpleging van de betrokken partijen en op basis van het gemotiveerd verslag van de commissaris, de zaakvoerder of de afgevaardigde van de maatschappij schorsen, voor de termijn die zij bepaalt, of ontslaan.

Indien geen zaakvoerder wordt benoemd of in geval van diens ontheffing wordt het dagelijks beheer waargenomen door de voorzitter of een door de raad van beheer aangewezen bestuurder voor de termijn die hij bepaalt.

De zaakvoerder of de afgevaardigde belast met het dagelijks beheer van de maatschappij wordt van rechtswege van zijn functies ontslagen de dag waarop hij de leeftijd van 65 jaar bereikt.

Art. 11. § 1. Het personeel van de maatschappij wordt tewerkgesteld onder arbeidsovereenkomst.

De maatschappij richt binnen een termijn van één maand met ingang van de datum van die beslissing, de voorwaarden inzake aanwending, benoeming, promotie en geldelijk stelsel, alsmede het kader van het personeel en alle beslissingen die erop betrekking hebben, ter informatie aan de Regionale Maatschappij.

De Regionale Maatschappij stelt een bezoldigingsschaal vast.

§ 2. De maatschappij eist van haar beambten belast met het beheer van fondsen, een borg waarvan het bedrag door de Regionale Maatschappij is vastgesteld.

Art. 12. De maatschappij houdt het bedrag van haar kasgeld, van haar postrekening en van haar bankrekening beneden een door de Regionale Maatschappij vastgesteld bedrag, naar rata der lopende beheersbehoeften, en stort, binnen de door laatstgenoemde vastgestelde termijnen, ieder overschot op de rekening-courant of op de termijnrekening van de Regionale Maatschappij. De Regionale Maatschappij stelt de opbrengstmodaliteiten van de rekening-courant en van de termijnrekeningen vast.

Art. 13. De maatschappij richt zich naar de beheerscode en houdt zich aan de door de Regionale Maatschappij opgemaakte beheersindicatoren die bij dit besluit zijn gevoegd.

Art. 14. De maatschappij richt zich naar de door de Regionale Maatschappij vastgestelde technische en financiële voorwaarden inzake bouw, hernieuwing en verbetering van woningen.

Art. 15. De maatschappij bezoldigt de Regionale Maatschappij overeenkomstig de door haar vastgestelde modaliteiten voor het beheer van voorschotten en voor de technische, administratieve en financiële bijstand. Die bezoldiging geschiedt onder de vorm van hetzij een aandeel in de lasten, hetzij een jaarlijkse bijdrage, waarvan een door de Regionale Maatschappij bepaald aandeel tot doel heeft door solidariteit de structurele verschillen tussen de maatschappijen te compenseren.

Art. 16. Een regionaal Solidariteitsfonds gespijsd inzonderheid door de door de maatschappijen gestorte bijdragen met toepassing van artikel 15 van dit besluit wordt opgericht.

De inkomsten van dit fonds worden, op advies van de Regionale Maatschappij en overeenkomstig de door de Executieve bepaalde modaliteiten, onder de maatschappijen verdeeld.

Art. 17. De maatschappij beperkt elk aan aandeelhouders of coöperatieleden uit te storten dividend tot het door de Regionale Maatschappij vastgestelde voet en neemt elk overschot in de boeken op na storting van de wettelijke reserve in overeenstemming met de voorschriften van de bij dit besluit gevoegde Beheerscode.

Art. 18. Bovendien moet de maatschappij :

1° de controle van de Regionale Maatschappij op administratief, technisch en financieel gebied aannemen. Onverminderd de bevoegdheid van de regionale commissaris zijn de afgevaardigden van de Regionale Maatschappij ertoe gerechtigd ter plaatse kennis te nemen van alle stukken met betrekking tot het beheer van de maatschappij;

2° de door de afgevaardigden van de Regionale Maatschappij uitgevoerde inspectie van de gebouwen in aanbouw en van de gebouwen die zij aangekocht heeft of die zij beheert, altijd toestaan;

3° binnen de haar opgelegde termijnen en op verzoek, de voorbegroting, een door de bestuurders en commissarissen als juist verklaarde beknopte staat van de operaties, het proces-verbaal van alle vergaderingen van de raad van beheer en van alle algemene vergaderingen, alsmede de jaarrekeningen en alle andere documenten die haar gevraagd zouden worden, aan de Regionale Maatschappij mededelen;

4° ieder ontwerp van overdracht van niet-volgestorte aandelen en ieder ontwerp van kapitaalwijziging aan de voorafgaande goedkeuring van de Regionale Maatschappij voorleggen;

5° de Regionale Maatschappij onmiddellijk op de hoogte te stellen van iedere storting die voor totale of gedeeltelijke volstorting van niet-volgestorte aandelen zou verricht worden;

6° de uitgaven die een door de Regionale Maatschappij vast te stellen bedrag overschrijden of die de bepaalde typen investeringen betreffen die door haar moeten bepaald worden ter voorafgaande machtiging aan de Regionale Maatschappij voorleggen;

7° op verzoek van de Regionale Maatschappij ieder punt in de dagorde van de volgende vergadering van de raad van beheer inschrijven en de Regionale Maatschappij machtigen die vergadering met raadgevende stem bij te wonen;

8° de machtiging van de Regionale Maatschappij vragen met het oog op de eventuele vestiging van iedere handel, ambachtelijk bedrijf, dranksluiterij of met het oog op de uitoefening van een vrij beroep in de gebouwen die zij aangekocht of gebouwd heeft.

Art. 19. Bij liquidatie, om welke reden ook, keert de maatschappij de na aanzuivering van het passief en terugbetaling van het gestorte kapitaal overblijvende actieve waarden uit aan een door de Regionale Maatschappij aangewezen maatschappij die aanvaardt of, bij weigering, aan de Regionale Maatschappij zelf.

De Regionale Maatschappij kan de overname eisen van de activiteiten van de in vereffening gestelde maatschappij mits terugbetaling van de schuldeisers.

HOOFDSTUK IV. — *Het toezicht*

Afdeling 1. — Het toezicht in het algemeen

Art. 20. § 1. De regionale commissaris bij de maatschappij wordt regelmatig voor alle vergaderingen van haar bestuurs- en controleorganen opgeroepen.

Hij bezit de ruimste bevoegdheden om zijn opdracht te vervullen.

Hij woont met raadgevende stem de vergaderingen bij en beschikt over een termijn van vier volle dagen om beroep in te stellen tegen de uitvoering van elke beslissing die hij in strijd acht met de wetgeving, het decreet, de besluiten van de Executieve, de statuten, het inwendig reglement van orde of met het algemeen belang. Het beroep schorst de tenuitvoerlegging.

Die termijn gaat in de dag van de vergadering waarop de beslissing is genomen, voor zover de regionale commissaris regelmatig werd opgeroepen en indien niet, de dag waarop de beslissing hem door de maatschappij bij een ter post aangetekende brief werd betekend.

§ 2. Indien binnen een termijn van twintig volle dagen ingaande dezelfde dag als de in § 1 bepaalde termijn, de Regionale Maatschappij, waarbij het beroep werd ingesteld de vernietiging niet heeft uitgesproken, wordt de beslissing definitief.

§ 3. De Regionale Maatschappij betekent onverwijld, bij een ter post aangetekende brief, haar met redenen omklede beslissing aan de maatschappij.

Afdeling 2. — De bijzondere toezichten

Art. 21. § 1. De maatschappij kan noch op geldige wijze bij derden geld lenen, noch haar onroerende goederen vervreemden, noch ze met hypotheek belasten, noch waarborgen die zij bezit aan derden afstaan zonder daartoe door de Regionale Maatschappij uitdrukkelijk te worden gemachtigd.

Bij het verlenen van haar machtiging neemt de Regionale Maatschappij de door de Executieve vastgestelde voorwaarden in acht.

Zij kan schenkingen en legaten ontvangen, zakelijke rechten verwerven of overdragen op alle bebouwde of niet-bebouwde goederen en deze in huur geven met voorafgaande machtiging van de Regionale Maatschappij.

Bovendien kan zij door de Regionale Maatschappij ertoe gemachtigd worden onroerende goederen voor de behoeften van haar beheer aan te wenden.

§ 2. De Regionale Maatschappij betekent haar beslissing binnen een termijn van zestig dagen na ontvangst van de door de Maatschappij gestuurde aanvraag om machtiging. Na het vervallen van die termijn wordt de machtiging verworven geacht.

De in de vorige alinea bedoelde termijn kan verlengd worden door een met redenen omklede beslissing van de Regionale Maatschappij die de nieuwe termijn bepaalt waarin zij moet beslissen.

HOOFDSTUK V. — Slotbepalingen

Art. 22. Het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 3 december 1987 tot vaststelling van de erkeningsvoorwaarden, van de beheersregelen en van de modaliteiten inzake controle van publiekrechtelijke bouwmaatschappijen wordt opgeheven.

Art. 23. Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het *Elgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Art. 24. De Minister tot wiens bevoegdheid de Huisvesting behoort is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 8 september 1988.

De Minister-Voorzitter van de Waalse Gewestexecutieve,
belast met Economie en K.M.O.'s,

B. ANSELME

De Minister van het Waalse Gewest voor Begroting, Financiën en Huisvesting,

A. DALEM

Bijlage 1

Beheerscode van de door de Regionale Maatschappij erkende maatschappijen

Artikel 1. Inachtneming van de rekenplichtige richtlijnen van de Regionale Maatschappij.

De erkende maatschappijen verbinden zich ertoe de rekenplichtige richtlijnen van de Regionale Maatschappij in acht te nemen en meer bepaald :

- het door de Regionale Maatschappij vastgestelde algemeen en analytisch boekhoudplan te gebruiken;
- de onroerende aflossingen volgens de regels van de Regionale Maatschappij te berekenen;
- de opname in de activa van de kosten voor grote herstellingen te beperken volgens de richtlijnen van de Regionale Maatschappij;
- een dotatie voor onderhoud en grote herstellingen te voorzien volgens de regels van de Regionale Maatschappij.

Art. 2. Aanwending van de winst en meerwaarde op verkoop volgens de richtlijnen van de Regionale Maatschappij.

De erkende maatschappijen verbinden zich ertoe de winst na aanvulling van de wettelijke reserves, alsmede de op verkoop van woningen verwezenlijkte meerwaarde aan te wenden volgens een door de Executieve vastgesteld percentage en volgens de richtlijnen van de Regionale Maatschappij en bij voorrang :

- die bedragen te gebruiken om de in rekening-courant gecumuleerde verliezen aan te zuiveren;
- die bedragen aan te wenden voor een reservefonds bestemd voor de bouw van woningen, voor de hernieuwing en de verbetering en het onderhoud van het patrimonium en voor de aankoop van terreinen;
- die bedragen te gebruiken voor door de Regionale Maatschappij bepaalde operaties welke sociaal hulpbehoefte ten doel hebben.

De Regionale Maatschappij bepaalt de modaliteiten inzake uitkering van dividenden.

Art. 3. Aanpassing van de door de Regionale Maatschappij aanbevolen beheerstechnieken.

De erkende maatschappijen verbinden zich ertoe de richtlijnen van de Regionale Maatschappij inzake beheer in acht te nemen en inzonderheid :

- de informaticamiddelen te gebruiken die compatibel zijn met de bestaande middelen;
- de door de Regionale Maatschappij vereiste inwendige controleprocedures te installeren;
- jaarlijkse begrotingen op te maken;
- afzonderlijke rekeningen bij te houden voor de onderhoudsdiensten en de sociale diensten en de aanbevelingen van de Regionale Maatschappij inzake beheer van die diensten in acht te nemen;
- de beslissingen tot investeringen op basis van socio-economische criteria te berekenen.

Art. 4. Overdracht binnen de gestelde termijnen en volgens de bepaalde wijze van de door de Regionale Maatschappij gevraagde informatie en statistieken.

De erkende maatschappijen verbinden zich ertoe overzichten van de voornaamste beheersindicatoren van de maatschappij gevoegd bij die Beheerscode op te maken.

Art. 5. Regelmatig opmaken van controleschema's die voornaamste beheersindicatoren opnoemen.

De erkende maatschappijen verbinden zich ertoe overzichten die bij die Beheerscode gevoegde beheersindicatoren van de maatschappij opnoemen, op te maken.

Die schema's hebben betrekking op :

- de financiële toestand van de erkende maatschappij;
- het beheer van de erkende maatschappij;
- de huurders;
- het onroerend patrimonium.

Zij worden bepaald door de Regionale Maatschappij.

Die overzichten moeten maandelijks, driemaandelijks of jaarlijks door de erkende maatschappijen worden opgemaakt en overgemaakt aan de Regionale Maatschappij.

Art. 6. Treffen van de nodige maatregelen tot bewaring van de kwalitatieve staat van het patrimonium en van het financieel evenwicht van de maatschappij.

De erkende maatschappijen verbinden zich ertoe alle door de Regionale Maatschappij aanbevolen maatregelen te treffen met het oog op de bewaring van de kwalitatieve staat van het patrimonium van huurvolkswoningen in Wallonië en van het financieel evenwicht van de erkende maatschappijen.

Zij verbinden zich inzonderheid ertoe :

- een inventaris van hun partrimonium op te maken en bij te houden;
- investeringsprogramma's over tien jaar op te maken;
- onderhoudsprogramma's over tien jaar op te maken;
- de richtlijnen van de Regionale Maatschappij inzake verkoop van woningen in acht te nemen.

Gezien om bij het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 8 september 1988 tot instelling van de erkenningsvoorwaarden, van de beheersregelen en van de modaliteiten inzake controle van publiekrechtelijke bouwmaatschappijen gevoegd te worden.

De Minister-Voorzitter van de Waalse Gewestexecutieve, belast met Economie en K.M.O.'s,

B. ANSELME

De Minister van het Waalse Gewest voor Begroting, Financiën en Huisvesting,

A. DALEM

Bijlage 2

Lijst van de beheersindicatoren

1. Beheer van de huurders :

Indicator	Maat
1. Aantal huurders	
2. Gemiddelde inkomencoëfficiënt	Gemiddelde inkomens van de huurders
3. Verhouding tussen het aantal huurders met een inkomen kleiner dan het gemiddelde inkomen van de huurders van de maatschappij en het aantal huurders met een inkomen groter dan het gemiddelde inkomen van de huurders van de maatschappij	Verdeling van de inkomens van de huurders
4. Verhouding tussen het aantal kandidaat-huurders en het aantal huurders (in pct.)	Aanvraag om huurwoningen
5. Theoretische gemiddelde jaarlijkse huurprijs per huurder (F/huurder)	Theoretische inkomsten van de maatschappij
6. Gemiddelde jaarlijkse huurprijs geïnd per huurder, huursubsidie inclusief	Werkelijke inkomsten van de maatschappij
7. Gemiddelde jaarlijkse lasten geïnd per huurder (F/huurder)	Kosten ten laste van de huurders
8. Verhouding tussen de lasten geïnd bij huurders en de aan de huurders gefactureerde lasten (in pct.)	Terugginningspercentage van de door de huurders verschuldigde lasten
9. Verhouding tussen schuldvorderingen op huurders en de omzet (in pct.)	Invorderingspercentage van de schuldvorderingen
10. Verhouding tussen schuldvorderingen verloren op huurders en de omzet (in pct.)	Verloren schuldvorderingen
11. Jaarlijkse bestuurskosten, kosten van de sociale diensten uitgesloten, per huurder (F/huurder)	Beheerskosten van de huurders
12. Jaarlijkse loonkosten van de administratieve bedienden, met uitsluiting van de beambten van de sociale diensten, per huurder (F/huurder)	Beheerskosten van de huurders
13. Aantal beambten, met uitsluiting van de beambten van de sociale diensten, per tranche 100 huurders (voltijdse betrekkingen/100 huurders)	Beheerskosten van de huurders
14. Jaarlijkse bestuurskosten van de sociale diensten per huurder (F/huurder)	Kosten van de sociale diensten
15. Jaarlijkse loonkosten van de beambten van de sociale diensten, per huurder (F/huurder)	Kosten van de sociale diensten
16. Aantal beambten van de sociale diensten per 100 huurders (voltijdse betrekkingen/100 huurders)	Kosten van de sociale diensten
17. Huurwaarborgen per huurder (F/huurder)	Dekking van huurschade
18. Verhouding tussen het aantal achterstallige huurders en het totaal aantal huurders (in pct.)	Aantal achterstallige huurders
19. Verhouding tussen het aantal huurders in gebreke gesteld voor achterstallige betaling en het totaal aantal achterstallige huurders (in pct.)	Het volgen van de achterstallige huurders
20. Verhouding tussen het aantal huurders tegen dewelke een uitzettingsprocedure werd begonnen en het totaal aantal achterstallige huurders (in pct.)	Vorderingen ingesteld tegen achterstallige huurders

2. Beheer van het patrimonium :

Indicator	Maat
1. Aantal woningen	
2. Verhouding tussen het aantal appartementen en het aantal woningen (in pct.)	Stedelijk of landelijk karakter van de maatschappij
3. Gemiddelde ouderdom van het patrimonium	Ouderdom van het patrimonium
4. Gemiddelde geactualiseerde kostprijs van het patrimonium per woning (in duizend F/woning)	Waarde van het patrimonium
5. Maatschappijcoëfficiënt (in pct.)	Beheer van het patrimonium
6. Gemiddelde basishuurprijs per woning (F/woning)	Huurrendement van het patrimonium zonder rekening te houden met de inkomens van de huurders
7. Onbewoningspercentage van het patrimonium (in pct.)	Aantal onbewoonde woningen
8. Verhouding tussen de gecumuleerde afschrijving en de historische waarde van het patrimonium (in pct.)	Rekenplichtige ouderdom van het patrimonium
9. Gemiddelde annuïteit per woning	Geldelijke lasten in verband met het patrimonium
10. Verhouding tussen de gemiddelde annuïteit per woning en de gemiddelde theoretische jaarlijkse huurprijs per woning (in pct.)	Geldelijke lasten in verband met het patrimonium
11. Gemiddelde kost van de uit te voeren werken per woning (F/woning)	Stand van het patrimonium
12. Verhouding tussen de jaarlijkse dotatie voor groot onderhoud en de geactualiseerde kostprijs van het patrimonium (in pct.)	Inbreng in de reserve voor groot onderhoud
13. Verhouding tussen de reserve voor groot onderhoud en de geactualiseerde kostprijs van het patrimonium (in pct.)	Stand van de reserve voor groot onderhoud
14. Verhouding tussen de jaarlijkse aanwending van de reserve voor groot onderhoud en de geactualiseerde kostprijs van het patrimonium (in pct.)	Aanwending van de reserve voor groot onderhoud
15. Jaarlijkse onderhoudskosten per woning (F/woning)	Onderhoudskosten van het patrimonium
16. Jaarlijkse loonkosten van de werknemers per woning (F/woning)	Onderhoudskosten van het patrimonium
17. Aantal werknemers per 100 woningen (voltijdse betrekkingen/100 woningen)	Onderhoudskosten van het patrimonium
18. Verhouding tussen de onroerende voorheffing en de geactualiseerde kostprijs van het patrimonium (in pct.)	Percentage van de gemeentebelastingen
19. Verhouding tussen de kost van de brandverzekering en de geactualiseerde kostprijs van het patrimonium (in pct.)	Percentage van de brandverzekeringen
20. Aantal verkochte woningen	Verkoopbeleid van het patrimonium

3. Globaal beheer en financiële toestand van de erkende maatschappij :

Indicator	Maat
1. Werkelijk resultaat per woning (F/woning)	Werkelijk globaal beheer van de maatschappij
2. Standaardresultaat per woning (F/woning)	Theoretisch globaal beheer van de maatschappij
3. Verschil per woning tussen het werkelijk resultaat voor uitzonderlijke resultaten en het standaardresultaat (F/woning)	Globaal beheer van de maatschappij
4. Geïnde huurprijzen min directe lasten, exclusief onderhoud, per woning (F/woning)	Dekking van de structuurkosten per woning
5. Geïnde huurprijzen min directe lasten per woning (F/woning)	Dekking van de structuurkosten per woning
6. Exploitatieuitslag min financieringslasten van het patrimonium per woning (F/woning)	Globaal beheer van de maatschappij
7. Financiële uitslag per woning (exclusief financieringslasten van het patrimonium) (F/woning)	Financieel beheer van de maatschappij
8. Vastgelegde productie per woning (F/woning)	Vastleggingspercentage van de kosten voor groot onderhoud
9. Waardevermeerderingen op jaarlijkse verkopen gemaakt per verkochte woning (F/woning)	Waardevermeerderingen op verkoop van woningen
10. Obligo's van de gewone courantrekening (in duizend frank)	Financiële toestand van de maatschappij op korte termijn
11. Obligo's van de courantrekening van waardevermeerderingen op verkopen (in duizend frank)	Financiële reserve van de maatschappij
12. Obligo's per woning van de gewone courantrekening (F/woning)	Financiële toestand van de maatschappij op korte termijn

Indicator	Maat
13. Obligo's per woning van de courantrekening van de waardevermeerderingen op verkopen (F/woning)	Financiële reserve van de maatschappij
14. Overgedragen verlies (in duizend frank)	Vorig beheer van de maatschappij
15. Overgedragen verlies per woning (F/woning)	Vorig beheer van de maatschappij
16. Totale eigen geldmiddelen (in duizend frank)	Financiële toestand van de maatschappij op lange termijn
17. Eigen geldmiddelen per woning (F/woning)	Financiële toestand van de maatschappij op korte termijn
18. Voorschotten aan de N.M.V.H. (in duizend frank)	Schuld van de maatschappij
19. Voorschotten per woning van de N.M.V.H. (F/woning)	Schuld van de maatschappij
20. Verhouding tussen de reserve voor wederopbouw en de geactualiseerde kostprijs van het patrimonium (in pct.)	Stand van de reserve voor wederopbouw
21. Waarden van de onbebouwde terreinen	Onbebouwde terreinen

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 8 september 1988 tot vaststelling van de erkenningsvoorwaarden, van de beheersregelen en van de modaliteiten inzake controle van publiekrechtelijke bouwmaatschappijen.

Namen, 8 september 1988.

De Minister-Voorzitter van de Waalse Gewestexecutieve belast met Economie en K.P.O.'s,

B. ANSELME

De Minister van het Waalse Gewest voor Begroting, Financiën en Huisvesting,

A. DALEM

F. 88 — 2090

8 SEPTEMBRE 1988. — Arrêté de l'Exécutif régional wallon relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement de sans-abri ou de personnes mal logées

L'Exécutif régional wallon,

Vu le Code du logement, notamment l'article 76 inséré par la loi du 19 juillet 1976;

Vu l'accord du Ministre de la Région wallonne ayant le Budget dans ses attributions donné le 8 juillet 1988;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur proposition du Ministre du Budget, des Finances et du Logement pour la Région wallonne,

Arrête :

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

1^o Ministre :

Le Ministre de la Région wallonne qui a le Logement dans ses attributions.

2^o Administration :

L'Inspection générale du Logement du Ministère de la Région wallonne.

3^o Organisme promouvant le logement de sans-abri ou de personnes mal logées :

a) une société immobilière de service public, une commune, un centre public d'aide sociale;

b) une autre personne morale;

c) qui, agissant soit seul, soit conjointement, définit un projet d'opération d'aménagement d'un ou de plusieurs immeubles insalubres à améliorer et introduit une demande de subvention aux conditions fixées par le présent arrêté;

d) lorsqu'il s'agit d'une personne morale visée au littéra b, celle-ci doit être agréée par le Comité d'Accompagnement visé à l'article 8, § 2, pour toute la durée de l'opération subventionnée. Le Ministre fixe les conditions d'agrément;

e) toute personne morale visée au littéra b peut agir seule après constat par le Ministre de l'inexistence de projets prévus au budget de l'année en cours et émanant des organismes cités au point a.

4^o Personnes démunies :

Les personnes ne disposant pas d'une habitation salubre ni de moyens matériels suffisants pour prendre en location une telle habitation.

Sont considérées comme n'ayant pas les moyens matériels suffisants, les personnes qui ont droit au montant du minimum de moyens d'existence défini par la loi du 7 août 1974, instituant le droit à un minimum de moyens d'existence ou ne disposent pas de ressources supérieures au plus élevé des montants déterminés en exécution de cette loi. Ces montants annuels sont majorés de 50 000 F, par enfant à charge.