

Art. 11. Tijdens de eerste negen jaar waarin de woning betrokken wordt, wordt door de aanvrager jaarlijks, en ten laatste per 1 maart, een verslag over het verloop van de verrichting opgestuurd naar het bestuur.

Dat verslag wordt opgemaakt overeenkomstig het model dat door het bestuur ter beschikking wordt gesteld. In dat verslag wordt melding gemaakt van de maatschappelijke toestand waarin de gezinnen verkeren, van de bedragen die ze hebben betaald voor het betrekken van de hen toegewezen woning, van de wijze waarop ze de sociale begeleiding genieten.

Art. 12. Het bedrag dat door de begunstigde dient terugbetaald bij niet-naleving van de voorwaarden voor de toekenning van de subsidie ligt in de volgende formule vast : $R = (1 - (D/9)^2) \times M$,

waarbij:

R staat voor het bedrag dat terugbetaald moet worden;

D voor de in jaren uitgedrukte duur van de periode waarin de voorwaarden werden nageleefd;

M voor het bedrag van de subsidie.

Art. 13. Indien een integratiewoning die opgetrokken is met een gewestelijke bijdrage krachtens de besluiten van de Waalse Regering van 8 september 1998 en 16 januari 1997 te huur wordt aangeboden, worden de artikelen 8, 9, 10, 11 en 12 van dit besluit toegepast.

Art. 14. Het besluit van de Waalse Regering van 16 januari 1997 betreffende de voorwaarden waaronder subsidies voor integratiewoningen worden toegekend, blijft van toepassing voor de subsidieaanvragen waarvoor het bestuur voor inwerkingtreding van dit besluit kennis heeft gegeven van haar vaste belofte om tussenbeide te komen.

Art. 15. Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1999.

Art. 16. De Minister van Huivering is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 11 februari 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,
belast met Economie, Buitenlandse Handel, KMO's, Toerisme en Patrimonium,

R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

W. TAMINIAUX



F. 99 — 740

[C - 99/27178]

**11 FEVRIER 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon
relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales
en vue de la création de logements moyens**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 33, 35 à 43 et 79;

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 173 et 182;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er}, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1^{er} mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1^{er} mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des agents;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête :

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

1° le Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° l'administration : la Division du Logement de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

3° le demandeur : une personne morale de droit public;

4° le coût du logement : le montant total des dépenses comptabilisées comme telles par le demandeur pour la construction, l'acquisition et la reconstruction d'un bâtiment ou la réhabilitation d'un logement améliorable, tous frais compris, à l'exclusion de la valeur du terrain et du coût de l'aménagement des abords.

Art. 2. Le Ministre peut accorder une subvention au demandeur, pour la construction, l'acquisition et la reconstruction d'un bâtiment ou la réhabilitation d'un logement améliorable, afin de créer des logements moyens destinés à la location, dans la mesure où les travaux visés à l'article 3 ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Art. 3. § 1^{er}. La subvention est fixée à 30 % du coût de la construction, de l'acquisition ainsi que du coût des travaux, soit de restructuration d'un bâtiment, soit de la réhabilitation d'un logement améliorable.

La subvention est portée à 40 % des coûts précités pour les bâtiments situés dans un quartier spécifique.

Au sens du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par quartier spécifique :

- 1° une zone visée à l'article 79, § 2, 2°, 3° et 4°, du Code wallon du Logement;
- 2° une zone d'actions prioritaires (ZAP) visée à l'article 4 de l'arrêté du 6 mars 1997 portant exécution du décret du 4 juillet 1996 relatif à l'intégration des personnes étrangères ou d'origine étrangère;
- 3° un périmètre de rénovations reconnu en vertu de l'article 173 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
- 4° un site d'activité économique désaffecté reconnu en vertu de l'article 167 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

§ 2. Si une partie du bâtiment améliorable doit être démolie, les travaux appropriés, visés à l'article 1^{er}, 13°, du Code wallon du Logement, comprennent la démolition et la reconstruction d'un volume équivalent à la partie du bâtiment démolie.

§ 3. Le coût de l'acquisition du bâtiment est pris en charge pour autant que l'acte authentique d'achat date de moins d'une année par rapport à la date de demande de la subvention visée à l'article 5.

§ 4. Le demandeur peut affecter en partie le bâtiment à une autre destination que le logement.

Dans ce cas, la subvention est octroyée en proportion de la superficie affectée au logement.

§ 5. Sont exclus du calcul de la subvention :

- 1° les travaux de finition, à l'exception de ceux relatifs aux espaces communs des bâtiments;
- 2° les travaux d'aménagement d'abords;
- 3° les garages ne faisant pas partie intégrante du bâtiment;
- 4° le coût du terrain.

Art. 4. § 1^{er}. Le bénéfice de la subvention est subordonné aux conditions visées aux §§ 2 à 6.

§ 2. Le coût du logement n'excède pas 4 500 000 francs pour une maison ou 4 000 000 de francs pour un appartement. Le coût des travaux par mètre carré de superficie utile de logement ne dépasse pas 40 000 francs hors T.V.A.

Pour les immeubles à appartements, le coût des espaces communs est inclus dans le coût des logements.

En cas de rénovation ou de restructuration et sur proposition motivée de l'administration, le Ministre peut accorder une dérogation à ces montants, si le bâtiment présente une valeur patrimoniale ou si le surcoût est lié à une opération spécifique.

§ 3. L'ordre de commencer les travaux doit être donné dans les deux ans à dater de la notification de l'octroi de la subvention.

La fin des travaux doit intervenir dans un délai de trois ans à dater de cette même notification.

Sur la proposition motivée de l'administration, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire d'un an.

§ 4. Le logement est conforme aux critères définis par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements, ainsi que les critères minimaux d'octroi des subventions.

§ 5. En cas de réhabilitation ou de restructuration, le demandeur s'engage à prendre toutes les mesures conservatoires à l'égard du bâtiment.

§ 6. Le demandeur est titulaire d'un droit réel sur le bâtiment au plus tard à l'ordre de commencer les travaux.

Art. 5. Le demandeur introduit une demande d'intervention auprès de l'administration selon les modalités déterminées par le Ministre.

Art. 6. L'assemblée plénière dont question à l'article 41 du Code wallon du Logement est convoquée sur requête du demandeur, de l'administration ou de la commune concernée par la demande.

Le Ministre détermine les modalités de fonctionnement de celle-ci.

A défaut d'accord entre les parties, les avis motivés sont transmis pour décision au Ministre.

Art. 7. La promesse d'intervention de la Région est délivrée par le Ministre.

L'octroi de celle-ci est subordonné, s'il échet, à la délivrance d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisme.

Le montant provisoire de l'intervention est établi sur base de l'estimation du projet et des coûts d'acquisition ou d'expropriation.

Le montant définitif est fixé sur base de l'adjudication des travaux et des actes d'acquisition ou d'expropriation.

Ces montants sont majorés de 10 % à titre d'intervention dans les frais généraux.

Le montant définitif de la subvention ne peut être adapté que si des sujétions imprévisibles apparaissent en cours de travaux et sur production de pièces justificatives.

Les travaux, à l'exception des travaux de sauvegarde, ne peuvent être entrepris avant la notification de la promesse d'intervention.

Art. 8. La liquidation de la subvention s'effectue selon les modalités suivantes :

- 1° la première tranche, soit 40 % du montant, sur production de l'ordre de commencer les travaux;
- 2° la deuxième tranche, soit 30 %, sur production de justificatifs de l'utilisation de la première tranche;
- 3° le solde, sur production du décompte final et après contrôle sur place de l'administration.

Art. 9. Le demandeur tient un registre des demandes de logements moyens.

Le logement est attribué selon les modalités suivantes :

1° le locataire doit être un ménage à revenus moyens;

2° il ne peut disposer d'un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable ou s'il s'engage à mettre en vente ce logement dans l'année qui suit la date d'entrée en vigueur du contrat de bail relatif au logement moyen.

A la requête du demandeur, le Ministre peut accorder une dérogation à la condition de revenus minimum visée à l'article 1^{er}, 31°, du Code wallon du Logement, lorsque les logements moyens sont implantés sur le territoire d'une commune comportant une zone d'initiative privilégiée visée à l'article 79, § 2, 1°, du Code wallon du Logement.

En cas d'inoccupation continue d'un logement pendant plus de trois mois, le demandeur peut le donner en location à un ménage à revenus modestes pour une période maximale de trois ans non renouvelable.

Le logement est proportionné lorsqu'il comprend un nombre de chambres fixé en fonction de la composition des ménages, soit :

1° une chambre par personne isolée;

2° une chambre par couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;

3° une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement, dont chacun des membres est âgé de moins de 35 ans;

4° deux chambres par couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement, lorsque l'un des membres est handicapé ou, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée du demandeur;

5° une chambre par enfant handicapé;

6° une chambre pour deux enfants de même sexe et de moins de 10 ans;

7° deux chambres pour enfants de sexe différent et dont l'un a plus de 6 ans;

Le logement vacant proportionné est attribué au ménage à revenus moyens dont les revenus imposables globalement sont les plus faibles, arrondis au millier de francs.

A priorité égale, le logement est attribué au ménage dont la demande est la plus ancienne.

Art. 10. § 1^{er}. Le loyer initial, calculé sur la base annuelle, est égal à 5 % du prix de revient du logement.

Le loyer visé à l'alinéa premier est adapté au 1^{er} janvier de chaque année : il est égal à 5 % du prix de revient actualisé du logement. Cette actualisation s'établit selon les mêmes critères et modalités que ceux adoptés par le Gouvernement concernant la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par une société de logement de service public.

§ 2. Sans préjudice du § 1^{er} du présent article, les relations entre le demandeur et ses locataires sont régies par le Code civil. La sous-location est interdite.

§ 3. Préalablement à la première mise en location des logements moyens, la société transmet à l'administration le calcul des loyers initiaux visés à l'article 10, § 1^{er}, ventilés par type de logement.

Art. 11. Le demandeur transmet annuellement à l'administration un rapport portant sur le déroulement de l'opération et notamment sur la situation des locataires et l'ensemble des loyers perçus.

Art. 12. Le maintien de l'affectation du logement est fixé à trente ans à dater de la première occupation du logement.

En cas de vente d'un logement ou de cession de droits réels sur celui-ci, le demandeur soumet à l'approbation du Ministre la convention de vente ou de cession.

Art. 13. Le montant à rembourser par le bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention, est fixé par la formule suivante : $R = (1 - (D/30)^2) \times M$

où :

R = le montant du remboursement;

D = la durée, en années, pendant laquelle les conditions ont été respectées;

M = le montant de la subvention.

Art. 14. En cas de mise en location d'un logement moyen construit avec l'intervention de la Région, en application des arrêtés du Gouvernement wallon du 29 septembre 1994, du 30 mars 1995, du 13 juin 1996 et du 13 mars 1997, les articles 9, 10, 11, 12 et 13 du présent arrêté s'appliquent.

Art. 15. L'arrêté du Gouvernement wallon du 13 mars 1997 établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement de la création de logements moyens par un organisme public est abrogé.

Art. 16. A titre transitoire, les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 mars 1997 établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement de la création de logements moyens par un organisme public restent d'application pour les demandes de subvention pour lesquelles l'administration a notifié une promesse ferme d'intervention avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 17. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 1999.

Art. 18. Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 11 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,
chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,
R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,
W. TAMINIAUX

ÜBERSETZUNG

D. 99 — 740

[C - 99/27178]

**11. FEBRUAR 1999 — Erlaß der Wallonischen Regierung
über die Gewährung durch die Region einer Beihilfe an juristische Personen
für die Schaffung von Durchschnittswohnungen**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Wohnungsbuches, insbesondere der Artikel 33, 35 bis 43 und 79;

Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, insbesondere der Artikel 173 und 182;

Aufgrund des Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

Aufgrund der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat, insbesondere des Artikels 3, § 1, in seiner durch die Gesetze vom 4. Juli 1989 und vom 4. August 1996 abgeänderten Fassung;

Aufgrund der Dringlichkeit, begründet durch das Inkrafttreten des Wallonischen Wohnungsbuches am 1. März 1999, aufgrund dessen die Ausführungserlasse des ehemaligen Wohnungsbuches vor diesem Datum den neuen Dekretbestimmungen angepaßt werden müssen;

In der Erwägung, daß die Angleichung der verschiedenen Informationssysteme am 1. März 1999 erfolgt sein muß;

In der Erwägung, daß nicht nur die EDV- und Verwaltungsverfahren, sondern auch die durch die Ausführungserlasse des Wohnungsbuches vorgeschriebenen Verwaltungsunterlagen sowie die Information der Bediensteten dementsprechend anzupassen sind;

In der Erwägung, daß infolgedessen eine dringende Verabschiedung der Ausführungsbestimmungen des Gesetzbuches aus Gründen der Rechtssicherheit und der Kontinuität der Dienste benötigt wird;

Auf Vorschlag des Ministers der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

Beschließt:

Artikel 1 - Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten die folgende Definitionen:

1° Minister: der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört;

2° Verwaltung: die Abteilung Wohnungswesen der Generaldirektion der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Erbes des Ministeriums der Wallonischen Region;

3° Antragsteller: eine juristische Person öffentlichen Rechts;

4° Kosten der Wohnung: der Gesamtbetrag der von dem Antragsteller als solche gebuchten Ausgaben für den Bau, den Erwerb und die Umgestaltung eines Gebäudes oder die Sanierung einer verbesserungsfähigen Wohnung, alle Kosten inbegriffen, mit Ausnahme des Werts des Grundstücks und der Kosten für die Gestaltung der Umgebung.

Art. 2 - Der Minister kann dem Antragsteller einen Zuschuß für den Bau, den Erwerb und die Umgestaltung eines Gebäudes oder für die Sanierung einer verbesserungsfähigen Wohnung gewähren, um für das Vermieten bestimmte Durchschnittswohnungen zu schaffen, sofern die in Artikel 3 erwähnten Arbeiten nicht aufgrund von anderen gesetzlichen bzw. verordnungsrechtlichen Bestimmungen von öffentlichen Behörden übernommen werden.

Art. 3 - § 1. Der Zuschuß wird auf 30 % der Bau- bzw. Erwerbskosten sowie der Arbeitskosten entweder für die Umgestaltung eines Gebäudes oder für die Sanierung einer verbesserungsfähigen Wohnung festgelegt.

Der Zuschuß wird für die Gebäude, die in einem spezifischen Viertel gelegen sind, auf 40 % der vorerwähnten Kosten erhöht.

Im Sinne des vorliegenden Erlasses versteht man unter spezifischem Viertel:

1° ein in Artikel 79, § 2, 2°, 3° und 4° des Wallonischen Wohnungsbuches erwähntes Gebiet;

2° ein in Artikel 4 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 6. März 1997 zur Ausführung des Dekrets vom 4. Juli 1996 über die Integration von Ausländern oder Personen ausländischer Herkunft erwähntes vorrangiges Aktionsgebiet (ZAP);

3° ein aufgrund von Artikel 173 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe anerkanntes Renovierungsgebiet;

4° ein aufgrund von Artikel 167 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe anerkanntes stillgelegtes Gewerbebetriebsgelände.

§ 2. Wenn ein Teil des verbesserungsfähigen Gebäudes abzubauen ist, umfassen die geeigneten, in Artikel 1, 13° des Wallonischen Wohnungsbuches erwähnten Arbeiten den Abbruch und den Wiederaufbau eines Volumens, das dem Teil des abgebrochenen Gebäudes entspricht.

§ 3. Die Erwerbskosten des Gebäudes werden übernommen, sofern der authentische Kaufvertrag nicht früher als ein Jahr vor dem in Artikel 5 erwähnten Zuschußantrag aufgestellt worden ist.

§ 4. Der Antragsteller kann das Gebäude teilweise zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken bestimmen.

In diesem Fall wird der Zuschuß im Verhältnis zu der zu Wohnzwecken bestimmten Fläche gewährt.

§ 5. Bei der Berechnung des Zuschusses wird das Folgende nicht berücksichtigt:

1° die Endbearbeitungsarbeiten, mit Ausnahme derjenigen, die sich auf die gemeinschaftlichen Räume der Gebäude beziehen;

2° die Arbeiten zur Gestaltung der Umgebung;

3° die Garagen, die kein integrierter Bestandteil des Gebäudes sind;

4° die Kosten für das Grundstück.

Art. 4 - § 1. Der Anspruch auf den Zuschuß unterliegt der Einhaltung der in § 2 bis § 6 erwähnten Bedingungen.

§ 2. Die Kosten der Wohnung überschreiten nicht BEF 4 500 000 für ein Haus oder BEF 4 000 000 für ein Appartement. Die Arbeitskosten pro Quadratmeter Nutzfläche der Wohnung dürfen BEF 40 000 ohne MwSt. nicht überschreiten.

Für die Appartementgebäude sind die Kosten der gemeinschaftlichen Räume in den Kosten der Wohnungen inbegriffen.

Im Falle der Renovierung oder der Umgestaltung und auf begründeten Vorschlag der Verwaltung kann der Minister eine Abweichung von diesen Beträgen bewilligen, wenn das Gebäude einen bedeutenden Wert als Erbgut aufweist oder wenn die Mehrkosten mit einer spezifischen Maßnahme verbunden sind.

§ 3. Die Anweisung zum Beginn der Arbeiten muß innerhalb zwei Jahren nach der Notifizierung der Gewährung des Zuschusses erfolgen.

Die Arbeiten müssen innerhalb drei Jahren nach dieser Notifizierung fertig sein.

Auf begründeten Vorschlag der Verwaltung kann der Minister eine Fristverlängerung von einem Jahr gewähren.

§ 4. Die Wohnung stimmt mit den Kriterien überein, die in dem Erlaß der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnung sowie die Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen bestimmt werden.

§ 5. Im Falle einer Sanierung oder einer Umgestaltung verpflichtet sich der Antragsteller, alle Sicherungsmaßnahmen bezüglich des Gebäudes zu treffen.

§ 6. Der Antragsteller ist spätestens am Tag der Anweisung zum Beginn der Arbeiten Inhaber eines dinglichen Rechts an dem Gebäude.

Art. 5 - Der Antragsteller reicht nach den vom Minister bestimmten Modalitäten einen Zuschußantrag bei der Verwaltung ein.

Art. 6 - Die in Artikel 41 des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnte Plenarversammlung wird auf Antrag des Antragstellers, der Verwaltung oder der durch den Antrag betroffenen Gemeinde hin zusammengerufen.

Der Minister bestimmt die Modalitäten für die Arbeitsweise der Plenarversammlung.

Bei fehlender Einigung zwischen den Parteien werden die begründeten Gutachten dem Minister übermittelt, damit dieser eine Entscheidung trifft.

Art. 7 - Die Beteiligungszusage der Region wird vom Minister ausgehändigt.

Die Gewährung der Beteiligung unterliegt ggf. der Erteilung einer Städtebaubescheinigung oder -genehmigung.

Der vorläufige Betrag der Beteiligung wird auf der Grundlage der Veranschlagung des Vorhabens und der Erwerbs- bzw. Enteignungskosten festgelegt.

Der endgültige Betrag wird auf der Grundlage der Ausschreibung der Arbeiten und der Erwerbs- bzw. Enteignungsurkunden festgelegt.

Diese Beträge werden zwecks einer Beteiligung an den Gemeinkosten um 10 % erhöht.

Der endgültige Betrag des Zuschusses darf nur angepaßt werden, wenn unvorhersehbare Belastungen im Laufe der Arbeiten aufkommen, und gegen Vorlage von Belegen.

Die Arbeiten, mit Ausnahme der Sicherungsarbeiten, dürfen nicht vor der Notifizierung der Beteiligungszusage in Angriff genommen werden.

Art. 8 - Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach den folgenden Modalitäten:

1° der erste Teilbetrag, d.h. 40 % des Betrags, gegen Vorlage der Anweisung zur Inangriffnahme der Arbeiten;

2° der zweite Teilbetrag, d.h. 30 % des Betrags, gegen Vorlage der Belege bezüglich der Verwendung des ersten Teilbetrags;

3° der Restbetrag gegen Vorlage der Endabrechnung der Arbeiten und nach Kontrolle an Ort und Stelle durch die Verwaltung.

Art. 9 - Der Antragsteller führt ein Register der Anträge auf Durchschnittswohnungen.

Die Wohnung wird nach den folgenden Modalitäten gewährt:

1° der Mieter muß ein Haushalt mit mittlerem Einkommen sein;

2° er darf weder Volleigentümer noch Nutznießer einer Wohnung sein, außer wenn diese Wohnung nicht verbesserungsfähig oder unbewohnbar ist oder wenn er sich verpflichtet, diese Wohnung im Laufe des Jahres nach dem Inkrafttreten des Mietvertrags bezüglich der Durchschnittswohnung zum Verkauf anzubieten.

Auf Antrag des Antragstellers kann der Minister eine Abweichung von der in Artikel 1, 31° des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten Bedingung betreffend das Mindesteinkommen gewähren, wenn die Durchschnittswohnungen auf dem Gebiet einer Gemeinde gelegen sind, die ein in Artikel 79, § 2, 1° des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähntes bevorzugtes Initiativgebiet umfaßt.

Wenn eine Wohnung während mehr als drei Monate ununterbrochen unbewohnt bleibt, ist der Antragsteller berechtigt, diese einem Haushalt mit geringem Einkommen für eine nicht verlängerbare Höchstdauer von drei Jahren zu vermieten.

Als proportionierte Wohnung gilt die Wohnung, die eine aufgrund der Haushaltzusammensetzung festgelegte Anzahl Schlafzimmer enthält, d.h.:

1° ein Schlafzimmer pro alleinstehende Person;

2° ein Schlafzimmer pro Ehepaar oder pro Paar, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt;

3° ein zusätzliches Schlafzimmer pro Ehepaar oder pro Paar, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, wenn jedes Mitglied jünger als 35 Jahre ist;

4° zwei Schlafzimmer pro Ehepaar oder pro Paar, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, wenn ein Mitglied behindert ist, oder, auf begründeten Beschluß des Antragstellers, in spezifischen Fällen dieser Art;

- 5° ein Schlafzimmer pro behindertes Kind;
- 6° ein Schlafzimmer pro Gruppe von zwei Kindern gleichen Geschlechts unter 10 Jahren;
- 7° zwei Schlafzimmer für Kinder unterschiedlichen Geschlechts, von denen eins über 6 Jahre ist.

Die freie, proportionierte Wohnung wird dem Haushalt mit mittlerem Einkommen zugewiesen, dessen auf das nächste Tausend Francs auf- bzw. abgerundetes gesamtes steuerpflichtiges Einkommen am geringsten ist.

Bei gleichem Vorrang wird die Wohnung dem Haushalt zugewiesen, dessen Antrag am ältesten ist.

Art. 10 - § 1. Der auf einer jährlichen Basis berechnete Anfangsmietzins entspricht 5 % des Selbstkostenpreises der Wohnung.

Der in Absatz 1 erwähnte Mietzins wird am 1. Januar eines jeden Jahres aktualisiert: er entspricht 5 % des aktualisierten Selbstkostenpreises der Wohnung. Diese Aktualisierung erfolgt nach denselben Kriterien und Modalitäten wie diejenigen, die von der Regierung angenommen worden sind bezüglich der Vermietung von Sozialwohnungen, die durch die Regionale Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien oder durch die von dieser anerkannten Gesellschaften verwaltet werden.

§ 2. Unbeschadet von § 1 dieses Artikels werden die Beziehungen zwischen dem Antragsteller und seinen Mietern dem Zivilgesetzbuch gemäß geregelt. Die Untervermietung ist verboten.

§ 3. Vor dem ersten Vermieten der Durchschnittswohnungen übermittelt die Gesellschaft der Verwaltung die Berechnung der in Artikel 10, § 1 erwähnten Anfangsmietzinse, wobei diese nach Wohnungskategorien aufgeteilt sind.

Art. 11 - Der Antragsteller übermittelt der Verwaltung jährlich einen Bericht betreffend den Ablauf des Vorgangs und unter anderem betreffend die Lage der Mieter und die Gesamtheit der eingenommenen Mieten.

Art. 12 - Die Zweckbestimmung der Wohnung muß während eines Zeitraums von dreißig Jahren ab der ersten Benutzung erhalten werden.

Beim Verkauf einer Wohnung oder bei Abtretung dinglicher Rechte an dieser Wohnung legt der Antragsteller dem Minister die Verkaufs- oder Abtretungsvereinbarung zur Genehmigung vor.

Art. 13 - Der vom Empfänger zurückzuzahlende Betrag bei Nichteinhaltung der Gewährungsbedingungen des Zuschusses wird mittels der folgenden Formel festgelegt: $R = (1 - (D/30)^2) \times M$,

wobei:

R = Betrag der Rückerstattung;

D = Dauer in Jahren, während deren die Bedingungen eingehalten worden sind;

M = Betrag des Zuschusses.

Art. 14 - Beim Vermieten einer Durchschnittswohnung, die in Anwendung der Erlasse der Wallonischen Regierung vom 29. September 1994, vom 30. März 1995, vom 13. Juni 1996 und vom 13. März 1997 mit der Beteiligung der Region gebaut worden ist, sind Artikel 9, 10, 11, 12 und 13 des vorliegenden Erlasses anwendbar.

Art. 15 - Der Erlaß der Wallonischen Regierung vom 13. März 1997 zur Festlegung der Bedingungen einer finanziellen Beteiligung der Region an der Schaffung von Durchschnittswohnungen durch eine öffentliche Einrichtung wird aufgehoben.

Art. 16 - Übergangsweise finden die Bestimmungen des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 13. März 1997 zur Festlegung der Bedingungen einer finanziellen Beteiligung der Region an der Schaffung von Durchschnittswohnungen durch eine öffentliche Einrichtung weiterhin Anwendung auf die Zuschußanträge, für welche die Verwaltung vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses eine feste Beteiligungszusage gegeben hat.

Art. 17 - Der vorliegende Erlaß tritt am 1. März 1999 in Kraft.

Art. 18 - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 11. Februar 1999

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den K.M.B., dem Tourismus und dem Erbe,
R. COLLIGNON

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,
W. TAMINIAUX

—
VERTALING

N. 99 — 740

[C - 99/27178]

**11 FEBRUARI 1999. — Besluit van de Waalse Regering
waarbij het Gewest een tegemoetkoming verleent aan rechtspersonen
voor de oprichting van middelgrote woningen**

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 33, 35 tot en met 43 en 79;

Gelet op het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, inzonderheid op de artikelen 173 en 182;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wetten van 4 juli 1989 en 4 augustus 1996;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid, gegrond op de inwerkingtreding van de Waalse Huisvestingscode op 1 maart 1999, waarbij de uitvoeringsbesluiten van de voormalige Huisvestingscode vóór deze datum verplicht aangepast moeten worden aan de nieuwe decretale bepalingen;

Overwegende dat de aanpassing van de verschillende informatiesystemen per 1 maart 1999 doorgevoerd moet zijn;

Overwegende dat daarmee bedoeld worden de informatica- en administratieve procedures, maar ook de bij de uitvoeringsbesluiten van de Code opgelegde administratieve documenten, alsmede de voorlichting van de personeelsleden;

Overwegende dat de bepalingen van de Code omwille van de rechtszekerheid en de continuïteit van de diensten bijgevolg dringend aangenomen moeten worden;

Op de voordracht van de Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Besluit :

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

1° Minister : de Minister bevoegd voor Huisvesting;

2° bestuur : de afdeling Huisvesting van het Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Patrimonium van het Ministerie van het Waalse Gewest;

3° aanvrager : een publiekrechtelijke rechtspersoon;

4° kostprijs van de woning : het totaalbedrag van de als zodanig door de aanvrager geboekte uitgaven voor de bouw, de aankoop en de herstructurering van een gebouw of de aanpassing van een verbeterbare woning, alle kosten inbegrepen, met uitzondering van de waarde van het terrein en van de prijs voor de inrichting van de directe omgeving ervan.

Art. 2. De Minister kan een toelage aan de aanvrager toekennen voor de bouw, de aankoop en de herstructurering van een gebouw of de renovatie van een verbeterbare woning om er middelgrote woningen bestemd om verhuurd te worden, van te maken, voor zover de in artikel 3 bedoelde werken krachtens andere wettelijke of reglementaire bepalingen niet voor rekening zijn van openbare overheden.

Art. 3. § 1. De toelage wordt vastgesteld op 30 % van de bouw-, aankoopprijs en van de kosten van de herstructureringswerken van een gebouw of van de renovatiewerken van een verbeterbare woning.

De toelage wordt op 40 % van de bovenvermelde kosten gebracht voor de gebouwen gelegen in een bijzondere wijk.

In de zin van dit besluit wordt verstaan onder bijzondere wijk :

1° een in artikel 79, § 2, 2°, 3° en 4°, van de Waalse Huisvestingscode bedoeld gebied;

2° een prioritaire actiezone bedoeld in artikel 4 van het besluit van de Waalse Regering van 6 maart 1997 tot uitvoering van het decreet van 4 juli 1996 betreffende de integratie van vreemdelingen of van personen van buitenlandse herkomst;

3° een krachtens artikel 173 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium erkende stadsvernieuwingsomtrek;

4° een krachtens artikel 167 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium erkende afgedankte bedrijfsruimte.

§ 2. Indien een gedeelte van de verbeterbare woning gesloopt moet worden, omvatten de in artikel 1, 13°, van de Waalse Huisvestingscode bedoelde werken de slooping en de wederopbouw van een omvang gelijk aan het gedeelte van het gesloopte gebouw.

§ 3. De aankoopprijs van het gebouw wordt overgenomen, voor zover de authentieke aankoopakte getekend is maximum één jaar vóór de datum waarop de in artikel 5 bedoelde toelage is aangevraagd.

§ 4. De aanvrager kan het gebouw gedeeltelijk gebruiken voor een andere bestemming dan de huisvesting.

In dat geval wordt de toelage toegekend in verhouding tot de voor de huisvesting bestemde oppervlakte.

§ 5. Komen niet in aanmerking voor de berekening van de toelage :

1° de afwerking, met uitzondering van die betreffende de gemeenschappelijke lokalen van de gebouwen;

2° de werken betreffende de inrichting van de directe omgeving;

3° de garages die niet deel uit maken van het gebouw;

4° de kostprijs van de grond.

Art. 4. § 1. De toelage is wordt toegekend mits naleving van de in de §§ 2 à 6 bedoelde voorwaarden.

§ 2. De prijs van de woning overschrijdt niet BEF 4 500 000 voor een huis of BEF 4 000 000 voor een appartement. De kosten van de werken per m² nuttige huisvestingsoppervlakte mogen niet hoger zijn dan BEF 40 000, BTW exclusief.

Voor flatgebouwen zijn de kosten van de gemeenschappelijke lokalen inbegrepen in de prijs van de woningen.

Voor een renovatie of een herstructurering en op gemotiveerd voorstel van het bestuur kan de Minister van deze bedragen afwijken als het gebouw op het vlak van monumentenzorg waardevol is of als de meerkosten gebonden zijn aan een bijzondere verrichting.

§ 3. De termijn waarin de verrichting moet worden uitgevoerd is twee jaar vanaf de kennisgeving van de toelagetoekenning.

De werken moeten beëindigd zijn binnen een termijn van drie jaar vanaf deze zelfde kennisgeving.

Op gemotiveerd voorstel van het bestuur kan de Minister een extra termijn van één jaar verlenen.

§ 4. De woning is conform de criteria die bepaald zijn in het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald.

§ 5. In geval van renovatie of herstructurering verbindt de maatschappij zich ertoe alle bewarende maatregelen ten opzichte van het gebouw te treffen.

§ 6. De aanvrager is houder van een zakelijk recht op het gebouw uiterlijk op het ogenblik waarop de opdracht wordt gegeven om de werken aan te vatten.

Art. 5. De aanvrager dient een aanvraag om subsidie bij het bestuur in volgens de door de Minister bepaalde voorwaarden.

Art. 6. De in artikel 41 van de Waalse Huisvestingscode bedoelde plenaire vergadering wordt bijeengeroepen op verzoek van de aanvrager, van het bestuur of van de bij de aanvraag betrokken gemeente.

De Minister stelt de werkingsvoorwaarden van deze laatste vast.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen worden de gemotiveerde adviezen aan de Minister overgemaakt opdat hij daarover een beslissing zou nemen.

Art. 7. De belofte voor de steun van het Gewest wordt door de Minister gegeven.

De toekenning ervan is, in voorkomend geval, onderworpen aan de aflevering van een stedenbouwkundig attest of van een stedenbouwvergunning.

Het voorlopig bedrag van de steun wordt berekend op grond van de raming van het ontwerp en van de aankoop- of onteigeningskosten.

Het definitief bedrag is vastgesteld op grond van de aanbesteding van de werken en van de aankoop- of onteigeningsakten.

Deze bedragen worden met 10 % verhoogd als tussenkomst in de algemene kosten.

Het definitief bedrag van de subsidie kan slechts aangepast worden indien onverwachte lasten voorkomen tijdens de werken en op voorlegging van de bewijsstukken.

De werken, met uitzondering van de werken ter beveiliging van het gebouw, mogen niet beginnen vóór de bekendmaking van de steunbelofte.

Art. 8. De uitbetaling van de subsidie gebeurt op volgende wijze:

- 1° een eerste schijf, hetzij 40 %, op voorlegging van het bevel de werken te starten;
- 2° een tweede schijf, hetzij 30 %, op voorlegging van de bewijsstukken betreffende het gebruik van de eerste schijf;
- 3° het saldo, op voorlegging van de eindrekening en nadat het bestuur een controle ter plaatse heeft uitgevoerd.

Art. 9. De aanvrager houdt een register bij van de aanvragen voor middelgrote woningen.

De woning wordt toegekend op volgende wijze :

- 1° de huurder moet een gezin met een gemiddeld inkomen zijn;
- 2° hij mag geen woning in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben, behalve indien het een onverbeterbare of onbewoonbare woning betreft of hij zich ertoe verbindt deze woning te verkopen binnen het jaar dat volgt op de inwerkingtreding van de huurovereenkomst met betrekking tot de middelgrote woning.

Op verzoek van de aanvrager kan de Minister een afwijking toestaan van de voorwaarde van het in artikel 1, 31° van het Waalse Huisvestingscode bedoelde minimuminkomen wanneer de middelgrote woningen zich op het grondgebied van een gemeente met een in artikel 79, § 2, 1° van het Waalse Huisvestingscode bedoelde hoge vastgoedddruk bevinden.

Indien een woning meer dan drie maanden zonder onderbreking leeg staat, kan de aanvrager ze verhuren aan een gezin met een gemiddeld inkomen voor een niet-hernieuwbare periode van maximum drie jaar.

De woning is geproportioneerd indien het uit een aantal kamers bestaat, dat vastgesteld is overeenkomstig de samenstelling van het huishouden, hetzij:

- 1° een kamer per alleenstaande persoon;
- 2° een kamer per koppel, gehuwd of samengesteld uit personen die samenleven;
- 3° een bijkomende kamer voor het koppel, gehuwd of samengesteld uit personen die samenleven, en waarvan ieder lid ten minste 35 jaar oud is;
- 4° twee kamers per koppel, gehuwd of samengesteld uit personen die samenleven, indien één der leden gehandicapt is of in gelijkaardige gevallen, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager;
- 5° een kamer per gehandicapt kind;
- 6° een kamer voor twee kinderen van hetzelfde geslacht en jonger dan 10 jaar;
- 7° twee kamers voor kinderen van verschillend geslacht en waarvan een ouder dan 6 jaar is.

De leegstaande geproportioneerde woning wordt toegekend aan een gezin met een gemiddeld inkomen waarvan het globaal belastbaar jaarinkomen, afgerond op duizend frank, het laagst is.

Bij gelijke voorrang wordt de woning gegund aan het gezin dat zich het eerst gemeld heeft.

Art. 10. § 1. De op jaarlijkse basis berekende oorspronkelijke huur is gelijk aan 5 % van de kostprijs van de woning.

De in het eerste lid bedoelde huur wordt op 1 januari van elk jaar aangepast : ze is gelijk aan 5 % van de geactualiseerde kostprijs van de woning. Deze actualisatie gebeurt op basis van dezelfde criteria en modaliteiten als die toegepast worden door de Regering betreffende de huur van de sociale woningen beheerd door de "Société régionale wallonne du Logement" (Waalse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) of door een openbare huisvestingsmaatschappij).

§ 2. Onverminderd de bepalingen van het eerste alinea van dit artikel worden de betrekkingen tussen de aanvrager en zijn huurders door het Burgerlijk Wetboek geregeld. De onderverhuring is verboden.

§ 3. Voor de eerste verhuring van middelgrote woningen doet de maatschappij de berekening van de in artikel 10, § 1, bedoelde oorspronkelijke huren, verdeeld onder de woningtypes, aan het bestuur toekomen.

Art. 11. De aanvrager maakt jaarlijks aan het bestuur een verslag over betreffende de verloop van de operatie en meer bepaald over de situatie van de huurders en het geheel van de ontvangen huurprijzen.

Art. 12. De bestemming van de woning moet behouden worden gedurende dertig jaar te rekenen vanaf de datum waarop ze voor het eerst werd betrokken.

Indien een woning verkocht wordt of het zakelijk recht ervan afgestaan wordt legt de aanvrager de verkoop- of afstandsovereenkomst ter goedkeuring aan de Minister voor.

Art. 13. Het bedrag die de rechthebbende moet terugbetalen in geval van niet-naleving van de voorwaarden betreffende de toekenning van de toelage, wordt vastgesteld als volgt : $R = (1 - (D/30)^2) \times M$

waar :

R = het bedrag van de terugbetaling;

D = de duur, in jaren, waarin de voorwaarden werden nageleefd;

M = het bedrag van de toelage.

Art. 14. Indien een middelgrote woning gebouwd met de steun van het Gewest overeenkomstig de besluiten van de Waalse Regering van 29 september 1994, 30 maart 1995, 13 juni 1996 en 13 maart 1997 wordt verhuurd, zijn artikelen 9, 10, 11, 12 en 13 van dit besluit van toepassing.

Art. 15. Het besluit van de Waalse Regering van 13 maart 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder het Gewest tegemoetkomt in de financiering van de oprichting van middelgrote woningen wordt opgeheven.

Art. 16. Bij wijze van overgangsmaatregel blijven de bepalingen van het besluit van de Waalse Regering van 13 maart 1997 betreffende de oprichting van middelgrote woningen door een openbare instelling toepasselijk op de aanvragen voor steun waarvoor het bestuur kennis gegeven heeft van een vaste belofte van steun vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 17. Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1999.

Art. 18. De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 11 februari 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,
belast met Economie, Buitenlandse Handel, KMO's, Toerisme en Patrimonium,
R. COLLIGNON
De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,
W. TAMINIAUX



F. 99 — 741

[C - 99/27176]

**11 FEVRIER 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon
relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales
en vue de l'équipement d'ensembles de logements**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 44 à 53 et 79;

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 173 et 182;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er}, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1^{er} mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1^{er} mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des agents;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête :

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

1° le Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° l'administration : la Division du Logement de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

3° le demandeur : les autorités ou organismes visés à l'article 44, § 1^{er}, du Code wallon du Logement;

4° la maîtrise de l'ouvrage : l'étude et la mise en adjudication des travaux d'infrastructure totalement ou partiellement pris en charge par la Région ainsi que la direction et le contrôle de l'exécution de ces travaux jusque et y compris leur réception définitive.