

VERTALING

N. 99 — 1274

[99/29130]

3 FEBRUARI 1999. — Besluit van de Regering van de Franse Gemeenschap houdende toepassing van artikel 11 van het programma-decreet van 17 juli 1998 houdende diverse maatregelen inzake budgettair beheer, begrotingsfondsen, schoolgebouwen, onderwijs en gezondheidspromotie

De Regering van de Franse Gemeenschap,

Gelet op het decreet van 24 juli 1997 dat de prioritaire taken bepaalt van het basisonderwijs en van het secundair onderwijs en de structuren organiseert die het mogelijk maken ze uit te voeren, inzonderheid op artikel 74;

Gelet op artikel 11 van het programma-decreet van 17 juli 1998 houdende diverse maatregelen inzake budgettair beheer, begrotingsfondsen, schoolgebouwen, onderwijs en gezondheidspromotie;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 15 december 1998;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting, gegeven op 15 januari 1999;

Op de voordracht van de Minister-Voorzitster, belast met het Onderwijs, de Audiovisuele Sector, de Hulpverlening aan de Jeugd, het Kinderwelzijn en de Gezondheidspromotie;

Gelet op het beraadslaging van de Regering van de Franse Gemeenschap van 12 januari 1999,

Besluit :

Artikel 1. Het Bestuur stuurt naar ieder vertegenwoordigings- en coördinatieorgaan bedoeld bij artikel 74 van het decreet van 24 juli 1997 dat de prioritaire taken bepaalt van het basisonderwijs en van het secundair onderwijs en de structuren organiseert die het mogelijk maken ze uit te voeren, de volgende gegevens voor de inrichtingen voor kleuter-, lager, secundair, gewoon en buitengewoon onderwijs, met volledig of beperkt leerplan, georganiseerd door openbare of private machten die het orgaan overkoepelt;

1° de schoolbevolingen per school, onderwijsniveau, studiejaar en, desnoods, vorm, graad en type;

2° de verdeling van de leerlingen in functie van de opties;

3° de lijst, desnoods per school of inrichtende macht, van de opdrachten qua lestijden van het gesubsidieerd personeel, per ambt met vermelding van het statuut;

4° de gestorte werkings- en uitrustingsstoelagen.

Deze gegevens worden verzocht, zodra ze beschikbaar zijn, in de vorm van een computerdossier of, bij gebreke daarvan, op papier.

Art. 2. De bezorgde gegevens mogen enkel gebruikt worden om artikel 74 van hetzelfde decreet, vervolledigd door artikel 11 van het decreet van 17 juli 1998 houdende diverse maatregelen inzake budgettair beheer.

Art. 3. De Minister van Onderwijs is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 3 februari 1999.

Vanwege de Regering van de Vlaamse Gemeenschap :

De Minister-Voorzitster, belast met het Onderwijs, de Audiovisuele Sector, de Hulpverlening aan de Jeugd, het Kinderwelzijn en de Gezondheidspremie,

Mevr. M. ONKELINX

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST**MINISTERE DE LA REGION WALLONNE**

F. 99 — 1275

[C - 99/27332]

17 MARS 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon portant agrément d'agences immobilières sociales

Le Gouvernement Wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 1^{er}, 29°, 191 à 194;

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 des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales dans les plus brefs délais;

Considérant que 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° Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;
- 2° administration : la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;
- 3° agence immobilière sociale : la personne morale qui a obtenu l'agrément du Ministre et qui œuvre à la réinsertion par le logement de ménages en état de précarité à la recherche d'un logement;
- 4° ménage en état de précarité :
 - a) la personne seule dont les revenus ne dépassent pas 400 000 francs majorés de 75 000 francs par enfant à charge;
 - b) plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus ne dépassent pas 550 000 francs majorés de 75 000 francs par enfant à charge;
 - c) le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Ministre ayant l'Action sociale dans ses attributions et dont les ressources mensuelles ne dépassent pas 120 % du montant du minimum de moyens d'existence correspondant à la composition de ce ménage.

Art. 2. § 1^{er}. L'agence immobilière sociale a pour mission de promouvoir l'accès au logement salubre de ménages en état de précarité, en recherchant la meilleure adéquation possible entre l'offre en logements potentiellement disponibles et les besoins sociaux recensés au plan local. Pour réaliser cet objectif, elle maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs public et privé.

§ 2. Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre des propriétaires-bailleurs et des ménages en voie de rupture sociale. A cet effet, elle conclura des contrats de gestion ou de location d'immeubles ou de parties d'immeubles avec ces propriétaires.

Un bail unira directement les propriétaires bailleurs aux ménages locataires. Elle peut, à titre subsidiaire, conclure des contrats de bail d'immeubles ou de partie d'immeubles en vue de les sous-louer aux ménages.

§ 3. Les logements pris en gestion par l'agence immobilière sociale doivent respecter les critères minimaux de salubrité définis par le Gouvernement soit au moment de la prise en gestion et avant la première occupation, soit après la réalisation de travaux d'importance réduite prévus à l'article 3, § 1^{er}, 2°.

§ 4. L'agence immobilière sociale garantit un accompagnement social aux ménages.

Art. 3. § 1^{er}. Dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget de la Région, le Ministre peut accorder aux agences immobilières sociales agréées une subvention annuelle destinée à :

- 1° intervenir dans les frais de gestion, de personnel et de promotion de leurs propres activités;
- 2° intervenir dans le coût de travaux d'importance réduite;
- 3° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes locatives et des dégâts locatifs.

§ 2. Le Ministre arrête le montant de cette subvention.

§ 3. Chaque commune ne pourra être desservie que par une agence immobilière sociale.

Art. 4. § 1^{er}. Moyennant l'accord du comité d'accompagnement visé à l'article 10, l'agrément du Ministre peut être accordé à l'agence immobilière sociale qui remplit les conditions suivantes :

- 1° adopter le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juillet 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique;
- 2° fixer son champ d'action territorial dans une ou plusieurs communes comptant ensemble au moins 50 000 habitants.

Lorsque son champ d'action concerne plusieurs communes, celles-ci doivent être limitrophes.

Le Gouvernement peut déroger à ce seuil au cas où la densité au km² de la population du territoire couvert par ces communes serait inférieure à cent habitants;

3° compter parmi ses associés, membres fondateurs, des organismes publics, à savoir :

- a) obligatoirement les communes et les centres publics d'aide sociale du champ d'action territorial de l'agence immobilière sociale. Chaque commune et chaque centre public d'aide sociale est représenté au moins par un délégué;
- b) au moins une société de logement de service public compétente sur le territoire de l'agence immobilière sociale;
- c) éventuellement une province ou une intercommunale;

4° compter parmi ses associés des partenaires privés;

5° compter un organe de gestion garantissant la représentation des communes et des centres publics d'aide sociale et comprenant un représentant désigné par le Gouvernement, ces représentants siégeant avec voix délibérative;

6° disposer d'un personnel minimal équivalent à deux temps plein constitué d'un médiateur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience dans le domaine social et d'un agent affecté à la prospection et à la conclusion des contrats de gestion et des contrats de bail; des effectifs de personnel plus importants peuvent être suggérés par le comité d'accompagnement visé à l'article 10, suivant le nombre de logements à gérer et les caractéristiques sociales des locataires;

7° s'engager à faire preuve d'une activité durable;

8° s'engager à présenter un rapport annuel et un rapport financier au conseil communal, au conseil de l'aide sociale, aux membres associés et au comité d'accompagnement.

§ 2. L'agence immobilière sociale qui remplit les conditions visées au § 1^{er} peut accroître son champ d'action territorial au territoire d'une ou plusieurs communes limitrophes.

Dans ce cas, l'agence immobilière sociale adapte sa composition conformément aux prescriptions du § 1^{er}.

Art. 5. § 1^{er}. La demande d'agrément, accompagnée des délibérations des organismes publics associés, est adressée par l'association sans but lucratif à l'administration sous pli recommandé à la poste selon le modèle établi par le Ministre.

La demande contient les indications suivantes :

1° une copie des statuts de l'a.s.b.l.;

2° la représentation nominative de ses divers associés, au sein de l'organe de gestion visé à l'article 4, 5°.

Le Ministre peut préciser et compléter les indications à mentionner dans la demande d'agrément. Il détermine la forme de la demande. Toute modification des statuts doit être notifiée au Ministre dès approbation par l'assemblée générale.

§ 2. Le Ministre notifie à l'a.s.b.l. demanderesse, l'agrément ou le refus d'agrément dans les trois mois qui suivent la réception de la demande reconnue complète. L'agrément peut être conditionnel.

Art. 6. § 1^{er}. L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion ou en location est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale selon une des modalités suivantes :

- par convention s'il est la propriété de l'un des membres du conseil d'administration de l'agence immobilière sociale;

- par location par bail emphytéotique;

- par mandat de gestion d'une durée de :

* 3 ans en cas de gestion uniquement après une éventuelle période d'essai d'un an;

* 9 ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants;

- par contrat de bail.

§ 2. La fixation du loyer éventuel entre l'agence immobilière sociale. et le propriétaire est déterminée ou revue, le cas échéant, en fonction du coût des travaux et de leur mode de prise en charge.

§ 3. Dans les cas visés au § 1^{er}, 1° à 3°, l'agence immobilière sociale est subrogée au propriétaire dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tels que prévu par le Code civil.

Art. 7. L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion ou en location est envisagée doit se situer dans les limites territoriales où l'agence immobilière sociale exerce sa compétence.

Art. 8. En échange des services rendus au propriétaire, l'agence immobilière sociale retient à sa charge, du loyer qu'elle perçoit du locataire, un montant qui équivaut au maximum à 15 % du loyer qu'elle lui verse.

Art. 9. L'agence immobilière sociale doit garantir un accompagnement social régulier, visant à la réinsertion sociale de ses locataires.

Cet accompagnement social doit obligatoirement comporter une guidance budgétaire dans les cas de surendettement.

Une véritable pédagogie de l'habiter devra être développée. Elle englobera la fréquence de paiement du loyer, l'utilisation adéquate du logement, le respect de l'environnement humain et physique.

L'agence immobilière sociale est tenue d'assister le locataire expulsé dans ses démarches en vue de se reloger.

Art. 10. § 1^{er}. Un comité d'accompagnement est chargé :

1° de remettre un avis au Ministre sur les demandes d'agrément;

2° de suivre l'évolution des agences immobilières sociales et notamment de l'importance du parc de logements géré et du personnel nécessaire;

3° d'examiner les rapports annuels et de formuler toute proposition au Ministre.

§ 2. Ce comité d'accompagnement est composé :

- d'un délégué du Ministre qui assure la présidence du comité;

- d'un délégué du Ministre qui a l'Action sociale dans ses attributions;

- d'un délégué du Ministre qui a la Tutelle des communes dans ses attributions;

- d'un délégué de l'administration qui assure le secrétariat du comité;

- d'un délégué de la Société wallonne du Logement;

- d'un délégué de la Cellule d'intégration sociale du Ministère de la Région wallonne.

Art. 11. § 1^{er}. Le non respect des conditions du présent arrêté entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 3.

§ 2. Le Ministre abroge, suspend ou limite l'agrément lorsqu'il constate que l'agence immobilière sociale ne respecte pas ou plus les conditions du présent arrêté.

Art. 12. Les logements faisant partie du patrimoine des sociétés agréées par la Société wallonne du Logement n'entrent pas dans le champ d'application du présent arrêté.

Art. 13. L'arrêté du Gouvernement wallon du 29 juillet 1993 portant création d'agences immobilières sociales, tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 1996 est abrogé.

Art. 14. Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 17 mars 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
MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 99 — 1275

[C - 99/27332]

17. MÄRZ 1999 — Erlaß der Wallonischen Regierung zur Zulassung von Agenturen für soziale Wohnungen

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Wohnungsbuches, insbesondere der Artikel 1, 29°, 191 bis 194;

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, aufgrund dessen die Ausführungserlasse des ehemaligen Wohnungsbuches innerhalb der kürzesten Frist den neuen Dekretbestimmungen angepaßt werden müssen;

In der Erwägung, daß 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 folgenden Definitionen:

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

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

3° Agentur für soziale Wohnungen: die juristische Person, die die Zulassung des Ministers bekommen hat und die durch die Bereitstellung von Wohnungen auf die Resozialisierung von Haushalten in prekären Verhältnissen, die eine Wohnung suchen, hinarbeitet.

4° Haushalt in prekären Verhältnissen:

a) die alleinstehende Person, deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen 400 000 BEF zuzüglich 75 000 BEF pro unterhaltsberechtigtes Kind nicht überschreitet;

b) mehrere verwandte bzw. nicht verwandte Personen, die im Sinne von Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juli 1991 über die Bevölkerungsregister und die Personalausweise und zur Abänderung des Gesetzes vom 8. August 1983 zur Organisation eines Nationalregisters der natürlichen Personen gewöhnlich zusammenwohnen, und deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen 550 000 BEF zuzüglich 75 000 BEF pro unterhaltsberechtigtes Kind nicht überschreitet;

c) Der Haushalt, der von einer von dem Minister, zu dessen Zuständigkeiten die Sozialen Maßnahmen gehören, anerkannten Schuldenvermittlungsstelle betreut wird und dessen monatliche Einkünfte 120 % des Betrags des der Zusammenstellung dieses Haushalts entsprechenden Existenzminimums nicht überschreiten;

Art. 2 - § 1. Die Agentur für soziale Wohnungen hat als Aufgabe, den Haushalten in prekären Verhältnissen den Zugang zu gesunden Wohnungen zu erleichtern, indem sie die bestmögliche Anpassung der potentiell verfügbaren Wohnungen an die auf lokaler Ebene registrierten sozialen Bedürfnisse anvisiert. Um dieses Ziel zu erreichen, werden von der Agentur eine Höchstzahl von Wohnungen des öffentlichen oder privaten Sektors im Mietsystem behalten, wieder eingeführt oder errichtet.

§ 2. Um diese Aufgabe zu erfüllen, wird die Agentur für soziale Wohnungen als Vermittler zwischen den Eigentümern-Vermietern und den Haushalten, die sich kurz vor dem sozialen Ausschluß befinden, handeln. Zu diesem Zweck wird sie mit diesen Eigentümern Verwaltungsverträge oder Mietverträge für die Gebäude bzw. Gebäudeteile abschließen.

Ein Mietvertrag wird die Eigentümer-Vermieter mit den mietenden Haushalten direkt verbinden. Hilfsweise kann sie Mietverträge für Gebäude oder Gebäudeteile abschließen, um sie an die Haushalte weiterzuvermieten.

§ 3. Die von der Agentur für soziale Wohnungen verwalteten Wohnungen müssen den durch die Regierung bestimmten Mindestkriterien bezüglich der gesundheitlichen Zutraglichkeit genügen, entweder zum Zeitpunkt der Übernahme der Verwaltung und vor der ersten Bewohnung, oder nach der Ausführung von geringfügigen, in Artikel 3, § 1, 2° vorgesehenen Arbeiten.

§ 4. Die Agentur für soziale Wohnungen garantiert den Haushalten eine soziale Begleitung.

Art. 3 - Innerhalb der Grenzen der zu diesem Zweck im Haushalt der Region eingetragenen Mittel kann der Minister den zugelassenen Agenturen für soziale Wohnungen einen jährlichen Zuschuß gewähren, der für folgendes bestimmt wird:

1° die Beteiligung an den Verwaltungs-, Personal- und Förderungskosten ihrer eigenen Tätigkeiten;

2° die Beteiligung an den Kosten der geringfügigen Arbeiten;

3° insbesondere die Beteiligung an der Übernahme der Mietverluste oder -schäden.

§ 2. Der Minister legt den Betrag dieses Zuschusses fest.

§ 3. Jede Gemeinde wird nur durch eine Agentur für soziale Wohnungen bedient werden können.

Art. 4 - § 1. Mit dem Einverständnis des in Artikel 10 erwähnten Begleitausschusses kann die Zulassung des Ministers der Agentur für soziale Wohnungen, die den folgenden Bedingungen erfüllt, gewährt werden:

1° das Statut einer Vereinigung ohne Erwerbzzweck im Sinne des Gesetzes vom 27. Juli 1921, durch welches den Vereinigungen ohne Erwerbzzweck und den gemeinnützigen Einrichtungen die Rechtspersönlichkeit gewährt wird, annehmen;

2° ihren territorialen Aktionsbereich in einer oder mehreren Gemeinden mit insgesamt mindestens 50 000 Einwohnern festlegen.

Wenn ihr Aktionsbereich mehrere Gemeinden umfaßt, so sollen diese aneinandergrenzen.

Die Regierung kann von diesem Schwellenwert abweichen, falls die Bevölkerungsdichte im Gebiet dieser Gemeinden kleiner als einhundert Einwohner pro Quadratkilometer ist;

3° unter ihren Partnern - Gründungsmitgliedern öffentliche Einrichtungen zählen, und zwar:

a) zwangsläufig die Gemeinden und öffentlichen Sozialhilfezentren des Territorialen Aktionsbereichs der Agentur für soziale Wohnungen. Jede Gemeinde und jedes Sozialhilfezentrum wird durch mindestens eine Person vertreten;

b) mindestens eine Wohnungsgesellschaft öffentlichen Dienstes, die auf dem Gebiet der Agentur für soziale Wohnungen zuständig ist;

c) gegebenenfalls eine Provinz oder eine Interkommunale;

4° unter ihren Gesellschaftern private Partner zählen;

5° ein Geschäftsführungsorgan haben, das die Vertretung der Gemeinden und der öffentlichen Sozialhilfezentren sichert und einen durch die Regierung bezeichneten Vertreter enthält; diese Vertreter tagen mit berschließender Stimme;

6° über ein Mindestpersonal verfügen, das zwei Vollzeitstellen entspricht und aus einem diplomierten oder im sozialen Bereich erfahrenen Sozialvermittler und aus einem der Erkundung und dem Abschließen der Verwaltungs- und Mietverträge zugeteilten Bediensteten besteht; der in Artikel 10 erwähnte Begleitausschuß kann einen größeren Personalbestand je nach der Anzahl der zu verwalteten Wohnungen und den sozialen Besonderheiten der Mieter vorschlagen;

7° sich verpflichten, eine dauerhafte Tätigkeit zu gewährleisten;

8° sich verpflichten, dem Gemeinderat, dem Sozialhilferat, den Gesellschaftsmitgliedern und dem Begleitausschuß einen Jahresbericht und einen finanziellen Bericht vorzulegen.

§ 2. Die Agentur für soziale Wohnungen, die den in § 1 erwähnten Bedingungen genügt, kann ihren territorialen Aktionsbereich auf das Gebiet einer oder mehrerer angrenzenden Gemeinden erweitern.

In diesem Falle paßt die Agentur für soziale Wohnungen ihre Zusammensetzung gemäß den Vorschriften des § 1 an.

Art. 5 - Der Antrag auf Zulassung wird zusammen mit den Beratungen der beteiligten öffentlichen Einrichtungen durch die Vereinigung ohne Erwerbzweck der Verwaltung gemäß dem durch den Minister festgelegten Muster per bei der Post aufgegebenen Einschreibebrief zugeschickt.

Der Antrag beinhaltet folgende Angaben:

1° eine Abschrift der Satzungen der VoE;

2° die Auflistung der Namen ihrer verschiedenen Gesellschafter innerhalb des in Artikel 4, 5° erwähnten Geschäftsführungsorgans.

Der Minister kann die in dem Antrag auf Zulassung anzugebenden Auskünfte präzisieren und ergänzen. Er legt die Form des Antrags fest. Jegliche Abänderung der Satzungen muß dem Minister sofort, nachdem sie durch die Generalversammlung genehmigt worden ist, mitgeteilt werden.

§ 2. Der Minister teilt der antragstellenden VoE die Zulassung oder die Verweigerung der Zulassung innerhalb von drei Monaten nach Empfang des als vollständig anerkannten Antrags mit. Die Zulassung kann an Bedingungen gebunden sein.

Art. 6 - Das Gebäude bzw. der Gebäudeteil, dessen Verwaltungs- oder Mietübernahme vorgesehen ist, muß der Agentur für soziale Wohnungen gemäß einer der folgenden Modalitäten zur Verfügung gestellt werden:

- durch eine Vereinbarung, wenn er das Eigentum von einem der Mitglieder des Verwaltungsrates der Agentur für soziale Wohnungen ist;

- durch einen Erbpachtvertrag;

- durch ein Verwaltungsmandat für eine Periode von:

* 3 Jahren, wenn die Verwaltung erst nach einer einjährigen Probezeit übernommen wird;

* 9 Jahren, wenn umfangreiche Renovierungsarbeiten erforderlich sind;

- durch einen Mietvertrag.

§ 2. Der etwaige Mietpreis wird von der Agentur für soziale Wohnungen und dem Eigentümer gegebenenfalls je nach den Kosten der Arbeiten und der Weise ihrer Übernahme festgelegt oder angepaßt.

§ 3. In den in § 1, 1° bis 3° erwähnten Fällen werden der Agentur für soziale Wohnungen die Rechte des Eigentümers übertragen, was die Eintreibung jeder vom Haushalt verschuldeten Summe betrifft sowie was seine Rechte, die Kündigung des Mietvertrags zu fordern, betrifft, wie dies im Zivilgesetzbuch vorgesehen ist.

Art. 7 - Das Gebäude bzw. der Gebäudeteil, dessen Verwaltungs- oder Mietübernahme vorgesehen ist, muß innerhalb der Gebietsgrenzen, wo die Agentur für soziale Wohnungen zuständig ist, gelegen sein.

Art. 8 - Als Gegenleistung für ihre Dienstleistung zugunsten des Eigentümers behält die Agentur für soziale Wohnungen einen Betrag für sich, der höchstens 15 % der Miete entspricht, die sie vom Mieter kassiert und dem Eigentümer überweist.

Art. 9 - Die Agentur für soziale Wohnungen muß eine regelmäßige soziale Begleitung zwecks der Resozialisierung ihrer Mieter sichern.

Diese soziale Begleitung muß unbedingt einen Haushaltsbeistand für die Überverschuldungsfälle enthalten.

Eine echte Wohnpädagogik muß entwickelt werden. Sie wird die Zahlungstermine des Mietbetrags, die passende Benutzung der Wohnung, die Achtung vor der menschlichen und natürlichen Umwelt umfassen.

Die Agentur für soziale Wohnungen muß dem ausgewiesenen Mieter bei seinen Schritten auf der Suche nach einer anderen Wohnung beistehen.

Art. 10 - § 1. Ein Begleitausschuß wird damit beauftragt:

- 1° dem Minister ein Gutachten über die Anträge auf Zulassung vorzulegen;
- 2° die Entwicklung der Agenturen für soziale Wohnungen und insbesondere den Umfang des verwalteten Wohnungsbestands und des notwendigen Personals zu verfolgen;
- 3° die Jahresberichte zu untersuchen und dem Minister Vorschläge zu unterbreiten.

§ 2. Dieser Begleitausschuß besteht aus:

- einem Vertreter des Ministers, der den Vorsitz des Ausschusses führt;
- einem Vertreter des Ministers, zu dessen Zuständigkeitsbereich die Sozialen Maßnahmen gehören;
- einem Vertreter des Ministers, zu dessen Zuständigkeitsbereich die Gemeindenaufsicht gehört;
- einem Vertreter der Verwaltung, die das Sekretariat des Ausschusses führt;
- einem Vertreter der Wallonischen Wohnungsbaugesellschaft;
- einem Vertreter der Zelle für soziale Eingliederung des Ministeriums der Wallonischen Region.

Art. 11 - § 1. Die Nichtbeachtung der Bedingungen des vorliegenden Erlasses hat als Folge die Zurückzahlung der in Artikel 3 erwähnten Zuschüsse.

§ 2. Der Minister kann die Zulassung endgültig bzw. vorübergehend aufheben, oder einschränken, wenn er feststellt, daß die Agentur für soziale Wohnungen die Bedingungen des vorliegenden Erlasses nicht oder nicht mehr beachtet.

Art. 12 - Die Wohnungen, die dem Immobilienvermögen der durch die Wallonische Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaften gehören, werden bei der Anwendung des vorliegenden Erlasses nicht berücksichtigt.

Art. 13 - Der Erlaß der Wallonischen Regierung vom 29. Juli 1993 zur Errichtung von Agenturen für soziale Wohnungen, abgeändert durch den Erlaß der Wallonischen Regierung vom 4. Juli 1996 wird aufgehoben.

Art. 14 - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 17. März 1999

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

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

—
VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 99 — 1275

[C - 99/27332]

17 MAART 1999

Besluit van de Waalse Regering houdende erkenning van agentschappen voor sociale huisvesting

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 1, 29°, 191 tot en met 194;

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, volgens welke de uitvoeringsbesluiten van de voormalige Huisvestingscode zo spoedig mogelijk aan de nieuwe decreetsbepalingen aangepast moeten worden;

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

Besluit :

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

1° Minister : de Minister bevoegd voor Huisvesting;

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

3° agentschap voor sociale huisvesting : de rechtspersoon die door de Minister erkend is en die ervoor ijvert gezinnen die in een precaire toestand verkeren en op zoek zijn naar een woning via de huisvesting opnieuw in het maatschappelijk leven te integreren;

4° gezin dat in een precaire toestand verkeert :

a) alleenstaande met een inkomen dat niet meer bedraagt dan 400 000 BEF, verhoogd met 75 000 BEF per kind ten laste;

b) verscheidene al dan niet aanverwante personen die doorgaans samenwonen in de zin van artikel 3 van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, met een inkomen dat niet meer bedraagt dan 550 000 BEF, verhoogd met 75 000 BEF per kind ten laste;

c) gezin dat begeleid wordt door een door de Regering erkende dienst voor schuldbemiddeling, en waarvan de maandelijkse bestaansmiddelen niet meer bedragen dan 120 % van het minimumbedrag van de bestaansmiddelen die overeenkomen met de gezinssamenstelling.

Art. 2. § 1. Het doel van het agentschap voor sociale huisvesting is ervoor te zorgen dat in een precare toestand verkerende gezinnen toegang kunnen krijgen tot gezonde woningen en dat daarvoor het best mogelijke evenwicht wordt gezocht tussen enerzijds het potentieel beschikbare woningaanbod en de sociale behoeften die plaatselijk werden vastgesteld. Om die doelstelling te verwezenlijken, zorgt het agentschap ervoor dat zoveel mogelijk woningen uit de particuliere en de openbare sector in het huurcircuit behouden blijven, weer ingang vinden respectievelijk ingevoerd worden.

§ 2. Om die opdracht te vervullen treedt het agentschap voor sociale huisvesting als bemiddelaar op tussen de verhuurders-eigenaars en de gezinnen die dreigen uit de samenleving uitgestoten te worden. Daartoe sluit het agentschap beheers- of huurovereenkomsten af met bedoelde eigenaars voor panden of delen van panden.

Door een huurceel worden verhuurders-eigenaars en de gezinnen die de huur aangaan, rechtstreeks verbonden. Daarnaast mag het agentschap huurovereenkomsten aangaan voor panden of delen van panden met het oog op de onderverhuring ervan.

§ 3. De woningen die door het agentschap in beheer worden genomen, moeten ofwel op het ogenblik waarop ze in beheer worden genomen en vóór ze voor het eerst worden betrokken, ofwel na uitvoering van kleinschalige werken voorzien bij artikel 3, § 1, 2° voldoen aan de minimumgezondheidsnormen die door de Regering werden bepaald.

§ 4. Door het agentschap voor sociale huisvesting wordt in de sociale begeleiding van de gezinnen voorzien.

Art. 3. § 1. Binnen de perken van de kredieten die daartoe ingeschreven zijn op de begroting van het Gewest, kan de Minister aan de erkende agentschappen voor sociale huisvesting een jaarlijkse toelage toekennen om :

- 1° bij te dragen tot de kosten voor het beheer, het personeel en de promotie van hun eigen activiteiten;
- 2° bij te dragen tot de kostprijs van kleinschalige werken;
- 3° inzonderheid bij te dragen tot het ten laste nemen van huurverlies en -schade.

§ 2. Het bedrag van de bijdrage wordt door de Minister vastgesteld.

§ 3. In elke gemeente kan slechts één enkel agentschap voor sociale huisvesting werkzaam zijn.

Art. 4. § 1. Mits instemming van het begeleidingscomité bedoeld in artikel 10, kan de erkenning door de Minister toegekend worden aan het agentschap voor sociale huisvesting dat aan de volgende voorwaarden voldoet :

1° het statuut van vereniging zonder winstgevend doel goedkeuren als bedoeld in de wet van 27 juli 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend;

2° werkzaam zijn in een gebied waarin één of meerdere gemeenten liggen, en waardoor een bereik van ten minste 50.000 inwoners wordt behaald.

Liggen meerdere gemeenten in dat bereik, moet het om aangrenzende gemeenten gaan.

Van bedoeld minimumaantal kan door de Regering worden afgeweken indien de bevolkingsdichtheid in het gebied waarin bedoelde gemeenten liggen kleiner zou zijn dan 100 inw./km²;

3° openbare instellingen als vennoten – stichtende leden hebben, namelijk :

- a) verplicht de gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn (O.C.M.W.) van het bereik waarin het agentschap werkzaam is. Elke gemeente en elk O.C.M.W. wordt vertegenwoordigd door minstens één afgevaardigde;
- b) minstens één openbare huisvestingsmaatschappij bevoegd in het gebied waarin het agentschap werkzaam is;
- c) eventueel een provincie of een intercommunale.

4° privé-partners als vennoten hebben;

5° een beheersorgaan hebben dat zorgt voor de vertegenwoordiging van de gemeenten en de O.C.M.W.'s en dat een afgevaardigde heeft die door de Regering is aangewezen, met dien verstande dat de afgevaardigden met raadgevende stem zetelen;

6° over een minimumaantal personeelsleden beschikken dat gelijk staat met twee voltijdse werkkrachten, waarvan één een gediplomeerd sociaal bemiddelaar is of kan bogen op een ervaring op sociaal vlak, en één personeelslid dat belast is met de prospectie en het afsluiten van beheersovereenkomsten en huurcelen; een groter aantal personeelsleden kan voorgesteld worden door het begeleidingscomité bedoeld in artikel 10, volgens het aantal woningen dat beheerd moet worden en volgens het sociale profiel van de huurders;

7° zich ertoe verbinden een duurzame bedrijvigheid aan de dag te leggen;

8° zich ertoe verbinden een jaarlijks en een financieel verslag voor te leggen aan de gemeenteraad, aan de raad voor maatschappelijke hulp, aan de vennoten en aan het begeleidingscomité.

§ 2. Het agentschap voor sociale huisvesting dat de voorwaarden bedoeld in § 1 vervult, mag zijn bereik uitbreiden naar één of meerdere aangrenzende gemeenten.

In dat geval past het agentschap voor sociale huisvesting zijn samenstelling aan overeenkomstig de voorschriften van § 1.

Art. 5. § 1. De erkenningsaanvraag, samen met de beraadslagingen van de openbare instellingen die als vennoot zetelen, wordt door de vereniging zonder winstoogmerk volgens het model vastgelegd door de Minister bij ter post aangetekend schrijven gericht aan het bestuur.

Van die aanvraag maken deel uit :

1° een afschrift van de statuten van de v.z.w.;

2° de bij naam genoemde vertegenwoordiging van de verschillende vennoten die in het beheersorgaan bedoeld in artikel 4, 5° zetelen.

De Minister kan eisen dat de aanwijzingen die vermeld moeten worden in de erkenningsaanvraag verder aangestipt en aangevuld worden. De Minister stelt de vormvoorschriften voor de aanvraag vast. Elke wijziging in de statuten moet aan de Minister worden medegedeeld onmiddellijk na goedkeuring door de algemene vergadering.

§ 2. De Minister stelt de v.z.w. die de aanvraag heeft ingediend in kennis van de erkenning of van de weigering tot erkenning binnen de drie maanden volgend op de ontvangst van de als volledig beschouwde aanvraag. Aan de erkenning kunnen voorwaarden worden verbonden.

Art. 6. § 1. Het pand of het pandgedeelte waarvan het in beheer of in huur nemen in het vooruitzicht wordt gesteld, moet ter beschikking van het agentschap worden gesteld op volgende wijze :

- door middel van een overeenkomst indien het pand/deel van het pand eigendom is van één van de leden van de raad van bestuur van het agentschap;
- door middel van verhuring door een erfpachtovereenkomst;
- door middel van een beheersmandaat van :
 - * 3 jaar indien het beheer wordt waargenomen na een eventuele proefperiode van één jaar;
 - * 9 jaar indien grootschalige renovatiewerken nodig blijken;
- door middel van een huurceel.

§ 2. De eventuele huurprijs die overeengekomen moet worden tussen het agentschap voor sociale huisvesting en de eigenaar moet worden vastgelegd of aangepast, in voorkomend geval, naar gelang van de kostprijs van de werken en van de manier waarop bedoelde werken in last worden genomen.

§ 3. In de gevallen bedoeld in § 1, 1° tot en met 3°, wordt het agentschap in de plaats gesteld van de eigenaar wat betreft de rechten om sommen in te vorderen die verschuldigd worden door het gezin, en wat betreft de rechten om de opzeg van de huurceel zoals voorzien bij het Burgerlijk Wetboek te eisen.

Art. 7. Het pand of deel van het pand waarvan het in beheer of in huur nemen in het vooruitzicht wordt gesteld, moet binnen de gebiedsgrenzen liggen van het bereik van het agentschap.

Art. 8. In ruil voor de diensten bewezen aan de eigenaar houdt het agentschap te zijnen laste op het bedrag van de huurprijs die van de huurder gekregen wordt, een bedrag in dat gelijkstaat met 15 % van de huurprijs die aan de eigenaar wordt doorgestort.

Art. 9. Het agentschap voor sociale huisvesting moet zorgen voor een regelmatige sociale begeleiding dat als resultaat moet hebben dat de huurders weer in het maatschappelijk leven terechtkomen.

Naast die sociale begeleiding moet, indien de gezinnen een overgrote schuldenlast hebben, in het medebeheer van het gezinsbudget worden voorzien.

De huurders zal moeten worden aangeleerd hoe omgaan met wonen. Dat leerproces moet voorzien in de regelmaat waarmee het huurgeld wordt betaald, in het juiste gebruik van de woning, in het respect voor de menselijke en natuurlijke omgeving.

Het agentschap voor sociale huisvesting moet de huurder die uit diens woning ontzet wordt, bijstaan bij het zoeken naar een nieuwe woning.

Art. 10. Een begeleidingscomité wordt belast met :

- 1° het uitbrengen aan de Minister van een advies over de erkenningsaanvragen;
- 2° het opvolgen van de evolutie die de agentschappen doormaken en inzonderheid van de toename van het woningenbestand dat door het agentschap beheerd wordt en van het vereiste personeel;
- 3° het lezen van de jaarverslagen en het voorleggen van voorstellen aan de Minister.

§ 2. Bedoeld begeleidingscomité is samengesteld uit :

- een afgevaardigde van de Minister, die het voorzitterschap van het comité waarneemt;
- een afgevaardigde van de Minister van Sociale Actie;
- een afgevaardigde van de Minister bevoegd voor het toezicht over de gemeenten;
- een afgevaardigde van het bestuur, die het secretariaat van het comité waarneemt;
- een afgevaardigde van de « Société wallonne du Logement » (Waalse Huisvestingsmaatschappij);
- een afgevaardigde van de cel sociale integratie van het Ministerie van het Waalse Gewest.

Art. 11. § 1. De niet-naleving van de voorwaarden vernoemd in dit besluit houdt de terugbetaling van de toelagen bedoeld in artikel 3 in.

§ 2. De Minister heft de erkenning op, schorst en beperkt ze wanneer hij vaststelt dat het agentschap voor sociale huisvesting de voorwaarden vernoemd in dit besluit niet of niet meer naleeft.

Art. 12. Op de woningen die deel uitmaken van het vermogen van de maatschappijen die erkend zijn door de « Société wallonne du Logement » is dit besluit niet van toepassing.

Art. 13. Het besluit van de Waalse Regering van 29 juli 1993 tot oprichting van agentschappen voor sociale huisvesting, zoals gewijzigd bij het besluit van de Waalse Regering van 4 juli 1996, wordt opgeheven.

Art. 14. De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 17 maart 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