

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 2007 — 3705

[2007/202635]

19 JUILLET 2007. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 31, 35 à 43 et 188 à 190;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit;

Vu l'avis du Conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne, donné le 28 mars 2007;

Vu l'avis du Conseil supérieur du Logement, donné le 28 mars 2007;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné les 6 et 7 mars 2007;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 9 mars 2007;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 27 juin 2007;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête :

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

1° le Ministre : le Ministre du Logement;

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 31 du Code wallon du Logement;

Les organismes à finalité sociale non agréés doivent respecter les conditions suivantes :

a) disposer durant toute la durée visée à l'article 11 du présent arrêté des services d'un ou de plusieurs travailleurs sociaux diplômés ou assimilés pouvant garantir l'accompagnement social des personnes logées dans les bâtiments réhabilités ou restructurés. Par travailleur social assimilé, il faut entendre toute personne pouvant justifier d'une expérience de 3 années au moins dans le domaine social; dans le cas contraire, une convention doit être établie avec le C.P.A.S. avant l'octroi de la subvention;

b) disposer des ressources financières suffisantes garantissant la faisabilité de l'opération;

4° le coût du logement : le montant des dépenses comptabilisées comme telles par le demandeur pour l'exécution de travaux appropriés de salubrité d'un logement, tous frais compris, à l'exclusion de la valeur du terrain et du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations;

5° le programme : le programme communal d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 du Code.

Art. 2. Le Ministre peut accorder une subvention au demandeur pour une opération de réhabilitation d'un logement améliorable ou de restructuration d'un bâtiment, afin de créer des logements de transit dans la mesure où les travaux visés à l'article 3 du présent arrêté ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires et pour autant que le demandeur ait pris ou ait fait prendre toutes les mesures conservatoires à l'égard du bâtiment, dès la transmission par l'administration du rapport d'enquête concernant la salubrité du logement.

Art. 3. § 1^{er}. La subvention est fixée à 100 % du coût du logement.

§ 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. Sur la proposition de l'administration, le Ministre peut autoriser une reconstruction d'un volume différent.

§ 3. 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.

§ 4. Sont exclus du calcul de la subvention :

1° les garages, caves et greniers;

2° les travaux d'embellissement de façades qui ne résolvent pas des facteurs d'insalubrité;

3° les travaux de finition, à l'exception de ceux relatifs aux espaces communs des bâtiments;

4° les travaux d'aménagement d'abords.

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

§ 2. L'opération visée à l'article 2 du présent arrêté doit avoir été inscrite dans le programme de la commune et approuvée par le Gouvernement.

§ 3. Pour le calcul de la subvention, le coût moyen d'un logement, par opération visée par la subvention, n'excède pas € 52.000 et € 26.000 pour une unité de logement collectif. En outre, le coût moyen hors T.V.A. des travaux par mètre carré de superficie utile ne dépasse pas la valeur suivante : € 1.050 diminuée de € 6 par mètre carré de superficie utile.

Si l'affectation en logement de transit est garantie pour une période minimale de 15 ans, les montants visés à l'alinéa précédent sont majorés de 20 % .

Le dépassement de ces montants est à prendre en charge par le demandeur ou le propriétaire du bien. L'engagement formel de cette prise en charge est transmis à l'administration préalablement à la mise en adjudication des travaux.

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

Les travaux d'isolation du grenier ou de la toiture des logements sont obligatoirement réalisés, à charge du propriétaire, dans le cadre des travaux de mise en état de conformité des logements.

Sur la proposition motivée de l'administration, le Ministre peut accorder une dérogation à ces montants, si le bâtiment présente une valeur patrimoniale significative ou si le surcoût est lié à une opération spécifique.

§ 4. Le marché de service pour l'étude du projet et le dossier d'avant-projet doit être transmis à l'administration dans les 12 mois à dater de la notification du programme.

Le dossier contenant le résultat d'adjudication doit être soumis à l'administration dans les deux ans à dater de la notification du programme.

L'ordre de commencer les travaux doit être donné dans les six mois à dater de la notification de l'octroi de la subvention.

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

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

§ 5. Le logement est conforme aux critères définis par le Gouvernement wallon en matière de salubrité des logements.

§ 6. Si les travaux nécessitent un permis d'urbanisme, une copie de ce permis est fournie préalablement à l'octroi de la subvention.

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

Art. 6. Le montant provisoire de l'intervention est établi sur base de l'estimation de l'avant-projet des travaux.

Le montant définitif de la subvention est fixé sur base de l'adjudication des travaux.

Ce montant est majoré 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 subvention.

Art. 7. 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 base de justificatifs de l'utilisation de la première tranche;

3° le solde, sur base du décompte final des travaux et après contrôle par l'administration.

Art. 8. § 1^{er}. Pour être admis dans le logement, le ménage doit être en état de précarité ou privé de logement pour des motifs de force majeure.

Le montant mensuel des ressources du ménage, visé à l'article 1^{er}, 29°, c, du Code wallon du Logement, faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes ne dépasse pas 120 % du montant du revenu minimum d'intégration correspondant à la composition de ce ménage.

§ 2. Le ménage est hébergé pour une période maximale de 6 mois. A l'expiration de cette période, si le ménage est toujours privé de logement pour un motif de force majeure ou en état de précarité, visé à l'article 1^{er}, 29°, du Code wallon du Logement, le demandeur peut lui accorder une nouvelle période d'occupation de 6 mois au maximum.

Art. 9. Le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation ne peut être supérieur à 20 % :

1° des revenus mensuels du ménage visé à l'article 1^{er}, 29°, a ou b, du Code wallon du Logement;

2° des ressources mensuelles du ménage visé à l'article 1^{er}, 29°, c, du Code wallon du Logement;

3° des revenus mensuels du ménage privé de logement pour des motifs de force majeure.

Ce montant englobe toutes les charges, à l'exception de celles relatives à l'eau, au gaz, à l'électricité, au chauffage, à la télédistribution et au téléphone.

La relation entre le demandeur et l'occupant est réglée par une convention d'occupation précaire conforme au modèle déterminé par le Ministre.

Art. 10. Le demandeur garantit au ménage, pendant la durée de l'hébergement, un accompagnement social, visant à son transfert vers un logement stable.

Cet accompagnement doit favoriser la recherche active d'un autre logement dans les délais compatibles avec la situation du ménage, la mise en ordre de sa situation administrative et sociale, la constitution d'une garantie locative et le paiement régulier de l'indemnité d'occupation.

Si nécessaire, l'accompagnement favorise la prise de décision, la responsabilisation des personnes, l'utilisation adéquate du logement et le respect du voisinage et de son environnement.

Art. 11. Chaque année, pour le 1^{er} mars au plus tard, et durant les neuf ou quinze premières années d'occupation du logement, le demandeur adresse à l'administration un rapport sur le déroulement de l'opération.

Ce rapport est établi selon le modèle fourni par l'administration. Il porte notamment sur la situation sociale des ménages, sur les montants payés pour l'occupation de leur logement, ainsi que sur les modalités de l'accompagnement social dont ils bénéficient.

Art. 12. 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 :

$$R = (1 - (D / P)^2) \times M$$

où :

R = le montant du remboursement;

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

P = la période d'affectation du logement en logement de transit (9 ou 15 ans);

M = le montant de la subvention.

Art. 13. Le présent arrêté est applicable au financement des programmes approuvés par le Gouvernement à partir de l'année 2007.

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

Namur, le 19 juillet 2007.

Le Ministre-Président,
E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 2007 — 3705

[2007/202635]

19. JULI 2007 — Erlass der Wallonischen Regierung über die Gewährung durch die Region einer Beihilfe an juristische Personen für die Schaffung von Übergangswohnungen

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 31, 35 bis 43 und 188 bis 190;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 über die Gewährung durch die Region einer Beihilfe an juristische Personen für die Schaffung von Übergangswohnungen;

Aufgrund des am 28. März 2007 abgegebenen Gutachtens des «Conseil supérieur des villes, Communes et Provinces de la Région wallonne» (Hoher Rat der Städte, Gemeinden und Provinzen der wallonischen Region);

Aufgrund des am 28. März 2007 gegebenen Gutachtens des «Conseil supérieur du Logement» (Hoher Rat des Wohnungswesens);

Aufgrund des am 6. und am 7. März 2007 abgegebenen Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des am 9. März 2007 gegebenen Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

Aufgrund des am 27. Juni 2007 abgegebenen Gutachtens des Staatsrats;

Auf Vorschlag des Ministers des Wohnungswesens,

Beschließt:

Artikel 1 - Zur Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten folgende Definitionen:

1° der Minister: der Minister des Wohnungswesens;

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

3° der Antragsteller: die Behörden oder Einrichtungen, die in Artikel 31 des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnt werden;

Die nicht zugelassenen Einrichtungen mit sozialem Zweck müssen folgende Bedingungen einhalten:

a) während der gesamten, in Artikel 11 des vorliegenden Erlasses erwähnten Dauer über die Dienste eines oder mehrerer ausgebildeter Sozialarbeiter oder Gleichgestellter verfügen, die die soziale Betreuung der in den sanierten oder umgestalteten Gebäuden untergebrachten Personen gewährleisten können. Unter gleichgestelltem Sozialarbeiter ist jede Person zu verstehen, die eine Erfahrung von mindestens 3 Jahren im Sozialbereich nachweisen kann; im gegenteiligen Fall muss mit dem ÖSHZ vor der Gewährung des Zuschusses eine Vereinbarung getroffen werden;

b) über ausreichend finanzielle Mittel verfügen, durch die die Durchführbarkeit der Maßnahme gewährleistet wird;

4° die Kosten der Wohnung: der Betrag der vom Antragsteller als solche gebuchten Ausgaben für die Durchführung von angemessenen Arbeiten zwecks der gesundheitlichen Zutraglichkeit einer Wohnung, alle Kosten inbegriffen, mit Ausnahme des Wertes des Grundstücks, der Kosten für die Gestaltung der Umgebung und der in Anwendung anderer Regelungen erhaltenen Beihilfen;

5° das Programm: das in Artikel 188 bis 190 des Gesetzbuches erwähnte gemeindliche Aktionsprogramm in Sachen Wohnungswesen.

Art. 2 - Der Minister kann dem Antragsteller für eine Maßnahme zur Sanierung einer verbesserungsfähigen Wohnung oder zur Umgestaltung eines Gebäudes zwecks der Schaffung von Übergangswohnungen einen Zuschuss gewähren, insofern die in Artikel 3 des vorliegenden Erlasses erwähnten Arbeiten nicht aufgrund anderer gesetzlicher oder verordnungsmäßiger Bestimmungen durch die öffentlichen Behörden übernommen werden und der Antragsteller schon von der Übermittlung an die Verwaltung des Untersuchungsberichts über die gesundheitliche Zutraglichkeit der Wohnung an alle vorsorglichen Maßnahmen für das Gebäude getroffen hat oder hat treffen lassen.

Art. 3 - § 1. Der Zuschuss wird auf 100 % der Kosten der Wohnung festgelegt.

§ 2. Wenn ein Teil des verbesserungsfähigen Gebäudes abgebrochen werden muss, umfassen die in Artikel 1, 13°, des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten angemessenen Arbeiten den Abbruch und den Wiederaufbau eines Volumens, das dem abgerissenen Teil des Gebäudes entspricht. Auf Vorschlag der Verwaltung kann der Minister den Wiederaufbau eines unterschiedlichen Volumens genehmigen.

§ 3. Der Antragsteller kann das Gebäude teilweise für andere Zwecke als zum Wohnen bestimmen. In diesem Fall wird der Zuschuss im Verhältnis zu der zu Wohnzwecken bestimmten Fläche gewährt.

§ 4. Von der Berechnung des Zuschusses ausgeschlossen sind:

1° die Garagen, Keller und Speicher;

2° die Arbeiten zur Fassadenverschönerung, die keiner Ursache der gesundheitlichen Unzutraglichkeit Abhilfe verschaffen;

3° die Fertigstellungsarbeiten, mit Ausnahme derjenigen, die sich auf die gemeinschaftlichen Räume der Gebäude beziehen;

4° die Arbeiten zur Gestaltung der Umgebung.

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

§ 2. Die in Artikel 2 des vorliegenden Erlasses erwähnte Maßnahme muss im Programm der Gemeinde eingetragen und durch die Regierung genehmigt worden sein.

§ 3. Was die Berechnung des Zuschusses betrifft, liegen die durchschnittlichen Kosten einer Wohnung für jede von dem Zuschuss betroffenen Maßnahme nicht über € 52.000 und € 26.000 für eine Wohneinheit einer Gemeinschaftswohnung. Außerdem überschreiten die durchschnittlichen Kosten exkl. MwSt. der Arbeiten je Quadratmeter Nutzfläche den folgenden Wert nicht: € 1.050 abzgl. € 6 je Quadratmeter Nutzfläche.

Wenn die Zweckbestimmung als Übergangswohnung für einen Mindestzeitraum von 15 Jahren gewährleistet ist, werden die im vorhergehenden Absatz erwähnten Beträge um 20 % erhöht.

Für die Überschreitung dieser Beträge muss der Antragsteller oder der Eigentümer des Immobilienguts aufkommen. Die ausdrückliche Verpflichtung zur Kostenübernahme wird der Verwaltung vor der Ausschreibung der Arbeiten übermittelt.

Für die Appartementgebäude und Gemeinschaftswohnungen sind die Kosten für die gemeinschaftlichen Räume in den Kosten für die Wohnungen mit inbegriffen.

Die Arbeiten für die Isolierung des Speichers oder Dachs werden zwangsläufig im Rahmen der Arbeiten zur Angleichung an die geltenden Vorschriften der Wohnungen zu Lasten des Eigentümers durchgeführt.

Auf begründeten Vorschlag der Verwaltung kann der Minister eine Abweichung von diesen Beträgen gewähren, wenn das Gebäude einen bedeutenden Wert als Erbgut aufweist, oder wenn die Mehrkosten mit einer spezifischen Maßnahme verbunden sind.

§ 4. Der Dienstleistungsauftrag für die Untersuchung des Entwurfs und die Akte des Vorentwurfs müssen der Verwaltung innerhalb von 12 Monaten ab der Zustellung des Programms übermittelt werden.

Die Akte mit dem Ergebnis der Ausschreibung muss der Verwaltung innerhalb von zwei Jahren ab der Zustellung des Programms übermittelt werden.

Die Anweisung zur Inangriffnahme der Arbeiten muss innerhalb von sechs Monaten ab der Zustellung der Gewährung des Zuschusses gegeben werden.

Die Fertigstellung der Arbeiten muss innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab derselben Zustellung erfolgen.

Auf begründeten Vorschlag der Verwaltung kann der Minister eine zusätzliche Frist einräumen.

§ 5. Die Wohnung stimmt mit den von der Regierung in Sachen gesundheitliche Zuträglichkeit der Wohnungen festgelegten Kriterien überein.

§ 6. Wenn für die Arbeiten eine Städtebaugenehmigung erforderlich ist, wird vor der Gewährung des Zuschusses eine Abschrift dieser Genehmigung vorgelegt.

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

Art. 6 - Der vorläufige Betrag der Beteiligung wird auf der Grundlage der Veranschlagung des Vorentwurfs der Arbeiten festgelegt.

Der endgültige Betrag des Zuschusses wird auf der Grundlage der Ausschreibung der Arbeiten festgesetzt.

Dieser Betrag wird um 10 % als Beteiligung an den Allgemeynkosten erhöht.

Der endgültige Betrag des Zuschusses kann lediglich dann angepasst werden, wenn unvorhersehbare Belastungen im Laufe der Arbeiten auftreten und die entsprechenden Belegstücke vorgelegt werden.

Die Arbeiten, mit Ausnahme der Sicherungsarbeiten, dürfen nicht vor der Zustellung des Zuschusses begonnen werden.

Art. 7 - Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt gemäß den folgenden Modalitäten:

1° der erste Teilbetrag, das heißt 40 % des Betrags, gegen Vorlage der Anweisung, die Arbeiten zu beginnen;

2° der zweite Teilbetrag, das heißt 30 %, auf der Grundlage von Belegen für die Verwendung des ersten Teilbetrags;

3° der Restbetrag auf der Grundlage der Endabrechnung der Arbeiten und nach der Kontrolle durch die Verwaltung.

Art. 8 - § 1. Um in der Wohnung zugelassen zu sein, muss der Haushalt in prekären Verhältnissen leben oder wegen höherer Gewalt wohnungslos sein.

Der monatliche Betrag der Einkünfte des in Artikel 1, 29°, c, des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten Haushalts, der von einer Schuldenvermittlungsstelle betreut wird, darf 120 % des Betrags des minimalen Integrationsinkommens, das der Zusammenstellung des Haushalts entspricht, nicht überschreiten.

§ 2. Der Haushalt wird für einen Zeitraum von höchstens 6 Monaten untergebracht. Nach Ablauf dieses Zeitraums kann der Antragsteller dem Haushalt einen neuen Bewohnungszeitraum von höchstens 6 Monaten gewähren, wenn er noch immer wegen höherer Gewalt wohnungslos ist oder in prekären Verhältnissen gemäß Artikel 1, 29°, des Wallonischen Wohngesetzbuches lebt.

Art. 9 - Der Betrag der monatlichen Bewohnungsentschädigung darf 20 % des Folgenden nicht überschreiten:

1° des monatlichen Einkommens des in Artikel 1, 29°, a oder b des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten Haushalts;

2° der monatlichen Einkünfte des in Artikel 1, 29°, c, des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten Haushalts;

3° des monatlichen Einkommens des wegen höherer Gewalt wohnungslosen Haushalts.

Dieser Betrag umfasst alle Nebenkosten, mit Ausnahme derjenigen für Wasser, Gas, Strom, Heizung, Kabelfernsehen und Telefon.

Die Beziehung zwischen dem Antragsteller und dem Bewohner wird durch eine Vereinbarung zur prekären Bewohnung geregelt, deren Muster vom Minister bestimmt wird.

Art. 10 - Während der Dauer der Unterbringung gewährleistet der Antragsteller dem Haushalt eine soziale Betreuung, die zum Zweck hat, den Umzug in eine feste Wohnung zu fördern.

Diese Betreuung muss die aktive Suche nach einer anderen Wohnung innerhalb von mit der Lage des Haushalts vereinbarten Fristen, die Klärung seiner administrativen und sozialen Lage, die Sicherstellung einer Mietgarantie und die regelmäßige Zahlung der Bewohnungsentschädigung fördern.

Falls nötig fördert die Betreuung ebenfalls die Beschlussfassung, die allmähliche Übernahme der Verantwortung durch die Personen, die geeignete Benutzung der Wohnung und die Rücksicht auf die Nachbarschaft und die Umwelt.

Art. 11 - Jedes Jahr spätestens am 1. März und während der ersten neun oder fünfzehn Jahre der Benutzung der Wohnung richtet der Antragsteller einen Bericht über den Ablauf der Maßnahme an die Verwaltung.

Dieser Bericht wird nach dem von der Verwaltung gegebenen Muster erstellt. Er bezieht sich insbesondere auf die soziale Lage der Haushalte, auf die für die Benutzung der Wohnung bezahlten Beträge, sowie auf die Modalitäten der sozialen Betreuung, die sie in Anspruch nehmen.

Art. 12 - Der Betrag, der von dem Zuschussberechtigten bei Nichteinhaltung der Bedingungen für die Gewährung der Beihilfe zurückzuzahlen ist, wird durch folgende Formel festgelegt:

$$R = (1 - (D/30)^2) \times M$$

wobei:

R = der zurückzuzahlende Betrag;

D = die Dauer, nach Jahren berechnet, während deren die Bedingungen eingehalten wurden;

P = der Zeitraum der Zweckbestimmung der Wohnung als Übergangswohnung (9 oder 15 Jahre);

M = der Betrag des Zuschusses.

Art. 13 - Der vorliegende Erlass findet Anwendung auf die Finanzierung der ab dem Jahr 2007 durch die Regierung genehmigten Programme.

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

Namur, den 19. Juli 2007.

Der Minister-Präsident,

E. DI RUPO

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,

A. ANTOINE

—————
VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 2007 — 3705

[2007/202635]

19 JULI 2007. — Besluit van de Waalse Regering waarbij het Gewest een tegemoetkoming aan rechtspersonen verleent voor de oprichting van transitwoningen

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 31, 35 tot 43 en 188 tot 190;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij door het Gewest een tegemoetkoming wordt verleend aan rechtspersonen met het oog op de oprichting van transitwoningen;

Gelet op het advies van de "Conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne" (Hoge Raad van Steden, Gemeenten en Provincies van het Waalse Gewest), gegeven op 28 maart 2007;

Gelet op het advies van de "Conseil supérieur du logement" (Hoge Huisvestingsraad), gegeven op 28 maart 2007;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 6 en 7 maart 2007;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 9 maart 2007;

Gelet op het advies van de Raad van State, gegeven op 27 juni 2007;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting,

Besluit :

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

1° de Minister : de Minister van Huisvesting,

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

3° de aanvrager : de overheden of instellingen bedoeld in artikel 31 van de Waalse Huisvestingscode;

De niet erkende instellingen met een maatschappelijk doel voldoen aan de volgende voorwaarden :

a) tijdens de hele duur bedoeld in artikel 11 van dit besluit beschikken over de diensten van één of meer gediplomeerde of daarmee gelijkgestelde maatschappelijke werkers die kunnen instaan voor de sociale begeleiding van personen gehuisvest in gerenoveerde of herstructureerde gebouwen. Onder met maatschappelijk werker gelijkgestelde werker wordt verstaan elke persoon die het bewijs kan leveren van minstens 3 jaar ervaring in de sociale sector; als zulks niet het geval is, wordt vóór de toekenning van de subsidie een overeenkomst met het O.C.M.W. gesloten;

b) over voldoende financiële middelen beschikken om de haalbaarheid van de verrichting te waarborgen;

4° de kostprijs van de woning : het bedrag van de uitgaven die de aanvrager als dusdanig geboekt heeft voor de uitvoering van gepaste saneringswerken in een woning, alle kosten inbegrepen, behalve de waarde van het terrein en de kostprijs van de inrichting van de omgeving en van de tegemoetkomingen verkregen overeenkomstig andere regelgevingen;

5° het programma : het gemeentelijk actieprogramma inzake huisvesting bedoeld in de artikelen 188 tot 190 van de Code.

Art. 2. Zodra de administratie het onderzoeksrapport over de gezondheid van de woning heeft overgemaakt, kan de Minister de aanvrager een subsidie verlenen voor een handeling i.v.m. de renovatie van een verbeterbaar gebouw of de herstructurering van een gebouw om er transitwoningen van te maken, voor zover de kosten voor de werken bedoeld in artikel 3 niet gedragen worden door de overheid krachtens andere wettelijke of regelgevende bepalingen en voor zover de aanvrager alle bewarende maatregelen heeft genomen of laten nemen m.b.t. het gebouw.

Art. 3. § 1. De subsidie wordt vastgelegd op 100 % van de kostprijs van de woning.

§ 2. Als een gedeelte van het verbeterbare gebouw gesloopt moet worden, omvatten de noodzakelijke werken bedoeld in artikel 1, 13^o, van de Waalse huisvestingscode de sloping en de wederopbouw van een gebouwvolume dat overeenstemt met het gesloopte gedeelte. Op voorstel van de administratie kan de Minister instemmen met de wederopbouw van een ander volume.

§ 3. De aanvrager kan het gebouw gedeeltelijk bestemmen voor andere doeleinden dan bewoning. In dit geval wordt de subsidie verleend op grond van de oppervlakte die voor huisvesting bestemd is.

§ 4. Bij de berekening van de subsidie wordt geen rekening gehouden met :

1^o garages, kelders en zolders;

2^o werken tot verfraaiing van gevels die geen oplossing voor onbewoonbaarheidsproblemen met zich meebrengen;

3^o voltooiingswerken, behalve die betreffende de gemeenschappelijke ruimtes van de gebouwen;

4^o werken tot inrichting van de omgeving.

Art. 4. § 1. Om de subsidie te kunnen genieten, moeten de voorwaarden bedoeld in de §§ 2 tot 6 vervuld worden.

§ 2. De handeling bedoeld in artikel 2 van dit besluit moet opgenomen zijn in het gemeentelijk programma en goedgekeurd worden door de Regering.

§ 3. Voor de berekening van de subsidie is de gemiddelde kostprijs van een woning niet hoger dan € 52.000 per verrichting die het voorwerp van de subsidie uitmaakt, en dan € 26.000 voor een collectieve woning. Bovendien is de gemiddelde kostprijs van de werken per vierkante meter nuttige oppervlakte (excl. BTW) niet hoger dan volgende waarde : € 1.050, verminderd met € 6 per vierkante meter nuttige oppervlakte.

Als de bestemming tot transitwoning voor minstens 15 jaar gewaarborgd wordt, worden de in het vorige lid bedoelde bedragen verhoogd met 20 % .

De overschrijding van die bedragen wordt door de aanvrager of de eigenaar van het goed gedragen. De formele verbintenis tot die tenlasteneming wordt vóór de aanbesteding van de werken aan de administratie overgemaakt.

Voor appartementsgebouwen en collectieve woningen is de kostprijs van de gemeenschappelijke ruimten inbegrepen in de kosten van de woningen.

De werken voor de isolatie van de zolder of van het dakwerk van de woningen worden ten laste van de eigenaar uitgevoerd in het kader van de werken voor het conform maken van woningen.

Op gemotiveerd voorstel van de administratie kan de Minister een afwijking van die bedragen toestaan als het gebouw een belangrijke patrimoniale waarde heeft of als de meerkosten aan een specifieke verrichting gebonden zijn.

§ 4. De dienstopdracht voor het projectonderzoek en het voorontwerpdossier worden binnen 12 maanden na de datum van kennisgeving van het programma aan de administratie overgemaakt.

Het dossier met het aanbestedingsresultaat wordt binnen twee jaar na de datum van kennisgeving van het programma aan de administratie overgemaakt.

De opdracht tot het aanvatten van de werken wordt gegeven binnen zes maanden na de datum van kennisgeving van de toekenning van de subsidie.

De werken moeten binnen twee jaar na de datum van diezelfde kennisgeving beëindigd worden.

Op gemotiveerd voorstel van de administratie kan de Minister een bijkomende termijn toestaan.

§ 5. De woning voldoet aan de door de Regering vastgelegde criteria inzake de gezondheid van woningen.

§ 6. Als een stedenbouwkundige vergunning voor de werken vereist wordt, wordt vóór de toekenning van de subsidie een afschrift van die vergunning overgemaakt.

Art. 5. De aanvrager richt de subsidieaanvraag aan de administratie volgens de modaliteiten die de Minister bepaalt.

Art. 6. Het voorlopige bedrag van de tegemoetkoming wordt berekend op grond van de raming van het voorontwerp van de werken.

Het definitieve bedrag wordt bepaald op grond van de aanbesteding van de werken.

Dat bedrag wordt verhoogd met 10 % als tegemoetkoming in de algemene kosten.

Het definitieve bedrag van de subsidie kan pas worden aangepast indien tijdens de werken blijkt dat onverwachts moeilijkheden opduiken, wat door overlegging van bewijsstukken moet worden gestaafd.

De werken, met uitzondering van de beveiligingswerken, mogen niet vóór de kennisgeving van de subsidie ondernomen worden.

Art. 7. De subsidie wordt uitbetaald als volgt :

1^o een eerste schijf van 40 % van het bedrag na overlegging van de opdracht tot het aanvatten van de werken;

2^o een tweede schijf van 30 % op grond van stukken ter staving van de aanwending van de eerste schijf;

3^o het saldo, op basis van de eindafrekening van de werken en na controle door de administratie.

Art. 8. § 1. Recht op bewoning van dergelijke woningen hebben gezinnen die in een preciaire toestand verkeren of door overmacht hun woning verloren hebben.

Het maandbedrag van het inkomen van het in artikel 1, 29^o, c, van de Waalse Huisvestingscode bedoelde gezin dat begeleid wordt door een dienst voor schuldbemiddeling mag niet hoger zijn dan 120 % van het bedrag van het leefloon dat overeenstemt met de samenstelling van het gezin.

§ 2. Het gezin kan hoogstens zes maanden worden ondergebracht in een transitwoning. Na afloop van die termijn kan de aanvrager die termijn met hoogstens zes maanden verlengen indien het gezin door overmacht nog steeds zonder woning is of in een preciaire toestand verkeert, zoals bedoeld in artikel 1, 29^o, c, van de Waalse Huisvestingscode.

Art. 9. De maandelijkse vergoeding voor het betrekken van een transitwoning mag niet meer bedragen dan 20 % van :

1^o het maandinkomen van het gezin bedoeld in artikel 1, 29^o, a of b, van de Waalse Huisvestingscode;

2^o het maandinkomen van het gezin bedoeld in artikel 1, 29^o, c, van de Waalse Huisvestingscode;

3^o het maandinkomen van het gezin dat om redenen van overmacht zonder woning is.

In dat bedrag zitten alle lasten vervat, behalve die voor water, gas, elektriciteit, verwarming, kabelverdeling en telefoon.

De verhouding tussen aanvrager en bewoner wordt geregeld door een overeenkomst voor preciaire bewoning conform het door de Minister bepaalde model.

Art. 10. Door de aanvrager wordt aan het gezin gewaarborgd dat het tijdens het bewonen van de transitwoning sociaal begeleid wordt met het oog op diens overplaatsing naar een vaste woning.

Door die begeleiding moet voorzien worden in het actieve zoeken naar een andere woning binnen een termijn die verenigbaar is met de toestand van het gezin, met het rechte trekken van diens administratieve en maatschappelijke toestand, met het bijeen sparen van het geld nodig voor de huurwaarborg en de geregelde betaling van de vergoeding voor het betrekken van een transitwoning.

Indien nodig wordt door de begeleiding ervoor gezorgd dat het treffen van de nodige beslissingen, de responsabilisering van de betrokkenen, het adequate gebruik van de woning en het respect voor buurt en omgeving worden bijgebracht.

Art. 11. Tijdens de eerste negen of vijftien jaar waarin de woning betrokken wordt legt de maatschappij jaarlijks uiterlijk 1 maart een verslag over aan de administratie waarin alle stappen van bedoeld proces uiteen worden gezet.

Dat verslag wordt opgesteld overeenkomstig een model dat door de administratie afgegeven wordt. In dat verslag wordt melding gemaakt van de maatschappelijke toestand van het gezin, van de bedragen die betaald werden voor het betrekken van de toegewezen woning en van de wijze waarop ze sociaal worden begeleid.

Art. 12. Het bedrag dat de tegemoetkomingsgerechtigde moet terugbetalen in geval van niet-naleving van de voorwaarden betreffende de toekenning van de subsidie, wordt berekend als volgt :

$$R = (1 - (D/30)^2) \times M,$$

waarbij :

R = het terug te betalen bedrag;

D = de in jaren uitgedrukte duur van de periode waarin de voorwaarden werden vervuld;

P = de periode waarin de woning als transitwoning bestemd wordt (9 of 15 jaar);

M = het bedrag van de subsidie.

Art. 13. Dit besluit is van toepassing op de financiering van de programma's die door de Regering goedgekeurd worden vanaf het jaar 2007.

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

Namen, 19 juli 2007.

De Minister-President,

E. DI RUPO

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,

A. ANTOINE

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 2007 — 3706

[2007/202638]

19 JUILLET 2007. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements de transit

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 56, 60 à 68, 88, § 2, 96, 135 et 188 à 190;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements de transit;

Vu l'avis du Conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne, donné le 28 mars 2007;

Vu l'avis du Conseil supérieur du Logement, donné le 28 mars 2007;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 23 avril 2007;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné les 6 et 7 mars 2007;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 9 mars 2007;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 27 juin 2007;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête :

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

1° le Ministre : le Ministre du Logement;

2° la Société wallonne : la Société wallonne du Logement;

3° la société : la société de logement de service public;

4° le coût du logement : le montant des dépenses comptabilisées comme telles par la société pour l'exécution de travaux appropriés de salubrité d'un logement tous frais compris, à l'exclusion de la valeur du terrain et du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations;

5° le programme : le programme communal d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 du Code.

Art. 2. La Société wallonne peut accorder une subvention à la société pour une opération de réhabilitation d'un logement améliorable ou de reconstruction d'un bâtiment améliorable afin de créer des logements de transit, dans la mesure où les travaux visés à l'article 3 du présent arrêté ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires et pour autant que la société ait pris ou ait fait prendre toutes les mesures conservatoires à l'égard du bâtiment, dès la transmission par l'Administration du rapport d'enquête concernant la salubrité du logement.

Art. 3. § 1^{er}. La subvention est fixée à 100 % du coût du logement.

§ 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. Sur la proposition de la Société wallonne, le Ministre peut autoriser une reconstruction d'un volume différent.

§ 3. La société peut affecter en partie le bâtiment à une autre destination que le logement. Dans ce cas, la subvention est octroyée au prorata de la superficie affectée au logement.