

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 2007 — 3711

[2007/202640]

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 moyens

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 58, 60 à 68, 79, 88, § 2, 96 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 moyens;

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 : une société de logement de service public;

4° le coût du logement : le montant des dépenses comptabilisées comme telles par la société soit pour la construction d'un logement, soit pour l'acquisition et la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de tout ou partie d'un bâtiment améliorable, soit pour l'acquisition, la démolition d'un bâtiment non améliorable et la reconstruction d'un logement; tous frais compris, à l'exclusion de la valeur du terrain, 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 construction, d'acquisition et de réhabilitation, de restructuration ou d'adaptation d'un bâtiment améliorable ou d'acquisition et de démolition-reconstruction d'un bâtiment non améliorable, afin de créer un ou plusieurs logements moyens, 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 faire 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 40 % du coût du logement. Cette subvention est portée à 45 % du coût précité pour les bâtiments situés dans une zone visée à l'article 79 du Code.

§ 2. Le coût de l'acquisition du bâtiment est pris en charge pour autant que l'acte authentique d'achat date de moins de 6 ans par rapport à la date de demande de la subvention visée à l'article 5.

§ 3. La société 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 travaux d'aménagement d'abords;

2° le coût du terrain.

Art. 4. § 1^{er}. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§ 2 à 7.

§ 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 du logement, par opération visée par la subvention, n'excède pas € 135.000. En outre, le coût moyen hors T.V.A. des travaux par mètre carré de superficie utile ne dépasse pas la valeur suivante : € 1.700 diminuée de € 6 par mètre carré de superficie utile.

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

Sur proposition motivée de la Société wallonne, le Ministre peut accorder une dérogation à ces montants en cas de rénovation ou de restructuration 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 la Société wallonne dans les 12 mois à dater de la notification du programme.

Le dossier contenant le résultat d'adjudication doit être soumis à la Société wallonne dans les deux ans à dater de la notification du programme, sur la base duquel résultat la Société wallonne notifie l'octroi de la subvention.

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 proposition de la Société wallonne, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire.

§ 5. Le logement est conforme aux critères définis par le Gouvernement 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.

§ 7. La société est titulaire d'un droit réel sur le bien immeuble au plus tard à l'ordre de commencer les travaux.

Art. 5. La société introduit une demande de subvention auprès de la Société wallonne selon les modalités déterminées par le Ministre.

Art. 6. § 1^{er}. La Société wallonne notifie le programme approuvé par le Gouvernement à la société.

§ 2. Le montant définitif de la subvention est fixé sur la base de l'adjudication des travaux et des actes de cession de droits réels ou d'expropriation.

La subvention couvre le montant des travaux pris en charge majoré d'un coefficient de frais fixé par le Ministre.

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

Art. 7. § 1^{er}. Le financement de la création de logements est assuré, selon les programmes approuvés par le Gouvernement :

- soit par le montant de la subvention visé à l'article 3 du présent arrêté et par les avances consenties par la Société wallonne ou les fonds propres dont l'affectation est préalablement autorisée par la Société wallonne;
- soit par le financement alternatif opéré par le Centre régional d'aide aux communes.

§ 2. La Société wallonne assure le financement complémentaire à la subvention par le produit d'emprunts garantis par la Région conformément à l'article 135 du Code wallon du Logement.

Elle arrête un règlement des avances réglant le calcul :

- 1° du montant des avances;
- 2° du montant du remboursement;
- 3° des annuités, du taux annuel, de leur progression et de leur prise de cours;
- 4° de la déduction des intérêts.

Le règlement des avances est soumis à l'approbation du Ministre.

Art. 8. Le Ministre liquide le montant inscrit au budget à la Société wallonne sur la base de déclarations de créance mensuelles établies par elle et visées par les commissaires du Gouvernement.

La déclaration de créance reprend pour chaque chantier la date d'approbation de la décision d'attribution du marché par la Société wallonne.

La Société wallonne liquide la subvention à la Société sur base des demandes de fonds introduites par celle-ci.

Art. 9. Le logement vacant proportionné est attribué au ménage à revenus moyens dont les revenus imposables globalement sont les plus faibles, arrondis à la dizaine d'euros inférieure.

En cas d'inoccupation continue d'un logement pendant plus de trois mois, la société 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, sur décision motivée de la société, dans les cas spécifiques de même nature;
- 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.

A priorité égale, le logement est attribué au ménage dont la demande, inscrite dans le registre établi selon les modalités déterminées par le Gouvernement, sur avis de la Société wallonne, est la plus ancienne.

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

Le loyer visé à l'alinéa premier est adapté au 1^{er} janvier de chaque année : il est égal à 5 % du coût du logement actualisé. 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 ou par une société.

§ 2. Sans préjudice du § 1^{er} du présent article, les relations entre la société 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 la Société wallonne le calcul des loyers initiaux visés à l'article 10, § 1^{er}, ventilés par type de logement.

Art. 11. Chaque année, la société adresse à la Société wallonne un rapport portant sur la situation des locataires et l'ensemble des loyers perçus, selon le modèle et la date fixés par la Société wallonne.

La société tient une comptabilité distincte de l'opération d'investissements couverte par la subvention.

Art. 12. Le Ministre peut autoriser la société à vendre des logements aux locataires, au plus tôt à la fin de la huitième année à dater de la première occupation.

Le produit de la vente est affecté à la création d'un ou plusieurs logements du même type ou au remboursement anticipé des dettes contractées pour la création de ces logements.

Art. 13. § 1^{er}. 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.

§ 2. La sanction prévue au § 1^{er} du présent article n'est pas d'application en cas de vente visée à l'article 11 du présent arrêté.

Art. 14. Le présent arrêté est applicable au financement des programmes approuvés par le Gouvernement à partir de l'année 2007.

Art. 15. 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 — 3711

[2007/202640]

19. JULI 2007 — Erlass der Wallonischen Regierung über die Gewährung durch die "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) einer Beihilfe an die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für die Schaffung von Durchschnittswohnungen

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 58, 60 bis 68, 79, 88, § 2, 96 und 188 bis 190;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 über die Gewährung durch die "Société wallonne du Logement" einer Beihilfe an Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für die Schaffung von Durchschnittswohnungen;

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 23. April 2007 abgegebenen Gutachtens der "Société wallonne du Logement";

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 Wallonische Gesellschaft: die "Société wallonne du Logement";

3° die Gesellschaft: eine Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes;

4° die Kosten der Wohnung: der Betrag der von der Gesellschaft als solche gebuchten Ausgaben entweder für den Bau einer Wohnung oder für den Erwerb und die Sanierung, die Umgestaltung oder die Anpassung der Gesamtheit oder eines Teils eines verbesserungsfähigen Gebäudes, oder für den Erwerb, den Abbruch eines nicht verbesserungsfähigen Gebäudes und den Wiederaufbau 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 - Die Wallonische Gesellschaft kann für eine Maßnahme zum Bau, zum Erwerb und zur Sanierung, Umgestaltung oder Anpassung eines verbesserungsfähigen Gebäudes oder zum Erwerb und Abbruch-Wiederaufbau eines nicht verbesserungsfähigen Gebäudes zwecks der Schaffung einer oder mehrerer Durchschnittswohnungen der Gesellschaft 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 die Gesellschaft schon von der Übermittlung an die Verwaltung des Untersuchungsberichts über die gesundheitliche Zuträglichkeit der Wohnung an alle vorsorglichen Maßnahmen für das Gebäude getroffen hat oder hat treffen lassen.

Art. 3 - § 1. Der Zuschuss wird auf 40 % der Kosten der Wohnung festgelegt. Dieser Zuschuss wird für die in einem in Artikel 79 des Gesetzbuches erwähnten Gebiet gelegenen Gebäude auf 45 % der vorgenannten Kosten erhöht.

§ 2. Die Kosten für den Erwerb des Gebäudes werden unter der Voraussetzung übernommen, dass die notarielle Kaufurkunde weniger als sechs Jahre vor dem Datum des in Artikel 5 des vorliegenden Erlasses erwähnten Zuschussantrags zurückliegt.

§ 3. Die Gesellschaft 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 Arbeiten zur Gestaltung der Umgebung;

2° die Kosten des Grundstücks.

Art. 4 - § 1. Der Anspruch auf den Zuschuss unterliegt der Einhaltung der in den §§ 2 bis 7 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 der Wohnung für jede von dem Zuschuss betroffene Maßnahme nicht über € 135.000. Außerdem liegen die durchschnittlichen Kosten exkl. MwSt. der Arbeiten je Quadratmeter Nutzfläche nicht über folgendem Wert: € 1.700 abzgl. € 6 je Quadratmeter Nutzfläche.

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

Auf begründeten Vorschlag der Wallonischen Gesellschaft kann der Minister im Falle einer Renovierung oder Umgestaltung 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 Wallonischen Gesellschaft innerhalb von 12 Monaten ab der Zustellung des Programms übermittelt werden.

Die Akte mit dem Ergebnis der Ausschreibung muss der Wallonischen Gesellschaft innerhalb von zwei Jahren ab der Zustellung des Programms übermittelt werden; auf der Grundlage dieses Ergebnisses stellt die Wallonische Gesellschaft die Gewährung des Zuschusses zu.

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 Wallonischen Gesellschaft 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.

§ 7. Die Gesellschaft ist spätestens zum Zeitpunkt der Anweisung zur Inangriffnahme der Arbeiten Inhaber eines dinglichen Rechts an dem Gebäude.

Art. 5 - Die Gesellschaft reicht einen Zuschussantrag bei der Wallonischen Gesellschaft gemäß den vom Minister bestimmten Modalitäten ein.

Art. 6 - § 1. Die Wallonische Gesellschaft stellt der Gesellschaft das von der Regierung genehmigte Programm zu.

§ 2. Der endgültige Betrag des Zuschusses wird auf der Grundlage der Ausschreibung der Arbeiten und der Urkunden zur Abtretung von dinglichen Rechten oder Enteignungsrechten festgesetzt.

Der Zuschuss deckt den übernommenen Betrag der Arbeiten, der um einen vom Minister festgesetzten Koeffizienten erhöht wird.

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

Art. 7 - § 1. Die Finanzierung der Schaffung von Wohnungen wird gemäß den von der Regierung genehmigten Programmen:

- entweder durch den Betrag des in Artikel 3 des vorliegenden Erlasses erwähnten Zuschusses und durch die von der Wallonischen Gesellschaft bereitgestellten Gelder oder das Eigenkapital, deren Zweckbestimmung von der Wallonischen Gesellschaft vorher genehmigt wird;

- oder durch die vom "Centre régional d'Aide aux Communes" (Regionales Beihilfezentrum für die Gemeinden) getätigte alternative Finanzierung gewährleistet.

§ 2. Die Wallonische Gesellschaft gewährleistet die zusätzliche Finanzierung des Zuschusses durch den Ertrag der durch die Region garantierten Anleihen gemäß Artikel 135 des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches.

Sie verabschiedet eine Regelung über die Vorschüsse, in der die Berechnung des Folgenden bestimmt wird:

1° des Betrags der Vorschüsse;

2° des Betrags der Rückzahlung;

3° der Annuitäten, deren jährlichen Steigerungsrate und des Datums, ab dem sie laufen;

4° der Zinszahlungsverpflichtungen.

Die Regelung über die Vorschüsse unterliegt der Genehmigung des Ministers.

Art. 8 - Der Minister zahlt der Wallonischen Gesellschaft den im Haushaltsplan eingetragenen Betrag auf der Grundlage von monatlichen Forderungsanmeldungen aus, die von der Wallonischen Gesellschaft erstellt und von den Kommissaren der Regierung mit einem Sichtvermerk versehen werden.

In der Forderungsanmeldung wird für jede Baustelle das Datum angegeben, an dem die Wallonische Gesellschaft den Beschluss zur Vergabe des Auftrags genehmigt hat.

Die Wallonische Gesellschaft zahlt der Gesellschaft den Zuschuss auf der Grundlage der von der Letzteren eingereichten Anträge auf Gelder aus.

Art. 9 - Die freie proportionierte Wohnung wird dem Haushalt mit mittlerem Einkommen zugewiesen, dessen gesamtes steuerpflichtiges Einkommen auf die unteren zehn Euro abgerundet am niedrigsten ist.

Wenn eine Wohnung während mehr als drei Monaten ununterbrochen unbewohnt bleibt, ist die Gesellschaft 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, das heißt:

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 der Gesellschaft, 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.

Bei gleichem Vorrang wird die Wohnung dem Haushalt zugewiesen, dessen Antrag, der in dem gemäß den von der Regierung auf Gutachten der Wallonischen Gesellschaft bestimmten Modalitäten erstellten Register eingetragen ist, am ältesten ist.

Art. 10 - § 1. Die auf einer jährlichen Basis berechnete Anfangsmiete entspricht 5 % der Kosten der Wohnung.

Die in Absatz 1 erwähnte Miete wird am 1. Januar eines jeden Jahres angepasst: sie entspricht 5 % der aktualisierten Kosten der Wohnung. Diese Aktualisierung erfolgt nach denselben Kriterien und Modalitäten wie diejenigen, die von der Regierung bezüglich der Vermietung von Sozialwohnungen, die durch die Wallonische Gesellschaft oder durch eine Gesellschaft verwaltet werden, angenommen worden sind.

§ 2. Unbeschadet des § 1 des vorliegenden Artikels werden die Beziehungen zwischen der Gesellschaft und ihren Mietern gemäß dem Zivilgesetzbuch geregelt. Die Untervermietung ist verboten.

§ 3. Vor der ersten Vermietung der Durchschnittswohnungen übermittelt die Gesellschaft der Wallonischen Gesellschaft die Berechnung der in Artikel 10, § 1, erwähnten und nach Wohnungskategorien aufgegliederten Anfangsmieten.

Art. 11 - Jedes Jahr übermittelt die Gesellschaft der Wallonischen Gesellschaft einen Bericht gemäß dem von der Letzteren festgelegten Muster und Datum, der sich auf die Lage der Mieter und auf die gesamten bezogenen Mieten bezieht.

Die Gesellschaft führt getrennt Buch über die von dem Zuschuss gedeckten Investitionsmaßnahme.

Art. 12 - Der Minister kann der Gesellschaft erlauben, den Mietern frühestens am Ende des achten Jahres ab der ersten Bewohnung Wohnungen zu verkaufen.

Der Verkaufserlös wird für die Schaffung einer oder mehrerer Wohnungen derselben Art oder für die vorzeitige Rückzahlung der für die Schaffung dieser Wohnungen eingegangenen Schulden bestimmt.

Art. 13 - § 1. Der Betrag, der von dem Zuschussberechtigten bei Nichteinhaltung der Bedingungen für die Gewährung des Zuschusses 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;

M = der Betrag des Zuschusses.

§ 2. Die in § 1 des vorliegenden Artikels vorgesehene Strafmaßnahme findet keine Anwendung im Falle eines in Artikel 11 des vorliegenden Erlasses erwähnten Verkaufs.

Art. 14 - Der vorliegende Erlass findet Anwendung auf die Finanzierung der ab dem Jahr 2007 durch die Regierung genehmigten Programme.

Art. 15 - 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 — 3711

[2007/202640]

19 JULI 2007. — Besluit van de Waalse Regering waarbij de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de oprichting van middelgrote woningen

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 58, 60 tot 68, 79, 88, § 2, 96 en 188 tot 190;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij door de "Société wallonne du Logement" een tegemoetkoming toegekend wordt aan de openbare huisvestingsmaatschappijen met het oog op het optrekken van middelgrote woningen;

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 "Société wallonne du Logement", gegeven op 23 april 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 "Société wallonne" : de "Société wallonne du logement";

3° de maatschappij : een openbare huisvestingsmaatschappij;

4° de kostprijs van de woning : het bedrag van de uitgaven die de maatschappij als dusdanig geboekt heeft, hetzij voor de bouw van een woning, hetzij voor de aankoop en de renovatie, de herstructurering of de aanpassing van een gedeelte of van het geheel van een verbeterbaar gebouw, hetzij voor de aankoop, de sloping van een onverbeterbare woning en de wederopbouw van een woning, alle kosten inbegrepen, behalve de waarde van het terrein, de kostprijs van de inrichting van de omgeving en de tegemoetkomingen verleend overeenkomstig andere regelgevingen;

5° het programma : het gemeentelijke 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 "Société wallonne" de maatschappij een subsidie verlenen voor een handeling i.v.m. de bouw, aankoop en renovatie, herstructurering of aanpassing van een verbeterbaar gebouw of de aankoop en sloping-wederopbouw van een onverbeterbaar gebouw om er één of meer middelgrote woningen van te maken, voor zover de werken bedoeld in artikel 3 van dit besluit niet door de overheid gedragen worden krachtens andere wettelijke of regelgevende bepalingen en voor zover de maatschappij alle bewarende maatregelen heeft genomen of laten nemen m.b.t. het gebouw.

Art. 3 § 1. De subsidie wordt vastgelegd op 40 % van de kostprijs van de woning. Deze subsidie wordt tot 45 % van voornoemde kostprijs verhoogd voor gebouwen gelegen in een gebied bedoeld in artikel 79 van de Code.

§ 2. De kostprijs van de aankoop van het gebouw wordt ten laste genomen als de authentieke aankoopakte dateert van minder dan 6 jaar t.o.v. de datum van de aanvraag van de subsidie bedoeld in artikel 5 van dit besluit.

§ 3. De maatschappij kan het gebouw gedeeltelijk voor andere doeleinden dan bewoning bestemmen. 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° de werkzaamheden voor de inrichting van de omgeving;

2° de kostprijs van het terrein.

Art. 4. Om de subsidie te genieten, moet worden voldaan aan de voorwaarden bedoeld in de §§ 2 tot 7.

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

§ 3. Voor de berekening van de subsidie is de gemiddelde kostprijs van de woning niet hoger dan € 135.000 per vierkante meter nuttige oppervlakte die het voorwerp van de subsidie uitmaakt. Bovendien is de gemiddelde kostprijs van de werken per vierkante meter nuttige oppervlakte (excl. BTW) niet hoger dan volgende waarde : € 1.700, verminderd met € 6 per vierkante meter nuttige oppervlakte.

Voor appartementsgebouwen wordt de kostprijs van de gemeenschappelijke ruimten meegerekend in de kostprijs van de woningen.

Op gemotiveerd voorstel van de "Société wallonne" kan de Minister in geval van renovatie of herstructurering 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 "Société wallonne" overgemaakt.

Het dossier met het aanbestedingsresultaat wordt binnen twee jaar na de datum van kennisgeving van het programma aan de "Société wallonne" overgemaakt; op grond van dat resultaat geeft de "Société wallonne" kennis van de toekenning van de subsidie.

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

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

Op voorstel van de "Société wallonne" 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.

§ 7. De maatschappij heeft een zakelijk recht op het gebouw uiterlijk wanneer de opdracht wordt gegeven om de werken aan te vatten.

Art. 5. De maatschappij dient haar subsidieaanvraag bij de "Société wallonne" in volgens de door de Minister bepaalde modaliteiten.

Art. 6. § 1. De "Société wallonne" geeft de maatschappij kennis van het door de Regering goedgekeurde programma.

§ 2. Het definitieve bedrag van de subsidie wordt vastgelegd op basis van de aanbesteding van de werken en van de akten van overdracht van zakelijke rechten of van onteigening.

De subsidie dekt het bedrag van de werken waarvan de lasten zijn overgenomen, verhoogd met een kostencoefficiënt bepaald door de Minister.

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

Art. 7. § 1. De financiering van de oprichting van woningen wordt gewaarborgd volgens de door de Regering goedgekeurde programma's :

- hetzij door het bedrag van de subsidie bedoeld in artikel 3 van dit besluit en door de voorschotten toegekend door de "Société wallonne" of eigen fondsen waarvan de bestemming door de "Société wallonne" is goedgekeurd;

- hetzij via alternatieve financiering door het "Centre régional d'aide aux communes" (Gewestelijk centrum voor hulpverlening aan de gemeenten).

§ 2. De "Société wallonne" zorgt voor de aanvullende financiering van de subsidie via de opbrengst van leningen die door het Waalse Gewest gedekt worden overeenkomstig artikel 135 van de Waalse Huisvestingscode.

Ze voorziet in de uitbetaling van de voorschotten met bepaling van :

1° de voorgeschoten bedragen;

2° het terug te betalen bedrag;

3° de annuïteiten, de jaarlijkse rentevoet, de progressie en gangbare looptijd ervan;

4° de verschuldigde interesten.

Voorschotten worden met de goedkeuring van de Minister uitbetaald.

Art. 8. De Minister betaalt de "Société wallonne" het op de begroting uitgetrokken bedrag uit op grond van de maandelijkse aangiften van schuldvordering die door haar worden opgemaakt en van het visum van de Regeringscommissarissen worden voorzien.

In de aangifte van schuldvordering staat voor elk bouwwerk de datum vermeld waarop de beslissing van de "Société wallonne" om de opdracht te gunnen is goedgekeurd.

De "Société wallonne" betaalt de maatschappij de subsidie uit op grond van de door deze laatste ingediende fondsenaanvragen.

Art. 9. De geproportioneerde leegstaande woning wordt toegekend aan een gezin met een middelmatig inkomen waarvan het globaal belastbaar inkomen, afgerond op het lagere tiental euro, het laagst is.

Indien een woning meer dan drie maanden zonder onderbreking leeg staat, kan de maatschappij die voor een niet-hernieuwbare periode van maximum drie jaar verhuren aan een gezin met bescheiden inkomens.

De woning is geproportioneerd indien ze bestaat uit een aantal kamers dat bepaald wordt op grond van de gezinssamenstelling, met name :

1° één slaapkamer per alleenstaande persoon;

2° één slaapkamer per echtpaar of per paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen;

3° één bijkomende slaapkamer per echtpaar of per paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen, en waarvan ieder lid ten minste 35 jaar is;

4° twee slaapkamers per echtpaar of per paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen, indien één van de leden gehandicapt is of, in gelijksoortige specifieke gevallen, na gemotiveerde beslissing van de maatschappij;

5° één slaapkamer per gehandicapt kind;

6° één slaapkamer voor twee kinderen van hetzelfde geslacht en jonger dan 10 jaar;

7° twee slaapkamers voor kinderen van verschillend geslacht en waarvan één ouder is dan 6 jaar.

Bij gelijke voorrang wordt de woning toegewezen aan het gezin dat zich het eerst gemeld heeft en waarvan de aanvraag is opgenomen in het register opgemaakt volgens de door de Regering bepaalde modaliteiten, na advies van de "Société wallonne".

Art. 10. § 1. De aanvankelijke huurprijs, berekend op jaarbasis, is gelijk aan 5 % van de kostprijs van de woning.

De huurprijs bedoeld in het eerste lid wordt jaarlijks op 1 januari aangepast: hij is gelijk aan 5 % van de geactualiseerde kostprijs van de woning. Deze actualisatie wordt uitgevoerd volgens dezelfde criteria en modaliteiten als die welke door de Regering worden aangenomen voor de huur van de sociale woningen die door de "Société wallonne" of door een maatschappij beheerd worden.

§ 2. Onverminderd de bepalingen van § 1 van dit artikel worden de betrekkingen tussen de maatschappij en haar huurders door het Burgerlijk Wetboek geregeld. Onderverhuur is verboden.

§ 3. Vóór de eerste verhuur van middelgrote woningen bezorgt de maatschappij de "Société wallonne" per type woning de berekening van de oorspronkelijke huurprijzen bedoeld in artikel 10, § 1.

Art. 11. De maatschappij bezorgt de "Société wallonne" jaarlijks een verslag over de toestand van de huurders en van alle geïnde huren, naar het model en op de datum bepaald door de "Société wallonne".

De door de subsidie gedekte investeringsverrichting wordt door de maatschappij apart geboekt.

Art. 12. De Minister kan de aanvrager toestemming geven om woningen aan de huurders te verkopen, ten vroegste aan het eind van het achtste jaar met ingang van de datum van de eerste bezetting.

De opbrengst van de verkoop wordt bestemd voor de oprichting van één of meer woningen van hetzelfde type of voor de voortijdige terugbetaling van schulden aangegaan voor de oprichting van die woningen.

Art. 13. § 1. Het bedrag dat de begunstigde moet terugbetalen in geval van niet-naleving van de voorwaarden tot 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;

M = het bedrag van de subsidie.

§ 2. De sanctie bedoeld in § 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van verkoop bedoeld in artikel 11 van dit besluit.

Art. 14. Dit besluit is van toepassing op de financiering van de programma's die door de Regering goedgekeurd worden vanaf het jaar 2007.

Art. 15. 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