

Details van de uit te voeren werkzaamheden	Termijnen
Werken nodig voor de gezondheid van de woning	
Andere werken	

Artikel 3. Duurtijd van het contract

Dit mandaat wordt verleend en aangenomen voor een duur van negen jaar, ingaand op ... en van rechtswege eindigend op ...

De mandaatsovereenkomst kan evenwel opgezegd worden mits een vooropzeg van drie maanden :

- als tijdens de uitvoering ervan één van de houders van zakelijke rechten niet meer zelf over een woning zou beschikken die hem als hoofdverblijfplaats zou kunnen dienen, waarbij zijn voornemen aangetoond moet worden om het goed persoonlijk en daadwerkelijk te bewonen;
- als de houder van zakelijke rechten het onroerend goed wil laten bewonen door de echtgenote(-genoot), hun verwanten in opgaande of neergaande lijn en hun adoptiekinderen, evenals door hun verwanten in de zijlijn tot in de derde graad, op voorwaarde dat die personen niet zelf over een woning beschikken die hun als hoofdverblijfplaats dienen kan.

Artikel 4. Bijzondere clausules.

Dit contract bevat bijlage(n) die volledig deel uitmaken van het contract.

Goedgekeurd de schrapping van ... lijnen en ... woorden, onbestaande geacht.

Dit contract en de bijlage(n) ervan worden opgesteld in evenveel exemplaren als er contract ondertekenende partijen zijn, waarbij elke partij erkent er één origineel exemplaar van gekregen te hebben.

(verplicht opschrijven : Gelezen en goedgekeurd)

Handtekeningen van de partijen

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Waalse Regering van 27 mei 2009 tot bepaling, voor het jaar 2009, van de nadere regels voor de overname door het Gewest van een huurtegemootkoming voor een onbewoonde woning dat in beheer dient te worden genomen door een plaatselijke overheid, een autonoom bedrijf of een openbare huisvestingsmaatschappij.

Namen, 27 mei 2009.

De Minister-President,

R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,

A. ANTOINE

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

F. 2009 — 2418

[2009/202916]

27 MAI 2009. — Arrêté du Gouvernement wallon déterminant, pour l'année 2009, les modalités de la prise en charge par la Région d'une aide à la location d'un logement inoccupé à prendre en gestion par une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 18 décembre 2008 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année 2009, notamment l'allocation de base 31.01 du programme 11 de la section 16;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^o à 22^o*bis*, du Code wallon du Logement;

Vu les articles 55 à 58 de l'arrêté royal du 17 juillet 1991 portant coordination des lois sur la comptabilité de l'Etat;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 1997 relatif au contrôle administratif et budgétaire;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné 11 mai 2009;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 27 mai 2009;

Considérant que le plan stratégique transversal n° 3 "inclusion sociale" dispose d'investissements supplémentaires à affecter à la mobilisation du patrimoine existant pour le remettre sur le marché locatif;

Considérant que, pour ce faire, le plan stratégique transversal n° 3 "inclusion sociale" prévoit que la Région interviendra afin de permettre la prise en location, à long terme, par un opérateur immobilier, de bâtiments inoccupés;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er} : Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1^o aide à la location : la prise en charge d'une partie du loyer et d'une partie du coût des travaux, dans un logement inoccupé à prendre en gestion;

2^o opérateur immobilier : une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement;

3^o administration : la Direction générale opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie;

4^o la mise en état de salubrité du logement : les travaux à effectuer au logement à prendre en gestion pour répondre aux conditions de l'arrêté du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^o à 22^o*bis*, du Code wallon du Logement.

Art. 2. § 1^{er}. Il est engagé au profit du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, à charge du budget de la Région wallonne pour l'année 2009, programme 16.11, allocation de base 31.01, un montant de 1.000.000 euros destiné à la mise en œuvre du présent arrêté.

§ 2. Dans la limite des crédits disponibles, la Région prend en charge, sous la forme d'une subvention, la différence entre le montant du loyer à payer au titulaire de droits réels, par l'opérateur immobilier prenant en gestion un logement inoccupé, montant majoré, le cas échéant du remboursement partiel du coût des travaux de mise en état de salubrité du logement, et le montant du loyer à payer par l'occupant du logement compte tenu à ses revenus.

Le montant maximum de la subvention est déterminé en tenant compte :

- des revenus des locataires;
- du montant des travaux effectués dans le logement à prendre en gestion;
- des zones dans lesquelles se situent les logements :

1. les zones d'initiative privilégiée;

2. les noyaux d'habitat;

3. le territoire des communes considérées comme zones de forte pression foncière, où le prix moyen des maisons ordinaires excède, sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques les plus récentes, de 35 à 50 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional; la liste des communes est fixée annuellement et revue au mois de juillet pour être d'application au 1^{er} janvier suivant;

4. le territoire des communes considérées comme des zones de très forte pression foncière, où le prix moyen des maisons ordinaires excède, sur base des statistiques de l'Institut national des Statistiques les plus récentes, de 35 à 50 % le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional; la liste des communes est fixée annuellement et revue au mois de juillet pour être d'application au 1^{er} janvier suivant;

5. les zones franches urbaines mises en œuvre dans le Plan Marshall.

Art. 3. § 1^{er}. Le montant de la subvention intervenant dans le montant du loyer à payer par le locataire est déterminé conformément au tableau figurant en annexe 1^{re} du présent arrêté, pour une période de trente-six mois.

§ 2. Le montant de la subvention relative aux travaux est équivalent à 30 % du montant des travaux justifiés.

Art. 4. § 1^{er}. La demande de la subvention visée à l'article 2 est adressée par l'opérateur immobilier, au Fonds du Logement, qui en opère la liquidation.

§ 2. Le Ministre arrête le modèle de demande de subvention qui comporte :

1° l'identification précise du logement inoccupé à prendre en gestion;

2° tout document établissant les revenus du locataire;

3° le rapport d'enquête de salubrité visé à l'article 9 du présent arrêté;

4° le coût des travaux à effectuer dans le logement inoccupé à prendre en gestion.

§ 3. La demande de subvention est accompagnée d'un mandat de gestion conclu entre le titulaire de droits réels sur le bien à prendre en gestion et l'opérateur immobilier. Ce mandat de gestion précise la durée de la mise à disposition du bien, le descriptif des travaux à réaliser et le montant du loyer négocié.

Art. 5. § 1^{er}. La subvention relative au loyer est versée à l'opérateur immobilier, qui est tenu de la déduire du montant du loyer à payer par le locataire. L'opérateur communique au locataire le calcul du loyer, comprenant le montant de la subvention accordée.

§ 2. La subvention relative aux travaux est versée à l'opérateur immobilier. Si les travaux sont effectués par le titulaire de droits réels, l'opérateur immobilier lui rétrocède la subvention.

Art. 6. L'opérateur immobilier communique au Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, sans délai, tout changement concernant le locataire, quant à ses revenus et quant à l'occupation du logement.

Art. 7. Un comité d'accompagnement, constitué de représentants du Ministre-Président, du Ministre du Logement, qui en assure la présidence; de l'administration, de la Société wallonne du Logement et du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie est institué, chargé de faire rapport annuellement et, pour la première fois en mars 2010, sur l'application du présent arrêté, et de donner son avis sur toute adaptation de celui-ci.

Art. 8. Pour le calcul de la subvention relative aux travaux, le coût des travaux à effectuer dans le logement à prendre en gestion ne peut être inférieur à 2.500 euros et ne peut dépasser 30.000 euros. Sur la proposition motivée de l'opérateur immobilier, le Ministre peut accorder une dérogation à ce montant si le logement présente une valeur patrimoniale ou si le surcoût est lié à une opération spécifique, ou en cas d'application de l'article 9, § 2.

Art. 9. § 1^{er}. Les travaux à effectuer dans le logement inoccupé à prendre en gestion sont déterminés par l'enquête de salubrité effectuée par les experts immobiliers du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

§ 2. Les travaux à effectuer peuvent comprendre la création d'un accès indépendant aux étages d'un immeuble.

Art. 10. Les logements sont attribués en priorité aux personnes ou ménages à revenus précaires et modestes, ou privés de logement pour des motifs de force majeure.

Art. 11. L'opérateur immobilier garantit un accompagnement social aux locataires des logements.

Art. 12. Les relations entre l'opérateur immobilier et le titulaire de droits réels sur le bien à prendre en gestion sont régies par un mandat de gestion, selon le modèle figurant en annexe au présent arrêté.

Art. 13. Les relations entre l'opérateur immobilier et les occupants des logements pris en gestion sont régies par le Code civil.

La sous-location est interdite à l'occupant.

Art. 14. Le Fonds publie, dans son rapport annuel d'activités :

- la liste des organismes à finalité sociale bénéficiaires, ainsi que des logements pris en gestion ou en location;

- le montant des loyers appliqués;

- le type de travaux réalisés;

- les difficultés rencontrées par les organismes à finalité sociale.

Art. 15. La liquidation de la subvention visée à l'article 2, § 1^{er}, est effectuée comme suit :

- la première tranche, soit 40 % du montant;

- la deuxième tranche, soit 30 %, sur production de justificatifs de l'utilisation de la première tranche;

- le solde, sur production du décompte final.

Art. 16. Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 27 mai 2009.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE

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

Annexe 1^{re}

Détermination du montant de la subvention intervenant dans le loyer à payer par le locataire

	Intervention	
	par mois	par an
Zones de très forte pression foncière		
• Locataires à revenus précaires	€ 100,00	€ 1.200,00
• Locataires à revenus modestes	€ 75,00	€ 900,00
Zones de forte pression foncière, ZIP et zones franches urbaines		
• Locataires à revenus précaires	€ 75,00	€ 900,00
• Locataires à revenus modestes	€ 50,00 €	€ 600,00

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement du 27 mai 2009 déterminant, pour l'année 2009, les modalités de la prise en charge par la Région d'une aide à la location d'un logement inoccupé à prendre en gestion par une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement.

Namur, le 27 mai 2009.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE

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

Annexe 2

Mandat-type de gestion

En application de l'arrêté du Gouvernement déterminant, pour l'année 2009, les modalités de la prise en charge par la Région d'une aide à la location d'un logement inoccupé à prendre en gestion par un opérateur immobilier;

Considérant... [Antécédents de la procédure suivie]

le(s) soussigné(s), détenteur(s) de droit(s) réel(s)

ci-après dénommé(s) "le mandant",

convien(t)(nent) par la présente de constituer pour mandataire spécial, l'opérateur immobilier représenté par...

en vertu de [dispositions d'habilitation]

auquel il(s) donne(nt) pouvoir de, pour leur compte et en leur nom, gérer et administrer un logement sis à...

Article 1^{er}. Pouvoirs de l'opérateur immobilier

§ 1^{er}. Le mandant donne notamment pouvoir à l'opérateur immobilier, pendant toute la durée du contrat :

1° de passer tout bail et contrat de location aux personnes pour la durée, dans les formes, pour le loyer et sous les charges et conditions que l'opérateur immobilier déterminera, étant expressément convenu que :

* le loyer se situe dans la fourchette suivante de prix;

* l'opérateur immobilier effectue ou fait réaliser les travaux décrits dans le contrat et conformes à l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement;

* l'opérateur immobilier a la faculté de proroger, renouveler, résilier, avec ou sans indemnité, tous les baux, autoriser toutes les cessions de bail et sous-locations, donner et accepter tous les congés, dresser tous les états des lieux;

* le propriétaire renonce à son droit visé à l'article 3, § 4, de la loi du 20 février 1991, modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, de résilier le bail sans motif.

2° de recevoir tous les loyers échus ou à échoir, et toutes les sommes qui pourraient être dues au mandant par d'anciens locataires ou occupants ou pour toutes les autres causes liées à la gestion de l'immeuble, jusqu'à remboursement complet :

• du coût des travaux réalisés par l'opérateur;

• des frais relatifs aux charges d'entretien incombant aux titulaires de droits réels calculés soit forfaitairement soit sur la base des pièces justificatives;

• des frais de gestion calculés conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements;

3° outre les travaux à réaliser au 1°, b), du présent contrat, et moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder, à la charge dudit mandant, à toute réparation, construction, amélioration nécessaire ou utile qui lui incombent et passer à ces fins contrat avec toute personne physique ou morale;

4° exiger des locataires les réparations à leur charge;

5° recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération.

§ 2. Le mandant donne pouvoir à l'opérateur immobilier, pendant toute la durée du contrat de mandat :

1° de passer tous les marchés et les contrats pour la couverture des risques contre l'incendie et des autres risques, pour l'entretien, l'éclairage du logement, l'abonnement aux distributeurs d'eau, de gaz ou d'électricité et pour tous les autres objets, renouveler ou résilier les marchés et les autres contrats existant éventuellement;

2° de payer ce qui pourrait être dû en vertu du 2°;

3° de faire toutes les demandes de dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions, présenter à cet effet toute requête, recevoir toute somme restituée;

4° de représenter le mandant auprès de toutes les autorités administratives, accomplir toutes les formalités requises pour l'obtention du permis de location requis en vertu du Code wallon du logement et pour l'obtention des aides aux personnes physiques;

5° de donner ou retirer quittance et décharge de toutes les sommes reçues ou payées; d'opérer le retrait de toutes les sommes consignées; de remettre tous les titres et pièces, d'en donner ou retirer décharge;

6° d'exercer toutes les poursuites, saisies, contraintes et diligences nécessaires, citer et comparaître au nom et pour compte du mandant devant tous les tribunaux et cours, tant en demandant qu'en défendant, d'obtenir et de mettre à exécution les jugements et arrêts;

7° de passer et de signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile, et plus généralement d'exercer les droits conférés par la législation relative aux baux à loyer, notamment :

- de proroger, de renouveler, de résilier avec ou sans indemnité, tous les baux;
- d'autoriser toutes les cessions de baux et sous-locations;

de donner et accepter tous les congés.

Art. 2. Travaux à réaliser

Le mandant autorise expressément l'opérateur immobilier à effectuer ou faire effectuer, à ses frais, les travaux décrits ci-après, conformément au rapport d'enquête de salubrité effectué par les experts immobiliers du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Détails des travaux à réaliser	Délais
Travaux nécessaires à la salubrité	
Autres travaux	

Art. 3. Durée du contrat

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de neuf ans, prenant cours le, finissant de plein droit le

Toutefois, le contrat de mandat peut être résilié moyennant un préavis de trois mois :

- si en cours d'exécution l'un des détenteurs de droits réels vient à ne plus disposer lui-même d'un logement pouvant lui servir de résidence principale, en justifiant de son intention d'occuper le bien personnellement et effectivement;
- si le détenteur de droits réels souhaite faire occuper l'immeuble par son conjoint, leurs descendants, ascendants et enfants adoptifs, ainsi que leurs collatéraux jusqu'au troisième degré, à condition que ces personnes ne disposent pas elles-mêmes d'un logement pouvant leur servir de résidence principale.

Art. 4. Clauses particulières

Le présent contrat contientannexe(s) faisant partie intégrante du contrat.

Approuvé la rature de lignes et de mots, répertoriés nuls.

Le présent contrat et son (ses) annexe(s) est (sont) établi(s) en autant d'exemplaires que de parties au contrat, chacune reconnaissant en avoir reçu un exemplaire original.

(mention obligatoire : Lu et approuvé)

Signature des parties

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement du 27 mai 2009 déterminant, pour l'année 2009, les modalités de la prise en charge par la Région d'une aide à la location d'un logement inoccupé à prendre en gestion par une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement.

Namur, le 27 mai 2009.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

D. 2009 — 2418

[2009/202916]

27. MAI 2009 — Erlass der Wallonischen Regierung zur Festlegung für das Jahr 2009 der Modalitäten für die Übernahme durch die Region einer Mietbeihilfe für eine leerstehende Wohnung, deren Verwaltung durch eine Agentur für soziale Wohnungen oder eine Vereinigung zur Förderung des Wohnungswesens zu übernehmen ist

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Dekrets vom 18. Dezember 2008 zur Festlegung des allgemeinen Ausgabenhaushaltsplanes der Wallonischen Region für das Haushaltsjahr 2009, insbesondere der Basiszuwendung 31,01 des Programms 11 des Abschnitts 16;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 23. September 2004 über die Einrichtungen für Wohnungswesen mit sozialem Zweck;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1, 19° bis 22°bis des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten Definitionen;

Aufgrund der Artikel 55 bis 58 des Königlichen Erlasses vom 17. Juli 1991 zur Koordinierung der Gesetze über die Staatsbuchführung;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 17. Juli 1997 bezüglich der Verwaltungs- und Haushaltskontrolle;

Aufgrund des am 11. Mai 2009 abgegebenen Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des am 27. Mai 2009 gegebenen Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

In der Erwägung, dass der bereichsübergreifende strategische Plan Nr. 3 "soziale Eingliederung" über zusätzliche Investitionen verfügt, die zur Bereitstellung des bestehenden Vermögens zu bestimmen sind, um dieses wieder auf den Markt der Mietwohnungen zu bringen;

In der Erwägung, dass der bereichsübergreifende strategische Plan Nr. 3 "soziale Eingliederung" zu diesem Zweck vorsieht, dass die Region eingreifen wird, um die Mietübernahme von leerstehenden Wohnungen durch einen Immobilienvermittler auf lange Sicht zu erlauben;

Auf Vorschlag des Ministers des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung;

Nach Beratung,

Beschließt:

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

1° Mietbeihilfe: Übernahme eines Teils der Miete und eines Teils der Kosten der Arbeiten in einer leerstehenden Wohnung, deren Verwaltung zu übernehmen ist;

2° Immobilienvermittler: eine Agentur für soziale Wohnungen oder eine Vereinigung zur Förderung des Wohnungswesens;

3° Verwaltung: die Operative Generaldirektion "Raumordnung, Wohnungswesen, Erbe und Energie";

4° die Wiederherstellung der gesundheitlichen Zutraglichkeit der Wohnung: die an der Wohnung, deren Verwaltung zu übernehmen ist, auszuführenden Arbeiten, um den Bedingungen des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1, 19° bis 22°*bis* des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches erwähnten Definitionen zu genügen.

Art. 2 - § 1. Es wird zugunsten des "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie) zu Lasten des Haushalts der Wallonischen Region für das Jahr 2009, Programm 16.11, Basiszuwendung 31.01, ein Betrag von 1.000.000 Euro für die Durchführung des vorliegenden Erlasses als Verpflichtung eingegangen.

§ 2. Innerhalb der Grenzen der verfügbaren Mittel übernimmt die Region in der Form eines Zuschusses den Unterschied zwischen dem Betrag der Miete, die der Immobilienvermittler, der die Verwaltung der leerstehenden Wohnung übernimmt, dem Inhaber von dinglichen Rechts zu zahlen hat, wobei dieser Betrag ggf. um die teilweise Rückzahlung der Kosten der Arbeiten für die Wiederherstellung der gesundheitlichen Zutraglichkeit der Wohnung zu erhöhen ist, und dem Betrag der Miete, die der Bewohner der Wohnung unter Berücksichtigung von seinem Einkommen zu zahlen hat.

Der Höchstbetrag des Zuschusses wird festgelegt unter Berücksichtigung:

- des Einkommens der Mieter;
- des Betrags der in der Wohnung, deren Verwaltung zu übernehmen ist, ausgeführten Arbeiten;
- der Gebiete, in denen sich die Wohnungen befinden:

1. bevorzugte Initiativgebiete;

2. Wohnkerne;

3. das Gebiet der als Gebiete mit starkem Baudruck geltenden Gemeinden, wo der Durchschnittspreis der gewöhnlichen Wohnhäuser auf der Grundlage der neuesten Statistiken des Nationalen Statistischen Instituts den auf dem regionalen Gebiet gerechneten Durchschnittspreis der gleichen Häuser um 35 bis 50 % überschreitet; die Liste der Gemeinden wird jährlich festgesetzt und im Juli angepasst, und gilt ab dem folgenden 1. Januar;

4. das Gebiet der als Gebiete mit sehr starkem Baudruck geltenden Gemeinden, wo der Durchschnittspreis der gewöhnlichen Wohnhäuser auf der Grundlage der neuesten Statistiken des Nationalen Statistischen Instituts den auf dem regionalen Gebiet gerechneten Durchschnittspreis der gleichen Häuser um 35 bis 50 % überschreitet; die Liste der Gemeinden wird jährlich festgesetzt und im Juli angepasst, und gilt ab dem folgenden 1. Januar;

5. die städtischen Freizonen, die gemäß dem Marshall Plan erschlossen werden.

Art. 3 - § 1. Der Betrag des Zuschusses, der in dem Betrag der von dem Mieter zu zahlenden Miete als Beteiligung gilt, wird gemäß der in der Anlage 1 zum vorliegenden Erlass angeführten Tabelle für einen Zeitraum von sechsund Monaten bestimmt.

§ 2. Der Betrag des Zuschusses bezüglich der Arbeiten entspricht 30 % des Betrags der begründeten Arbeiten.

Art. 4 - § 1. Der Antrag auf den in Artikel 2 erwähnten Zuschuss wird an den "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" vom Immobilienvermittler gerichtet, und der Fonds nimmt die Auszahlung vor.

§ 2. Der Minister legt das Muster des Zuschussantrags fest; dieses umfasst:

1° die genaue Identifizierung der leerstehenden Wohnung, deren Verwaltung zu übernehmen ist;

2° jegliche Unterlage zum Nachweisen des Einkommens des Mieters;

3° den in Artikel 9 des vorliegenden Erlasses erwähnten Bericht über die Untersuchung bezüglich der gesundheitlichen Zutraglichkeit;

4° den Betrag der in der leerstehenden Wohnung, deren Verwaltung zu übernehmen ist, auszuführenden Arbeiten.

§ 3. Dem Zuschussantrag wird ein zwischen dem Inhaber von dinglichen Rechten an dem Gut, dessen Verwaltung zu übernehmen ist, und dem Immobilienvermittler abgeschlossenes Verwaltungsmandat beigefügt. Dieses Verwaltungsmandat gibt die Dauer der Zurverfügungstellung des Gutes, die Beschreibung der auszuführenden Arbeiten und den Betrag der auf Verhandlungsbasis festgelegten Miete an.

Art. 5 - § 1. Der Zuschuss bezüglich der Miete wird dem Immobilienverwalter eingezahlt, und dieser muss ihn vom Betrag der vom Mieter zu zahlenden Miete abziehen. Der Vermittler übermittelt dem Mieter die Berechnung der Miete, einschließlich des Betrags des gewährten Zuschusses.

§ 2. Der Zuschuss bezüglich der Arbeiten wird dem Immobilienvermittler eingezahlt. Wenn die Arbeiten durch den Inhaber dinglicher Rechte ausgeführt werden, retrozediert ihm der Immobilienverwalter den Zuschuss.

Art. 6 - Der Immobilienvermittler übermittelt dem "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" unverzüglich jede Änderung über den Mieter, dessen Einkommen oder die Benutzung der Wohnung.

Art. 7 - Ein Begleitausschuss, der sich aus Vertretern des Minister-Präsidenten, des Ministers des Wohnungswesens, der den Vorsitz führt, der Verwaltung, der "Société wallonne du Logement" und des "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" zusammensetzt, wird gegründet und damit beauftragt, jährlich und zum ersten Mal im März 2010 über die Anwendung des vorliegenden Erlasses Bericht zu erstatten, und sein Gutachten über jegliche Anpassung des Erlasses abzugeben.

Art. 8 - Für die Berechnung des Zuschusses bezüglich der Arbeiten dürfen die Kosten der in der Wohnung, deren Verwaltung zu übernehmen ist, auszuführenden Arbeiten weder unter 2.500 Euro noch über 30.000 Euro liegen. Auf begründeten Vorschlag des Immobilienverwalters kann der Minister eine Abweichung von diesem Betrag gewähren, wenn das Gebäude einen Wert als Erbgut aufweist oder wenn die Mehrkosten mit einer spezifischen Maßnahme verbunden sind, oder im Falle der Anwendung des Artikels 9, § 2.

Art. 9 - § 1. Die Arbeiten, die in der leerstehenden Wohnung, deren Verwaltung zu übernehmen ist, auszuführen sind, wird durch die von den Immobilienexperten des "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" durchgeführte Untersuchung bezüglich der gesundheitlichen Zuträglichkeit bestimmt.

§ 2. Die auszuführenden Arbeiten können den Bau eines unabhängigen Zugangs zu den Stockwerken eines Gebäudes umfassen.

Art. 10 - Die Wohnungen werden vorzugsweise den Personen oder Haushalten mit prekärem oder geringem Einkommen, oder die wegen höherer Gewalt wohnungslos sind, zugewiesen.

Art. 11 - Der Immobilienverwalter gewährleistet eine soziale Betreuung der Mieter der Wohnungen.

Art. 12 - Die Beziehungen zwischen dem Immobilienverwalter und dem Inhaber von dinglichen Rechten an dem Gut, dessen Verwaltung zu übernehmen ist, werden durch ein Verwaltungsmandat nach dem in der Anlage zum vorliegenden Erlass angeführten Muster geregelt.

Art. 13 - Die Beziehungen zwischen dem Immobilienvermittler und den Bewohnern der Wohnungen, deren Verwaltung übernommen wird, werden durch das Zivilgesetzbuch geregelt.

Dem Bewohner wird jede Untervermietung verboten.

Art. 14 - Der Fonds veröffentlicht in seinem jährlichen Tätigkeitsbericht:

- die Liste der begünstigten Einrichtungen mit sozialem Zweck, sowie der verwalteten oder gemieteten Wohnungen;

- den Betrag der angewandten Mieten;

- die Art der ausgeführten Arbeiten;

- die Schwierigkeiten, auf welche die Einrichtungen mit sozialem Zweck gestoßen sind.

Art. 15 - Die Auszahlung des in Artikel 2, § 1 erwähnten Zuschusses erfolgt folgendermaßen:

- die erste Tranche, nämlich 40% des Betrags;

- die zweite Tranche, nämlich 30% , gegen Vorlage von Belegstücken über die Verwendung der ersten Tranche;

- der Restbetrag gegen Vorlage der Endabrechnung

Art. 16 - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.
Namur, den 27. Mai 2009

Der Minister-Präsident,
R. DEMOTTE

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,
A. ANTOINE

Anlage 1

Bestimmung des Betrags des Zuschusses, der die Beteiligung an der vom Mieter zu zahlenden Miete darstellt

	Beteiligung	
	monatlich	jährlich
Gebiete mit sehr starkem Baudruck		
• Mieter mit prekärem Einkommen	€ 100,00	€ 1.200,00
• Mieter mit geringem Einkommen	€ 75,00	€ 900,00
Gebiete mit starkem Baudruck, bevorzugte Initiativgebiete und städtische Freizonen		
• Mieter mit prekärem Einkommen	€ 75,00	€ 900,00
• Mieter mit geringem Einkommen	€ 50,00	€ 600,00

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 27. Mai 2009 zur Festlegung für das Jahr 2009 der Modalitäten für die Übernahme durch die Region einer Mietbeihilfe für eine leerstehende Wohnung, deren Verwaltung durch eine Agentur für soziale Wohnungen oder eine Vereinigung zur Förderung des Wohnungswesens zu übernehmen ist, beigefügt zu werden.

Namur, den 27. Mai 2009

Der Minister-Präsident,
R. DEMOTTE

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,
A. ANTOINE

Anlage 2

Musterverwaltungsmandat

In Anwendung des Erlasses der Wallonischen Regierung zur Festlegung für das Jahr 2009 der Modalitäten für die Übernahme durch die Region einer Mietbeihilfe für eine leerstehende Wohnung, deren Verwaltung durch einen Immobilienvermittler zu übernehmen ist;

In Erwägung von ... [bisheriges Verfahren]

vereinbart hiermit der(die) Unterzeichnete(n),, Inhaber von dinglichen Rechten,

nachstehend "Mandant" genannt,

den Immobilienvermittler als besonderen Mandatsträger zu bestellen,

vertreten durch,

aufgrund von [Ermächtigungsbestimmungen],

welchen er bzw. sie bevollmächtigen, um eine in gelegene Wohnung auf ihre Rechnung und in ihrem Namen zu verwalten und bewirtschaften.

Artikel 1 - Befugnisse des Immobilienvermittlers

§ 1. Der Mandant bevollmächtigt insbesondere den Immobilienvermittler, um während der ganzen Laufzeit des Vertrags,

1° in den Formen, gegen den Mietzins, mit den Lasten und unter den Bedingungen, die vom Immobilienvermittler bestimmt werden, jeglichen Mietvertrag oder jegliches Mietverhältnis mit Personen abzuschließen, wobei das Folgende ausdrücklich vereinbart wird:

- der Mietzins liegt in der folgenden Preisspanne
- Der Immobilienvermittler führt die in dem Vertrag beschriebenen Arbeiten aus oder läßt sie ausführen; diese Arbeiten müssen in Übereinstimmung mit dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1, 19° bis 22°bis des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches erwähnten Definitionen festgesetzten Normen stehen;
- der Immobilienvermittler kann jeden Mietvertrag verlängern, erneuern, mit oder ohne Entschädigung kündigen, jede Abtretung des Mietvertrags und jede Untervermietung erlauben, jede Kündigung geben oder annehmen, jeden Ortsbefund erstellen;
- der Eigentümer verzichtet auf sein in Artikel 3, § 4, des Gesetzes vom 20. Januar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge erwähntes Recht, den Mietvertrag ohne Angabe eines Grundes zu beenden.

2° jeden fälligen oder zukünftig fälligen Mietzins zu beziehen und jeden Betrag, der von ehemaligen Mietern oder Bewohnern oder aus jeglichem, mit der Verwaltung des Gebäudes verbundenen Grund dem Mandanten geschuldet werden könnte, bis zur völligen Rückzahlung des Folgenden einzunehmen:

- * der Kosten der vom Immobilienvermittler durchgeführten Arbeiten;
- * der Lasten in Bezug auf die den Inhabern dinglicher Rechte anfallenden Instandhaltungskosten, die entweder pauschal oder auf der Grundlage von Belegstücken berechnet werden;
- * der gemäß den Bestimmungen von Artikel 5 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Mai 1999 zur Bekämpfung der leerstehenden Wohnungen berechneten Verwaltungskosten;

3° mit der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Mandanten und zu dessen Lasten neben den unter 1°, b) des vorliegenden Vertrags durchzuführenden Arbeiten jede notwendige bzw. nützliche Reparatur, Bau- oder Verbesserungsarbeit, die ihm obliegen, vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, und zu diesem Zweck mit jeder natürlichen oder juristischen Person Verträge abzuschließen;

4° von den Mietern die Ausführung der zu ihren Last gehenden Reparaturarbeiten zu verlangen;

5° die Mietgarantie einzunehmen und zu verwalten und deren Freigabe zu erlangen.

§ 2. Der Mandant bevollmächtigt den Immobilienvermittler, während der ganzen Laufzeit des Mandatsvertrags:

1° jeden Auftrag oder Vertrag zur Deckung der Risiken in Sachen Brand und sonstiger Risiken, für die Instandhaltung, die Beleuchtung der Wohnung, die Anschlussgebühren für Wasser, Gas oder Strom und für jeden sonstigen Gegenstand abzuschließen, die eventuell schon bestehenden Aufträge oder sonstigen Verträge zu verlängern oder zu kündigen;

2° das zu zahlen, was aufgrund des 2° geschuldet werden könnte;

3° jeden Erlass oder jede Ermäßigung der Steuern und Abgaben zu beantragen, zu diesem Zweck jeden Antrag einzureichen, jeden rückerstatteten Betrag einzunehmen;

4° den Mandanten bei jeder Verwaltungsbehörde zu vertreten, jede notwendige Formalität zum Erhalt der aufgrund des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches erforderlichen Mietgenehmigung und zum Erhalt der Beihilfen an natürliche Personen zu erfüllen;

5° für alle bezogenen oder gezahlten Beträge Quittung und Entlastung zu erteilen oder zu entziehen; alle hinterlegten Beträge abzuheben; jeden Titel und Beleg abzugeben, davon Entlastung zu erteilen oder zu entziehen;

6° jede notwendige Verfolgung, Pfändung, jeden notwendigen Vollstreckungsauftrag und gerichtlichen Schritt vorzunehmen, vor jedem Gericht und Hof im Namen und für Rechnung des Mandanten sowohl als Kläger als auch als Beklagter vor Gericht zu fordern und zu erscheinen, die Urteile und Entscheidungen zu erlangen und auszuführen;

7° jede Urkunde, jedes Protokoll und Belegstück zu erstellen und zu unterzeichnen, Domizil zu erwählen, und im allgemeinen die durch die Gesetzgebung über Mietverträge erteilten Rechte auszuüben, insbesondere:

* jeden Mietvertrag zu verlängern, zu erneuern, mit oder ohne Entschädigung zu kündigen;

* jede Abtretung des Mietvertrags und jede Untervermietung zu erlauben;

* jede Kündigung zu geben oder anzunehmen.

Art. 2 - Auszuführende Arbeiten

Der Mandant gestattet ausdrücklich dem Immobilienvermittler, die nachstehenden Arbeiten gemäß dem Bericht der von den Immobilienexperten des "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" durchgeführten Untersuchung bezüglich der gesundheitlichen Zuträglichkeit zu seinen Lasten vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

Einzelheiten über die auszuführenden Arbeiten	Fristen
Für die gesundheitliche Zuträglichkeit notwendige Arbeiten	
Sonstige Arbeiten	

Art. 3 - Laufzeit des Vertrags

Das vorliegende Mandat ist für eine Dauer von neun Jahren, die ab demläuft und von Rechts wegen amabläuft, gewährt und angenommen.

Der Mandatsvertrag kann jedoch in den folgenden Fällen mittels einer Kündigungsfrist von drei Monaten gekündigt werden:

- falls einer der Inhaber dinglicher Rechte selber während der Ausführung des Vertrags über keine Wohnung, die ihm als Hauptwohnsitz dienen kann, mehr verfügen sollte, wenn dieser seine Absicht, das Gut persönlich und tatsächlich zu beziehen, nachweist;
- wenn der Inhaber dinglicher Rechte das Gebäude durch seinen Ehepartner, ihre Verwandten in aufsteigender oder absteigender Linie oder ihre Adoptivkinder sowie durch ihre Seitenverwandten bis zum dritten Grad bewohnen lassen möchte, vorausgesetzt, dass diese Personen selbst über keine Wohnung, die ihnen als Hauptwohnsitz dienen kann, mehr verfügen.

Art. 4 - Sonderklauseln

Der vorliegende Vertrag enthält Anlage(n), die integrierende Bestandteile des Vertrags sind.

Die Streichung von Zeilen und Wörtern, die als nichtig gelten, wird genehmigt

Der vorliegende Vertrag und seine Anlage(n) sind in so vielen Ausfertigungen ausgestellt worden, wie es Vertragsparteien gibt, und jede Partei erklärt, eine Originalfassung erhalten zu haben.

(obligatorischer Vermerk: gelesen und genehmigt)

Unterschrift der Parteien

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 27. Mai 2009 zur Festlegung für das Jahr 2009 der Modalitäten für die Übernahme durch die Region einer Mietbeihilfe für eine leerstehende Wohnung, deren Verwaltung durch eine Agentur für soziale Wohnungen oder eine Vereinigung zur Förderung des Wohnungswesens zu übernehmen ist, beigefügt zu werden.

Namur, den 27. Mai 2009

Der Minister-Präsident

R. DEMOTTE

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung

A. ANTOINE

—————
VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

N. 2009 — 2418

[2009/202916]

27 MEI 2009. — Besluit van de Waalse Regering tot bepaling, voor het jaar 2009, van de nadere regels voor de overname door het Gewest van een huurtegemeetkoming voor een onbewoonde woning dat in beheer dient te worden genomen door een sociaal vastgoedagentschap of een vereniging voor de bevordering van de huisvesting

De Waalse Regering,

Gelet op het decreet van 18 december 2008 houdende de algemene uitgavenbegroting van het Waalse Gewest voor het begrotingsjaar 2009, inzonderheid op basisallocatie 31.01 van programma 11 van afdeling 16;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 23 september 2004 betreffende de sociale huisvestingsinstellingen;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°bis, van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen;

Gelet op de artikelen 55 tot 58 van het koninklijk besluit van 17 juli 1991 houdende coördinatie van de wetten op de rijkscomptabiliteit;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 17 juli 1997 betreffende de administratieve en begrotingscontrole;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 11 mei 2009;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 27 mei 2009;

Overwegende dat het overkoepelend beleidsplan nr. 3 "sociale insluiting" over bijkomende investeringen beschikt die gebruikt moeten worden voor de inschakeling van het beschikbare bestand dat dan op de huurmarkt moet worden geplaatst;

Overwegende dat het overkoepelend beleidsplan nr. 3 "sociale insluiting" daartoe voorziet dat het Gewest tussenbeide zal komen om de huur op lange termijn van onbewoonde gebouwen door een vastgoedbeheerder mogelijk te maken;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit verstaat men onder :

1° huurtegemeetkoming : de overname van een deel van de huur en een deel van de kostprijs van de werkzaamheden in een onbewoonde woning die in beheer moet worden genomen;

2° vastgoedbeheerder : een sociaal vastgoedagentschap of een vereniging voor de bevordering van de huisvesting;

3° bestuur : het Operationeel Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening, Wonen, Erfgoed en Energie;

4° de gezondmaking van de woning : de werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden in de woning die in beheer dient te worden genomen om te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°bis, van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen.

Art. 2. § 1. Er wordt ten bate van het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Woningfonds van de Kroostrijke Gezinnen van Wallonië), ten laste van de begroting van het Waalse Gewest voor het jaar 2009, programma 16.11, basisallocatie 31.01, een bedrag van 1.000.000 euro vastgelegd voor de uitvoering van dit besluit.

§ 2. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten neemt het Gewest in de vorm van een subsidie het verschil over tussen het bedrag van de huur die betaald moet worden aan de houder van zakelijke rechten door een vastgoedbeheerder die een onbewoonde woning in beheer neemt, welk bedrag in voorkomend geval vermeerderd wordt met de gedeeltelijke terugbetaling van de kostprijs van de werken voor de gezondmaking van de woning en het bedrag van de huur die betaald moet worden door de bewoner ervan rekening houdend met diens inkomsten.

Het maximumbedrag van de subsidie wordt bepaald rekening houdend met :

- de inkomsten van de huurders;
- het bedrag van de werken uitgevoerd in de woning die in beheer moet worden genomen;
- de gebieden waarin de woningen gelegen zijn :

1. de bevoorrechte initiatiefgebieden;
2. de woonkernen;

3. het grondgebied van de gemeenten die als gebieden met een hoge vastgoeddruk bekend staan, waar de gemiddelde prijs van de gewone woonhuizen op grond van de recentste statistieken van het Nationaal Instituut voor de Statistiek met 35 tot 50 % de gemiddelde prijs overstijgt van dezelfde huizen, berekend op het gewestelijke grondgebied; de lijst van de gemeenten wordt jaarlijks vastgesteld door de Maatschappij om in werking te treden op 1 januari van het daarop volgende jaar;

4. het grondgebied van de gemeenten die als gebieden met een zeer hoge vastgoeddruk bekend staan, waar de gemiddelde prijs van de gewone woonhuizen op grond van de recentste statistieken van het Nationaal Instituut voor de Statistiek met 35 tot 50 % de gemiddelde prijs overstijgt van dezelfde huizen, berekend op het gewestelijke grondgebied; de lijst van de gemeenten wordt jaarlijks vastgesteld door de Maatschappij om in werking te treden op 1 januari van het daarop volgende jaar;

5. de stedelijke vrije gebieden geïmplementeerd door het Marshallplan.

Art. 3. § 1. Het bedrag van de subsidie die bijdraagt in het bedrag van de huur die betaald moet worden door de huurder wordt bepaald overeenkomstig de tabel opgenomen in bijlage 1 bij dit besluit, voor een periode van zesendertig maanden.

§ 2. Het bedrag van de subsidie voor de werkzaamheden komt overeen met 30 % van het bedrag van de verantwoorde werken.

Art. 4. § 1. De tegemoetkomingsaanvraag bedoeld in artikel 2 wordt door de vastgoedbeheerder gericht aan het Woningfonds, dat de uitbetaling verricht.

§ 2. De Minister bepaalt het model voor de subsidieaanvraag, bevattende :

- 1° de duidelijke omschrijving van de onbewoonde woning die in beheer moet worden genomen;
- 2° elk stuk waaruit de inkomsten van de huurder blijken;
- 3° het verslag van het gezondheidsonderzoek bedoeld in artikel 9 van dit besluit;
- 4° de kostprijs van de werken uitgevoerd in de onbewoonde woning die in beheer moet worden genomen.

§ 3. Bij de subsidieaanvraag wordt een beheersmandaat gevoegd, gesloten tussen de houder van de zakelijke rechten op het woning dat in beheer moet worden genomen en de vastgoedbeheerder. In dat beheersmandaat worden de duur van de terbeschikkingstelling van het goed, de omschrijvingsstaat van de uit te voeren werken en het bedrag van de onderhandelde huur nader aangegeven.

Art. 5. § 1. De subsidie met betrekking tot de huur wordt aan de vastgoedbeheerder gestort, die ze moet aftrekken van het bedrag van de huur die de huurder moet betalen. De beheerder deelt de berekening van de huur aan de huurder mee, waarin het bedrag van de toegekende subsidie begrepen is.

§ 2. De subsidie betreffende de werkzaamheden wordt aan de vastgoedbeheerder gestort. Als de werken door de houder van de zakelijke rechten worden uitgevoerd, geeft de vastgoedbeheerder hem de subsidie door.

Art. 6. De vastgoedbeheerder deelt het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" onverwijld elke verandering mee betreffende de huurder, diens inkomsten en de bewoning.

Art. 7. Er wordt een begeleidingscomité opgericht bestaande uit vertegenwoordigers van de Minister-President, de Minister van Huisvesting, die er het voorzitterschap van waarneemt; uit het bestuur, de "Société wallonne du Logement" en het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie", belast met het jaarverslag, en dit voor het eerst in maart 2010, over de toepassing van dit besluit, en met het verlenen van diens advies over elke aanpassing ervan.

Art. 8. Voor de berekening van de subsidie in verband met de werkzaamheden mag de kostprijs van de in de in beheer te nemen woning uit te voeren werken niet lager zijn dan 2.500 euro en niet hoger dan 30.000 euro. Op gemotiveerd voorstel van de vastgoedbeheerder kan de Minister een afwijking van dat bedrag toekennen als de woning een vermogenswaarde vertoont of als de bovenmatige kostprijs verband houdt met een specifieke verrichting of bij toepassing van artikel 9, § 2.

Art. 9. § 1. De uit te voeren werken in de leegstaande woning die moet worden beheerd, worden door het gezondheidsonderzoek vastgesteld dat door de vastgoedexperts van het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" wordt verricht.

§ 2. De uit te voeren werken kunnen de aanleg omvatten van een onafhankelijke toegang tot de verdiepingen van een pand.

Art. 10. De woningen worden bij voorrang toegewezen aan bestaansonzekere personen of gezinnen of personen of gezinnen met een bescheiden inkomen, of personen of gezinnen wie een woning is ontzegd wegens overmacht.

Art. 11. De vastgoedbeheerder waarborgt een sociale begeleiding aan de huurders van de woningen.

Art. 12. De betrekkingen tussen de vastgoedbeheerder en de houder van zakelijke rechten op het goed dat in beheer moet worden genomen, worden geregeld bij een beheersmandaat volgens het model in bijlage bij dit besluit.

Art. 13. De betrekkingen tussen de vastgoedoperator en de bewoners van de woningen die in beheer worden genomen, worden geregeld bij het Burgerlijk Wetboek.

De onderverhuur wordt de bewoner verboden.

Art. 14. Het Fonds maakt in zijn jaarverslag bekend :

- de lijst van de rechthebbende sociale instellingen en van de woningen die beheerd of gehuurd worden;
- het bedrag van de toegepaste huurprijzen;
- het type uitgevoerde werken;
- de moeilijkheden die de sociale instellingen hebben ondervonden.

Art. 15. De in artikel 2, § 1, bedoelde subsidie wordt op de volgende wijze uitbetaald :

- de eerste schijf, namelijk 40 % van het bedrag;
- de tweede schijf, namelijk 30 %, op grond van stukken ter staving van de aanwending van de eerste schijf;

- het saldo, op voorlegging van de eindafrekening.

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

Namen, 27 mei 2009.

De Minister-President,
R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,
A. ANTOINE

Bijlage 1

Bepaling van het bedrag van de subsidie die bijdraagt in de huur die betaald moet worden door de huurder

	Bijdrage	
	per maand	per jaar
Gebieden met een zeer hoge vastgoeddruk		
• Bestaansonzekere huurders	€ 100,00	€ 1.200,00
• Huurders met bescheiden inkomens	€ 75,00	€ 900,00
Gebieden met een hoge vastgoeddruk, bevoorrechte initiatiefgebieden en stedelijke vrije gebieden		
• Bestaansonzekere huurders	€ 75,00	€ 900,00
• Huurders met bescheiden inkomens	€ 50,00	€ 600,00

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 27 mei 2009 tot bepaling, voor het jaar 2009, van de nadere regels voor de overname door het Gewest van een huurtegemootkoming voor een onbewoonde woning dat in beheer dient te worden genomen door een sociaal vastgoedagentschap of een vereniging voor de bevordering van de huisvesting.

Namen, 27 mei 2009.

De Minister-President,
R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,
A. ANTOINE

Bijlage 2

Beheersmandaat : model

Bij toepassing van het besluit van de Waalse Regering tot bepaling, voor het jaar 2009, van de nadere regels voor de overname door het Gewest van een huurtegemootkoming voor een onbewoonde woning dat in beheer dient te worden genomen door een vastgoedbeheerder.

Gelet op... [Voorgeschiedenis van de te volgen procedure]
ondergetekende(n), houder van het (de) zakelijke recht(en)

hierna de mandaatgever genoemd,

komt (komen) bij deze overeenkomst overeen de vastgoedbeheerder als bijzondere mandaathouder aan te wijzen vertegenwoordigd door

krachtens [machtigingsbepalingen]

aan wie hij (zij) de bevoegdheid verleent (verlenen) om voor eigen rekening en in eigen naam een woning te beheren, gelegen in

Artikel 1. Bevoegdheden van de vastgoedbeheerder

§ 1. De mandaatgever geeft meer bepaald de bevoegdheid aan de vastgoedbeheerder om tijdens de gehele duur van het contract :

1° elke huurovereenkomst en contract te sluiten met de personen voor de duur, in de vormen, voor de huur en onder de lasten en voorwaarden die vastgoedbeheerder zal bepalen, waarbij uitdrukkelijk overeengekomen wordt dat :

* de huurprijs in de volgende marge schommelt :

* de vastgoedbeheerder de werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren omschreven in het contract en conform het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°bis van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen;

* de vastgoedbeheerder kan alle huurovereenkomsten met of zonder vergoeding verlengen, hernieuwen, alle afstanden van huurovereenkomst en onderverhuren toelaten, alle opzeggingen geven en aannemen, en elke plaatsbeschrijving vaststellen;

* de eigenaar ziet af van zijn recht bedoeld in artikel 3, § 4, van de wet van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijke Wetboek houdende de huurovereenkomsten, om de huurovereenkomst zonder reden op te zeggen;

2° alle vervallen of nog te vervallen huren in ontvangst te nemen, en alle sommen die de mandaatgever verschuldigd zouden kunnen zijn door voormalige huurders of bewoners of voor alle andere redenen in verband met het beheer van het pand, tot en met de volledige terugbetaling;

• de kostprijs van de door de operator uitgevoerde werken;

- de kosten betreffende de onderhoudslasten die te beurt vallen aan de houders van zakelijke rechten, ofwel forfaitair ofwel op grond van verantwoordingsstukken berekend;
- de beheerskosten berekend overeenkomstig de bepalingen van artikel 5 van het besluit van de Waalse Regering van 20 mei 1999 betreffende de leegstandbestrijding.

3° naast de werken, uit te voeren onder 1°, b), van dit contract, en mits voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de mandaatgever, elke nodige of noodzakelijke herstelling, oprichting, verbetering die hem te beurt vallen op diens kosten uitvoeren of laten uitvoeren en daarvoor een contract te sluiten met elke natuurlijke of rechtspersoon;

4° van de huurders de herstellingen op hun kosten eisen;

5° de huurwaarborg krijgen en beheren en de vrijgave van de huurwaarborg bekomen.

§ 2. De mandaatgever geeft meer bepaald de bevoegdheid aan de vastgoedbeheerder om tijdens de gehele duur van het contract :

1° alle overheidsopdrachten en contracten te gunnen ter dekking van de brand- en andere risico's, voor het onderhoud, de verlichting van de woning, het abonnement op de watervverdelers, de gas- of elektriciteitsdistributie en voor alle andere doelen, de opdrachten en andere eventuele bestaande contracten verlengen of opzeggen;

2° te betalen wat verschuldigd zou kunnen zijn krachtens 2°;

3° alle belastingaftrekken of andere aftrekken van taksen en belastingen te verrichten, daartoe elk verzoek indienen en elke terugbetaalde som te krijgen;

4° de mandaatgever te vertegenwoordigen bij alle bestuurlijke overheden, elke formaliteit vereist voor het bekomen van de huurtoelating krachtens de Waalse Huisvestingscode en voor het bekomen van steun aan de natuurlijke personen te verrichten;

5° kwijting en ontasting van alle gekregen of betaalde sommen geven of intrekken, de afhaling verrichten van alle in bewaring gegeven sommen, alle titels en stukken overhandigen, er ontlasting van te geven of in te trekken;

6° alle nodige vervolgingen, beslagnames, dwangschriften en benaerstigingen uitoefenen, voor alle rechtbanken en hoven dagen en verschijnen in naam en in opdracht van de mandaatgever, zowel als eiser als als verweerder, alle vonnissen en arresten te verkrijgen en ten uitvoer te brengen;

7° alle akten, processen-verbaald en stukken te sluiten en ondertekenen, woonstkeuze te doen, en meer in het algemeen de rechten uit te oefenen toegewezen bij de wetgeving over de huurovereenkomsten, en meer bepaald :

- alle huurovereenkomsten verlengen, hernieuwen en opzeggen met of zonder vergoeding;
- alle afstanden van huurovereenkomsten en onderverhuren machigen;
- alle opzeggingen te geven en aan te nemen.

Art. 2. Uit te voeren werkzaamheden

De mandaatgever machtigt de vastgoedbeheerder uitdrukkelijk om op eigen kosten de werkzaamheden uit te voeren hierna omschreven, overeenkomstig het gezondheidsonderzoeksverslag verricht door de vastgoedexperten van het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie".

Details van de uit te voeren werkzaamheden	Termijnen
Werken nodig voor de gezondheid van de woning	
Andere werken	

Art. 3. Duurtijd van het contract

Dit mandaat wordt verleend en aangenomen voor een duur van negen jaar, ingaand op ..., van rechtswege eindigend op ...

De mandaatsovereenkomst kan evenwel opgezegd worden mits een vooropzeg van drie maanden :

- als tijdens de uitvoering ervan één van de houders van zakelijke rechten niet meer zelf over een woning zou beschikken die hem als hoofdverblijfplaats zou kunnen dienen, waarbij zijn voornemen aangetoond moet worden om het goed persoonlijk en daadwerkelijk te bewonen;
- als de houder van zakelijke rechten het onroerend goed wil laten bewonen door de echtgenote(-genoot), hun verwanten in opgaande of neergaande lijn en hun adoptiekinderen, evenals door hun verwanten in de zijlijn tot in de derde graad, op voorwaarde dat die personen niet zelf over een woning beschikken die hun als hoofdverblijfplaats dienen kan.

Art. 4. Bijzondere clausules.

Dit contract bevat bijlage(n) die volledig deel uitmaken van het contract.

Goedgekeurd de schrapping van ... lijnen en ... woorden, onbestaande geacht.

Dit contract en de bijlage(n) ervan worden opgesteld in evenveel exemplaren als er contract ondertekenende partijen zijn, waarbij elke partij erkent er één origineel exemplaar van gekregen te hebben.

(verplicht opschrijven : Gelezen en goedgekeurd)

Handtekeningen van de partijen

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 27 mei 2009 tot bepaling, voor het jaar 2009, van de nadere regels voor de overname door het Gewest van een huurtegemootkoming voor een onbewoonde woning dat in beheer dient te worden genomen door een sociaal vastgoedagentschap of een vereniging voor de bevordering van de huisvesting.

Namen, 27 mei 2009.

De Minister-President,
R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,
A. ANTOINE