

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

F. 2011 — 1034

[2011/201758]

7 MARS 2011. — Arrêté ministériel portant approbation du règlement de l'aide à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement pour la réhabilitation et la restructuration de logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 85bis, § 1^{er}, inséré par le décret du 15 mai 2003 et modifié par le décret du 20 juillet 2005, et § 2, inséré par le décret du 15 mai 2003;

Vu le contrat de gestion du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie pour la période 2007-2012 du 10 septembre 2007, notamment les articles 20.1 et 42.1;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes à finalité sociale, notamment l'article 26, § 5, alinéa 3;

Vu l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010 déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location;

Vu la décision prise le 24 janvier 2011 par le conseil d'administration du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie sous réserve de l'approbation ministérielle,

Arrête :

Article unique. Est approuvé le règlement de l'aide à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement pour la réhabilitation et la restructuration de logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location, figurant en annexe au présent arrêté.

Namur, le 7 mars 2011.

J.-M. NOLLET

Annexe

Règlement de l'aide à consentir par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement pour la réhabilitation et la restructuration de logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location

TITRE I^{er}. — DE LA TERMINOLOGIE

Article 1^{er}. Pour l'application des présentes dispositions, il faut entendre par :

1. "Fonds" : le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;
2. "opérateur" : une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement;
3. "logement" : le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;
4. "logement inoccupé" : le logement correspondant à l'un des cas suivants :
 - a) le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois;
 - b) le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;
 - c) le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs.

L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri n'interrompt pas l'inoccupation.

Le titulaire de droits réels sur le logement fournira au Fonds toute attestation probante de l'inoccupation du logement au moment de l'introduction de la demande :

1. "travaux économiseurs d'énergie" : les travaux ouvrant le droit au bénéfice des éco primes telles que définies à l'article 90, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté ministériel du 22 mars 2010 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie;
2. "valeur vénale ou valeur estimée du logement" : sa valeur actuelle déterminée sur la foi d'une expertise du Fonds;
3. "coût réel ou estimé des travaux" : leur prix réel fixé en tenant compte des frais d'expertise, des dispositions des cahiers des charges, de la description des travaux, des métrés et estimations des cahiers des dépenses, des résultats des soumissions et adjudications, du contrôle, du suivi et de la réception des travaux ainsi que de la T.V.A. et des prix normalement pratiqués par les entrepreneurs au moment de la conclusion du ou des contrats d'entreprise.

TITRE II. — DE L'OBJET DE L'INTERVENTION

Art. 2. Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Fonds accorde des prêts et des subventions, par l'intermédiaire des opérateurs, aux titulaires de droits réels sur un logement inoccupé visé à l'article 1^{er}, 4, du présent règlement, en vue de la réhabilitation ou de la restructuration de ce logement, individuel ou collectif, maison ou appartement, sis en Région wallonne et affecté à l'usage d'habitation, pour sa mise en conformité aux critères minimaux de salubrité fixés dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007, déterminant les critères de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^o à 22^obis, du Code wallon du Logement.

TITRE III. — DU TITULAIRE DE DROITS REELS

Art. 3. § 1^{er}. Le titulaire de droits réels est une personne physique ou morale, en ce compris l'opérateur.

Il est plein propriétaire ou emphytéote du logement visé à l'article 1^{er}, 4, du présent règlement.

§ 2. Lorsque le titulaire de droits réels n'est pas l'opérateur, il consent à la prise en gestion ou en location du logement par l'opérateur, après réhabilitation ou restructuration du logement.

TITRE IV. — DU LOGEMENT

Art. 4. Le titulaire de droits réels met le logement irrévocablement à disposition de l'opérateur par mandat de gestion ou contrat de location, selon les modalités décrites à l'article 11 du présent règlement.

Art. 5. La valeur vénale du logement, après réhabilitation ou restructuration, ne peut excéder les valeurs vénales maximum autorisées pour les opérations d'acquisition-rénovation de logements pour familles avec trois enfants en vertu de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

TITRE V. — DE L'INTERVENTION

Art. 6. § 1^{er}. Sans préjudice de l'aliéna 2, l'intervention du Fonds dans les travaux de réhabilitation ou de restructuration est attribuée pour moitié sous la forme d'un prêt et pour l'autre moitié sous la forme d'une subvention.

Cette intervention du Fonds est attribuée intégralement sous la forme d'une subvention lorsque l'opération porte sur un logement comportant au moins trois chambres.

§ 2. Le total formé par l'ensemble des concours financiers de tiers, y compris l'intervention accordée en application du présent règlement, ne peut excéder 100 % du coût des travaux de réhabilitation ou de restructuration, majoré des honoraires d'architecte, des frais de notaire, des frais de dossier et, le cas échéant, du montant de la prime unique d'assurance décès visée à l'article 20 du présent règlement lorsqu'il est avancé par le Fonds.

Lorsque le titulaire de droits réels est une personne physique, le pourcentage de 100 % est ramené à 95 %, dès lors que le remboursement de l'intervention octroyée sous la forme d'un prêt n'est pas garanti par l'assurance décès visée à l'article 20 du présent règlement.

Le montant, ainsi majoré, est arrondi à la dizaine d'euros supérieure ou inférieure selon que le chiffre des unités atteint ou non cinq euros.

§ 3. Le montant de l'intervention est établi sur la base de l'estimation du projet des travaux accepté par le Fonds. Ce dernier peut arrêter la dépense finançable à un niveau inférieur à celui du devis, dans la mesure où il estime que les prix sont anormalement élevés.

§ 4. Si une partie du logement améliorable doit être démolie, les travaux comprennent la démolition et la reconstruction d'un volume équivalent à la partie du logement démoli.

§ 5. Pour les immeubles à appartements, le coût des travaux effectués aux espaces communs est inclus dans le coût des logements.

§ 6. Le titulaire de droits réels peut affecter en partie le logement à une autre destination que le logement donné en gestion ou en location. Dans ce cas, l'intervention est octroyée en proportion de la superficie affectée au logement.

Art. 7. § 1^{er}. Sans préjudice du § 2, la somme du prêt et de la subvention ne peut excéder 52.000 euros par logement.

§ 2. Par décision motivée, le Fonds peut accorder un montant supplémentaire dans un des cas de surcoût suivants :

1. le bâtiment présente une valeur patrimoniale significative;
2. l'opération est spécifique;
3. le bâtiment nécessite la mise en conformité aux règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie;
4. des travaux économiseurs d'énergie sont réalisés.

Est considéré comme bâtiment présentant une valeur patrimoniale significative, l'immeuble ayant fait l'objet en tout ou en partie d'une mesure de classement, ou l'immeuble inscrit en tout ou en partie sur la liste de sauvegarde, ou encore l'immeuble repris en tout ou en partie à l'inventaire du patrimoine monumental de Wallonie.

Est réputée spécifique, l'opération qui touche un logement adapté au handicap ou à l'âge de la personne ainsi que toute forme de cologement ou d'habitat groupé.

Le montant supplémentaire ne peut excéder 23.000 euros par logement. Il est attribué pour moitié sous la forme d'un prêt et pour l'autre moitié sous la forme d'une subvention.

§ 3. Les montants précités sont indexés au 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la première fois en 2012, sur base de la formule suivante :

$$\frac{\text{Montant maximum} \times \text{indice ABEX du 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)}}{\text{Indice ABEX du 1}^{\text{er}} \text{ janvier 2011}}$$

Les montants ainsi indexés sont arrondis à la centaine d'euros supérieure ou inférieure, selon que le chiffre des dizaines atteint ou non cinquante euros.

TITRE VI. — DES TRAVAUX

Art. 8. § 1^{er}. Les travaux financés, à l'exception des travaux de sauvegarde, ne peuvent être entrepris avant la notification de la promesse d'intervention.

§ 2. L'ordre de commencer les travaux est intimé au titulaire de droits réels par le Fonds au moment où celui-ci notifie l'octroi de l'intervention.

§ 3. La fin des travaux doit intervenir dans un délai de deux ans à dater de cette même notification. Sur la proposition motivée du titulaire de droits réels, le Fonds peut accorder un délai supplémentaire d'un an.

Art. 9. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 7, § 2, du présent règlement, les travaux visant la réhabilitation ou la restructuration des logements ne peuvent bénéficier d'aucune autre aide régionale en matière de logement ou d'énergie.

§ 2. Le titulaire de droits réels marque son accord pour que le montant des éventuelles aides complémentaires attribuées par la Région ou toute autre autorité publique, vienne en déduction de l'intervention du Fonds au moment de leur liquidation.

TITRE VII. — DE LA LIQUIDATION DE L'INTERVENTION

Art. 10. Le montant de l'intervention n'est pas remis en mains du titulaire de droits réels. Le versement en est opéré, du consentement de celui-ci, directement en mains des fournisseurs ou des entrepreneurs effectuant les prestations et travaux.

TITRE VIII. — DE L'AFFECTATION DU LOGEMENT

Art. 11. Au terme des travaux, le logement est géré ou loué par l'opérateur, pendant une période d'au moins neuf ans, à l'exclusion de la durée des travaux, ou d'au moins quinze ans dans l'un des cas visés à l'article 7, § 2, du présent règlement, sans jamais être inférieure à la durée de remboursement du prêt accordé au titulaire de droits réels.

Lorsque le titulaire de droits réels est l'opérateur, il peut assurer lui-même la gestion locative du logement.

Art. 12. § 1^{er}. Le logement est donné en location par l'opérateur.

§ 2. Lorsqu'il a bénéficié exclusivement d'une subvention, le logement est donné en location à un ménage en état de précarité.

Si aucun ménage en état de précarité, dont la composition correspond au nombre de chambres du logement en vertu de 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, n'a posé sa candidature auprès de l'opérateur pour ce logement, celui-ci est loué à un ménage à revenu modeste.

TITRE IX. — DU LOYER ET DE SON AFFECTATION

Art. 13. Le loyer dû au titulaire de droits réels s'établit en excluant la prise en compte de l'amélioration du logement consécutive aux travaux financés.

Art. 14. § 1^{er}. Le loyer payé par l'occupant ne peut excéder trente pour cent de ses revenus nets mensuels augmentés des allocations familiales perçues pour les enfants faisant partie de son ménage ou de toutes autres ressources disponibles telles que pécules de vacances, chèques-repas, pensions alimentaires et primes diverses.

§ 2. Lorsque le logement a bénéficié exclusivement d'une subvention pour les travaux visant sa réhabilitation ou sa restructuration, le loyer payé par l'occupant ne peut excéder vingt pour cent de ses revenus nets mensuels augmentés des allocations familiales perçues pour les enfants faisant partie de son ménage ou de toutes autres ressources disponibles telles que pécules de vacances, chèques-repas, pensions alimentaires et primes diverses.

Art. 15. Le loyer payé par le locataire est affecté :

a) à la marge d'intermédiation de l'opérateur, dont le montant ne peut excéder 15 % de la valeur locative normale du logement après travaux;

b) à concurrence d'au moins cinquante pour cent au remboursement du prêt accordé;

c) s'il échet, à l'amortissement du coût de gestion des travaux par l'opérateur.

Le solde éventuel est versé au titulaire de droits réels.

TITRE X. — DU TAUX D'INTERET DU PRET

Art. 16. Le taux d'intérêt applicable au prêt est fixé à 0 % l'an.

Art. 17. Le taux d'intérêt visé à l'article 16 du présent règlement est majoré, à chaque échéance, au maximum de 0,0416 % par mois, soit de 0,50 % l'an, sur la totalité du solde de la dette jusqu'à l'apurement de toute somme échue et non payée du solde de cette dette.

TITRE XI. — DE LA DUREE ET DU REMBOURSEMENT DU PRET

Art. 18. Sans préjudice de l'article 11, la durée du prêt est fixée en fonction de la qualité du titulaire de droits réels, personne physique ou personne morale.

Il est spécifiquement tenu compte du montant du prêt et des ressources du titulaire de droits réels; son âge est également pris en compte lorsqu'il s'agit d'une personne physique.

Le remboursement du prêt est effectué par l'opérateur, pour compte du titulaire de droits réels, par mensualités égales et constantes, comprenant l'intérêt et l'amortissement du capital.

TITRE XII. — DES GARANTIES

Art. 19. Le titulaire de droits réels consent, en garantie du prêt qui lui est octroyé, soit une inscription hypothécaire, soit un mandat hypothécaire au profit du Fonds.

Il s'engage également à ne pas aliéner ni hypothéquer le logement pour lequel le prêt est consenti et ce, jusqu'à parfait remboursement du prêt.

Le Fonds se réserve la faculté de prélever toutes sommes dues et non honorées par l'opérateur sur la subvention annuelle accordée par la Région à l'opérateur, sans préjudice toutefois de la faculté de recourir au préalable, de commun accord, à tout autre moyen de récupération.

Le Fonds peut, si nécessaire, subordonner l'octroi du prêt à l'obtention de toute autre garantie réelle ou personnelle. S'il échet, il peut exiger la cession à son bénéfice des créances locatives nées du contrat de location du logement pour lequel le prêt est consenti.

Le Fonds peut, dans des circonstances exceptionnelles, dispenser le titulaire de droits réels de la garantie visée à l'alinéa 1^{er}.

Art. 20. Lorsque le titulaire de droits réels contracte auprès d'un assureur agréé par la Commission bancaire, financière et des Assurances, une assurance décès à capital décroissant et à prime unique au profit du Fonds, la prime peut lui être avancée par celui-ci, dans les limites fixées par l'article 6, § 2, du présent règlement. Un exemplaire de ce contrat est remis au Fonds.

Art. 21. Le solde du prêt est remboursable immédiatement dès l'instant où le titulaire de droits réels dénonce le mandat de gestion précité. Il est dans pareil cas redevable de l'indemnité de remploi visée à l'article 22 du présent règlement.

Art. 22. Le titulaire de droits réels peut procéder, à tout moment, au remboursement anticipé total ou partiel du solde restant dû du prêt. Dans ce cas, le Fonds peut lui demander de payer une indemnité de remploi correspondant à trois mois d'intérêts, calculés sur le montant remboursé par anticipation et au taux d'intérêt convenu.

Une indemnité analogue est due par le titulaire de droits réels en cas de remboursement anticipé forcé du prêt.

TITRE XIII. — DES FRAIS

Art. 23. Au titre de frais de dossier, le titulaire de droits réels verse au Fonds, par prélèvement sur le montant de l'intervention, une contribution de 2,50 % du montant de l'intervention.

Ce montant est prélevé au moment de l'octroi de l'intervention.

TITRE XIV. — DU SUIVI DU DISPOSITIF

Art. 24. Le rapport d'activités annuel du Fonds comporte une section relative au nombre de prêts et de subventions octroyés, à la liste des opérateurs et au nombre de logements gérés ou loués, au montant des loyers appliqués, au type de travaux réalisés et à la qualité des titulaires de droits réels.

TITRE XV. — DU NON RESPECT DU PRESENT REGLEMENT

Art. 25. Toute fausse déclaration à l'occasion du dépôt de la demande ou de toute autre démarche vis-à-vis du Fonds entraînera le retrait de l'intervention allouée, le remboursement des sommes indûment perçues à l'intervention de l'opérateur, et l'interdiction de déposer en tant que titulaire de droits réels des demandes de prêts et de subventions auprès du Fonds et ce, sans préjudice de poursuites judiciaires.

La décision de l'intervention fera référence explicitement à la présente disposition et le mandat de gestion contiendra l'engagement de remboursement du titulaire de droits réels en cas de non respect de ses obligations.

Art. 26. § 1^{er}. En ce qui concerne le montant octroyé sous la forme d'un prêt, le montant à rembourser par le titulaire de droits réels, en cas de non-respect du présent règlement, est fixé au solde restant dû du prêt.

§ 2. En ce qui concerne le montant octroyé sous la forme d'une subvention, le montant à rembourser par le titulaire de droits réels, en cas de non-respect du présent règlement, est fixé

par la formule suivante : $R = (1 - (D/D')^2) \times M$

où :

R = le montant du remboursement;

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

D' = la durée, en années complètes, pendant laquelle les conditions doivent être respectées;

M = le montant de l'intervention sous la forme d'une subvention.

Art. 27. Le présent règlement est d'application pour les prêts et les subventions financés par les avances remboursables et les subventions accordées au Fonds par la Région à partir de l'exercice budgétaire 2011.

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

D. 2011 — 1034

[2011/201758]

7. MÄRZ 2011 — Ministerialerlass zur Genehmigung der Regelung über die durch den "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie) den Agenturen für soziale Wohnungen und den Vereinigungen zur Förderung des Wohnungswesens zu gewährende Beihilfe zur Sanierung und Umgestaltung von unbewohnten Wohnungen, deren Verwaltung oder Miete sie übernehmen

Der Minister für nachhaltige Entwicklung und den öffentlichen Dienst,

Aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches, insbesondere des Artikels 85bis, § 1 eingefügt durch das Dekret vom 15. Mai 2003 und abgeändert durch das Dekret vom 20. Juli 2005, und § 2 eingefügt durch das Dekret vom 15. Mai 2003;

Aufgrund des Verwaltungsvertrags des "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" für den Zeitraum 2007-2012 vom 10. September 2007, insbesondere der Artikel 20.1 und 42.1;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 23. September 2004 über die Einrichtungen mit sozialem Zweck, insbesondere des Artikels 26 § 5 Absatz 3°;

Aufgrund von Artikel 12 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 23. Dezember 2010 zur Festlegung der Bedingungen und Modalitäten für die Gewährung einer Beihilfe an die Agenturen für soziale Wohnungen oder Vereinigungen zur Förderung des Wohnungswesens zwecks der Durchführung von Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten in den unbewohnten Wohnungen, deren Verwaltung oder Miete sie übernehmen;

Aufgrund des Beschlusses, der am 24. Januar 2011 vom Verwaltungsrat des "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" unter Vorbehalt der ministeriellen Genehmigung gefasst worden ist,

Beschließt:

Einziger Artikel - Die Regelung über die durch den "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie) den Agenturen für soziale Wohnungen und den Vereinigungen zur Förderung des Wohnungswesens zu gewährende Beihilfe zur Sanierung und Umgestaltung von unbewohnten Wohnungen, deren Verwaltung oder Miete sie übernehmen, die in der Anlage zum vorliegenden Erlass enthalten ist, wird genehmigt.

Namur, den 7. März 2011

J.-M. NOLLET

Anlage

Regelung über durch den "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" den Agenturen für soziale Wohnungen und den Vereinigungen zur Förderung des Wohnungswesens zu gewährende Beihilfe zwecks der Durchführung von Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten in den unbewohnten Wohnungen, deren Verwaltung oder Miete sie übernehmen

TITEL I — TERMINOLOGIE

Artikel 1 - Zur Anwendung der vorliegenden Bestimmungen gelten folgende Definitionen:

1. "Fonds": der "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie);
2. "Vermittler": eine Agentur für soziale Wohnungen oder eine Vereinigung zur Förderung des Wohnungswesens;
3. "Wohnung": das Gebäude oder der Gebäudeteil, das bzw. der aufgrund seiner Struktur dazu bestimmt ist, durch einen oder mehrere Haushalte bewohnt zu werden;
4. "unbewohnte Wohnung": die Wohnung, die einem der folgenden Fälle entspricht:
 - a) eine seit mindestens zwölf Monaten für unbewohnbar erklärte Wohnung;
 - b) eine Wohnung, die während mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten mit dem für ihre Bewohnung unerlässlichen Mobiliar nicht ausgestattet ist;
 - c) die Wohnung, für welche während eines Zeitraums von mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten keine Person in den Bevölkerungsregistern eingetragen ist. Die Bewohnung durch einen Obdachlosen, der weder Anrecht noch Berechtigung dazu hat, unterbricht den erwähnten Zeitraum als unbewohnte Wohnung nicht.

Der Inhaber von dinglichen Rechten an der Wohnung wird dem Fonds jede beweiskräftige Bescheinigung, dass die Wohnung zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags unbewohnt ist, beibringen;

1. "Arbeiten zur Energieeinsparung": die Arbeiten, die Anspruch geben auf die Öko-Prämien im Sinne von Artikel 90 Absatz 1 4° des Ministerialerlasses vom 22. März 2010 über die Modalitäten und das Verfahren zur Gewährung der Prämien zur Förderung der rationellen Energienutzung;
2. "Verkehrs- oder Schätzwert des Gebäudes": sein gegenwärtiger Wert, der auf der Grundlage einer Begutachtung des Fonds bestimmt wird;
3. "tatsächliche oder geschätzte Kosten der Arbeiten": ihr tatsächlicher Preis, unter Berücksichtigung der Begutachtungskosten, der Bestimmungen der Lastenhefte, der Beschreibung der Arbeiten, der Aufmaße und Schätzungen in den Ausgabenheften, der Ergebnisse der Submissionen und Ausschreibungen, der Kontrolle, Überwachung und Abnahme der Arbeiten, sowie der MwSt. und der durch die Unternehmer beim Abschluss des Werkvertrags bzw. der Werkverträge normalerweise praktizierten Preise.

TITEL II — GEGENSTAND DER BEIHILFE

Art. 2 - Innerhalb der Grenzen der zu diesem Zweck im Haushaltsplan eingetragenen Mittel gewährt der Fonds, über die Vermittler, den Inhabern dinglicher Rechte an einer in Artikel 1 4 der vorliegenden Regelung genannten unbewohnten Wohnung Darlehen und Zuschüsse zwecks der Sanierung oder Umgestaltung dieser Einzel- oder Gemeinschaftswohnung, dieses Haus oder Appartements, die bzw. das in der Wallonischen Region gelegen ist und zu Wohnzwecken bestimmt ist, um sie bzw. es mit den in dem Erlass 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 festgelegten Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit in Übereinstimmung zu bringen.

TITEL III — INHABER DINGLICHER RECHTE

Art. 3 - § 1 - Der Inhaber dinglicher Rechte ist eine natürliche oder juristische Person, einschließlich des Vermittlers. Er ist Volleigentümer oder Erbpächter der in Artikel 1, 4 der vorliegenden Regelung erwähnten Wohnung.

§ 2 - Wenn der Inhaber dinglicher Rechte nicht der Vermittler ist, stimmt er der Übernahme der Verwaltung oder der Miete der Wohnung durch den Vermittler nach Sanierung oder Umgestaltung der Wohnung zu.

TITEL IV — WOHNUNG

Art. 4 - Der Inhaber dinglicher Rechte stellt dem Vermittler die Wohnung durch ein Verwaltungsmandat oder einen Mietvertrag nach den in Artikel 11 der vorliegenden Regelung beschriebenen Modalitäten unwiderruflich zur Verfügung.

Art. 5 - Der Verkehrswert der Wohnung nach deren Sanierung oder Umgestaltung darf die höchsten zulässigen Verkehrswerte für die Geschäfte von Anschaffung-Renovierung von Wohnungen für Familien mit drei Kindern aufgrund von Artikel 6 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 über die Hypothekendarlehen und die Mietbeihilfe des "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Wohnungsfonds der kinderreichen Familien der Wallonie) nicht überschreiten.

TITEL V — BEIHILFE

Art. 6 - § 1 - Unbeschadet von Absatz 2 wird die Beihilfe des Fonds für die in Sanierungs- oder Umgestaltungsarbeiten zur Hälfte in der Form eines Darlehens und zur anderen Hälfte in der Form eines Zuschusses gewährt.

Diese Beteiligung des Fonds wird vollständig in der Form eines Zuschusses gewährt, wenn die Maßnahme eine Wohnung betrifft, die mindestens drei Schlafzimmer enthält.

§ 2 - Der Gesamtbetrag, der aus der Gesamtheit der finanziellen Unterstützungen von Dritten, einschließlich der in Anwendung der vorliegenden Regelung gewährten Beihilfe besteht, darf 100% der Kosten für die Sanierungs- oder Umgestaltungsarbeiten nicht überschreiten, erhöht um die Honorarkosten für Architekten, Notare, Bearbeitungsgebühren und ggf. um den Betrag des in Artikel 20 der vorliegenden Regelung erwähnten Einmalbetrags der Ablebensversicherung, wenn er vom Fonds vorgeschossen wird.

Wenn der Inhaber dinglicher Rechte eine natürliche Person ist, wird der Prozentsatz von 100% auf 95% herabgesetzt, wenn die Rückzahlung der in der Form eines Darlehens gewährten Beihilfe nicht durch die in Artikel 20 der vorliegenden Regelung erwähnte Ablebensversicherung garantiert wird.

Der derart erhöhte Höchstwert wird auf den nächsten Zehner Euro auf- bzw. abgerundet, je nachdem die Einerstelle fünf Euro erreicht oder nicht.

§ 3 - Der Beihilfebetrag wird auf der Grundlage der Schätzung des von dem Fonds angenommenen Projekts der Arbeiten bestimmt. Letztgenannter kann die finanzierbare Ausgabe auf eine Summe, die niedriger als diejenige der Veranschlagung ist, festlegen, sofern er der Ansicht ist, dass die Höhe der Preise nicht normal ist.

§ 4 - Wenn ein Teil der verbesserungsfähigen Wohnung abgebrochen werden muss, umfassen die Arbeiten den Abbruch und den Wiederaufbau eines Volumens, das dem abgebrochenen Teil der Wohnung entspricht.

§ 5 - Für die Appartementgebäude sind die Kosten für Arbeiten an den gemeinschaftlichen Räumen in den Kosten für die Wohnungen mit inbegriffen.

§ 6 - Der Inhaber dinglicher Rechte kann die Wohnung, deren Verwaltung oder Miete übernommen wird, teilweise zu anderen Zwecken als den Wohnzwecken bestimmen. In diesem Fall wird die Beihilfe im Verhältnis zu der zu Wohnzwecken bestimmten Fläche gewährt.

Art. 7 - § 1 - Unbeschadet von § 2 darf die Summe des Darlehens und des Zuschusses 52.000 Euro pro Wohnung nicht überschreiten.

§ 2 - Durch begründeten Beschluss kann der Fonds in einem der folgenden Fälle von Mehrkosten einen zusätzlichen Betrag gewähren:

1. das Gebäude hat einen bedeutenden Wert als Erbgut;
2. es handelt sich um eine spezifische Maßnahme;
3. das Gebäude bedarf einer Anpassung an die Gemeinderegelungen über die gesundheitliche Zutraglichkeit und den Brandschutz;
4. es werden Arbeiten zur Energieeinsparung durchgeführt.

Als Gebäude mit einem bedeutenden Wert als Erbgut gilt das Gebäude, das ganz oder teilweise den Gegenstand einer Unterschutzstellungsmaßnahme gewesen ist, oder das Gebäude, das ganz oder teilweise in einer Schutzliste eingetragen ist, oder aber das Gebäude, das ganz oder teilweise im Verzeichnis der wallonischen Erbgüter aufgenommen ist.

Als spezifisch gilt die Maßnahme, die eine der Behinderung oder dem Alter der Person angepasste Wohnung sowie jede Form der Wohngemeinschaft oder des gemeinschaftlichen Wohnens betrifft.

Der zusätzliche Betrag darf 23.000 Euro pro Wohnung nicht übersteigen. Er wird zur Hälfte in der Form eines Darlehens und zur anderen Hälfte in der Form eines Zuschusses gewährt.

§ 3 - Die vorgenannten Beträge werden am 1. Januar jedes Jahres N indexiert, dies zum ersten Male im 2012, auf der Grundlage folgender Formel:

$$\frac{\text{Höchstbetrag} \times \text{ABEX-Index am 1. Januar des Jahres N (im November des Jahres N-1 festgelegt)}}{\text{ABEX-Index am 1. Januar 2011}}$$

Die so indexierten Beträge werden auf das nächste Hundert Euro auf- bzw. abgerundet, je nach dem die Zehner fünfzig Euro erreichen oder nicht.

TITEL VI — ARBEITEN

Art. 8 - § 1 - Die finanzierten Arbeiten, mit Ausnahme der Sicherungsarbeiten, dürfen nicht vor der Zustellung der Zuschusszusage begonnen werden.

§ 2 - Die Anweisung zur Inangriffnahme der Arbeiten wird dem Inhaber dinglicher Rechte vom Fonds zum Zeitpunkt seiner Zustellung der Gewährung der Beihilfe gegeben.

§ 3 - Die Fertigstellung der Arbeiten muss innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab derselben Zustellung erfolgen. Auf begründeten Vorschlag des Inhabers dinglicher Rechte kann der Fonds eine zusätzliche Frist von einem Jahr einräumen.

Art. 9 - § 1 - Unbeschadet von Artikel 7 § 2 der vorliegenden Regelung dürfen die Arbeiten zur Sanierung oder Umgestaltung der Wohnungen keine andere regionale Beihilfe in Sachen Wohnungswesen oder Energie genießen.

§ 2 - Der Inhaber dinglicher Rechte erklärt sich damit einverstanden, dass der Betrag der etwaigen von der Region oder von jeglicher anderen öffentlichen Behörde gewährten zusätzlichen Beihilfen von der Beihilfe des Fonds zum Zeitpunkt ihrer Auszahlung abgezogen wird.

TITEL VII — AUSZAHLUNG DER BEIHILFE

Art. 10 - Der Betrag der Beihilfe wird dem Inhaber dinglicher Rechte nicht persönlich übergeben. Die Einzahlung erfolgt mit seiner Zustimmung direkt an die Lieferanten oder Unternehmer, die die Leistungen erbringen und die Arbeiten ausführen.

TITEL VIII. — ZWECKBESTIMMUNG DER WOHNUNG

Art. 11 - Am Ende der Arbeiten wird die Wohnung vom Vermittler verwaltet oder gemietet, dies während eines Zeitraums von mindestens neun Jahren außer der Dauer der Arbeiten, oder von mindestens fünfzehn Jahren in einem der in Artikel 7 § 2 der vorliegenden Regelung genannten Fällen, ohne dass diese Dauer jedoch kürzer sein kann als die Dauer für die Rückzahlung des dem Inhaber dinglicher Rechte gewährten Darlehens.

Wenn der Inhaber dinglicher Rechte der Vermittler ist, kann er selber für die Mietverwaltung der Wohnung Sorge tragen.

Art. 12 - § 1 - Die Wohnung wird vom Vermittler vermietet.

§ 2 - Wenn die Wohnung ausschließlich auf einen Zuschuss Anspruch gegeben hat, wird sie einem Haushalt in prekären Verhältnissen vermietet.

Wenn kein Haushalt in prekären Verhältnissen, dessen Zusammensetzung der Anzahl Schlafzimmer der Wohnung kraft 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 Wohngesetzbuches erwähnten Definitionen entspricht, sich bei dem Vermittler für diese Wohnung beworben hat, wird sie einem Haushalt mit geringem Einkommen vermietet.

TITEL IX — DIE MIETE UND DEREN BESTIMMUNG

Art. 13 - Die dem Inhaber dinglicher Rechte geschuldete Miete wird ohne Berücksichtigung der Verbesserung der Wohnung infolge der finanzierten Arbeiten festgelegt.

Art. 14 - § 1 - Der vom Bewohner gezahlte Mietzins darf nicht mehr als 30% seines monatlichen Nettoeinkommens zuzüglich der Kinderzulagen für die zu seinem Haushalt gehörenden Kinder oder jeglicher anderen verfügbaren Einnahmequelle wie Urlaubsgeld, Mahlzeitschecks, Alimente und verschiedene Prämien betragen.

§ 2 - Wenn die Wohnung ausschließlich auf einen Zuschuss für die Arbeiten zwecks ihrer Sanierung oder Umgestaltung Anspruch gegeben hat, kann der Mietzins, der vom Bewohner bezahlt wird, nicht mehr als 20% seines monatlichen Nettoeinkommens zuzüglich der für die zu seinem Haushalt gehörenden Kinder erhaltenen Kinderzulagen oder jeglicher anderen verfügbaren Einnahmequelle wie Urlaubsgeld, Mahlzeitschecks, Alimente und verschiedene Prämien betragen.

Art. 15 - Der vom Mieter bezahlte Mietzins wird zu folgenden Zwecken bestimmt:

a) für die Vermittlungsmarge des Vermittlers, deren Betrag 15% des normalen Mietwerts der Wohnung nach den Arbeiten nicht überschreiten darf;

b) in Höhe von mindestens fünfzig Prozent zur Rückzahlung des gewährten Darlehens;

c) ggf. zur Abschreibung der Kosten für die Verwaltung der Arbeiten durch den Vermittler.

Der eventuelle Restbetrag wird dem Inhaber dinglicher Rechte gezahlt.

TITEL X — ZINSSATZ DES DARLEHENS

Art. 16 - Der auf das Darlehen anwendbare Zinssatz wird auf 0% jährlich festgelegt.

Art. 17 - Der in Artikel 16 der vorliegenden Regelung erwähnte Zinssatz wird bei jeder Fälligkeit bis zur Bereinigung jedes fälligen und nicht bezahlten Teils des verschuldeten Restbetrags um höchstens 0,0416% monatlich, d.h. um 0,50% jährlich auf den gesamten verschuldeten Restbetrag erhöht.

TITEL XI — DAUER UND TILGUNG DES DARLEHENS

Art. 18 - Unbeschadet von Artikel 11 wird die Dauer des Darlehens je nach der Eigenschaft des Inhabers dinglicher Rechte, ob natürliche oder juristische Person, festgelegt.

Es wird von der Höhe des Darlehens und den Einkünften des Inhabers dinglicher Rechte spezifisch Rechnung getragen; sein Alter wird ebenfalls berücksichtigt, wenn es sich um eine natürliche Person handelt.

Die Rückzahlung des Darlehens wird vom Vermittler für Rechnung des Inhabers dinglicher Rechte durch gleiche und ständige Monatsraten, die den Zins und die Tilgung des Kapitals umfassen, vorgenommen.

TITEL XII — GARANTIEN

Art. 19 - Der Inhaber dinglicher Rechte stimmt als Garantie für das ihm gewährte Darlehen entweder einer Hypothekeneintragung oder einer Hypothekenvollmacht zugunsten des Fonds zu.

Er verpflichtet sich ebenfalls, die Wohnung, für welche das Darlehen bewilligt wird, bis zur völligen Rückzahlung des Darlehens weder zu veräußern noch mit einer Hypothek zu belasten.

Der Fonds behält sich die Möglichkeit vor, alle vom Vermittler geschuldeten und nicht beglichenen Summen von dem jährlichen durch die Region dem Vermittler gewährten Zuschuss abzuziehen, unbeschadet jedoch der Möglichkeit, vorher im gemeinsamen Einvernehmen jedes andere Beitreibungsmittel zu verwenden.

Der Fonds kann, wenn nötig, die Gewährung des Darlehens von dem Erhalt jeglicher dinglichen oder persönlichen Sicherheit abhängig machen. Ggf. kann er die Abtretung zu seinen Gunsten der Mietforderungen verlangen, die sich aus dem Mietvertrag der Wohnung, für welche das Darlehen gewährt wird, ergeben.

Der Fonds kann unter ungewöhnlichen Umständen den Inhaber dinglicher Rechte von der in Absatz 1 erwähnten Garantie befreien.

Art. 20 - Wenn der Inhaber dinglicher Rechte zugunsten des Fonds eine zeitweilige Ablebensversicherung mit abnehmendem Kapital und einer Einmalprämie bei einer von der Kommission für das Bank-, Finanz- und Versicherungswesen zugelassenen Versicherungsanstalt abschließt, kann ihm die Prämie innerhalb der Begrenzungen von Artikel 6 § 2 der vorliegenden Regelung von dem Fonds vorgeschossen werden. Ein Exemplar dieses Vertrags wird dem Fonds abgegeben.

Art. 21 - Der Restbetrag des Darlehens ist sofort zurückzuzahlen, sobald der Inhaber dinglicher Rechte das vorerwähnte Verwaltungsmandat aufkündigt. In einem solchen Fall schuldet er die in Artikel 22 der vorliegenden Regelung erwähnte Wiederverwertungsentschädigung.

Art. 22 - Der Inhaber dinglicher Rechte kann jederzeit die vorzeitige Rückzahlung des ganzen noch zu zahlenden Restbetrags des Darlehens oder eines Teils davon vornehmen. In diesem Fall kann der Fonds ihn bitten, eine Wiederverwertungsentschädigung zu zahlen, die drei Monaten Zinsen entspricht, die auf dem vorzeitig zurückgezahlten Betrag zum vereinbarten Zinssatz berechnet wird.

Eine ähnliche Entschädigung wird vom Inhaber dinglicher Rechte im Falle einer gezwungenen vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens geschuldet.

TITEL XIII — KOSTEN

Art. 23 - Als Bearbeitungsgebühr zahlt der Inhaber dinglicher Rechte dem Fonds durch Abhebung vom Beihilfebetrags einen Beitrag von 2,50% des Beihilfebetrags.

Dieser Betrag wird zum Zeitpunkt der Gewährung der Beihilfe abgehoben.

TITEL XIV — ÜBERWACHUNG DES VERFAHRENS

Art. 24 - Der jährliche Tätigkeitsbericht des Fonds umfasst einen Abschnitt über die Anzahl der gewährten Darlehen und Zuschüsse, die Liste der Vermittler und die Anzahl verwalteten oder gemieteten Wohnungen, den Betrag der angewandten Mietzinse, den Typ der durchgeführten Arbeiten und die Eigenschaft der Inhaber dinglicher Rechte.

TITEL XV — NICHTBEACHTUNG DER VORLIEGENDEN REGELUNG

Art. 25 - Jede falsche Meldung anlässlich der Einreichung des Antrags oder jeglicher sonstigen Handlung gegenüber dem Fonds hat den Entzug der erteilten Beihilfe, die Rückzahlung der durch Vermittlung des Immobilienvermittlers unberechtigterweise bezogenen Beträge und das Verbot, als Inhaber dinglicher Rechte beim Fonds Darlehens- und Zuschussanträge einzureichen, unbeschadet von Strafverfolgungen zur Folge.

Der Beschluss über die Beihilfe wird sich ausdrücklich auf die vorliegende Bestimmung beziehen, und das Verwaltungsmandat wird die Rückzahlungsverpflichtung für den Inhaber dinglicher Rechte im Falle der Nichteinhaltung seiner Verpflichtungen enthalten.

Art. 26 - § 1 - Was den in der Form eines Darlehens gewährten Betrags angeht, wird der vom Inhaber dinglicher Rechte zurückzuzahlende Betrag im Falle der Nichtbeachtung der vorliegenden Regelung auf den noch zu zahlenden Restbetrag des Darlehens festgelegt.

§ 2 - Was den in der Form eines Zuschusses gewährten Betrags angeht, wird der vom Inhaber dinglicher Rechte zurückzuzahlende Betrag im Falle der Nichtbeachtung der vorliegenden Regelung nach der folgenden Formel festgelegt: $R = (1 - (D/D')^2) \times M$

wobei: R = der zurückzuzahlende Betrag;

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

D' = die Dauer, nach vollen Jahren berechnet, während deren die Bedingungen eingehalten werden müssen;

M = der Betrag der Beihilfe in der Form eines Zuschusses.

Art. 27 - Die vorliegende Regelung findet Anwendung auf die Darlehen und Zuschüsse, die durch rückzahlbare Vorschüsse und Zuschüsse finanziert werden, die dem Fonds durch die Region ab dem Haushaltsjahr 2011 bewilligt werden.

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

N. 2011 — 1034

[2011/201758]

7 MAART 2011. — Ministerieel besluit tot goedkeuring van het reglement van de tegemoetkoming die door het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" (Woningfonds van de Kroostrijke Gezinnen van Wallonië) toegekend moet worden aan de agentschappen voor sociale huisvesting en aan de verenigingen voor de bevordering van de huisvesting met het oog op de uitvoering van renovatie- en herstructureringswerken in onbewoonde woningen die ze beheren of verhuren

De Minister van Duurzame Ontwikkeling en Ambtenarenzaken,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 85*bis*, § 1, ingevoegd bij het decreet van 15 mei 2003 en gewijzigd bij het decreet van 20 juli 2005, en § 2, ingevoegd bij het decreet van 15 mei 2003;

Gelet op het beheerscontract van het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" voor de periode 2007-2010 van 10 september 2007, inzonderheid op de artikelen 20.1 en 42.1;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 23 september 2004 betreffende de sociale huisvestingsinstellingen, inzonderheid op artikel 26, § 5, derde lid;

Gelet op artikel 12 van het besluit van de Waalse Regering van 23 december 2010 tot vaststelling van de voorwaarden en modaliteiten voor de toekenning van een tegemoetkoming aan de agentschappen voor sociale huisvesting en aan de verenigingen voor de bevordering van de huisvesting met het oog op de uitvoering van renovatie- en herstructureringswerken in onbewoonde woningen die ze beheren of verhuren;

Gelet op de beslissing die de raad van bestuur van het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" op 24 januari 2011 getroffen heeft onder voorbehoud dat ze de ministeriële goedkeuring krijgt,

Besluit :

Enig artikel. Het bijgaande reglement van de tegemoetkoming die door het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" toegekend moet worden aan de agentschappen voor sociale huisvesting en aan de verenigingen voor de bevordering van de huisvesting met het oog op de uitvoering van renovatie- en herstructureringswerken in onbewoonde woningen die ze beheren of verhuren, wordt goedgekeurd.

Namen, 7 maart 2011.

J.-M. NOLLET

Bijlage

Reglement van de tegemoetkoming die door het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie" toegekend moet worden aan de agentschappen voor sociale huisvesting en aan de verenigingen voor de bevordering van de huisvesting met het oog op de uitvoering van renovatie- en herstructureringswerken in onbewoonde woningen die ze beheren of verhuren

TITEL I. — BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1. Voor de toepassing van deze bepalingen wordt verstaan onder :

1. "Fonds" : het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de wallonie";
2. "vastgoedbeheerder" : een agentschap voor sociale huisvesting of een vereniging voor de bevordering van de huisvesting;
3. "woning" : het gebouw of het gebouwgedeelte dat structureel bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen;
4. "onbewoonde woning" : de woning die geacht wordt geacht bewoond te zijn in één van de volgende gevallen :
 - a) de woning die sinds ten minste twaalf maanden onbewoonbaar verklaard is;
 - b) de woning die gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet voorzien is van het meubilair dat vereist is op grond van haar bestemming;
 - c) de woning waarvoor gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden niemand in de bevolkingsregisters ingeschreven is.

De leegstand wordt niet onderbroken als de woning wordt gebruikt door een dakloos persoon zonder recht of titel.

De houder van zakelijke rechten op de woning moet het Fonds elk attest bezorgen, dat het bewijs van de leegstand van de woning bij de indiending van de aanvraag levert;

1. "energiebesparende werken" : werken die aanleiding geven tot het recht op de ecopremies zoals bedoeld in artikel 90, eerste lid, 4^o, van het ministerieel besluit van 22 maart 2010 betreffende de modaliteiten en de procedure voor de toekenning van premies ter bevordering van rationeel energiegebruik;

2. "verkoopwaarde of geraamde waarde van het gebouw" : de huidige waarde ervan bepaald op grond van een expertise van het Fonds;

3. "werkelijke of geraamde kosten van de werken": de werkelijke prijs ervan die bepaald wordt rekening houdende met de expertisecosten, de bepalingen van de bestekken, de beschrijving van de werken, de opmetingen en ramingen van de uitgavenboeken, de resultaten van de inschrijvingen en aanbestedingen, de controle, de opvolging en de oplevering van de werken alsmede met de btw en de prijzen die gewoonlijk toegepast worden door de ondernemers op het moment waarop het (de) ondernemingscontract(en) wordt (worden) gesloten.

TITEL II. — DOEL VAN DE TEGEMOETKOMING

Art. 2. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kent het Fonds via de vastgoedbeheerders leningen en toelagen toe aan de houders van zakelijke rechten op een onbewoonde woning zoals bedoeld in artikel 1, 4, van dit reglement met het oog op de renovatie of herstructurering van die individuele of gezamenlijke woning, die een huis of appartement is, die gelegen is in het Waalse Gewest en die een woonfunctie heeft, om ze in overeenstemming te brengen met de minimale gezondheidsnormen bepaald in 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^o tot 22^obis, van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen.

TITEL III. — HOUDER VAN ZAKELIJKE RECHTEN

Art. 3. § 1. De houder van zakelijke rechten, met inbegrip van de vastgoedbeheerder, is een natuurlijke of rechtspersoon.

Hij is de blote eigenaar of de erfpachter van de woning bedoeld in artikel 1, 4, van dit reglement.

§ 2. Wanneer de houder van zakelijke rechten niet de vastgoedbeheerder is, stemt hij ermee in dat de woning beheerd of verhuurd wordt door de vastgoedbeheerder na renovatie of herstructurering ervan.

TITEL IV. — WONING

Art. 4. De houder van zakelijke rechten stelt de woning bij beheersmandaat of huurovereenkomst onherroepelijk ter beschikking van de vastgoedbeheerder volgens de modaliteiten bedoeld in artikel 11 van dit reglement.

Art. 5. De verkoopwaarde van de woning na renovatie of herstructurering mag de maximale verkoopwaarden toegelaten voor de verrichtingen van aankoop-renovatie van woningen voor gezinnen met drie kinderen niet overschrijden krachtens artikel 6 van het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 met betrekking tot de hypotheekleningen en de huurtegemoetkoming van het "Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie".

TITEL V. — TEGEMOETKOMING

Art. 6. § 1. Onverminderd het tweede lid, wordt de tegemoetkoming van het Fonds in de renovatie- of herstructureringswerken, voor de ene helft onder de vorm van een lening toegekend en voor de andere helft onder de vorm van een toelage.

Deze tegemoetkoming van het Fonds wordt volledig toegekend onder de vorm van een toelage wanneer de verrichting betrekking heeft op een woning met minstens drie slaapkamers.

§ 2. Het totaal, bestaande uit de gezamenlijke financiële steun van derden, met inbegrip van de tegemoetkoming toegekend krachtens dit reglement, mag niet hoger zijn dan 100 % van de kosten van de renovatie- of herstructureringswerken verhoogd met het architectenereloon, de notariskosten, de dossierkosten en, in voorkomend geval, het bedrag van de enige overlijdensverzekeringsspremie waarvan sprake in artikel 20 van dit reglement, indien voorgeschoten door het Fonds.

Wanneer de houder van zakelijke rechten een natuurlijke persoon is, wordt het percentage van 100 % teruggebracht naar 95 % zodra de terugbetaling van de tegemoetkoming toegekend onder de vorm van een lening niet door de overlijdensverzekering waarvan sprake in artikel 20 van dit reglement gegarandeerd wordt.

Dat aldus verhoogde bedrag wordt afgerond naar het hogere of lagere tiental euro al naar gelang het cijfer van de eenheden al dan niet vijf euro bereikt.

§ 3. Het bedrag van de tegemoetkoming wordt vastgesteld op grond van de schatting van het project van de werken dat aanvaard wordt door het Fonds. Laatstgenoemde kan de te financieren uitgave op een lager niveau dan dat van de prijsopgave bepalen, voor zover het acht dat de prijzen uitzonderlijk hoog zijn.

§ 4. Als een gedeelte van de verbeterbare woning gesloopt moet worden, omvatten de werken de sloop en de wederopbouw van een volume gelijkwaardig aan het gedeelte van de gesloopte woning.

§ 5. Voor de appartementsgebouwen zijn de kosten van de werken uitgevoerd in de gemeenschappelijke ruimten inbegrepen in de kosten van de woningen.

§ 6. De houder van zakelijke rechten kan de woning gedeeltelijk gebruiken voor een andere bestemming dan de beheerde of verhuurde woning. In dit geval wordt de tegemoetkoming toegekend op grond van de oppervlakte die voor huisvesting bestemd is.

Art. 7. § 1. Onverminderd § 2 mag de som van de lening en van de tegemoetkoming 52.000 euro per woning niet overschrijden.

§ 2. Bij gemotiveerde beslissing kan het Fonds een bijkomend bedrag toekennen voor meerkosten in verband met een van de volgende gevallen :

1. het gebouw heeft een belangrijke patrimoniale waarde;
2. een specifieke verrichting;

3. het gebouw waarvoor het in overeenstemming brengen met de gemeenteverordeningen met betrekking tot de gezondheid en de brandveiligheid nodig is;

4. energiebesparende werkzaamheden worden uitgevoerd.

Als gebouw met een belangrijke patrimoniale waarde beschouwd wordt, het gebouw dat geheel of gedeeltelijk het voorwerp heeft uitgemaakt van een beschermingsmaatregel of het gebouw dat geheel of gedeeltelijk opgenomen is op de beschermingslijst, of nog het gebouw dat geheel of gedeeltelijk opgenomen is op de Waalse monumentenlijst.

Specifiek wordt geacht de verrichting die betrekking heeft op een woning aangepast aan de handicap of de leeftijd van de persoon alsmede elke vorm van co-huisvesting of groepswoning.

Het bijkomend bedrag bedraagt hoogstens 23.000 euro per woning. Het wordt voor de ene helft onder de vorm van een lening toegekend en voor de andere helft onder de vorm van een toelage.

§ 3. De voormelde bedragen worden op 1 januari van elk jaar N, en voor de eerste keer in 2012, op grond van de volgende formule aangepast :

$$\frac{\text{Maximumberdrag} \times \text{ABEX-index op 1 januari van het jaar N (bepaald in november van het jaar N-1)}}{\text{ABEX-index van 1 januari 2011}}$$

De aldus geïndexeerde bijdragen worden afgerond tot het hogere of lagere honderdtal euro naargelang het cijfer van de tientallen al of niet vijftig euro bereikt.

TITEL VI. — WERKEN

Art. 8. § 1. De gefinancierde werken, met uitzondering van de instandhoudingwerken, mogen niet vóór de kennisgeving van de tegemoetkomingsbelofte uitgevoerd worden.

§ 2. Het bevel tot aanvatten van de werken wordt door het Fonds gelast aan de houder van zakelijke rechten op het moment waarop het Fonds de toekenning van de tegemoetkoming mededeelt.

§ 3. Het einde van de werken moet binnen een termijn van twee jaar te rekenen van deze mededeling plaatsvinden. Op de met redenen omklede voordracht van de houder van zakelijke rechten kan het Fonds een bijkomende termijn van één jaar toekennen.

Art. 9. § 1. Onverminderd artikel 7, § 2, van dit reglement mogen de werken die de renovatie of de herstructurering van de woningen beogen, geen andere gewestelijke tegemoetkoming inzake huisvesting of energie genieten.

§ 2. De houder van zakelijke rechten stemt ermee in dat het bedrag van de eventuele bijkomende tegemoetkomingen toegekend door het Gewest of elk andere openbare overheid wordt afgetrokken van de tegemoetkoming van het Fonds op het moment van hun uitbetaling.

TITEL VII. — UITBETALING VAN DE TEGEMOETKOMING

Art. 10. Het bedrag van de tegemoetkoming wordt niet aan de houder van zakelijke rechten zelf afgegeven, maar wordt, met zijn instemming, uitbetaald aan de leveranciers of aannemers die prestaties en werken uitvoeren.

TITEL VIII. — BESTEMMING VAN DE WONING

Art. 11. Op het einde van de werkzaamheden wordt de woning beheerd of verhuurd door de vastgoedbeheerder tijdens een periode van minstens negen jaar, met uitsluiting van de duur van de werken, of van minstens vijftien jaar in een van de gevallen bedoeld in artikel 7, § 2, van dit reglement zonder dat deze periode evenwel ooit kleiner is dan de duur van de terugbetaling van de lening toegekend aan de houder van zakelijke rechten.

Wanneer de houder van zakelijke rechten op de woning de vastgoedbeheerder is, kan hij het huurbeheer van de woning zelf voeren.

Art. 12. § 1. De woning wordt door de vastgoedbeheerder verhuurd.

§ 2. Als ze uitsluitend een toelage heeft ontvangen, wordt de woning verhuurd aan een gezin in een preciaire toestand.

De woning wordt verhuurd aan een gezin met bescheiden inkomen als geen gezin in preciaire toestand, waarvan de samenstelling overeenstemt met het aantal slaapkamers van de woning krachtens 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^o tot 22^obis, van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen, zich voor die woning meldt bij de vastgoedbeheerder.

TITEL IX. — HUURPRIJS EN BESTEMMING ERVAN

Art. 13. De aan de houder van zakelijke rechten verschuldigde huurprijs wordt bepaald door de inachtneming van de verbetering van de woning voortvloeiend uit de gefinancierde werken uit te sluiten.

Art. 14. § 1. De huurprijs betaald door de bewoner bedraagt hoogstens dertig procent van zijn maandelijkse netto-inkomen vermeerderd met de kinderbijslag ontvangen voor de kinderen ten laste van zijn gezin of met alle andere beschikbare middelen zoals het vakantiegeld, de maaltijdcheques, de onderhoudsgelden en diverse premies.

§ 2. Als de woning uitsluitend een toelage heeft ontvangen voor de werken die haar renovatie of herstructurering bogen, bedraagt de huurprijs betaald door de bewoner hoogstens twintig procent van zijn maandelijkse netto-inkomen vermeerderd met de kinderbijslag ontvangen voor de kinderen ten laste van zijn gezin of met alle andere beschikbare middelen zoals het vakantiegeld, de maaltijdcheques, de onderhoudsgelden en diverse premies.

Art. 15. De door de huurder betaalde huurprijs is bestemd :

a) voor de bemiddelingsmarge van de vastgoedbeheerder, waarvan het bedrag 15 % van de normale huurwaarde van de woning na werken niet mag overschrijden;

b) voor de terugbetaling van de toegekende lening ten belope van minstens vijftig procent;

c) in voorkomend geval, voor de aflossing van de beheerskosten van de werken door de vastgoedbeheerder.

Het eventuele saldo wordt aan de houder van zakelijke rechten gestort.

TITEL X. — RENTEVOET VAN DE LENING

Art. 16. De op de lening toepasbare rentevoet wordt op 0 % per jaar bepaald.

Art. 17. De in artikel 16 van dit reglement bedoelde rentevoet wordt op elke vervaldag, met hoogstens 0,0416 % per maand verhoogd, d.i. 0,50 % per jaar, op het gehele saldo van de schuld tot het aanzuiveren van ieder vervallen en onbetaald bedrag van het saldo van deze schuld.

TITEL XI. — DUUR EN TERUGBETALING VAN DE LENING

Art. 18. Onverminderd artikel 11 wordt de duur van de lening bepaald naar gelang van de hoedanigheid van de houder van zakelijke rechten, die een natuurlijke of een rechtspersoon is.

Er wordt specifiek rekening gehouden met het bedrag van de lening en van de bestaans- en geldmiddelen van de houder van de zakelijke rechten; zijn leeftijd wordt ook in aanmerking genomen wanneer het om een natuurlijke persoon gaat.

De terugbetaling van de lening wordt voor de rekening van de houder van zakelijke rechten door de vastgoedbeheerder uitgevoerd in gelijke en onveranderlijke maandelijkse afbetalingen die de rente en de aflossing van het kapitaal omvatten.

TITEL XII. — WAARBORGEN

Art. 19. De houder van zakelijke rechten staat als waarborg van de lening die hem wordt toegekend, ofwel een hypothecaire inschrijving, ofwel een hypothecair mandaat ten gunste van het Fonds toe.

Hij verbindt er zich ook toe om de woning waarvoor de lening wordt toegestaan, niet te vervreemden, noch in hypotheek te bestemmen tot de volledige terugbetaling van de lening.

Het Fonds behoudt zich het recht om alle door de vastgoedbeheerder verschuldigde en niet-uitbetaalde sommen te heffen op de jaarlijkse toelage die door het Gewest aan de vastgoedbeheerder toegekend wordt, onverminderd evenwel de mogelijkheid om vooraf en in onderlinge overeenstemming een beroep te doen op elk andere invorderingsmiddel.

Het Fonds kan, indien nodig, de toekenning van de lening afhankelijk stellen van het bekomen van elke andere zakelijke of persoonlijke waarborg. In voorkomend geval kan het Fonds eisen dat huurvorderingen geboren uit de huurovereenkomst van de woning waarvoor de lening wordt toegestaan, ten zijnen gunste worden overgedragen.

Het Fonds kan in buitengewone omstandigheden de houder van zakelijke rechten vrijstellen van de in het eerste lid bedoelde waarborg.

Art. 20. Wanneer de houder van zakelijke rechten bij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen een overlijdensverzekering met afnemend kapitaal en met enige premie ten bate van het Fonds aangaat, kan de premie hem door het Fonds voorgeschoten worden binnen de perken bepaald in artikel 6, § 2, van dit reglement. Eén exemplaar van deze overeenkomst wordt naar het Fonds doorgezonden.

Art. 21. Het saldo van de lening is onmiddellijk aflosbaar, zodra de houder van zakelijke rechten het bovenvermelde beheersmandaat opzegt. In dit geval is hij de in artikel 22 van dit reglement bedoelde vergoeding voor wederbelegging verschuldigd.

Art. 22. De houder van zakelijke rechten kan op elk ogenblik overgaan tot de gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van het verschuldigde saldo van de lening. In dit geval kan het Fonds hem erom verzoeken een vergoeding voor wederbelegging te betalen, die overeenstemt met drie maanden interesten berekend op het bij voorbaat terugbetaalde bedrag en met de overeengekomen rentevoet.

Een gelijksoortige vergoeding is door de houder van zakelijke rechten verschuldigd in geval van gedwongen vervroegde terugbetaling van de lening.

TITEL XIII. — KOSTEN

Art. 23. Als dossierkosten stort de houder van zakelijke rechten door voorafneming op het bedrag van de tegemoetkoming een bijdrage van 2,50 % van het bedrag van de tegemoetkoming aan het Fonds.

Dat bedrag wordt op het moment van de toekenning van de tegemoetkoming opgenomen.

TITEL XIV. — OPVOLGING VAN DE REGELING

Art. 24. Het jaarlijkse activiteitenverslag omvat een afdeling betreffende het aantal toegekende leningen en toelagen, de lijst van de vastgoedbeheerders en het aantal beheerde of verhuurde woningen, het aantal toegepaste huurprijzen, het type uitgevoerde werken en de kwaliteit van de houders van zakelijke rechten.

TITEL XV. — NIET-NALEIVING VAN DIT REGLEMENT

Art. 25. Elke valse aangifte ter gelegenheid van de indiening van de aanvraag of van elke andere voortgang ten opzichte van het Fonds zal de intrekking van de toegekende tegemoetkoming, de terugbetaling van de sommen die door toedoen van de vastgoedbeheerder ten onrechte zijn ontvangen, en het verbod om als houder van zakelijke rechten aanvragen om leningen en toelagen bij het Fonds in te dienen, als gevolg hebben onverminderd gerechtelijke vervolgingen.

De beslissing tot het verlenen van de tegemoetkoming verwijst uitdrukkelijk naar deze bepaling en het beheersmandaat omvat de verbintenis van terugbetaling van de houder van zakelijke rechten in geval van niet-naleving van zijn verplichtingen.

Art. 26. § 1. Wat het onder de vorm van een lening toegekende bedrag betreft, wordt het bedrag dat de houder van zakelijke rechten in geval van niet-naleving van dit reglement moet terugbetalen, bepaald op het verschuldigde saldo van de lening.

§ 2. Wat het onder de vorm van een toelage toegekende bedrag betreft, wordt het bedrag dat de houder van zakelijke rechten in geval van niet-naleving van dit reglement moet terugbetalen, bepaald op grond van de volgende formule: $R = (1 - (D/D')^2) \times M$

waarbij: R = het bedrag van de terugbetaling;

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

D' = de in volledige jaren uitgedrukte duur van de periode waarin de voorwaarden moeten worden nageleefd;

M = het bedrag van de tegemoetkoming onder de vorm van een toelage.

Art. 27. Dit reglement is van toepassing op de leningen en toelagen gefinancierd door de aflosbare voorschotten en de toelagen toegekend aan het Fonds door het Gewest vanaf het begrotingsjaar 2011.