

**29 MAART 2012. — Koninklijk besluit tot wijziging, wat het uitkoopbod betreft, van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen**

ALBERT II, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op het Wetboek van vennootschappen, artikel 513, § 2/1, aangevuld bij de wet van 8 januari 2012 tot wijziging van het Wetboek van vennootschappen ingevolge Richtlijn 2009/109/EG wat verslaggevings- en documentatieverplichtingen in geval van fusies en splitsingen betreft;

Gelet op het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, artikel 3, § 1;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat de wet van 8 januari 2012 in werking is getreden op 18 januari 2012, en van toepassing is op fusies en splitsingen waarvan het voorstel wordt neergelegd ter griffie na deze laatste datum. De rechtszekerheid gebiedt zo snel als mogelijk een met de wet strijdige bepaling aan te passen;

Op de voordracht van de Minister van Justitie,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

**Artikel 1.** In artikel 210 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen worden de woorden « De bieder moet » vervangen door de woorden « Onverminderd artikel 513, § 2/1, van het Wetboek van vennootschappen, moet de bieder ».

**Art. 2.** In de eerste zin van artikel 219 van hetzelfde koninklijk besluit, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de woorden « Met uitzondering van » worden vervangen door de woorden « Onverminderd artikel 513, § 2/1, van het Wetboek van vennootschappen, worden met uitzondering van »;

2° het woord « worden » wordt geschrapt.

**Art. 3.** Dit besluit treedt in werking op de dag van zijn bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

**Art. 4.** De Minister bevoegd voor Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 29 maart 2012.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Justitie,  
Mevr. A. TURTELBOOM

**29 MARS 2012. — Arrêté royal modifiant, en ce qui concerne l'offre de reprise, l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés**

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu le Code des sociétés, l'article 513, § 2/1, complété par la loi du 8 janvier 2012 modifiant le Code des sociétés à la suite de la Directive 2009/109/CE en ce qui concerne les obligations en matière de rapports et de documentation en cas de fusions ou de scissions;

Vu l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, l'article 3, § 1<sup>er</sup>;

Vu l'urgence;

Considérant que la loi du 8 janvier 2012 est entrée en vigueur le 18 janvier 2012, et est applicable aux fusions et scissions dont le projet est déposé au greffe après cette dernière date. La sécurité juridique commande d'adapter dans les meilleurs délais une disposition contraire à la loi;

Sur la proposition de la Ministre de la Justice,

Nous avons arrêté et arrêtons :

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans l'article 210 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés, les mots « L'offrant » sont remplacés par les mots « Sans préjudice de l'article 513, § 2/1, du Code des sociétés, l'offrant ».

**Art. 2.** Dans la première phrase de l'article 219 du même arrêté royal, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « A l'exception » sont remplacés par les mots « Sans préjudice de l'article 513, § 2/1, du Code des sociétés, à l'exception »;

2° dans la version néerlandaise, le mot « worden » est abrogé.

**Art. 3.** Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

**Art. 4.** Le Ministre qui a la Justice dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 29 mars 2012.

ALBERT

Par le Roi :

La Ministre de la Justice,  
Mme A. TURTELBOOM

**GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN  
GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION  
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

**REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST**

**SERVICE PUBLIC DE WALLONIE**

F. 2012 — 1043

[2012/202001]

**23 MARS 2012. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements d'insertion**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 57, 60 à 68 et 88, § 2;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements d'insertion;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 11 juillet 2011;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 14 juillet 2011;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 29 août 2011;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 13 septembre 2011;

Vu l'avis 50.696/4 à 50.703/4 du Conseil d'Etat, donné le 27 décembre 2011, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'avis du Conseil supérieur du Logement, donné le 31 août 2011;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1<sup>o</sup> le Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2<sup>o</sup> la Société wallonne : la Société wallonne du Logement;

3<sup>o</sup> la société : la société de logement de service public;

4<sup>o</sup> le coût du logement : le montant des dépenses nécessaires à la réhabilitation ou la restructuration d'un bâtiment améliorable pour y créer un logement d'insertion : tous frais, honoraires et taxes compris, à l'exclusion du coût d'acquisition, de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations;

5<sup>o</sup> le coût maximum autorisé : le montant théorique qui ne peut être dépassé;

6<sup>o</sup> le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque logement prévu dans le cadre de l'opération;

7<sup>o</sup> honoraires : les honoraires comprennent le coût des auteurs de projet, des études techniques, de la coordination de sécurité et de santé, du responsable PEB, de la certification PEB (Performance Énergétique du Bâtiment);

8<sup>o</sup> frais : les frais comprennent le coût des essais de sol ou des essais prévus au cahier des charges, les raccordements, les révisions de prix, les imprévus liés à la nature du sol ou à l'état du bâtiment;

9<sup>o</sup> le programme : le programme communal d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

10<sup>o</sup> parachèvement minimum : le parachèvement minimum du logement comprend, pour chaque pièce d'habitation, un revêtement de sol souple ou rigide, des murs et cloisons soit enduits et peints ou tapissés soit recouverts de bois soit maçonnés en pierre ou en briques ou en blocs ou voiles de béton apparents soigneusement mis en œuvre, un plafond soit enduit et peint soit recouvert de bois soit en béton lisse peint ou réalisé par un système de faux-plafond. Il comprend également des portes de séparation entre les pièces de nuit et les autres pièces;

11<sup>o</sup> équipement minimum : l'équipement minimum du logement comprend un système de chauffage incorporé et un système de ventilation dimensionnés en fonction de la performance énergétique du bâtiment, une cuisine composée au minimum d'un meuble avec évier, une pièce d'eau distincte de la cuisine et disposant d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude, d'un wc incorporé à l'habitation;

12<sup>o</sup> locaux de service communs : les locaux de service communs sont destinés à l'entreposage des ordures ménagères et à l'entreposage de véhicules deux roues et voiturettes pour enfants. Le local permettant d'entreposer les ordures ménagères réunit les conditions suivantes : il doit pouvoir être fermé et être aisément accessible par les habitants de l'immeuble, il doit être localisé de manière à permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et avoir une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements, afin de permettre le stockage sélectif des ordures ménagères. Il doit permettre d'entreposer au minimum 4 poubelles. Le local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues et des voitures d'enfants réunit les conditions suivantes : il doit pouvoir être fermé et être aisément accessible par les habitants de l'immeuble, il doit être localisé de manière à permettre aisément l'accès à la voie publique et être indépendant des parkings, il doit avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement de 1,2 m<sup>2</sup> par logement.

**Art. 2.** La Société wallonne peut accorder une subvention à la société, pour la réhabilitation ou la restructuration d'un bâtiment améliorable, afin de créer un ou plusieurs logements d'insertion.

La subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût du logement.

**Art. 3.** § 1<sup>er</sup>. La subvention est fixée à :

a) 50.000 euros pour un studio;

b) 60.000 euros pour un logement d'une chambre;

c) 75.000 euros pour un logement de deux ou de trois chambres;

d) 80.000 euros pour un logement de quatre chambres ou plus.

Par logement adaptable tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 16<sup>o</sup>ter, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, la subvention est augmentée de :

a) 2.000 euros pour les logements d'une chambre;

b) 2.500 euros par logement de deux ou de trois chambres;

c) 3.000 euros par logement de quatre chambres ou plus.

La subvention visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne peut dépasser 100 % du coût du logement et est donc réduite à ce coût le cas échéant.

§ 2. Si une partie du bâtiment améliorable doit être démolie, les travaux, visés à l'article 1<sup>er</sup>, 13<sup>o</sup>, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, peuvent comprendre la démolition et la reconstruction d'un volume équivalent à la partie du bâtiment démolie. Moyennant motivation, la Société wallonne peut autoriser une reconstruction d'un volume différent.

§ 3. Les montants des subventions fixés au § 1<sup>er</sup> peuvent être revus par le Gouvernement lors de l'approbation de chaque programme pluriannuel.

§ 4. Le bâtiment peut être affecté en partie à une autre destination que le logement.

**Art. 4.** § 1<sup>er</sup>. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§ 2 à 19.

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

A la date de la demande de subvention, le logement améliorable ne peut faire partie du patrimoine de la société depuis plus de quatre ans.

§ 3. La société doit utiliser le modèle de cahier des charges type pour le marché de service d'auteur de projet ainsi que les autres documents administratifs établis par la Société wallonne.

§ 4. Les éléments de construction rénovés en vue de créer un logement dans un bâtiment existant doivent atteindre des performances thermiques et énergétiques minimales reprises dans le tableau ci-dessous :

| Eléments de construction  | U <sub>max</sub> (W/m <sup>2</sup> K)                       | R <sub>min</sub> (m <sup>2</sup> K/W) |
|---|---|---------------------------------------|
| 1. Parois délimitant le volume protégé, à l'exception des parois formant la séparation avec un volume protégé adjacent  |   |                                       |
| 1.1. Parois transparentes/translucides, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3), des façades légères (voir 1.4) et des parois en briques de verre (voir 1.5)  | U <sub>w,max</sub> = 2.2<br>et<br>U <sub>g,max</sub> = 1.3  |                                       |
| 1.2. Parois opaques, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3) et des façades légères (voir 1.4)  |   |                                       |
| 1.2.1. Toitures et plafonds   | U <sub>max</sub> = 0.27                                     |                                       |
| 1.2.2. Murs non en contact avec le sol, à l'exception des murs visés en 1.2.4   | U <sub>max</sub> = 0.35                                     |                                       |
| 1.2.3. Murs en contact avec le sol  |   | R <sub>min</sub> = 1.3                |
| 1.2.4. Parois verticales et en pente en contact avec un vide sanitaire ou avec une cave en dehors du volume protégé   |   | R <sub>min</sub> = 1.2                |
| 1.2.5. Planchers en contact avec l'environnement extérieur  | U <sub>max</sub> = 0.35                                     |                                       |
| 1.2.6. Autres planchers (planchers sur terre-plein, au-dessus d'un vide sanitaire ou au-dessus d'une cave en dehors du volume protégé, planchers de cave enterrés)  | U <sub>max</sub> = 0.35                                     | ou R <sub>min</sub> = 1.30            |
| 1.3. Portes et portes de garage (cadre inclus)  | U <sub>d,max</sub> = 2.2                                    |                                       |
| 1.4. Façades légères  | U <sub>cw,max</sub> = 2.2<br>et<br>U <sub>g,max</sub> = 1.3 |                                       |
| 1.5. Parois en briques de verre   | U <sub>max</sub> = 2.2                                      |                                       |
| 2. Parois entre 2 volumes protégés situés sur des parcelles adjacentes  | U <sub>max</sub> = 1.0                                      |                                       |
| 3. Les parois opaques suivantes à l'intérieur du volume protégé ou adjacent à un volume protégé sur la même parcelle à l'exception des portes et portes de garage :<br>3.1. entre unités d'habitation distinctes;<br>3.2. entre unités d'habitation et espaces communs (cage d'escalier, hall d'entrée, couloirs,...);<br>3.3. entre unités d'habitation et espaces à affectation non résidentielle;<br>3.4. entre espaces à affectation industrielle et espaces à affectation non industrielle | U <sub>max</sub> = 1.0                                      |                                       |

§ 5. Dès son acquisition, la société prend toute mesure conservatoire à l'égard du bâtiment.

§ 6. Les logements doivent bénéficier d'un parachèvement et d'un équipement minimum tels que définis à l'article 1<sup>er</sup>, 10<sup>o</sup> et 11<sup>o</sup>, ainsi que, lorsque l'agencement des logements le permet, des locaux de service communs visés à l'article 1<sup>er</sup>, 12<sup>o</sup>.

§ 7. Les immeubles à appartements ou à logements multiples incluront des locaux de service commun visés à l'article 1<sup>er</sup>, 12<sup>o</sup>.

Pour les opérations de réhabilitation ou de restructuration d'un bâtiment améliorable, moyennant motivation, et en fonction des caractéristiques du bâtiment existant, la Société wallonne peut autoriser la non réalisation desdits locaux.

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

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

§ 10. Le coût maximum autorisé par logement est fixé à :

- a) 50.000 euros pour un studio;
- b) 70.000 euros pour un logement d'une chambre;
- c) 75.000 euros pour un logement de deux ou de trois chambres;
- d) 80.000 euros pour un logement de quatre chambres ou plus.

Pour les immeubles à appartements ou à logements multiples, le coût des espaces communs et le coût des locaux de service communs sont inclus dans le coût des logements.

Le coût maximum autorisé par opération correspond à la somme des coûts maximum autorisés par logement.

Le coût du logement, comprenant le coût du parachèvement minimum et de l'équipement minimum, calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de travaux, peut excéder le coût maximum autorisé par logement pour autant que le coût maximum par opération soit respecté.

§ 11. Pour les logements adaptables tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16<sup>o</sup>ter, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les coûts maximum autorisés par logement visés au § 10 sont majorés du montant de la subvention prévue à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2.

§ 12. Les montants fixés aux §§ 10 et 11 peuvent être revus lorsque les montants visés à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, sont revus en fonction de l'article 3, § 3, ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction.

§ 13. Lorsque le coût total d'une opération calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de travaux dépasse de maximum 15 % pour les opérations de réhabilitation ou de restructuration d'un bâtiment améliorable, le coût maximum autorisé par opération visé aux §§ 10 et 11, la Société wallonne peut, sur demande motivée de la société, accorder une dérogation aux montants visés aux §§ 10 et 11, à la condition que le dépassement soit motivé par des circonstances objectives. La Société wallonne transmet sa décision motivée au Ministre et à la société.

Lorsque le coût total d'une opération calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de travaux dépasse de plus de 15 % pour les opérations de réhabilitation ou de restructuration d'un bâtiment améliorable, le coût maximum autorisé par opération visé aux §§ 10 à 12, le Ministre peut, sur demande motivée de la société et moyennant avis de la Société wallonne, accorder une dérogation aux montants visés aux §§ 10 et 11.

§ 14. Le dossier d'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements créés doit être soumis, pour approbation, à la Société wallonne dans les douze mois à dater de la notification du programme à la société.

Le dossier de soumission comprenant les plans, métrés ventilés par typologie de logement, estimatifs et cahiers des charges, est transmis, pour approbation, à la Société wallonne dans les dix-huit mois à dater de la notification du programme à la société.

Le dossier contenant le résultat de la mise en concurrence des travaux doit être transmis à la Société wallonne dans les vingt-quatre mois à dater de la notification du programme à la société.

A la demande motivée de la société, la Société wallonne peut accorder un délai supplémentaire de six mois au dépôt du dossier d'avant-projet ou de six mois pour la mise en concurrence.

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

§ 15. A l'exception des travaux conservatoires ou de sauvegarde, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'écoulement du délai au cours duquel la Société wallonne peut suspendre ou annuler le marché ni en cas de suspension du marché par la Société wallonne. L'ordre de commencer les travaux doit être donné dans les trois mois à dater de l'échéance du délai précité ou à dater de l'autorisation, par la Société wallonne, de commander les travaux. La fin des travaux doit intervenir dans un délai de deux ans à dater de cette même notification.

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

§ 16. Préalablement à la mise en concurrence du marché de travaux, la société doit disposer des droits réels sur le terrain ou sur le bâtiment et des autorisations d'urbanisme nécessaires.

§ 17. Le logement doit être mis en location pendant une durée de quinze ans en tant que logement d'insertion à dater de sa première occupation en cas de réhabilitation ou de restructuration. Lors d'un transfert de propriété du logement, cette affectation doit être maintenue pour la durée restante.

§ 18. La société garantit au ménage, pendant la durée de l'hébergement, l'accès à l'accompagnement social tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 11<sup>ter</sup>, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

§ 19. Chaque année, pour le 1<sup>er</sup> mars au plus tard, et durant les quinze premières années d'occupation du logement, la société adresse à la Société wallonne un rapport sur le déroulement de l'opération.

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

§ 20. Endéans les trois mois consécutifs aux échéances visées aux §§ 14 et 15, la Société wallonne communique au Ministre la liste des projets hors délai accompagnée d'un relevé des demandes de prolongation introduites par les sociétés.

Le Ministre peut accorder un délai supplémentaire ou proposer au Gouvernement la réaffectation de la subvention.

**Art. 5.** Le montant définitif de la subvention est fixé dans la notification d'autorisation de mise en concurrence autant l'approbation du dossier de soumission par la Société wallonne.

**Art. 6.** § 1<sup>er</sup>. Le financement de la réhabilitation ou de la restructuration d'un bâtiment améliorable, en vue de la création de logements d'insertion est assuré par le montant de la subvention visé à l'article 3 et par les avances consenties par la Société wallonne ou les disponibilités de la société, dont l'affectation est préalablement autorisée par la Société wallonne.

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

Elle arrête un règlement des avances réglant le calcul :

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

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

**Art. 7.** Le Ministre liquide le montant inscrit au budget selon les modalités suivantes :

- une première tranche de 5 % est versée à la Société wallonne dès l'approbation du programme annuel par le Gouvernement;
- le solde de la subvention est versé à la Société wallonne sur la base de déclarations de créance mensuelles établies par elle et visées par les commissaires du Gouvernement.

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

La Société wallonne liquide la subvention à la société en plusieurs tranches versées sur leur compte courant ordinaire, à savoir :

- 5 % à la notification par la Société wallonne;
- 30 % à l'autorisation de commander les travaux;
- 55 % en cours de travaux.

Le solde est versé à la réception provisoire de la totalité des travaux ou des travaux correspondant à un lot de commande, après certification des logements et sur base des factures liquidées.

**Art. 8.** Pour être admis dans le logement, le ménage doit être en état de précarité. Le montant mensuel des ressources du ménage, visé à l'article 1<sup>er</sup>, 29<sup>o</sup>, c), du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes ne dépasse pas 120 % du montant du revenu minimum d'intégration correspondant à la composition de ce ménage.

**Art. 9.** Le loyer mensuel ne peut être supérieur à 20 % :

1° des revenus mensuels du ménage visé à l'article 1<sup>er</sup>, 29°, a) ou b), du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

2° des ressources mensuelles du ménage visé à l'article 1<sup>er</sup>, 29°, c), du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

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

Le contrat de bail a une durée minimale de trois ans et, pour le surplus, est réglé par les dispositions du Code civil particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Le Ministre détermine le modèle du contrat de bail.

**Art. 10.** Le montant à rembourser par le bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention, est fixé par la formule suivante :

$$R = (1 - (D/15)^2) \times M$$

où :

R = le montant du remboursement;

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

M = le montant de la subvention.

**Art. 11.** Le présent arrêté est applicable au financement des programmes d'acquisition, réhabilitation ou restructuration d'un bâtiment améliorable en vue de la création d'un ou plusieurs logements d'insertion approuvés par le Gouvernement à partir de l'année 2012.

**Art. 12.** L'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements d'insertion est abrogé. Toutefois, il reste d'application pour les programmes approuvés par le Gouvernement avant l'année 2007.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logement d'insertion est abrogé. Toutefois, il reste d'application pour les programmes approuvés par le Gouvernement avant l'année 2012.

**Art. 13.** Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 23 mars 2012.

Le Ministre-Président,  
R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,  
J.-M. NOLLET

ÜBERSETZUNG

#### ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

D. 2012 — 1043

[2012/202001]

#### 23. MÄRZ 2012 — Erlass der Wallonischen Regierung über die Gewährung durch die « Société wallonne du Logement » einer Beihilfe an die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für die Schaffung von Eingliederungswohnungen

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 57, 60 bis 68 und 88; § 2;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 19. Juli 2007 über die Gewährung durch die « Société wallonne du Logement » einer Beihilfe an die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für die Schaffung von Eingliederungswohnungen;

Aufgrund des am 11. Juli 2011 abgegebenen Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des am 14. Juli 2011 gegebenen Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

Aufgrund des am 29. August 2011 abgegebenen Gutachtens der « Société wallonne du Logement »;

Aufgrund des am 13. September 2011 abgegebenen Gutachtens des « Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne » (Hoher Rat der Städte, Gemeinden und Provinzen der wallonischen Region);

Aufgrund des am 27. Dezember 2011 in Anwendung des Artikels 84 § 1 Absatz 1 1° der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat abgegebenen Gutachtens 50.696/4 bis 50.703/4 des Staatsrats;

Aufgrund des am 31. August 2011 abgegebenen Gutachtens des « Conseil supérieur du Logement » (Hoher Rat des Wohnungswesens);

Auf Vorschlag des Ministers des Wohnungswesens,

Beschließt:

**Artikel 1** - Zur Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten die folgenden Definitionen:

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

2° die Wallonische Gesellschaft: die « Société wallonne du Logement »;

3° die Gesellschaft: die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes:

4° die Kosten der Wohnung: die Höhe der zur Sanierung oder Umgestaltung eines verbesserungsfähigen Gebäudes zwecks der Schaffung einer Eingliederungswohnung notwendigen Ausgaben: einschließlich aller Kosten, Honorare und Gebühren, unter Ausschluss der Erwerbskosten, der Gestaltung der Umgebung und der in Anwendung anderer Regelungsbestimmungen erhaltenen Beihilfen;

5° die zulässigen Höchstkosten: der theoretische Betrag, der nicht überschritten werden darf;

6° die Gesamtkosten einer Maßnahme: die Summe der Kosten für jede Wohnung, die im Rahmen der Maßnahme vorgesehen ist;

7° Honorare: die Honorare umfassen die Kosten für die Projektautoren, die technischen Studien, die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinierung, den PEB-Verantwortlichen, die "P.E.B."-Zertifizierung (Energieeffizienz von Gebäuden);

8° Aufwendungen: die Aufwendungen umfassen die Kosten für die Bodenteste oder für die im Lastenheft vorgesehenen Tests, die Anschlüsse, die Preisrevisionen sowie die unvorhergesehenen Kosten in Verbindung mit der Bodennatur oder dem Zustand des Gebäudes;

9° das Programm: das in Artikel 188 bis 190 des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse erwähnte gemeindliche Aktionsprogramm in Sachen Wohnungswesen.

10° minimale Fertigstellung: Die minimale Fertigstellung der Wohnung umfasst für jeden Wohnraum einen flexiblen oder harten Bodenbelag, Mauern und Wände, die entweder beschichtet und angestrichen oder tapeziert, oder mit Holz bedeckt, oder mit Steinen, Ziegelsteinen oder Blocken oder sichtbaren Betonwänden sorgfältig gemauert sind, eine Decke, die entweder beschichtet oder angestrichen ist oder mit Holz bedeckt oder aus glattem angestrichenem Beton besteht, oder mit einem System von Zwischendecke gebaut ist. Sie umfasst ebenfalls Türen zur Trennung der Schlafräume und der anderen Räume;

11° Mindestausrüstung: Die Mindestausrüstung der Wohnung umfasst ein eingebautes Heizsystem und ein Lüftungssystem, deren Größe von der Energieeffizienz des Gebäudes abhängt, und eine Küche, die aus mindestens einem Möbel mit Spülbecken zusammengesetzt ist, einen Wasserraum, der von der Küche getrennt ist, und über eine Dusche oder eine Badewanne mit Warmwasser verfügt, und ein WC in der Wohnung;

12° gemeinschaftliche Diensträumlichkeiten: Die gemeinschaftlichen Diensträumlichkeiten sind zur Zwischenlagerung des Hausmülls und zum Einstellen von Zweiradfahrzeugen und Kinderwagen bestimmt. Die Räumlichkeit zur Zwischenlagerung von Hausmüll erfüllt die folgenden Bedingungen: Sie muss abgeschlossen werden können und für die Bewohner des Gebäudes leicht zugänglich sein, sie muss so gelegen sein, dass der Hausmüll leicht zur öffentlichen Straße gebracht werden kann, und muss eine ausreichende Kapazität unter Berücksichtigung der Anzahl Wohnungen haben, um die selektive Lagerung des Hausmülls zu erlauben. Sie muss die Lagerung von mindestens 4 Mülltonnen erlauben. Die Räumlichkeit zum Einstellen der Zweiradfahrzeuge und der Kinderwagen erfüllt die folgenden Bedingungen: Sie muss abgeschlossen werden können und für die Bewohner des Gebäudes leicht zugänglich sein, sie muss so gelegen sein, dass der Zugang zur öffentlichen Straße leicht möglich ist, sie muss unabhängig von den Garagen sein, und unter Berücksichtigung der Anzahl Wohnungen Abmessungen haben, die vereinbar mit der vorgesehenen Funktion sind, mit mindestens einem Stellplatz von 1,2 m<sup>2</sup> je Wohnung.

**Art. 2** - Die Wallonische Gesellschaft kann der Gesellschaft einen Zuschuss zur Sanierung oder Umgestaltung eines verbesserungsfähigen Gebäudes gewähren, um eine oder mehrere Eingliederungswohnungen zu schaffen.

Der Zuschuss ist zur Deckung der gesamten oder eines Teils der Kosten der Wohnung bestimmt.

**Art. 3** - § 1 - Der Zuschuss beläuft sich auf:

- a) 50.000 Euro für eine Einzimmerwohnung;
- b) 60.000 Euro für eine Wohnung mit einem Schlafzimmer;
- c) 75.000 Euro für eine Wohnung mit zwei oder drei Schlafzimmern;
- d) 80.000 Euro für eine Wohnung mit vier Schlafzimmern oder mehr.

Je anpassbare Wohnung im Sinne von Artikel 1 16<sup>ter</sup> des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse wird der Zuschuss um den folgenden Betrag erhöht:

- a) 2.000 Euro für Wohnungen mit einem Schlafzimmer;
- b) 2.500 Euro je Wohnung mit zwei oder drei Schlafzimmern;
- c) 3.000 Euro je Wohnung mit vier Schlafzimmern oder mehr.

Der in Absatz 1 erwähnte Zuschuss darf 100% der Kosten der Wohnung nicht überschreiten, und wird also ggf. auf diesen Betrag herabgesetzt.

§ 2 - Wenn ein Teil des verbesserungsfähigen Gebäudes abgebrochen werden muss, können die in Artikel 1 13<sup>o</sup> des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse erwähnten Arbeiten den Abbruch und den Wiederaufbau eines Volumens, das dem abgebrochenen Teil des Gebäudes entspricht, umfassen. Vorbehaltlich einer Begründung kann die Wallonische Gesellschaft den Wiederaufbau eines unterschiedlichen Volumens gestatten.

§ 3 - Die in § 1 festgelegten Beträge der Zuschüsse können durch die Regierung bei der Genehmigung jedes mehrjährigen Programms revidiert werden.

§ 4 - Das Gebäude kann teilweise zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken bestimmt werden.

**Art. 4** - § 1 - Der Anspruch auf den Zuschuss unterliegt der Einhaltung der in den §§ 2 bis 19 erwähnten Bedingungen.

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

Am Datum des Zuschussantrags darf die verbesserungsfähige Wohnung dem Vermögen der Gesellschaft nicht seit mehr als vier Jahren angehören.

§ 3 - Die Gesellschaft muss das Modell des Musterlastenheftes für den Dienstleistungsauftrag als Projektautor sowie die anderen administrativen Unterlagen, die von der Wallonischen Gesellschaft aufgestellt worden sind, benutzen.

§ 4 - Die zwecks der Schaffung einer Wohnung in einem bestehenden Gebäude renovierten Bauelemente müssen die Mindestwerte der Wärme- und Energieeffizienz erreichen, die in der nachstehenden Tabelle aufgeführt werden:

| Bauelemente   | U <sub>max</sub> (W/m <sup>2</sup> K)                        | R <sub>min</sub> (m <sup>2</sup> K/W) |
|---|--|---------------------------------------|
| 1. Wände, die den geschützten Raum abgrenzen, mit Ausnahme der Wände, die als Trennwand zu einem angrenzenden geschützten Volumen dienen  |  |                                       |
| 1.1. Transparente/lichtdurchlässige Wände, mit Ausnahme von Türen und Garagentoren (siehe 1.3), der Leichtbaufassaden (siehe 1.4) und der Wände aus Glassteinen (siehe 1.5)   | U <sub>w,max</sub> = 2.2<br>et<br>U <sub>g,max</sub> = 1.3   |                                       |
| 1.2. Undurchsichtige Wände, mit Ausnahme von Türen und Garagentoren (siehe 1.3) und Leichtbaufassaden (siehe 1.4)   |  |                                       |
| 1.2.1. Dächer und Decken  | U <sub>max</sub> = 0.27                                      |                                       |
| 1.2.2. Mauern, die nicht mit dem Erdboden in Berührung kommen, mit Ausnahme der unter 1.2.4 genannten Mauern  | U <sub>max</sub> = 0.35                                      |                                       |
| 1.2.3. Mauern, die mit dem Erdboden in Berührung kommen   |  | R <sub>min</sub> = 1.3                |
| 1.2.4. Vertikale oder abschüssige Wände, die mit einem Belüftungshohlraum oder einem Keller außerhalb des geschützten Volumens in Berührung kommen  |  | R <sub>min</sub> = 1.2                |
| 1.2.5. Fußböden, die mit dem Außenraum in Berührung kommen  | U <sub>max</sub> = 0.35                                      |                                       |
| 1.2.6. Andere Fußböden (Fußböden auf ebener Erde oder über einem Belüftungshohlraum, einem Keller außerhalb des geschützten Volumens, unterirdische Kellerfußböden)   | U <sub>max</sub> = 0.35                                      | oder R <sub>min</sub> = 1.30          |
| 1.3. Türen und Garagentoren (einschließlich Rahmen)   | U <sub>d,max</sub> = 2.2                                     |                                       |
| 1.4. Leichtbaufassaden  | U <sub>cw,max</sub> = 2.2<br>und<br>U <sub>g,max</sub> = 1.3 |                                       |
| 1.5. Wände aus Glassteinen  | U <sub>max</sub> = 2.2                                       |                                       |
| 2. Wände zwischen 2 geschützten Volumen, die sich auf angrenzenden Parzellen befinden   | U <sub>max</sub> = 1.0                                       |                                       |
| 3. Die folgenden lichtdichten Wände in einem geschützten Volumen oder an ein geschütztes Volumen auf derselben Parzelle angrenzend, mit Ausnahme der Türen und Garagentoren:<br>3.1. zwischen verschiedenen Wohneinheiten;<br>3.2. zwischen Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen (Treppenhaus, Eingangshalle, Gänge,...);<br>3.3. zwischen Wohneinheiten und Räumen, die nicht zu Wohnzwecken benutzt werden;<br>3.4. zwischen gewerblich genutzten Räumen und nicht gewerblich genutzten Räumen | U <sub>max</sub> = 1.0                                       |                                       |

§ 5 - Sofort nach dem Erwerb des Gebäudes trifft die Gesellschaft jede Sicherungsmaßnahme bezüglich des Gebäudes.

§ 6 - Die Wohnungen müssen eine minimale Fertigstellung und eine Mindestausrüstung im Sinne von Artikel 1 10° und 11°, sowie, wenn die Aufteilung der Wohnungen es möglich macht, gemeinschaftliche Diensträumlichkeiten im Sinne von Artikel 1 12° genießen.

§ 7 - Die Appartementgebäude oder die Gebäude mit mehreren Wohnungen werden gemeinschaftliche Diensträumlichkeiten im Sinne von Artikel 1 12° enthalten.

Für Sanierungs- oder Umgestaltungsmaßnahmen an einem verbesserungsfähigen Gebäude kann die Wallonische Gesellschaft vorbehaltlich einer Begründung und unter Berücksichtigung der Merkmale des bestehenden Gebäudes erlauben, dass diese Räumlichkeiten nicht gebaut werden.

§ 8 - Die Wohnung stimmt mit den von der Regierung in Sachen gesundheitliche Zutraglichkeit der Wohnungen festgelegten Kriterien überein.

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

§ 10 - Die zulässigen Höchstkosten je Wohnung belaufen sich auf:

- a) 50.000 Euro für eine Einzimmerwohnung;
- b) 70.000 Euro für eine Wohnung mit einem Schlafzimmer;
- c) 75.000 Euro für eine Wohnung mit zwei oder drei Schlafzimmern;
- d) 80.000 Euro für eine Wohnung mit vier Schlafzimmern oder mehr;

Für die Appartementgebäude oder Gebäude mit mehreren Wohnungen sind die Kosten für die gemeinschaftlichen Räume und die Kosten für die gemeinschaftlichen Diensträumlichkeiten in den Kosten für die Wohnungen mit inbegriffen.

Die zulässigen Höchstkosten je Maßnahme entsprechen dem Gesamtbetrag der zulässigen Höchstkosten je Wohnung.

Die Kosten der Wohnung, die die Kosten der minimalen Fertigstellung und der Mindestausrüstung umfassen, die auf der Grundlage des Ergebnisses des Aufrufs zum Wettbewerb des Bauauftrags berechnet worden sind, dürfen die zulässigen Höchstkosten je Wohnung überschreiten, soweit die zulässigen Höchstkosten je Maßnahme beachtet werden.

§ 11 - Für die anpassbaren Wohnungen im Sinne von Artikel 1, 16<sup>ter</sup> des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse werden die in § 10 erwähnten zulässigen Höchstkosten je Wohnung um den Betrag des in Artikel 3 § 1 Absatz 2 vorgesehenen Zuschusses erhöht.

§ 12 - Die in den §§ 10 und 11 festgelegten Beträge können revidiert werden, wenn die in Artikel 3 § 1 erwähnten Beträge unter Berücksichtigung von Artikel 3 § 3 revidiert werden, oder wenn eine Änderung der Baukosten beobachtet wird.

§ 13 - Wenn die Gesamtkosten einer Maßnahme, die auf der Grundlage des Ergebnisses des Aufrufs zum Wettbewerb des Bauauftrags berechnet worden sind, für die Sanierungs- oder Umgestaltungsmaßnahmen an einem verbesserungsfähigen Gebäude die in den §§ 10 und 11 erwähnten zulässigen Höchstkosten je Wohnung um höchstens 15% überschreiten, kann die Wallonische Gesellschaft auf mit Gründen versehenen Antrag der Gesellschaft hin eine Abweichung von den in den §§ 10 und 11 erwähnten Beträgen bewilligen, soweit die Überschreitung durch objektive Umstände begründet wird. Die Wallonische Gesellschaft übermittelt dem Minister und der Gesellschaft ihren mit Gründen versehenen Beschluss.

Wenn die Gesamtkosten einer Maßnahme, die auf der Grundlage des Ergebnisses des Aufrufs zum Wettbewerb des Bauauftrags berechnet worden sind, für die Sanierungs- oder Umgestaltungsmaßnahmen an einem verbesserungsfähigen Gebäude die in den §§ 10 bis 12 erwähnten zulässigen Höchstkosten je Wohnung um mehr als 15% überschreiten, kann der Minister auf mit Gründen versehenen Antrag der Gesellschaft hin und mittels des Gutachtens der Wallonischen Gesellschaft eine Abweichung von den in den §§ 10 und 11 erwähnten Beträgen bewilligen.

§ 14 - Die Akte zum städtebaulichen und architektonischen Vorentwurf bezüglich der Gestaltung der geschaffenen Wohnungen muss der Wallonischen Gesellschaft innerhalb von zwölf Monaten ab dem Datum, an dem das Programm an die Gesellschaft zugestellt worden ist, zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Akte der Submission mit den Plänen, Aufmaßen, die nach Typologie der Wohnungen aufgeteilt werden, Schätzungsaufmaßen und Lastenheften wird der Wallonischen Gesellschaft innerhalb von achtzehn Monaten ab dem Datum, an dem das Programm an die Gesellschaft zugestellt worden ist, zur Genehmigung übermittelt.

Die Akte mit dem Ergebnis des Aufrufs zum Wettbewerb für die Arbeiten muss der Wallonischen Gesellschaft innerhalb von vierendzwanzig Monaten ab der Zustellung des Programms an die Gesellschaft übermittelt werden.

Auf mit Gründen versehenen Antrag der Gesellschaft hin kann die Wallonische Gesellschaft eine weitere Frist von sechs Monaten für die Einreichung der Akte des Vorentwurfs oder von sechs Monaten für den Aufruf zum Wettbewerb bewilligen.

Auf begründeten Vorschlag der Wallonischen Gesellschaft kann der Minister eine zusätzliche Frist einräumen.

§ 15 - Mit Ausnahme der vorsorglichen und Sicherungsarbeiten dürfen die Arbeiten nicht vor dem Ablauf der Frist, im Laufe derer die Wallonische Gesellschaft den Auftrag aussetzen oder annullieren kann, noch im Falle der Aussetzung des Auftrags durch die Wallonische Gesellschaft in Angriff genommen werden. Die Anweisung zur Inangriffnahme der Arbeiten muss innerhalb von drei Monaten ab dem Ablauftermin der vorerwähnten Frist oder ab dem Datum, an dem die Wallonische Gesellschaft die Erlaubnis erteilt hat, die Arbeiten in Auftrag zu geben, erfolgen. Die Fertigstellung der Arbeiten muss innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab derselben Zustellung erfolgen.

Auf begründeten Vorschlag der Wallonischen Gesellschaft kann der Minister eine zusätzliche Frist einräumen.

§ 16 - Vor dem Aufruf zum Wettbewerb des Bauauftrags muss die Gesellschaft über dingliche Rechte an dem Grundstück oder an dem Gebäude und über die erforderlichen Städtebaugenehmigungen verfügen.

§ 17 - Im Falle einer Sanierung oder einer Umgestaltung muss die Wohnung ab dem Tag ihrer ersten Benutzung fünfzehn Jahre lang als Eingliederungswohnung zur Vermietung gegeben werden. Bei der Eigentumsübertragung der Wohnung muss diese Zweckbestimmung für den übrigen Zeitraum erhalten werden.

§ 18 - Die Gesellschaft garantiert dem Haushalt für die Dauer der Bewohnung den Anspruch auf die soziale Betreuung im Sinne von Artikel 1 11<sup>ter</sup> des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse.

§ 19 - Jedes Jahr spätestens am 1. März und während der ersten fünfzehn Jahre der Benutzung der Wohnung richtet die Gesellschaft einen Bericht über den Ablauf der Maßnahme an die Wallonische Gesellschaft.

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

§ 20 - Innerhalb von drei Monaten nach den in den §§ 14 und 15 erwähnten Fristen übermittelt die Wallonische Gesellschaft dem Minister die Liste der außerhalb der Friste eingereichten Projekte zusammen mit einer Liste der durch die Gesellschaften eingereichten Verlängerungsanträge.

Der Minister darf eine zusätzliche Frist einräumen oder der Regierung die Wiederzuweisung des Zuschusses vorschlagen.

**Art. 5** - Der endgültige Betrag des Zuschusses wird in der Zustellung der Erlaubnis des Aufrufs zum Wettbewerb, durch die die Genehmigung der Akte der Submission durch die Wallonische Gesellschaft beurkundet wird, festgelegt.

**Art. 6** - § 1 - Die Finanzierung der Sanierung oder der Umgestaltung einer verbesserungsfähigen Gebäudes zwecks der Schaffung von Eingliederungswohnungen wird durch den Betrag des in Artikel 3 erwähnten Zuschusses und durch die von der Wallonischen Gesellschaft bereitgestellten Vorschüsse oder die verfügbaren Geldmittel der Gesellschaft, deren Zweckbestimmung von der Wallonischen Gesellschaft vorher genehmigt wird, gewährleistet.

§ 2 - Die Wallonische Gesellschaft gewährleistet die zusätzliche Finanzierung des Zuschusses durch den Ertrag der durch die Region garantierten Anleihen gemäß Artikel 135 des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse.

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

1° des Betrags der Vorschüsse;

2° des Betrags der Rückzahlung;

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

4° der Zinszahlungsverpflichtungen.

Die Regelung über die Vorschüsse unterliegt der Genehmigung des Ministers.

**Art. 7** - Der Minister zahlt den im Haushaltsplan eingetragenen Betrag nach den folgenden Modalitäten aus:

— eine erste Tranche von 5% wird der Wallonischen Gesellschaft nach der Genehmigung des jährlichen Programms durch die Regierung eingezahlt;



— Der Restbetrag des Zuschusses wird der Wallonischen Gesellschaft auf der Grundlage von monatlichen Forderungsanmeldungen eingezahlt, die von der Wallonischen Gesellschaft erstellt und von den Kommissaren der Regierung mit einem Sichtvermerk versehen werden.

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

Die Wallonische Gesellschaft zahlt der Gesellschaft den Zuschuss in mehreren Tranchen aus, die auf ihr ordentliches laufendes Konto eingezahlt werden, nämlich:

- 5% bei der Notifizierung durch die Wallonische Gesellschaft;
- 30% bei der Erlaubnis zur Bestellung der Arbeiten;
- 55% während der Ausführung der Arbeiten.

Der Restbetrag wird bei der vorläufigen Abnahme der gesamten Arbeiten oder der Arbeiten, die einem Los entsprechen, nach Zertifizierung der Wohnungen und aufgrund der ausgezahlten Rechnungen eingezahlt.

**Art. 8** - Um in der Wohnung zugelassen zu werden, muss der Haushalt in prekären Verhältnissen leben. Der monatliche Betrag der Einkünfte des in Artikel 1 29°, c) des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse erwähnten Haushalts, der von einer Schuldenvermittlungsstelle betreut wird, darf 120% des Betrags des minimalen Integrationseinkommens, das der Zusammenstellung des Haushalts entspricht, nicht überschreiten.

**Art. 9** - Die Monatsmiete darf 20% des Folgenden nicht überschreiten:

1° des monatlichen Einkommens des in Artikel 1 29°, a) oder b) des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse erwähnten Haushalts;

2° der monatlichen Einkünfte des in Artikel 1 29°, c) des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse erwähnten Haushalts.

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

Der Mietvertrag hat eine Mindestdauer von drei Jahren und ist für das Übrige den besonderen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches bezüglich der Mietverträge für den Hauptwohnsitz des Mieters unterworfen.

Der Minister bestimmt das Muster des Mietvertrags.

**Art. 10** - Der Betrag, der von dem Zuschussberechtigten bei Nichteinhaltung der Bedingungen für die Gewährung des Zuschusses zurückzuzahlen ist, wird durch folgende Formel festgelegt:

$$R = (1 - (D/15)^2) \times M$$

wobei

R = der zurückzuzahlende Betrag;

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

M = der Betrag des Zuschusses.

**Art. 11** - Der vorliegende Erlass findet Anwendung auf die Finanzierung der ab dem Jahr 2012 durch die Regierung genehmigten Programme für den Erwerb, die Sanierung oder Umgestaltung eines verbesserungsfähigen Gebäudes zwecks der Schaffung einer oder mehrerer Eingliederungswohnungen.

**Art. 12** - Der Erlass der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 über die Gewährung durch die "Société wallonne du Logement" einer Beihilfe an die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für die Schaffung von Eingliederungswohnungen wird aufgehoben. Er bleibt jedoch weiterhin anwendbar für die vor dem Jahre 2007 durch die Regierung genehmigten Programme.

Der Erlass der Wallonischen Regierung vom 19. Juli 2007 über die Gewährung durch die "Société wallonne du Logement" einer Beihilfe an die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für die Schaffung von Eingliederungswohnungen wird aufgehoben. Er bleibt jedoch weiterhin anwendbar für die vor dem Jahre 2012 durch die Regierung genehmigten Programme.

**Art. 13** - Der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört, wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 23. März 2012

Der Minister-Präsident  
R. DEMOTTE

Der Minister für nachhaltige Entwicklung und den öffentlichen Dienst  
J.-M. NOLLET

## VERTALING

## WAALSE OVERHEIDSDIENST

N. 2012 — 1043

[2012/202001]

**23 MAART 2012. — Besluit van de Waalse Regering waarbij de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de oprichting van integratiewoningen**

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 57, 60 tot 68 en 88, § 2;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 19 juli 2007 waarbij de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de oprichting van integratiewoningen;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 11 juli 2011;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 14 juli 2011;

Gelet op het advies van de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij), gegeven op 29 augustus 2011;

Gelet op het advies van de "Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne" (Hoge Raad van Steden, Gemeenten en Provincies van het Waalse Gewest), gegeven op 13 september 2011;

Gelet op het advies nr. 50.696/4 tot 50.703/4 van de Raad van State, gegeven op 27 december 2011, overeenkomstig artikel 84, § 1<sup>o</sup> van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het advies van de Hoge Huisvestingsraad, gegeven op 31 augustus 2011;

Op de voordracht van de minister van Huisvesting,

Besluit :

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

1<sup>o</sup> de Minister : de Minister bevoegd voor Huisvesting;

2<sup>o</sup> "Société wallonne" (Waalse maatschappij) : de Waalse huisvestingsmaatschappij;

3<sup>o</sup> de maatschappij : de openbare huisvestingsmaatschappij;

4<sup>o</sup> de kostprijs van de woning : het bedrag van de uitgaven voor de renovatie of de herstructurering van een verbeterbaar gebouw om er een integratiewoning van te maken : alle kosten, erelonen en belastingen inbegrepen, behalve de kostprijs van de aankoop, van de inrichting van de omgeving en van de tegemoetkomingen verkregen overeenkomstig andere regelgevingen;

5<sup>o</sup> de toegelaten maximale kostprijs : het theoretische bedrag dat niet mag worden overschreden;

6<sup>o</sup> de totale kostprijs van een verrichting : de som van de kosten van elke woning bedoeld in het kader van de verrichting;

7<sup>o</sup> erelonen : de erelonen omvatten de kosten van de projectontwerpers, de technische onderzoeken, de veiligheids- en gezondheidscoördinatie, de EPB-verantwoordelijke, de EPB-certificering (energieprestatie van het gebouw);

8<sup>o</sup> kosten : de kosten omvatten de kosten van de bodemproeven of de proeven bedoeld in het bestek, de aansluitingen, de prijsherzieningen, onvoorziene omstandigheden i.v.m. de aard van de bodem of de staat van het gebouw;

9<sup>o</sup> het programma : het gemeentelijk actieprogramma inzake huisvesting bedoeld in de artikelen 188 tot 190 van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen;

10<sup>o</sup> minimale afwerking : de minimale afwerking van het gebouw omvat, voor elk woonvertrek, een soepele of en harde vloerbedekking, muren en wanden die hetzij gepleisterd en geverfd of behangen zijn, hetzij met hout bedekt, hetzij gemetseld met stenen of bakstenen of met blokken of zichtbare betonnen muren zorgvuldig uitgevoerd, een plafond dat hetzij bepleisterd en geverfd is, hetzij met hout bedekt, hetzij in geverfd glad beton of uitgevoerd via een systeem van vals plafond. De woning bevat ook scheidingsdeuren tussen de nachtkamers en de andere vertrekken;

11<sup>o</sup> minimale uitrusting : De minimale uitrusting van een woning bestaat uit een ingebouwde verwarmingssysteem en een ventilatiesysteem die ontworpen zijn in functie van de energieprestatie van het gebouw, een keuken dat minstens uit een meubel met wasbak bestaat, een badkamer die gescheiden is van de keuken en die voorzien is van een douche of een bad met warm water, een wc die deel uitmaakt van het gebouw;

12<sup>o</sup> gemeenschappelijke dienstlokalen : De gemeenschappelijke dienstlokalen zijn bestemd voor de opslag van de huisafval en de opberging van tweewielers en kinderwagens. Het lokaal om de huisafval op te slaan voldoet aan de volgende voorwaarden : het moet kunnen gesloten worden en gemakkelijk toegankelijk zijn voor de inwoners van het gebouw, dit lokaal moet zodanig gelegen zijn dat de verplaatsing van de huisafval naar de openbare weg op een eenvoudige manier kan gebeuren. Het moet ook voldoende capaciteit hebben, rekening houdend met het aantal woningen, om een selectieve opslag van de huisafval toe te laten. Er moeten minstens 4 vuilnisbakken kunnen geplaatst worden. Het lokaal om de tweewielers en de kinderwagens op te bergen voldoet aan de volgende voorwaarden : het moet kunnen gesloten worden en gemakkelijk toegankelijk zijn voor de inwoners van het gebouw, dit lokaal moet zodanig gelegen zijn dat de toegang tot de openbare weg op een eenvoudige manier kan gebeuren en het moet ook onafhankelijk zijn van de parkings, zijn afmetingen moeten overeenkomen met de voorziene functie, rekening houdend met het aantal woningen, d.w.z. een minimale plaats van 1,2 m<sup>2</sup> per woning.

**Art. 2.** De "Société wallonne" kan de maatschappij een toelage verlenen voor de renovatie of de herstructurering van een verbeterbaar gebouw om er één of meerdere integratiewoningen van te maken.

De toelage is bestemd om het geheel of een deel van de kosten van de woning te dekken.

**Art. 3.** § 1. De toelage wordt vastgelegd op :

a) 50.000 euro voor een studio;

b) 60.000 euro voor een woning met één kamer;

c) 75.000 euro voor een woning met twee of drie kamers;

d) 80.000 euro voor een woning met vier kamers of meer.

Per aanpasbare woning zoals bedoeld in artikel 1, 16<sup>ter</sup>, van het Waals Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen wordt de toelage verhoogd met :

- a) 2.000 euro voor de woningen met één kamer;
- b) 2.500 euro per woning van twee of drie kamers;
- c) 3.000 euro per woning van vier kamers of meer.

De toelage bedoeld in het eerste lid mag niet hoger zijn dan 100 % van de kostprijs van de woning en wordt dus, in voorkomend geval, beperkt tot deze kostprijs.

§ 2. Als een gedeelte van de verbeterbare woning gesloopt moet worden, kunnen de werken bedoeld in artikel 1, 13°, van het Waals Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen de sloop en de wederopbouw van een volume gelijkwaardig aan het gedeelte van het gesloopte gebouw omvatten. Mits motivering kan de "Société wallonne" instemmen met de wederopbouw van een ander volume.

§ 3. De bedragen van de toelagen bepaald in § 1 kunnen door de Regering herzien worden bij de goedkeuring van elk meerjarig programma.

§ 4. Het gebouw kan gedeeltelijk voor andere doeleinden dan bewoning worden bestemd.

**Art. 4.** § 1. Om aanspraak te kunnen maken op de toelage, moet worden voldaan aan de voorwaarden bedoeld in de §§ 2 tot 19;

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

Op de datum van de subsidieaanvraag mag het verbeterbaar gebouw sinds meer dan vier jaar geen deel uitmaken van het bestand van woningen van de maatschappij.

§ 3. De maatschappij moet het model van typebestek voor de opdracht voor aanneming van diensten van projectontwerper gebruiken alsook de andere administratieve documenten opgesteld door de "Société wallonne".

§ 4. De bouwelementen die gerenoveerd worden om een woning in een bestaand gebouw op te richten moeten minimale thermische en energetische prestaties bereiken die in de onderstaande tabel zijn opgenomen :

| Bouwelementen  | U <sub>max</sub> (W/m <sup>2</sup> K)                         | R <sub>min</sub> (m <sup>2</sup> K/W) |
|--|---|---------------------------------------|
| 1. Wanden die het beschermd volume afbakenen, met uitzondering van de wanden die een scheiding vormen met een aangrenzend beschermd volume   |   |                                       |
| 1.1. Doorzichtige/licht doorlatende wanden, met uitzondering van de deuren en garagedeuren (zie 1.3), de gordijngewel (lichte gewel) (zie 1.4) en de wanden in glazen bouwsteen (zie 1.5)  | U <sub>w,max</sub> = 2.2<br>en :<br>U <sub>g,max</sub> = 1.3  |                                       |
| 1.2. Ondoorschijnende wanden, met uitzondering van de deuren en garagedeuren (zie 1.3) en de gordijngewel (zie 1.4)  |   |                                       |
| 1.2.1. Dakken en plafonds  | U <sub>max</sub> = 0.27                                       |                                       |
| 1.2.2. Muren niet in contact met de vloer, met uitzondering van de muren bedoeld in 1.2.4.   | U <sub>max</sub> = 0.35                                       |                                       |
| 1.2.3. Muren in contact met de vloer   |   | R <sub>min</sub> = 1.3                |
| 1.2.4. Verticale en hellende wanden in contact met een kruipruimte of met een kelder buiten het beschermd volume   |   | R <sub>min</sub> = 1.2                |
| 1.2.5. Vloeren in contact met de buitenomgeving  | U <sub>max</sub> = 0.35                                       |                                       |
| 1.2.6. Andere vloeren (vloeren op ophoging, boven een kruipruimte of boven een kelder buiten het beschermd volume, vloeren van ingegraven kelder)  | U <sub>max</sub> = 0.35                                       | of R <sub>min</sub> = 1.30            |
| 1.3. Deuren en garagedeuren (frame inbegrepen)   | U <sub>d,max</sub> = 2.2                                      |                                       |
| 1.4. Gordijngewel  | U <sub>cw,max</sub> = 2.2<br>en :<br>U <sub>g,max</sub> = 1.3 |                                       |
| 1.5. Wanden in glazen bouwsteen  | U <sub>max</sub> = 2.2  |                                       |
| 2. Wanden tussen 2 beschermde volumes gelegen op aangrenzende percelen   | U <sub>max</sub> = 1.0  |                                       |
| 3. De volgende ondoorschijnende wanden binnen het beschermd volume of aangrenzend aan een beschermd volume op hetzelfde perceel met uitzondering van de deuren en garagedeuren :<br>3.1. tussen afzonderlijke wooneenheden;<br>3.2. tussen wooneenheden en gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, inkomhal, gangen,...);<br>3.3. tussen wooneenheden en ruimten met een niet-residentiële bestemming;<br>3.4. tussen ruimten met een industriële bestemming en ruimten met een niet-industriële bestemming | U <sub>max</sub> = 1.0  |                                       |

§ 5. Onmiddellijk vanaf zijn aankoop treft de maatschappij elke conservatoire maatregel ten opzichte van het gebouw.

§ 6. De gebouwen moeten een voltooiing en een minimum uitrusting zoals bepaald in artikel 1, 10° en 11°, genieten en wanneer de inrichting van de gebouwen het mogelijk maakt, beschikken over gemeenschappelijke dienstlokalen bedoeld in artikel 1, 12°.

§ 7. De appartements- of flatgebouwen met meer dan drie woningen zullen gemeenschappelijke dienstlokalen zoals bedoeld in artikel 1, 12°, moeten omvatten.

Voor de renovatie- en herstructureringswerken van een verbeterbaar gebouw, kan de "Société wallonne", mits motivering, en in functie van de kenmerken van het bestaande gebouw, toestaan dat de werken niet worden uitgevoerd.

§ 8. De woning beantwoordt aan de criteria die door de Regering inzake gezondheid van de woningen bepaald zijn.

§ 9. Als de werken een stedenbouwkundige vergunning vereisen, wordt een afschrift van die vergunning voor de toekenning van de toelage afgegeven.

§ 10. De maximale toegelaten kostprijs per woning wordt bepaald op :

- a) 50.000 euro voor een studio;
- b) 70.000 euro voor een woning met één kamer;
- c) 75.000 euro voor een woning met twee of drie kamers;
- d) 80.000 euro voor een woning met vier kamers of meer.

Voor de appartementsgebouwen of de flatgebouwen met meer dan drie woningen zijn de kosten van de gemeenschappelijke ruimten en de kosten van de gemeenschappelijke dienstlokalen inbegrepen in de kosten van de woningen.

De maximale toegelaten kostprijs per verrichting komt overeen met de som van de maximale toegelaten kostprijs per woning.

De kostprijs van de woning die de kostprijs van de minimale voltooiing en de minimale uitrusting bevat, berekend op basis van het resultaat van het in mededinging brengen van de overheidsopdracht voor aanneming van werken, kan de maximale toegelaten kostprijs per woning overschrijden voor zover de maximale kostprijs per verrichting wordt nageleefd.

§ 11. Voor de aanpasbare woningen zoals bedoeld in artikel 1, 16<sup>o</sup>ter, van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen, wordt de maximale toegelaten kostprijs bedoeld in § 10 verhoogd met het bedrag van de toelage bedoeld in artikel 3, § 1, tweede lid.

§ 12. De bedragen bepaald in de §§ 10 en 11 kunnen worden herzien wanneer de bedragen bedoeld in artikel 3, § 1, worden herzien in functie van artikel 3, § 3, of in geval van een evolutie in de bouwkosten.

§ 13. Wanneer de totale kost van een verrichting berekend op basis van het resultaat van het in mededinging brengen van de overheidsopdracht voor aanneming van werken met maximum 15 % de toegelaten maximale kostprijs per verrichting bedoeld in de §§ 10 en 11 overschrijdt wat betreft de renovatie- of herstructureringsverrichtingen van een verbeterbaar gebouw, kan de "Société wallonne" op gemotiveerd verzoek van de maatschappij een afwijking van de bedragen bedoeld in de §§ 10 en 11 toestaan, op voorwaarde dat de overschrijding door objectieve omstandigheden wordt gemotiveerd. De "Société wallonne" verstuurt haar gemotiveerde beslissing naar de Minister en de maatschappij.

§ 13. Wanneer de totale kost van een verrichting berekend op basis van het resultaat van het in mededinging brengen van de overheidsopdracht voor aanneming van werken met meer dan 15 % de toegelaten maximale kostprijs per verrichting bedoeld in de §§ 10 en 11 overschrijdt wat betreft de renovatie- of herstructureringsverrichtingen van een verbeterbaar gebouw, kan de Minister op gemotiveerd verzoek van de maatschappij en na advies van de "Société wallonne" een afwijking van de bedragen bedoeld in de §§ 10 en 11 toestaan.

§ 14. Het dossier voor het stedenbouwkundig en architectonisch voorproject met betrekking tot het ontwerp van de opgerichte woningen moet binnen de twaalf maanden te rekenen van de kennisgeving van het programma aan de maatschappij ter goedkeuring aan de "Société wallonne" worden voorgelegd.

Het gunningsdossier met de plannen, de opmetingsstaten onderverdeeld naargelang de typologie van de woning, de ramingen en de bestekken moet binnen de achttien maanden te rekenen van de kennisgeving van het programma aan de maatschappij ter goedkeuring aan de "Société wallonne" worden voorgelegd.

Het dossier met het resultaat van het in mededinging stellen van de werken moet binnen de vierentwintig maanden te rekenen van de kennisgeving van het programma aan de maatschappij aan de "Société wallonne" worden overgemaakt.

Na een gemotiveerd verzoek van de maatschappij kan de "Société wallonne" een bijkomende termijn van zes maanden toestaan voor de indiening van het voorontwerp of het in mededinging stellen.

Op gemotiveerd voorstel van de "Société wallonne" kan de Minister een bijkomende termijn toekennen.

§ 15. Met uitzondering van de bewarende of beschermende werkzaamheden mogen de werkzaamheden niet ondernomen worden voor de afloop van de termijn tijdens dewelke de "Société wallonne" de opdracht kan opschorten of vernietigen, noch in geval van schorsing van de opdracht door de "Société wallonne". Het bevel om de werkzaamheden aan te vatten dient gegeven te worden binnen de drie maanden te rekenen vanaf het verstrijken van de bovenvermelde termijn of te rekenen vanaf de toelating, door de "Société wallonne", om te werken aan te vatten. Het einde van de werken moet binnen een termijn van twee jaar te rekenen van deze mededeling plaatsvinden.

Op gemotiveerd voorstel van de "Société wallonne" kan de Minister een bijkomende termijn toekennen.

§ 16. De maatschappij moet voor het in mededinging stellen van de overheidsopdracht voor aanneming van werken beschikken over de zakelijke rechten over de grond of het gebouw en de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunningen.

§ 17. De woning moet, te rekenen van de eerste bewoning, als integratiewoning verhuurd worden tijdens een periode van vijftien jaar in geval van renovatie- of herstructurering. Bij een eigendomsoverdracht moet deze bestemming behouden blijven voor de resterende looptijd.

§ 18. Tijdens de duur van de huisvesting waarborgt de maatschappij aan het gezin een sociale begeleiding zoals bedoeld in artikel 1, 11<sup>ter</sup>, van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

§ 19. Elk jaar, uiterlijk op 1 maart, en gedurende de vijftien eerste jaren van de bewoning richt de maatschappij een verslag over het verloop van de verrichting aan de "Société wallonne".

Dit verslag wordt opgesteld volgens het model verleend door de "Société wallonne". Het heeft o.a. betrekking op de sociale toestand van de gezinnen, de betaalde bedragen voor de bewoning, alsook de modaliteiten van hun sociale begeleiding.

§ 20. Binnen de drie maanden volgend op de termijnen bedoeld in de §§ 14 en 15 deelt de "Société wallonne" de lijst van de termijnoverschrijdende projecten aan de Minister mee, samen met een lijst van de verlengingsaanvragen die de maatschappijen hebben ingediend.

De Minister kan een bijkomende termijn verlenen of de Regering voorstellen om de toelage anders aan te wenden.

**Art. 5.** Het definitief bedrag van de toelage wordt vastgelegd in de kennisgeving van de toestemming om de opdracht in mededinging te stellen waarin de goedkeuring van het gunningsdossier door de "Société wallonne" wordt bevestigd.

**Art. 6.** § 1. De financiering van de renovatie of herstructurering van een verbeterbaar gebouw om integratiewoningen op te richten wordt verzekerd door het bedrag van de toelage bedoeld in artikel 3 en door het voorschot toegekend door de "Société wallonne" of de beschikbare middelen van de maatschappij waarvan de bestemming voorafgaandelijk door de "Société wallonne" wordt toegestaan.

§ 2. De "Société wallonne" zorgt voor de aanvullende financiering van de toelage via de opbrengst van leningen die door het Gewest gedekt worden overeenkomstig artikel 135 van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

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

- 1° de voorgeschoten bedragen;
- 2° het terug te betalen bedrag;
- 3° de annuïteiten, de jaarlijkse rentevoet, de progressie en gangbare looptijd ervan;
- 4° de verschuldigde interesten.

Voorschotten worden met de goedkeuring van de Minister uitbetaald.

**Art. 7.** De Minister betaalt het op de begroting uitgetrokken bedrag volgens de volgende modaliteiten :

— een eerste schijf van 5 % wordt aan de "Société wallonne" uitbetaald zodra het jaarlijks programma door de Regering wordt goedgekeurd;

— het saldo van de toelage wordt uitbetaald aan de "Société wallonne" op grond van de maandelijke aangiften van schuldvordering die door de "Société wallonne" worden opgemaakt en van het visum van de Regeringscommissarissen worden voorzien.

In de aangifte van schuldvordering staat voor elk bouwwerk de datum vermeld waarop de beslissing door de "Société wallonne" over de wijze van gunning van de opdrachten werd goedgekeurd.

De "Société wallonne" betaalt de maatschappij de toelage in verschillende schijven die op de gewone lopende rekening van de maatschappij wordt gestort, namelijk :

- 5 % bij de kennisgeving door de "Société wallonne";
- 30 % bij de toestemming om de werken te bestellen;
- 55 % tijdens de werken.

Het saldo wordt uitbetaald bij de voorlopige oplevering van de totaliteit van de werken of van de werken die overeenkomen met een partij van de bestelling, na certificering van de woningen en op basis van de uitbetaalde facturen.

**Art. 8.** Recht op bewoning van dergelijke woningen hebben gezinnen die in een preciaire toestand verkeren. Het maandbedrag van het inkomen van het in artikel 1, 29, c), van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen bedoelde gezin dat begeleid wordt door een dienst voor schuldbemiddeling mag niet hoger zijn dan 120 % van het leefloon dat overeenstemt met de samenstelling van het gezin.

**Art. 9.** De maandelijke huurprijs mag niet hoger zijn dan 20 % van :

- 1° het maandinkomen van het gezin bedoeld in artikel 1, 29, a) of b), van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen;
- 2° het maandinkomen van het gezin bedoeld in artikel 1, 29, c), van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

In dat bedrag zijn alle lasten vervat, behalve die met betrekking tot water, gas, elektriciteit, verwarming, teledistributie en telefoon.

De huurovereenkomst loopt minstens drie jaar en wordt, voor het overige, geregeld krachtens de bijzondere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huur van de hoofdverblijfplaats van de huurder.

De Minister bepaalt het model van huurovereenkomst.

**Art. 10.** Het bedrag dat door de maatschappij bij niet-naleving van de toekenningsvoorwaarden voor de toelage terugbetaald moet worden, wordt vastgesteld door volgende formule :

$$R = (1 - (D/15)^2) \times M$$

waarbij :

R = het terug te betalen bedrag;

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

M = het bedrag van de toelage.

**Art. 11.** Dit besluit is van toepassing op de financiering van de programma's voor de aankoop, de renovatie of herstructurering van een verbeterbaar gebouw met het oog op de oprichting van één of meerdere integratiewoningen goedgekeurd door de Regering vanaf het jaar 2012.

**Art. 12.** Het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de oprichting van integratiewoningen wordt opgeheven. Het blijft evenwel van toepassing voor de programma's goedgekeurd door de Regering voor het jaar 2007.

Het besluit van de Waalse Regering van 19 juli 2007 waarbij de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de oprichting van integratiewoningen wordt opgeheven. Het blijft evenwel van toepassing voor de programma's goedgekeurd door de Regering voor het jaar 2012.

**Art. 13.** De Minister bevoegd voor Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 23 maart 2012.

De Minister-President,  
R. DEMOTTE

De Minister van Duurzame Ontwikkeling en Ambtenarenzaken,  
J.-M. NOLLET

---

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

F. 2012 — 1044

[2012/202003]

**23 MARS 2012. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de l'acquisition d'un bâtiment améliorable et de la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un ou plusieurs logements sociaux**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 54, 60 à 68 et 88, § 2;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements sociaux.;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 11 juillet 2011;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 14 juillet 2011;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 29 août 2011;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 13 septembre 2011;

Vu l'avis 50.696/4 à 50.703/4 du Conseil d'Etat, donné le 27 décembre 2011, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'avis du Conseil supérieur du Logement, donné le 31 août 2011;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1<sup>o</sup> le Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2<sup>o</sup> la Société wallonne : la Société wallonne du Logement;

3<sup>o</sup> la société : la société de logement de service public;

4<sup>o</sup> le coût du logement : le montant des dépenses nécessaires à l'acquisition d'un bâtiment améliorable et à la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un logement social : tous frais, honoraires et taxes compris, à l'exclusion du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations;

5<sup>o</sup> le coût maximum autorisé : le montant théorique qui ne peut être dépassé;

6<sup>o</sup> le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque logement prévu dans le cadre de l'opération;

7<sup>o</sup> honoraires : les honoraires comprennent le coût des auteurs de projet, des études techniques, de la coordination de sécurité et de santé, du responsable PEB, de la certification PEB (Performance énergétique du Bâtiment);

8<sup>o</sup> frais : les frais comprennent le coût des essais de sol ou des essais prévus au cahier des charges, les raccordements, les révisions de prix, les imprévus liés à la nature du sol ou à l'état du bâtiment;

9<sup>o</sup> le programme : le programme communal d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

10<sup>o</sup> parachèvement minimum : le parachèvement minimum du logement comprend, pour chaque pièce d'habitation, un revêtement de sol souple ou rigide, des murs et cloisons soit enduits et peints ou tapissés soit recouverts de bois soit maçonnés en pierre ou en briques ou en blocs ou voiles de béton apparents soigneusement mis en œuvre, un plafond soit enduit et peint soit recouvert de bois soit en béton lisse peint ou réalisé par un système de faux-plafond. Il comprend également des portes de séparation entre les pièces de nuit et les autres pièces;

11<sup>o</sup> équipement minimum : l'équipement minimum du logement comprend un système de chauffage incorporé et un système de ventilation dimensionnés en fonction de la performance énergétique du bâtiment, une cuisine composée au minimum d'un meuble avec évier, une pièce d'eau distincte de la cuisine et disposant d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude, d'un wc incorporé à l'habitation;

12<sup>o</sup> locaux de service communs : les locaux de service communs sont destinés à l'entreposage des ordures ménagères et à l'entreposage de véhicules deux roues et voiturettes pour enfants. Le local permettant d'entreposer les ordures ménagères réunit les conditions suivantes : il doit pouvoir être fermé et être aisément accessible par les habitants de l'immeuble, il doit être localisé de manière à permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et avoir une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements, afin de permettre le stockage sélectif des ordures ménagères. Il doit permettre d'entreposer au minimum 4 poubelles. Le local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues et des voitures d'enfants réunit les conditions suivantes : il doit pouvoir être fermé et être aisément accessible par les habitants de l'immeuble, il doit être localisé de manière à permettre aisément l'accès à la voie publique et être indépendant des parkings, il doit avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement de 1,2 m<sup>2</sup> par logement.

**Art. 2.** La Société wallonne peut accorder une subvention à la société, pour l'acquisition d'un bâtiment améliorable et la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment, afin de créer un ou plusieurs logements sociaux.