

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

F. 2012 — 1048

[2012/202022]

23 MARS 2012. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit

Le Gouvernement wallon,

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

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit;

Vu l'avis 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^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 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^{er}. Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1^o le Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2^o l'administration : le Département du Logement de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie du Service public de Wallonie;

3^o l'opérateur : les autorités ou organismes visés à l'article 32 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

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

a) disposer durant toute la durée visée à l'article 4, § 13, des services d'un ou de plusieurs travailleurs sociaux diplômés ou assimilés pouvant garantir l'accompagnement social des personnes logées dans les bâtiments réhabilités ou restructurés. Par travailleur social assimilé, il faut entendre toute personne pouvant justifier d'une expérience de trois années au moins dans le domaine social;

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

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

5^o le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque logement prévu dans le cadre de l'opération;

6^o 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);

7^o 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;

8^o 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;

9^o logement passif ou équivalent :

— soit le logement dont les besoins nets en énergie de chauffage sont inférieurs à 15 kWh/m²/an et dont la demande énergétique finale globale pour le chauffage, l'eau chaude, les équipements domestiques est inférieure à 42 kWh/m² par an;

— soit le logement dont le Ew est inférieur ou égal à 30 et dont le K est inférieur ou égal à 20;

— soit le logement dont la production d'énergie compense tout ou partie de la consommation et permet d'atteindre un Ew inférieur ou égal à 30;

10^o 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^o 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 et d'une taque de cuisson, 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^o 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 m² par logement.

Art. 2. La Région peut accorder une subvention à l'opérateur, pour la construction, la réhabilitation ou la restructuration d'un bâtiment améliorable, afin de créer un ou plusieurs logements de transit.

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

Art. 3. § 1^{er}. Pour les opérations de réhabilitation ou de restructuration d'un bâtiment améliorable, 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;
- e) 30.000 euros par unité de logement collectif.

Pour les opérations de construction, la subvention est fixée à :

- a) 80.000 euros pour un logement d'une chambre;
- b) 100.000 euros pour un logement de deux ou de trois chambres;
- c) 120.000 euros pour un logement de quatre chambres ou plus.

Pour la construction de logements passifs ou équivalents réalisés sous forme de maison individuelle, la subvention est augmentée de € 10.000 par logement. Pour les logements passifs ou équivalents réalisés sous forme d'immeubles à appartements ou à logements multiples, la subvention est augmentée de € 5.000 par logement.

Par logement adaptable tel que visé à l'article 1^{er}, 16^{ter}, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, la subvention pour les opérations de construction, de réhabilitation ou de restructuration d'un bâtiment améliorable 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.

§ 2. La subvention visée au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, ne peut dépasser 100 % du coût du logement et est donc réduite à ce coût le cas échéant.

Le dépassement de ces montants ainsi que la partie du coût non couverte par la subvention sont à prendre en charge par le demandeur. L'engagement formel de cette prise en charge est transmis à l'administration préalablement à la mise en concurrence des travaux.

§ 3. Si une partie du bâtiment améliorable doit être démolie, les travaux, visés à l'article 1^{er}, 13^o, 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 démoli. Sur proposition de l'administration, le Ministre peut autoriser une reconstruction d'un volume différent.

§ 4. Les montants des subventions fixés au § 1^{er} peuvent être revus par le Gouvernement lors de l'approbation de chaque programme pluriannuel.

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

Art. 4. § 1^{er}. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§ 2 à 15.

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

§ 3. L'opérateur doit utiliser les documents administratifs et techniques établis par l'administration. Il introduit la demande de subvention auprès de l'administration selon les modalités déterminées par le Ministre.

§ 4. Les logements à construire doivent atteindre des performances thermiques et énergétiques correspondant au minimum à K 35 et Ew 60.

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 _{max} (W/m ² K)	R _{min} (m ² 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 _{w,max} = 2.2 et U _{g,max} = 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 _{max} = 0.27	
1.2.2. Murs non en contact avec le sol, à l'exception des murs visés en 1.2.4.	U _{max} = 0.35	
1.2.3. Murs en contact avec le sol		R _{min} = 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 _{min} = 1.2
1.2.5. Planchers en contact avec l'environnement extérieur	U _{max} = 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 _{max} = 0.35	ou R _{min} = 1.30
1.3. Portes et portes de garage (cadre inclus)	U _{d,max} = 2.2	
1.4. Façades légères	U _{cw,max} = 2.2 et U _{g,max} = 1.3	
1.5. Parois en briques de verre	U _{max} = 2.2	

Eléments de construction	U _{max} (W/m ² K)	R _{min} (m ² K/W)
2. Parois entre 2 volumes protégés situés sur des parcelles adjacentes	U _{max} = 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 : 3.1. entre unités d'habitation distinctes; 3.2. entre unités d'habitation et espaces communs (cage d'escalier, hall d'entrée, couloirs,...); 3.3. entre unités d'habitation et espaces à affectation non résidentielle; 3.4. entre espaces à affectation industrielle et espaces à affectation non industrielle.	U _{max} = 1.0	

§ 5. Dès son acquisition, l'opérateur 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^{er}, 10^o et 11^o, ainsi que, de locaux de service communs visés à l'article 1^{er}, 12^o, lorsqu'il s'agit d'une construction ou lorsque l'agencement du bâtiment existant le permet. L'opérateur mettra un réfrigérateur et, le mobilier nécessaire à disposition des occupants s'ils le demande.

§ 7. Les immeubles à appartements ou à logements multiples incluront des locaux de service commun visés à l'article 1^{er}, 12^o. Sur proposition de l'administration, en fonction des caractéristiques du bâtiment existant, le Ministre 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 dossier d'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements créés doit être soumis, pour approbation, à l'administration dans les douze mois à dater de la notification du programme à l'opérateur.

Le dossier de soumission comprenant les plans, métrés, estimatifs et cahiers des charges est transmis, pour approbation, à l'administration dans les dix-huit mois à dater de la notification du programme à l'opérateur.

Le dossier contenant le résultat de la mise en concurrence des travaux doit être transmis à l'administration dans les vingt-quatre mois à dater de la notification du programme à l'opérateur.

A la demande motivée de l'opérateur, l'administration 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 l'administration, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire.

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

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

A l'exception des travaux conservatoires ou de sauvegarde, les travaux ne peuvent être entrepris avant la notification de la subvention.

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

§ 12. L'opérateur doit disposer, préalablement à la mise en concurrence du marché de travaux, des droits réels sur le bâtiment.

§ 13. Le logement doit être affecté en logement de transit pendant une durée de quinze ans à dater de sa première occupation pour les réhabilitations et restructurations et pour une durée de trente ans pour les nouvelles constructions. Lors d'un transfert de propriété du logement, cette affectation doit être maintenue pour la durée restante.

§ 14. L'opérateur garantit au ménage, pendant la durée de l'hébergement, l'accès à l'accompagnement social tel que visé à l'article 1^{er}, 11^oter, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

§ 15. Chaque année, pour le 1^{er} mars au plus tard, l'opérateur adresse à l'administration un rapport sur le déroulement de l'opération, et ce pendant toute la durée de l'affectation du logement en logement de transit.

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

§ 16. Endéans les trois mois consécutifs aux échéances visées au § 10, l'administration communique au Ministre la liste des projets hors délai accompagnée d'un relevé des demandes de prolongation éventuellement introduites par les opérateurs.

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

Art. 5. Le montant provisoire de l'intervention de la Région est établi sur base de l'avant-projet des travaux.

Le montant définitif de la subvention est fixé sur la base du résultat de la mise en concurrence des travaux et notifié par le Ministre à l'opérateur.

Art. 6. La liquidation de la subvention est opérée de la manière suivante :

- 1^o la première tranche, soit 40 % du montant, sur production de l'ordre de commencer les travaux;
- 2^o la deuxième tranche, soit 30 % du montant, sur production de justificatifs de l'utilisation de la première tranche;
- 3^o le solde, sur production du décompte final et après contrôle de l'administration.

Art. 7. § 1^{er}. Pour être admis dans le logement, le ménage doit être en état de précarité ou privé de logement pour des motifs de force majeure.

Le montant mensuel des ressources du ménage, visé à l'article 1^{er}, 29^o, 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.

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

Art. 8. Le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation ne peut être supérieur à 20 % :

1^o des revenus mensuels du ménage visé à l'article 1^{er}, 29^o, a) ou b), du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

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

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

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

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

Art. 9. 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 :

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

où :

R = le montant du remboursement;

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

A = 15 ans pour les réhabilitations et restructurations et 30 ans pour les nouvelles constructions

M = le montant de la subvention.

Art. 10. Le présent arrêté est applicable au financement des programmes d'acquisition, réhabilitation ou restructuration d'un bâtiment améliorable en vue de la création de logements sociaux approuvés par le Gouvernement à partir de l'année 2012.

Art. 11. L'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit 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 Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit est abrogé. Toutefois, il reste d'application pour les programmes approuvés par le Gouvernement avant l'année 2012.

Art. 12. Les articles 3, 4° et 9°, et 30 du décret du 9 février 2012 modifiant le Code wallon du Logement entrent en vigueur le jour de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

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 — 1048

[2012/202022]

23. MÄRZ 2012 — Erlass der Wallonischen Regierung über die Gewährung durch die Region einer Beihilfe an juristische Personen für die Schaffung von Übergangswohnungen

Die Wallonische Regierung,

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

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 19. Juli 2007 über die Gewährung durch die Region einer Beihilfe an juristische Personen für die Schaffung von Übergangswohnungen;

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

Aufgrund des am 14. Juli 2011 gegebenen Einverständnisses des Ministers für Haushalt;

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;

In Erwägung des am 31. August 2011 abgegebenen Gutachtens des "Conseil supérieur du Logement" (Hoher Rat des Wohnungswesens);

Auf Vorschlag des Ministers für Wohnungswesen,

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 Verwaltung: die Abteilung Wohnungswesen der Operativen Generaldirektion "Raumordnung, Wohnungswesen, Erbe und Energie" des öffentlichen Dienstes der Wallonie;

3° der Operator: die Behörden oder Einrichtungen, die in Artikel 32 des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse erwähnt werden;

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

a) während der gesamten, in Artikel 4 § 13 erwähnten Dauer über die Dienste eines oder mehrerer ausgebildeter Sozialarbeiter oder Gleichgestellter verfügen, die die soziale Betreuung der in den sanierten oder umgestalteten Gebäuden untergebrachten Personen gewährleisten. Unter gleichgestelltem Sozialarbeiter ist jede Person zu verstehen, die eine Erfahrung von mindestens drei Jahren im Sozialbereich nachweisen kann;

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

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

5° die Gesamtkosten einer Maßnahme: die Summe der Kosten für jede Wohnung, die im Rahmen der Maßnahme vorgesehen ist;

6° Honorare: die Honorare umfassen die Kosten für die Projektautoren, die technischen Studien, die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinierung, den PEB-Verantwortlichen, die "PEB"-Zertifizierung (Energieeffizienz von Gebäuden);

7° 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;

8° das Programm: das in den Artikeln 188 bis 190 des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse erwähnte gemeindliche Aktionsprogramm in Sachen Wohnungswesen;

9° passive Wohnung oder gleichwertige Wohnung:

— entweder die Wohnung, deren Nettobedarf an Heizenergie unter 15 kWh/m²/Jahr liegt und deren globale Energieendnachfrage für die Heizung, Warmwasser, häuslichen Ausstattungen unter 42 kWh/m² pro Jahr liegt;

— oder die Wohnung, deren Ew-Wert höchstens 30 beträgt und deren K höchstens 20 beträgt;

— oder die Wohnung, deren Energieerzeugung den gesamten oder teilweisen Verbrauch ausgleicht und ermöglicht, einen Ew-Wert von höchstens 30 zu erreichen;

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 und Kochplatte 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 m² je Wohnung.

Art. 2 - Die Region kann dem Operator einen Zuschuss zum Bau, zur Sanierung oder zur Umgestaltung eines verbesserungsfähigen Gebäudes gewähren, um eine oder mehrere Übergangswohnungen zu schaffen.

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

Art. 3 - § 1 - Für die Sanierungs- oder Umgestaltungsmaßnahmen an einem verbesserungsfähigen Gebäude wird der Zuschuss folgendermaßen festgelegt:

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;

e) 30.000 Euro für eine Wohneinheit einer Gemeinschaftswohnung.

Für die Baumaßnahmen wird der Zuschuss folgendermaßen festgelegt:

a) 80.000 Euro für eine Wohnung mit einem Schlafzimmer;

b) 100.000 Euro für eine Wohnung mit zwei oder drei Schlafzimmern;

c) 120.000 Euro für eine Wohnung mit vier Schlafzimmern oder mehr;

Für den Bau von passiven Wohnungen oder gleichgestellten Wohnungen, die in der Form von Einzelhäusern errichtet werden, wird der Zuschuss um € 10.000 pro Wohnung erhöht. Für die passiven Wohnungen oder gleichgestellten Wohnungen, die in der Form von Appartementgebäuden oder Gebäuden mit mehreren Wohnungen errichtet werden, wird der Zuschuss um € 5.000 pro Wohnung erhöht.

Je anpassbare Wohnung im Sinne von Artikel 1 16^{ter} des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse wird der Zuschuss für die Bau-, Sanierungs- oder Umgestaltungsmaßnahmen eines verbesserungsfähigen Gebäudes um 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;

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

Die Überschreitung dieser Beträge, sowie der Teil der Kosten, der nicht durch den Zuschuss gedeckt ist, müssen vom Antragsteller übernommen werden. Die ausdrückliche Verpflichtung zu dieser Kostenübernahme wird der Verwaltung vor der Ausschreibung der Arbeiten übermittelt.

§ 3 - Wenn ein Teil des verbesserungsfähigen Gebäudes abgebrochen werden muss, können die in Artikel 1 13° 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. Auf Vorschlag der Verwaltung kann der Minister den Wiederaufbau eines unterschiedlichen Volumens genehmigen.

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

§ 5 - 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 15 erwähnten Bedingungen.

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

§ 3 - Der Operator muss die von der Verwaltung erarbeiteten administrativen und technischen Unterlagen benutzen. Er reicht einen Zuschussantrag bei der Verwaltung gemäß den vom Minister bestimmten Modalitäten ein.

§ 4 - Die zu bauenden Wohnungen müssen eine Wärme- und Energieeffizienz erreichen, die mindestens K 35 und Ew 60 entsprechen.

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 _{max} (W/m ² K)	R _{min} (m ² 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 _{w,max} = 2.2 und U _{g,max} = 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 _{max} = 0.27	
1.2.2. Mauern, die nicht mit dem Erdboden in Berührung kommen, mit Ausnahme der unter 1.2.4 genannten Mauern	U _{max} = 0.35	
1.2.3. Mauern, die mit dem Erdboden in Berührung kommen		R _{min} = 1.3
1.2.4. Vertikale oder abschüssige Wände, die mit einem Belüftungshohlraum oder einem Keller außerhalb des geschützten Volumens in Berührung kommen		R _{min} = 1.2
1.2.5. Fußböden, die mit dem Außenraum in Berührung kommen	U _{max} = 0.35	
1.2.6. Andere Fußböden (Fußböden auf ebener Erde oder über einem Belüftungshohlraum, einem Keller außerhalb des geschützten Volumens, unterirdische Kellerfußböden)	U _{max} = 0.35	oder R _{min} = 1.30
1.3. Türen und Garagentore (einschließlich Rahmen)	U _{d,max} = 2.2	
1.4. Leichtbaufassaden	U _{CW,max} = 2.2 und U _{g,max} = 1.3	
1.5. Wände aus Glassteinen	U _{max} = 2.2	
2. Wände zwischen 2 geschützten Volumen, die sich auf angrenzenden Parzellen befinden	U _{max} = 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 Garagentore: 3.1. zwischen verschiedenen Wohneinheiten; 3.2. zwischen Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen (Treppenhaus, Eingangshalle, Gänge,...); 3.3. zwischen Wohneinheiten und Räumen, die nicht zu Wohnzwecken benutzt werden; 3.4. zwischen gewerblich genutzten Räumen und nicht gewerblich genutzten Räumen	U _{max} = 1.0	

§ 5 - Sofort nach dem Erwerb des Gebäudes trifft der Operator jede Sicherungsmaßnahme bezüglich des Gebäudes.

§ 6 - Die Wohnungen müssen eine minimale Fertigstellung und eine Mindestausrüstung im Sinne von Artikel 1 10° und 11°, sowie die Aufteilung der Wohnungen es möglich macht, gemeinschaftliche Diensträumlichkeiten im Sinne von Artikel 1 12° genießen. Der Operator stellt den Bewohnern auf deren Anfrage einen Küchschrank und das nötige Mobiliar zur Verfügung.

§ 7 - Die Appartementgebäude oder die Gebäude mit mehreren Wohnungen werden gemeinschaftliche Diensträumlichkeiten im Sinne von Artikel 1 12° enthalten. Auf Vorschlag der Verwaltung kann der Minister 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 Zuträglichkeit 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 Akte zum städtebaulichen und architektonischen Vorentwurf bezüglich der Gestaltung der geschaffenen Wohnungen muss der Verwaltung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Datum, an dem das Programm dem Operator zugestellt worden ist, zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Akte der Submission mit den Plänen, Aufmaßen, Schätzungsaufmaßen und Lastenheften wird der Verwaltung innerhalb von achtzehn Monaten ab dem Datum, an dem das Programm dem Operator zugestellt worden ist, zur Genehmigung übermittelt.

Die Akte mit dem Ergebnis des Aufrufs zum Wettbewerb für die Arbeiten muss der Verwaltung innerhalb von vierundzwanzig Monaten ab der Zustellung des Programms an den Operator übermittelt werden.

Auf mit Gründen versehenen Antrag des Operators hin kann die Verwaltung 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 Verwaltung kann der Minister eine zusätzliche Frist einräumen.

§ 11 - Die Anweisung zur Inangriffnahme der Arbeiten muss innerhalb von drei Monaten ab der Zustellung der Gewährung des Zuschusses gegeben werden.

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

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

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

§ 12 - Der Operator muss vor dem Aufruf zum Wettbewerb des Bauauftrags über dingliche Rechte an dem Gebäude verfügen.

§ 13 - Die Wohnung muss ab dem Tag ihrer ersten Benutzung fünfzehn Jahre lang, was die Sanierung und Umgestaltung betrifft, und dreißig Jahre lang, was die Neubauten betrifft, zu Übergangszwecken bestimmt werden. Bei der Eigentumsübertragung der Wohnung muss diese Zweckbestimmung für den übrigen Zeitraum erhalten werden.

§ 14 - Der Operator garantiert dem Haushalt für die Dauer der Bewohnung den Anspruch auf die soziale Betreuung im Sinne von Artikel 1 11^{ter} des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse.

§ 15 - Jedes Jahr spätestens am 1. März und während der gesamten Dauer der Zweckbestimmung der Wohnung als Übergangswohnung richtet der Operator einen Bericht über den Ablauf der Maßnahme an die Verwaltung.

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

§ 16 - Innerhalb von drei Monaten nach den in § 10 erwähnten Fristen übermittelt die Verwaltung dem Minister die Liste der außerhalb der Friste eingereichten Projekte zusammen mit einer Liste der von den Operatoren eingereichten Verlängerungsanträge.

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

Art. 5 - Der vorläufige Betrag der Beteiligung der Region wird auf der Grundlage des Vorentwurfs der Arbeiten festgelegt.

Der endgültige Betrag des Zuschusses wird auf der Grundlage des Ergebnisses des Aufrufs zum Wettbewerb für die Arbeiten festgesetzt.

Art. 6 - Die Auszahlung des Zuschusses wird wie folgt vorgenommen:

- 1° der erste Teilbetrag, das heißt 40% des Betrags, gegen Vorlage der Anweisung, die Arbeiten zu beginnen;
- 2° die zweite Teilbetrag, das heißt 30%, gegen Vorlage von Belegstücken über die Verwendung des ersten Teilbetrags;
- 3° der Restbetrag gegen Vorlage der endgültigen Abrechnung und nach Kontrolle der Verwaltung.

Art. 7 - § 1 - Um in der Wohnung zugelassen zu sein, muss der Haushalt in prekären Verhältnissen leben oder wegen höherer Gewalt wohnungslos sein.

Der monatliche Betrag der Einkünfte des in Artikel 1 29°, c) des Wallonischen 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.

§ 2 - Der Haushalt wird für einen Zeitraum von höchstens sechs Monaten untergebracht. Nach Ablauf dieses Zeitraums kann der Operator dem Haushalt einen neuen Bewohnungszeitraum von höchstens sechs Monaten gewähren, wenn er noch immer wegen höherer Gewalt wohnungslos ist oder in prekären Verhältnissen gemäß Artikel 1 29° des Wallonischen Wohngesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse lebt.

Art. 8 - Der Betrag der monatlichen Bewohnungsentschädigung darf 20% des Folgenden nicht überschreiten:

- 1° des monatlichen Einkommens des in Artikel 1 29°, a) oder b) des Wallonischen 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;
- 3° des monatlichen Einkommens des wegen höherer Gewalt wohnungslosen Haushalts;

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

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

Art. 9 - Der Betrag, der von dem Zuschussberechtigten bei Nichteinhaltung der Bedingungen für die Gewährung des Zuschusses zurückzuzahlen ist, wird durch folgende Formel festgelegt:

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

wobei:

R = der zurückzuzahlende Betrag;

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

A = 15 Jahre für die Sanierungen und Umgestaltungen und 30 Jahre für die Neubauten

M = der Betrag des Zuschusses.

Art. 10 - Der vorliegende Erlass findet Anwendung auf die Finanzierung der ab dem Jahr 2012 durch die Regierung genehmigten Programme für den Erwerb, die Sanierung oder die Umgestaltung eines verbesserungsfähigen Gebäudes zwecks der Schaffung von Sozialwohnungen.

Art. 11 - Der Erlass der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 über die Gewährung durch die Region einer Beihilfe an juristische Personen für die Schaffung von Übergangswohnungen 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 Region einer Beihilfe an juristische Personen für die Schaffung von Übergangswohnungen wird aufgehoben. Er bleibt jedoch weiterhin anwendbar für die vor dem Jahre 2012 durch die Regierung genehmigten Programme.

Art. 12 - Die Artikel 3, 4^o und 9^o und 30 des Dekrets vom 9. Februar 2012 zur Abänderung des Wallonischen Wohnungsbuches treten am Tag des Inkrafttretens des vorliegenden Erlasses in Kraft.

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 — 1048

[2012/202022]

23 MAART 2012. — Besluit van de Waalse Regering waarbij door het Gewest een tegemoetkoming aan de rechtspersonen wordt verleend met het oog op de oprichting van transitwoningen

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 31 en 35 tot 43;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 19 juli 2007 waarbij door het Gewest een tegemoetkoming aan de rechtspersonen wordt verleend met het oog op de oprichting van transitwoningen;

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", 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, eerste lid, 1^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het advies van de "Conseil supérieur du Logement" (Hoge Huisvestingsraad), gegeven op 31 augustus 2011;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting,

Besluit :

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

1^o Minister : de Minister bevoegd voor Huisvesting;

2^o bestuur : het Departement Wonen van het Operationeel Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening, Wonen, Erfgoed en Energie van de Waalse Overheidsdienst;

3^o operator : de overheid of instelling bedoeld in artikel 32 van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

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

tijdens de hele duur bedoeld in artikel 4, § 13, van dit besluit beschikken over de diensten van één of meer gediplomeerde of daarmee gelijkgestelde maatschappelijke werkers die kunnen instaan voor de sociale begeleiding van personen gehuisvest in gerenoveerde of herstructureerde gebouwen. Onder met maatschappelijk werker gelijkgestelde werker wordt verstaan elke persoon die het bewijs kan leveren van minstens 3 jaar ervaring in de sociale sector;

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

4° de kostprijs van de woning : het bedrag van de uitgaven die nodig zijn voor de bouw, de renovatie of de herstructurering van een verbeterbaar gebouw om er één woning van te maken : alle kosten, honoraria en belastingen inbegrepen, met uitzondering van de kostprijs van het gebouw of van het terrein, voor het aanleggen van de directe omgeving en van de overeenkomstig andere regelgevingen gekregen tegemoetkomingen;

5° de totale kostprijs van een verrichting : de som van de kostprijzen van elke woning voorzien in het kader van de verrichting;

6° honoraria : in de honoraria inbegrepen zijn de kostprijs van de projectontwerpers, de technische studies, de coördinatie inzake veiligheid en gezondheid, de EPG-verantwoordelijke, de EPG-certificering (energieperformantie gebouwen);

7° kosten : in de kostprijs inbegrepen zijn de kostprijs van de bodemtests of de tests voorzien in het bestek, de aansluitingen, de prijsherzieningen, de onvoorziene omstandigheden in verband met de aard van de bodem of de staat van het gebouw;

8° het programma : het gemeentelijk actieprogramma inzake huisvesting bedoeld in de artikelen 188 tot en met 190 van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen;

9° passiefwoning of daarmee gelijkgesteld :

— hetzij de woning waarvan de nettobehoeften aan verwarmingsenergie lager zijn dan 15kWh/m²/jaar en waarvoor de globale finale energievraag voor de verwarming, het warm water, de huishoudelijke uitrustingen lager is dan 42 kWh/m² per jaar;

— hetzij de woning waarvan de Ew gelijk is aan 30 of minder en waarvan de K gelijk is aan 20 of minder;

— hetzij de woning waarvan de energieproductie het geheel of een deel van het verbruik compenseert en het mogelijk maakt een Ew van 30 of minder te bereiken;

10° minimumafwerking : de minimumafwerking van het gebouw omvat voor elke leefkamer een soepele of harde bodembedekking, zorgvuldig afgewerkte bepleisterde of geverfde of met behang beklede, met hout bedekte of in natuursteen, baksteen of blokken gemetselde of uit zichtbare betonwanden opgetrokken muren, een of bepleisterd, of beschilderd, of met hout overdekt, of een uit een beschilderde betonlaag bestaand plafond of een vals plafond. Daarin inbegrepen zijn eveneens de deuren die de nachtvertrekken van de andere vertrekken scheiden;

11° minimumuitrusting : de minimumuitrusting van de woning bevat een ingebouwd verwarmingssysteem en een verluchtingssysteem aangepast aan de energieperformantie van het gebouw, een keuken bestaand uit minstens een meubel met een gootsteen, een badkamer afzonderlijk van de keuken waarin een douche of een badkuip staan, aangesloten op warm water, een binnentoilet;

11° gemeenschappelijke dienstlokalen : de gemeenschappelijke dienstlokalen dienen voor het onderbrengen van huisvuil, tweewielers en kinderwagens. Het lokaal waarin huisvuil wordt opgeslagen moet voldoen aan volgende voorwaarden : het moet afgesloten kunnen worden en makkelijk toegankelijk zijn voor de bewoners, daar gelegen zijn waar huisvuil vlot naar de openbare weg overgebracht kan worden en over voldoende capaciteit beschikken, rekening houdend met het aantal woningen, om het selectief opslaan van huisvuil mogelijk te maken. Er moet minstens plaats zijn voor vier vuilnisbakken. Het lokaal voor het stallen van tweewielers en kinderwagens moet aan volgende voorwaarden voldoen : het moet afgesloten kunnen worden en makkelijk toegankelijk zijn voor de bewoners, daar gelegen zijn waar de overgang naar de openbare weg makkelijk is en onafhankelijk zijn van de parkeerruimtes, over afmetingen beschikken die beantwoorden aan de voorziene functie, rekening houdend met het aantal woningen, met een oppervlakte van minimum 1,2 m² per woning.

Art. 2. Het Gewest kan een toelage aan de operator toekennen voor de bouw, de renovatie of de herstructurering van een verbeterbaar gebouw om er één sociale woning van te maken.

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

Art. 3. § 1^{er}. Voor de handelingen in verband met renovatie of herstructurering van een verbeterbaar gebouw, wordt de toelage vastgesteld op :

- a) 50.000 euro voor een studio;
- b) 60.000 euro voor een woning met één slaapkamer;
- c) 75.000 euro voor een woning met twee of drie slaapkamers;
- d) 80.000 euro voor een woning met vier slaapkamers of meer;
- e) 30.000 euro per collectieve woning.

Voor de bouwhandelingen, wordt de toelage vastgesteld op :

- a) 80.000 euro voor een woning met één slaapkamer;
- c) 100.000 euro voor een woning met twee of drie slaapkamers;
- c) 120.000 euro voor een woning met vier slaapkamers of meer.

Voor de bouw van passiefwoningen of daarmee gelijkgesteld, opgetrokken als individueel huis, wordt de toelage verhoogd met € 10.000 per woning. Voor de passiefwoningen of daarmee gelijkgesteld, opgetrokken in de vorm van appartementsblokken of meervoudige woningen, wordt de toelage verhoogd met € 5.000 per woning.

Per aanpasbare woning, zoals bepaald in artikel 1, 16^oter, van het Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen, wordt de toelage voor de handelingen in verband met de bouw, de renovatie of de herstructurering van een verbeterbaar gebouw, verhoogd met :

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

§ 2. De in § 1, eerste lid, bedoelde toelage mag niet hoger zijn dan 100 % van de kostprijs van de woning en wordt dus in voorkomend geval tot die kostprijs verminderd.

Als die bedragen overschreden worden, zijn ze voor rekening van de aanvrager, alsook het deel van de kostprijs dat door de toelage niet wordt gedekt. De formele verbintenis aangaande die kostenovername wordt voorafgaandelijk aan het in mededinging stellen van de werken aan het bestuur overgemaakt.

§ 3. Als een gedeelte van het verbeterbare gebouw gesloopt moet worden, kunnen de werken, bedoeld in artikel 1, 13°, van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen, de sloop en de wederopbouw van een volume gelijkwaardig aan het gesloopte gebouw omvatten. Op voorstel van het bestuur kan de Minister de toelating geven voor de bouw van een afwijkend bouwvolume.

§ 4. De bedragen van de toelagen bedoeld in § 1 kunnen door de Regering bij de goedkeuring van elk meerjarenprogramma herzien worden.

§ 5. Het gebouw kan gedeeltelijk bestemd worden voor een andere bestemming dan huisvesting.

Art. 4. § 1. Om aanspraak te kunnen maken op de toelage, moet worden voldaan aan de voorwaarden bedoeld in de §§ 2 tot 15.

§ 2. De in artikel 2 bedoelde verrichting moet opgenomen zijn in het programma van de gemeente en door de Regering goedgekeurd zijn.

§ 3. De operator moet gebruik maken van de administratieve en technische documenten opgemaakt door het Bestuur. De aanvrager dient een subsidieaanvraag in bij het bestuur volgens de door de Minister bepaalde voorwaarden.

§ 4. De te bouwen woningen moeten thermische en energetische prestaties bereiken die minstens K 35 en Ew 60 evenaren.

De gerenoveerde bouwelementen om een gebouw op te richten in een bestaand gebouw moeten minstens de thermische en energetische prestaties vermeld in de volgende tabel evenaren :

Bouwelementen	U _{max} (W/m ² K)	R _{min} (m ² K/W)
1. Wanden die het beschermd volume afbakenen, met uitzondering van de wanden die de scheiding met een aangrenzend beschermd volume vormen		
1.1. Doorzichtige/doorschijnende wanden, met uitzondering van de deuren en garagedeuren (zie 1.3.), van de lichte gevels (zie 1.4) en van de glazen bouwsteenwanden (zie 1.5)	U _{w,max} = 2.2 en : U _{g,max} = 1.3	
1.2. Ondoorschijnende wanden met uitzondering van de deuren en garagedeuren (zie 1.3) en van de lichte gevels (zie 1.4)		
1.2.1. Daken en plafonds	U _{max} = 0.27	
1.2.2. Muren die niet in contact staan met de bodem, met uitzondering van de muren bedoeld in 1.2.4.	U _{max} = 0.35	
1.2.3. Muren die in contact staan met de bodem		R _{min} = 1.3
1.2.4. Verticale en hellende wanden die in contact staan met een kruipruimte of een kelder buiten een beschermd volume		R _{min} = 1.2
1.2.5. Plankenvloeren die in contact staan met de buitenomgeving	U _{max} = 0.35	
1.2.6. Andere plankenvloeren (plankenvloeren op aardeophoppingen, boven een kruipruimte of een boven een kelder buiten een beschermd volume, ingegraven plankenvloeren ingegraven kelders)	U _{max} = 0.35	of R _{min} = 1.30
1.3. Deuren en garagedeuren (deurkozijn inbegrepen)	U _{d,max} = 2.2	
1.4. Lichte gevels	U _{cw,max} = 2.2 en : U _{g,max} = 1.3	
1.5. Glazen bouwsteenwanden	U _{max} = 2.2	
2. Wanden tussen 2 beschermde volumes gelegen op aangrenzende percelen	U _{max} = 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 :		
3.1. tussen afzonderlijke wooneenheden;		
3.2. Tussen wooneenheden en gemene ruimten (trappenhuis, hal, gangen,...);		
3.3. tussen wooneenheden en ruimten met een niet-residentiële bestemming		
3.4. tussen ruimten met een industriële bestemming en ruimten met een niet-industriële bestemming		
	U _{max} = 1.0	

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

§ 6. De woningen moeten een voltooiing en een minimumuitrusting zoals bepaald in artikel 1, 10° en 11° genieten en wanneer, als het gaat om een gebouw of als de inrichting van de gebouwen het mogelijk maken, beschikken over gemeenschappelijke dienstlokaken bedoeld in artikel 1, 12°. Op verzoek van de gebruikers zal de operateur een koelkast en het nodige materieel ter beschikking stellen.

§ 7. De appartements- of flatgebouwen met meerdere woningen zullen over de dienstlokalen bedoeld in artikel 1, 12° moeten beschikken. Op voorstel van het bestuur en naar gelang van de eigenschappen van het bestaande gebouw kan de Minister 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. 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 operator ter goedkeuring aan het bestuur worden voorgelegd.

Het gunningsdossier met de plannen, de opmetingsstaten, de ramingen en de bestekken moet binnen de achttien maanden te rekenen van de kennisgeving van het programma aan de operator ter goedkeuring aan het bestuur 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 operator aan het bestuur worden overgemaakt.

Na een gemotiveerd verzoek van de operator kan het bestuur een bijkomende termijn van zes maanden toestaan voor de indiening van het voorontwerp of het in mededinging stellen.

Op gemotiveerd voorstel van het bestuur kan de Minister een bijkomende termijn toekennen.

§ 11. Het bevel tot aanvatten van de werken dient binnen de drie maanden gegeven te worden te rekenen van de kennisgeving van de toekenning van de subsidie.

Het einde van de werken moet binnen een termijn van twee jaar te rekenen van deze mededeling plaatsvinden.

Met uitzondering van de bewarende of beschermende werkzaamheden mogen de werkzaamheden niet voor de kennisgeving van de subsidie ondernomen worden.

Op gemotiveerd voorstel van het bestuur kan de Minister een bijkomende termijn toekennen.

§ 12. De operator moet, vóór het in mededinging stellen van de overheidsopdracht, beschikken over de zakelijke rechten over het gebouw.

§ 13. De woning moet voor transitbewoning bestemd zijn tijdens een periode van vijftien jaar te rekenen vanaf hun eerste bewoning voor de renovaties en herstructureringen en voor een periode van dertig jaar voor de nieuwe gebouwen. Bij eigendomsoverdracht van de woning, blijft deze bestemming voor de resterende duur behouden.

§ 14. Zoals bedoeld in artikel 1, 11^oter, van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam wonen, waarborgt de operator de toegang tot maatschappelijke begeleiding aan het gezin tijdens de duur van de huisvesting.

§ 15. Tijdens de duur van de periode waarin de woning als transitwoning wordt bestemd, legt de operator jaarlijks uiterlijk 1 maart een verslag over aan de administratie waarin alle stappen van bedoeld proces uiteen worden gezet.

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

§ 16. Binnen de drie maanden volgend op de termijnen van § 10 deelt het bestuur de lijst van de termijnoverschrijdende projecten aan de Minister mee, samen met een lijst van de verlengingsaanvragen die de operatoren eventueel hebben ingediend.

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

Art. 5. Het voorlopige bedrag van de tegemoetkoming van het Gewest wordt bepaald op grond van het voorontwerp van de werken.

Het definitieve bedrag van de subsidie wordt vastgesteld op grond van het resultaat van het in mededinging brengen van de werken, en wordt door de Minister aan de operator medegedeeld.

Art. 6. De uitbetaling van de subsidie gebeurt als volgt :

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

2^o de tweede schijf, namelijk 30 % van het bedrag, op grond van stukken ter staving van de aanwending van de eerste schijf;

3^o het resterend bedrag op basis van de eindrekening van de werken en nadat het bestuur zich ter plaatse van hun verwezenlijking is komen vergewissen.

Art. 7. § 1. Recht op bewoning van dergelijke woningen hebben gezinnen die in een preciaire toestand verkeren of door overmacht hun woning verloren hebben.

Het maandbedrag van het inkomen van het in artikel 1, 29^o, c), van 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 bedrag van het leefloon dat overeenstemt met de samenstelling van het gezin.

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

Art. 8. De maandelijkse vergoeding voor het betrekken van een transitwoning mag niet meer bedragen dan 20 % van :

1^o het maandinkomen van het gezin bedoeld in artikel 1, 29^o, a) of b), van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam wonen;

2^o het maandinkomen van het gezin bedoeld in artikel 1, 29^o, c), van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam wonen;

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

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

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

Art. 9. Het bedrag dat door de begunstigde, bij niet-naleving van de toekenningsvoorwaarden voor de toelage, moet worden terugbetaald, wordt vastgesteld door volgende formule :

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

waarbij :

R staat voor het bedrag dat terugbetaald moet worden;

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

A, voor vijftien jaar voor renovaties en herstructureringen en dertig jaar voor nieuwe gebouwen

M, voor het bedrag van de subsidie.

Art. 10. Dit besluit is van toepassing op de financiering van de aankoop-, renovatie- of herstructureringsprogramma's van verbeterbare gebouwen met het oog op de oprichting van sociale woningen goedgekeurd door de Regering vanaf het jaar 2012.

Art. 11. Het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij door het Gewest een tegemoetkoming aan de rechtspersonen wordt verleend met het oog op de oprichting van transitwoningen 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 door het Gewest een tegemoetkoming aan de rechtspersonen wordt verleend met het oog op de oprichting van transitwoningen wordt opgeheven. Het blijft evenwel van toepassing voor de programma's goedgekeurd door de Regering voor het jaar 2012.

Art. 12. De artikelen 3, 4^o en 9^o, en 30 van het decreet van 9 februari 2012 tot wijziging van de Waalse Huisvestingscode treden in werking de dag van inwerkingtreding van dit besluit.

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 — 1049

[2012/202026]

23 MARS 2012. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régies autonomes 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 29 et 35 à 43;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régies autonomes en vue de la création d'un ou plusieurs logements sociaux ou moyens;

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

1^o le Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2^o l'administration : le Département du Logement de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie du Service public de Wallonie;

3^o l'opérateur : un pouvoir local ou une régie autonome;

4^o 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 : 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^o le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque logement prévu dans le cadre de l'opération;

6^o 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);

7^o 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;

8^o 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;

9^o 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;

10^o 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;

11^o 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