

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[2018/205543]

4 OKTOBER 2018. — Decreet tot wijziging van het Wetboek van de plaatselijke democratie en de decentralisatie met het oog op de hervorming van het toezicht op de plaatselijke besturen. — Erratum

In bovenvermeld decreet, bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 10 oktober 2018, op bladzijde 76780, dient de voetnoot te worden gelezen als volgt :

"

Nota

(1) Zitting 2018-2019.

Stukken van het Waals Parlement, 1163 (2018-2019) Nrs. 1 tot 9.

Volledig verslag, openbare zitting van 3 oktober 2018.

Bespreking.

Stemming."

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C - 2018/32065]

25 OKTOBER 2018. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels die op de BGHM, de OVM, de gemeenten en de OCMW' van toepassing zijn en die onlosmakelijk verbonden zijn met de financiering van aankoop- en ontwikkelingsprojecten van woningen, evenals met projecten voor afbraak van gebouwen en heropbouw van woningen

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus tot hervorming der instellingen;

Gelet op artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 betreffende de Brusselse instellingen;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode zoals gewijzigd door de ordonnanties van 1 april 2004, van 17 juli 2007, van 19 december 2008, van 22 januari 2009, van 19 maart 2009, van 30 april 2009, van 14 mei 2009, van 1 april 2010, van 3 februari 2011, van 20 juli 2011, van 1 maart 2012, van 23 juli 2012, van 6 december 2012, van 11 juli 2013, van 26 juli 2013 en van 8 mei 2014, artikelen 53, 179 tot 181 van de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op de beslissing van de Europese Commissie van 20 december 2011 in verband met de toepassing van artikel 106, paragraaf 2, van het verdrag over de werking van de Europese Unie voor staatssteun in de vorm van compensaties voor openbare diensten die aan sommige ondernemingen toegekend worden bevoegd voor het beheer van diensten van algemeen economisch belang;

Gelet op het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 december 2014 tot toekenning van een investeringssubsidie voor een bedrag van 199.454.000,00 euro aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor de productie van een derde van 3.000 sociale huurwoningen, 500 huurwoningen voor middeninkomens door een projectoproep hoofdzakelijk gericht aan lokale overheden en 500 huurwoningen voor middeninkomens door een projectoproep gericht aan de privésector in het kader van de Alliantie Wonen in 2014;

Gelet op het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 mei 2014 betreffende de financiering van het meerjareninvesteringsplan van de sociale huisvesting 2014-2017;

Gelet op het Beheerscontract 2015 -2020 van 17 juli 2015 tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

Gelet op de beslissing van de Regering van 26 september 2013 betreffende de Alliantie Wonen houdende het meerjarig financieel kader dat het publieke antwoord inzake huisvesting uitbreidt;

Gelet op de beslissing van de Regering van 13 februari 2014 tot goedkeuring van het vierjarenprogramma 2014-2017 van de Brusselse sociale huisvestingssector;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C - 2018/32065]

25 OCTOBRE 2018. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la SLRB, aux SISP, communes et CPAS, et propres au financement des projets d'acquisition et de développement de logements ainsi que des projets de démolition d'immeubles et de reconstruction de logements

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles ;

Vu l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises ;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant sur le Code bruxellois du Logement telle que modifiée par les ordonnances du 1^{er} avril 2004, du 17 juillet 2007, du 19 décembre 2008, du 22 janvier 2009, du 19 mars 2009, du 30 avril 2009, du 14 mai 2009, du 1^{er} avril 2010, du 3 février 2011, du 20 juillet 2011, du 1^{er} mars 2012, du 23 juillet 2012, du 6 décembre 2012, du 11 juillet 2013, du 26 juillet 2013 et du 8 mai 2014, articles 53, 179 à 181 du Code bruxellois du Logement ;

Vu la décision de la Commission Européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 décembre 2014 octroyant une subvention d'investissement pour un montant de 199.454.000,00 euros à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour la production d'un tiers de 3.000 logements sociaux locatifs, 500 logements moyens locatifs par un appel à projets principalement adressé aux autorités locales et 500 logements moyens locatifs par un appel à projets adressé au secteur privé dans le cadre de l'Alliance Habitat en 2014 ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 relatif au financement du plan d'investissement pluriannuel du logement social 2014-2017 ;

Vu le Contrat de Gestion 2015 - 2020 du 17 juillet 2015 entre la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu la décision du Gouvernement du 26 septembre 2013 concernant l'Alliance Habitat portant sur le cadre financier pluriannuel amplifiant la réponse publique en matière de logement ;

Vu la décision du Gouvernement du 13 février 2014 adoptant le programme quadriennal 2014-2017 du secteur du logement social bruxellois ;

Gelet op de beslissing van de Regering van 2 juli 2015, Programma 'Alliantie Wonen' - alternatieve voorstellen om de dynamiek te versterken in verband met de luiken 1 en 2 voor de productie van 3.000 sociale woningen en 1.000 huurwoningen voor middeninkomens;

« Gezien de evaluatie vanuit het oogpunt van handistreaming, zoals beoogd in artikel 4, § 3 van de ordonnantie van 8 december 2016 betreffende de integratie van de handicapdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; »

Gelet op het advies van de Inspectie van financiën 07 augustus 2017;

Gelet op het akkoord van de minister van Begroting 14 december 2017;

Gelet op het advies van de BGHM van 01 juni 2017 ;

Gelet op de Regeringsbeslissing van 18 januari 2018 betreffende de openbare projectoproep voor de aankoop van woningen en terreinen door de BGHM;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van 26 januari 2018;

Gelet op het advies 63.994/1/V van de afdeling wetgeving van de Raad van State verstrekt op 19 september 2018, in toepassing van artikel 84, § 3, 1ste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voordracht van de minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

TITEL I. — *Inleidende bepaling en definities*

Artikel 1. Dit besluit heeft betrekking op de projecten voor de ontwikkeling van woningen:

- door aankopen van onroerende goederen door de BGHM, de OVM, de gemeenten en de OCMW, evenals;

- door afbraak en heropbouw van gebouwen die aan de OVM toebehoren.

Voor de toepassing van dit besluit, verstaat men onder:

1° Code: de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

2° Regering: de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

3° Minister: de minister of staatssecretaris die bevoegd is voor Huisvesting;

4° Gewestelijk Huisvestingsplan: het programma voor vastgoedinvesteringen voor aankoop en bouw met het oog op de productie van woningen, van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, bedoeld in artikel 42 van de Code;

5° Vierjarenprogramma voor renovatie: het investeringsprogramma voor vastgoedrenovatie van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bedoeld in artikel 42 van de Code;

6° De OVM: de Openbare Vastgoedmaatschappij;

7° De BGHM: De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;

8° Woning: het gebouw of het gedeelte van het gebouw, gebruikt of bestemd voor het huisvesten van een of meerdere gezinnen;

9° Gemeenschappelijke woning: collectieve woning zoals bedoeld in artikel 1, 5° van het besluit van 4 september 2003 van De Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat de elementaire vereisten bepaald op het vlak van veiligheid, woonbaarheid en uitrusting van de woning,

10° Leegstaande woning: woning die duidelijk onbewoond is, verondersteld onbewoond te zijn in de zin van artikel 15 § 2 van de Code of niet bewoond overeenkomstig haar wettelijke bestemming als woning;

11° De beheersovereenkomst: de beheersovereenkomst afgesloten tussen de Regering en de BGHM in het kader van artikel 43 van de Code;

12° Kostprijs van de operatie: som van de kosten voor de aankoop, onteigening en ontwikkeling van een project met woningen, met inbegrip van de ruimten die bestemd zijn voor aanverwante functies van de woningen, de eventuele collectieve uitrustingen, gemeenschappelijke ruimten en economische activiteiten die door de BBP verplicht gesteld zijn of andere, binnen de perken van de door de BGHM toegelaten oppervlakten, alle kosten, honoraria en taksen inbegrepen ;

Vu la décision du Gouvernement du 2 juillet 2015, Programme « Alliance Habitat » - propositions alternatives visant à accroître la dynamique propre aux volets 1 et 2 tendant à la production de 3.000 logements sociaux et de 1.000 logements moyens locatifs ;

Vu l'évaluation au regard du principe de handistreaming, telle que visée à l'article 4, § 3 de l'ordonnance du 8 décembre 2016 portant sur l'intégration de la dimension du handicap dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale ; »

Vu l'avis de l'Inspection des Finances du 07 août 2017 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget 14 décembre 2017 ;

Vu l'avis de la SLRB du 1^{er} juin 2017 ;

Vu la décision du Gouvernement du 18 janvier 2018 concernant l'appel public à projets permettant l'acquisition de logements et de terrain par la SLRB ;

Vu l'avis du Conseil Consultatif du Logement du 26 janvier 2018 ;

Vu l'avis 63.994/1/V de la section de législation du Conseil d'Etat donné le 19 septembre 2018, en application de l'article 84, § 3., alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat ;

Sur la proposition du Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

TITRE I^{er}. — *Disposition introductive et définitions*

Article 1^{er}. Le présent arrêté concerne les projets de développement de logements :

- par acquisitions de biens immeubles par la SLRB, les SISF, les communes et les CPAS, ainsi que ;

- par démolition et reconstruction d'immeubles appartenant aux SISF.

Pour l'application du présent arrêté, l'on entend par :

1° Code : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

3° Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions ;

4° Plan Régional du Logement : le programme d'investissements immobiliers d'acquisition et de construction en vue de la production de logements, de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, visé à l'article 42 du Code ;

5° Programme quadriennal de rénovation : le programme d'investissements de rénovation immobilière de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale visé à l'article 42 du Code ;

6° La SISF : la Société Immobilière de Service Public ;

7° La SLRB : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

8° Logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble, utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ;

9° Logement communautaire : Logement collectif au sens de l'article 1^{er}, 5° de l'arrêté du 4 septembre 2003 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;

10° Logement inoccupé : logement manifestement inoccupé, présumé inoccupé au sens de l'article 15 § 2 du Code ou non occupé conformément à sa destination légale en logement ;

11° Le contrat de gestion : le contrat de gestion conclu entre le Gouvernement et la SLRB dans le cadre de l'article 43 du Code ;

12° Coût de l'opération : somme des coûts d'acquisition, d'expropriation et de développement d'un projet de logements, en ce compris les locaux destinés à des fonctions accessoires aux logements, les éventuels équipements collectifs, espaces communautaires et activités économiques imposées par le PPAS ou autre, dans la limite des surfaces autorisées par la SLRB, tous frais, honoraires et taxes compris ;

13° Het G.B.P.: het Gewestelijk Bestemmingsplan dat van kracht is;

14° Voortgangpercentage van een OVM : voortgang van de projecten waarvan het opdrachtgeverschap door een OVM gegarandeerd is, zoals dat jaarlijks door de BGHM geëvalueerd wordt, in verband met het gemiddelde voortgangpercentage van de sector;

15° Collectieve uitrusting : ruimte bestemd voor de activiteiten van een collectiviteit van een gebouw of van een wijk, waarin niet gewoond kan worden;

16° Gemeenschapsruimte: ruimte binnen een gebouw van gemeenschappelijke woningen, bestemd voor het gemeenschapsleven en dat met het wonen gelijkgesteld kan worden;

17° Aankoopcomité: het gewestelijk aankoopcomité van gebouwen door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgericht.

TITEL II. — Begrotingsmiddelen en berekening van de subsidie

HOOFDSTUK 1. — Gemeenschappelijke bepalingen

Art. 2. De financiering van de subsidies met betrekking tot de projecten als bedoeld in dit besluit wordt gegarandeerd via de basisallocatie 25.005.16.04.6141.

HOOFDSTUK 2. — Middelen ter beschikking gesteld van de BGHM

Art. 3. § 1. Binnen de perken van de begrotingsmiddelen voor de financiering van de productie van huisvesting, kent het Gewest een subsidie aan de BGHM toe voor de financiering van de kosten van aankoop van onroerende goederen en van ontwikkeling van een woningproject .

§ 2. Het saldo van de totale kostprijs van de operatie die niet door de subsidie gedekt wordt, wordt door elke andere overheidssteun en/of de eigen middelen van de BGHM gevrijwaard.

HOOFDSTUK 3. — Aan de OVM, gemeenten en OCMW ter beschikking gestelde middelen

Art. 4. § 1. Binnen de perken van de begrotingsmiddelen voor de financiering van de productie van huisvesting kan de BGHM, middels het akkoord van de Regering, een subsidie toekennen:

1° aan een OVM, een gemeente of een OCMW voor de financiering van de kosten voor aankoop van onroerende goederen en ontwikkeling van een woningproject;

2° aan een OVM voor de financiering van de kosten voor de afbraak en de heropbouw van gebouwen die haar toebehoren.

§ 2. Voor een OVM kan het saldo van de totale kostprijs van de operatie, niet gedekt door de subsidie gevrijwaard worden door elke andere overheidssteun, door de inbreng van eigen middelen en/of door voorschotten van de BGHM die over een periode van 30 jaar terugbetaalbaar zijn, in naleving van de voorschriften van de beheersovereenkomst van niveau 2.

§ 3. Voor een gemeente of een OCMW kan het saldo van de totale kostprijs van de operatie, niet gedekt door subsidie gevrijwaard worden door de inbreng van eigen middelen. Het kan ook gedekt worden door elke andere overheidssteun en/of door voorschotten van de BGHM die over een periode van 30 jaar terugbetaalbaar zijn, indien de Regering dit toestaat.

HOOFDSTUK 4. — Berekening van de subsidie

Art. 5. § 1. De maximum subsidieerbare kostprijs wordt op 2.200 euro btw inbegrepen per Bruto m² (bovengronds + ondergronds) vastgesteld bestemd voor woningen en voor het eventueel gedeelte van subsidieerbare collectieve uitrusting.

Voor de BGHM kan de Regering van deze bovenvermelde voorwaarde afwijken voor specifieke aankoopoperaties wanneer de technische, juridische en/of economische haalbaarheid van de operatie dat verantwoordt.

§ 2. De maximum subsidieerbare kostprijs zal elk jaar volgens de ABEX-index geïndexeerd worden.

Art. 6. § 1. Voor de OVM wordt de subsidie

• vastgelegd op 50 %:

- van de maximum subsidieerbare kostprijs voor de gedeelten van het gebouw die gebruikt zullen worden voor de productie van sociale woningen of woningen voor bescheiden inkomens wanneer die lager dan de totale kostprijs van de operatie is;

- van de totale kostprijs van de operatie voor de gedeelten van het gebouw die gebruikt zullen worden voor de productie van sociale woningen of woningen voor bescheiden inkomens wanneer die lager dan de maximum subsidieerbare kostprijs is.

13° Le P.R.A.S. : le Plan Régional d'Affectation du Sol en vigueur ;

14° Taux d'avancement d'une SISP : avancement des projets dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par une SISP, tel qu'évalué annuellement par la SLRB, en regard du taux moyen d'avancement du secteur ;

15° Equipement collectif : espace destiné aux activités d'une collectivité d'un immeuble ou d'un quartier, non assimilable à de l'habitat ;

16° Espace communautaire : espace situé au sein d'un immeuble de logements communautaires, destiné à la vie en commun et assimilable à de l'habitat ;

17° Comité d'acquisition : le comité d'acquisition d'immeuble régional créé par la Région de Bruxelles-Capitale.

TITRE II. — Moyens budgétaires et calcul du subsidie

CHAPITRE 1^{er}. — Dispositions communes

Art. 2. Le financement des subsides relatifs aux projets visés au présent arrêté est assuré via l'allocation de base 25.005.16.04.6141.

CHAPITRE 2. — Des moyens mis à la disposition de la SLRB

Art. 3. § 1^{er}. Dans la limite des moyens budgétaires propres au financement de la production de logement, la Région alloue un subsidie à la SLRB pour le financement des coûts d'acquisition de biens immeubles et de développement d'un projet de logements.

§ 2. Le solde du coût total de l'opération, non couvert par subsidie est assuré par toute autre aide publique et/ou par les fonds propres de la SLRB.

CHAPITRE 3. — Des moyens mis à la disposition des SISP, communes et CPAS

Art. 4. § 1^{er}. Dans la limite des moyens budgétaires propres au financement de la production de logement, la SLRB peut accorder, moyennant l'accord du Gouvernement, un subsidie à :

1° une SISP, une commune ou un CPAS pour le financement des coûts d'acquisition de biens immeubles et de développement d'un projet de logements ;

2° une SISP pour le financement des coûts de démolition et de reconstruction d'immeubles lui appartenant.

§ 2. Pour une SISP, le solde du coût total de l'opération, non couvert par subsidie peut être assuré par toute autre aide publique, par l'apport de fonds propres et/ou par avances de la SLRB remboursables sur une période de 30 ans, dans le respect des prescriptions du contrat de gestion de niveau 2.

§ 3. Pour une commune ou un CPAS, le solde du coût total de l'opération, non couvert par subsidie peut être assuré par l'apport de fonds propres. Il peut également être couvert par toute autre aide publique et/ou par avances de la SLRB remboursables sur une période de 30 ans si le Gouvernement l'autorise.

CHAPITRE 4. — Calcul du subsidie

Art. 5. § 1^{er}. Le coût maximum subsidiable est fixé à 2.200 euros T.V.A.C par m² brut (hors sol + sous-sol) affecté aux logements et à l'éventuel partie d'équipement collectif subsidiable.

Pour la SLRB, le Gouvernement peut déroger à la condition ci-dessus pour des opérations d'acquisition spécifiques lorsque la faisabilité technique, juridique et/ou économique de l'opération le justifie.

§ 2. Le coût maximum subsidiable sera indexé chaque année suivant l'indice ABEX.

Art. 6. § 1^{er}. Pour les SISP, le subsidie est:

• fixé à 50 % :

- du coût maximum subsidiable pour les parties de l'immeuble qui seront consacrées à la production de logement social ou modéré, lorsque celui-ci est inférieur au coût total de l'opération ;

- du coût total de l'opération pour les parties de l'immeuble qui seront consacrées à la production de logement social ou modéré, lorsque celui-ci est inférieur au coût maximum subsidiable.

• verminderd tot 33,33 % voor de productie van woningen voor middeninkomens.

§ 2. Voor de gemeenten en OCMW wordt de subsidie vastgelegd op 33,33 %:

- van de maximum subsidieerbare kostprijs voor de gedeelten van het gebouw die gebruikt zullen worden voor de productie van woningen voor middeninkomens of bescheiden woningen wanneer die lager dan de totale kostprijs van de operatie is;

- van de totale kostprijs van de operatie voor de gedeelten van het gebouw die gebruikt zullen worden voor de productie van woningen voor middeninkomens of bescheiden woningen wanneer die lager dan de maximum subsidieerbare kostprijs is.

TITEL III. — Toekenningsvoorwaarden van de subsidie

HOOFDSTUK 1. — Voorwaarden van toepassing op de projecten voor aankoop van onroerende goederen en van ontwikkeling van woningen

Art. 7. § 1. Het voordeel van de toelage bedoeld in de artikelen 3 § 1 en 4, § 1, 1^o wordt aan de naleving van de voorwaarden bedoeld in §§ 2 tot 8 gekoppeld.

§ 2. De aankopen moeten betrekking hebben op:

1^o ofwel een terrein

2^o ofwel een bestaand en te renoveren gebouw dat, voorafgaand aan de start van de operatie, bestemd is als kantoor, productieactiviteit of voorzieningen, in de zin van het glossarium van het G.B.P.;

3^o ofwel een bestaand en te renoveren gebouw dat, voorafgaand aan de start van de operatie, bestemd is als huisvesting en in zover het gaat om gebouwen met woningen die als verbeterbaar of functioneel onaanangepast erkend zijn.

4^o ofwel een gebouw met nieuwe "sleutel-op-de-deur"-woningen die beantwoorden aan de vereisten uit de openbare projectoproep voor dit type operaties, uitgeschreven door de BGHM. Deze mogelijkheid is beperkt tot de gemeenten met een percentage openbare woningen lager dan 10%.

Op voorstel van de BGHM kan de Regering van de voorwaarden hierboven afwijken voor specifieke aankoopoperaties wanneer de technische, juridische en/of economische haalbaarheid van de operatie dit verantwoordt.

§ 3. Het goed is gelegen in een zone van het G.B.P. verenigbaar met de bestemming van huisvesting.

§ 4. De gesubsidieerde operatie voorziet dat de geproduceerde of gerenoveerde woningen conform zijn aan de criteria bepaald door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 waarbij de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen vastgesteld wordt.

§ 5. Het opdrachtgeverschap van de werkzaamheden voor ontwikkeling van een woningproject wordt:

1^o ofwel, voor projecten ter aankoop van gebouwen met nieuwe "sleutel-op-de-deur"-woningen, verzorgd door de verkoper;

2^o ofwel, voor de andere aankoopprojecten, verzorgd door de OVM, voor de werkzaamheden waarvan het geraamde bedrag lager of gelijk aan 500.000 euro btw exclusief is en in zover de OVM over een zakelijk hoofdzakelijk recht op het onroerend goed beschikt en zijn voortgangpercentage hoger of gelijk aan dat van het gemiddelde van de sector is;

3^o Gedelegeerd aan de BGHM voor de andere gevallen, behalve in de volgende gevallen en mits het met redenen omkleed is;

a) Wanneer de OVM een voortgangpercentage aangeeft dat hoger of gelijk dan het gemiddelde voortgangpercentage van de sector is, zal zij het opdrachtgeverschap van het project bij de BGHM kunnen vragen die haar analyse aan de minister van Huisvesting voorlegt met het oog op een delegatie van het opdrachtgeverschap aan de OVM;

b) In uitzonderlijke omstandigheden die met redenen omkleed zijn, kan een gemeente of een OCMW het opdrachtgeverschap van het project bij de BGHM vragen die zijn analyse aan de minister van Huisvesting voorlegt met het oog op een delegatie van het opdrachtgeverschap aan de betrokken operator.

De overeenkomst tussen de partijen zal de opvolgingsmodaliteiten van het project vaststellen voor de OVM, de gemeenten en de OCMW die het opdrachtgeverschap van een operatie verzorgen.

• réduit à 33,33 % pour la production de logement moyen.

§ 2. Pour les communes et CPAS, le subside est fixé à 33,33 % :

- du coût maximum subsidiable pour les parties de l'immeuble qui seront consacrées à la production de logement moyen ou modéré, lorsque celui-ci est inférieur au coût total de l'opération ;

- du coût total de l'opération pour les parties de l'immeuble qui seront consacrées à la production de logement moyen ou modéré, lorsque celui-ci est inférieur au coût maximum subsidiable.

TITRE III. — Conditions d'octroi du subside

CHAPITRE 1^{er}. — Conditions applicables aux projets d'acquisition de biens immeubles et de développement de logements

Art. 7. § 1^{er}. Le bénéfice du subside visé aux articles 3 § 1 et 4, § 1, 1^o, est subordonné au respect des conditions visées aux §§ 2 à 8.

§ 2. Les acquisitions doivent concerner :

1^o soit un terrain

2^o soit un immeuble existant à rénover qui, avant le début de l'opération, est affecté à une destination de bureau, d'activité productive ou d'équipement, au sens du glossaire du P.R.A.S. ;

3^o soit un immeuble existant à rénover qui, avant le début de l'opération, est affecté à une destination de logements et pour autant qu'il s'agisse d'immeubles d'habitation qui soient reconnus améliorables ou fonctionnellement inadaptes.

4^o soit un immeuble de logements neufs « clés sur porte » répondant aux exigences de l'appel public à projets lancé par la SLRB visant ce type d'opérations. Cette possibilité est limitée aux communes ayant un taux de logements publics inférieur à 10%.

Sur proposition de la SLRB, le Gouvernement peut déroger aux conditions ci-dessus pour des opérations d'acquisition spécifiques lorsque la faisabilité technique, juridique et/ou économique de l'opération le justifie.

§ 3. Le bien est situé dans une zone du P.R.A.S. compatible avec la destination de logement.

§ 4. L'opération subventionnée, prévoit que les logements produits ou rénovés soient conformes aux critères définis par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

§ 5. La maîtrise d'ouvrage des travaux de développement d'un projet de logements est :

1^o soit assuré par le vendeur pour les projets d'acquisition d'immeubles de logements neufs « clés sur porte » ;

2^o soit, pour les autres projets d'acquisition, assurée par la SISP, pour les travaux dont le montant estimé est inférieur ou égal à 500.000 euros HT.V.A. et pour autant qu'elle soit détentrice d'un droit réel principal sur le bien immeuble et que le taux d'avancement de la SISP soit supérieur ou égal à celui de la moyenne du secteur ;

3^o Déléguée à la SLRB pour les autres hypothèses, hormis dans les cas suivants et moyennant motivation :

a) Lorsque la SISP présente un taux d'avancement égal ou supérieur au taux d'avancement moyen du secteur, celle-ci pourra solliciter la maîtrise d'ouvrage du projet auprès de la SLRB qui soumettra son analyse au Ministre du Logement en vue d'une délégation de maîtrise d'ouvrage à la SISP ;

b) Dans des circonstances exceptionnelles, dûment justifiées, une commune ou un CPAS peut solliciter la maîtrise d'ouvrage du projet auprès de la SLRB qui soumettra son analyse au Ministre du Logement en vue d'une délégation de maîtrise d'ouvrage à l'opérateur concerné.

La convention entre les parties établira les modalités de suivi du projet pour les SISP, communes et CPAS qui assurent la maîtrise d'ouvrage d'une opération.

§ 6. Binnen de 50 maanden vanaf de kennisgeving van de toelage door de BGHM, moeten de werkzaamheden voor ontwikkeling van de woningen op betekenisvolle wijze opgestart zijn.

Op voorstel van de BGHM kan de minister een aanvullende termijn toekennen.

§ 7. De documenten in verband met de aanvraag van toelage door de OVM, gemeenten en OCMW worden door de BGHM bepaald.

§ 8. Iedere aankoop van onroerende goederen moet ter expertise van het Aankoopcomité.

HOOFDSTUK 2. — Voorwaarden voor de OVM en van toepassing op de projecten voor afbraak en heropbouw van gebouwen die hen toebehoren

Art. 8. § 1. Het voordeel van de subsidie bedoeld in artikel 4, § 1, 2°, wordt aan de naleving van de voorwaarden bedoeld in §§ 2 tot 5 gekoppeld.

§ 2. De werkzaamheden voor heropbouw vormen de aanvulling op een operatie voor de productie van nieuwe woningen die op het perceel van het af te breken gebouw plaatsvindt;

§ 3. Het aandeel afgebroken woningen is lager of gelijk aan 35% van het totaal aantal woningen dat in het kader van de operatie geproduceerd is.

De Regering kan op voorstel van de minister en, indien nodig, aan de hand van een haalbaarheidsstudie opgesteld door de BGHM afwijken van het hierboven vermelde percentage voor operaties waarvan het aandeel van heropgebouwde woningen niet nageleefd wordt.

§ 4. Binnen de 48 maanden vanaf de kennisgeving van de toelage door de BGHM, moeten de werkzaamheden van afbraak/heropbouw op betekenisvolle wijze aangevat zijn.

Op voorstel van de BGHM kan de minister een bijkomende termijn toekennen.

§ 5. De documenten in verband met de aanvraag voor toelage worden door de BGHM bepaald.

TITEL IV. — Procedureregels voor de operaties van de OVM, de gemeenten en de OCMW

Art. 9. § 1. Elk jaar brengt de BGHM ten laatste tegen 1 september en in functie van de middelen bestemd voor het doel beoogd door dit besluit voor het volgende jaar en onder voorbehoud van de goedkeuring van de gewestelijke begroting door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, de OVM, de gemeenten en de OCMW door middel van briefwisseling op de hoogte van de toekenningsvoorwaarden, evenals van de procedureregels die op de financiering van de aankoop- en ontwikkelingsprojecten, alsook op de afbraak- en heropbouwprojecten van woningen van toepassing zijn. De brief omvat ook de lijst met bij te voegen documenten bij de aanvraag.

§ 2. Alle beschikbare informatie staat op de website van de BGHM.

Art. 10. § 1. De OVM, de gemeenten en de OCMW dienen hun aanvraag ten laatste 5 maanden na ontvangst van de brief bedoeld in artikel 9, § 1, door hun dossier bij de BGHM tegen indieningsattest in te dienen.

§ 2. De OVM, de gemeenten en de OCMW delen een kopij van hun aanvraag, gelijktijdig met het indienen van hun dossier bij de BGHM, aan de minister mee.

§ 3. De BGHM onderzoekt de volledigheid van het dossier binnen de 15 kalenderdagen die volgen op de indiening van het dossier bedoeld in artikel 10, § 1 en betekent binnen deze termijn, een ontvangstbewijs aan de OVM, de gemeente of het OCMW met bevestiging van :

1° ofwel de volledigheid van het dossier;

2° ofwel de onvolledigheid van het dossier, waarbij de ontbrekende nog voor te leggen elementen, in verband met de samenstelling van het dossier bepaald in de brief, vermeld worden. In voorkomend geval hebben de OVM, gemeenten en OCMW een termijn van 15 dagen vanaf de kennisgevingsdatum via brief om hun dossier, op straffe van onontvankelijkheid te vervolledigen.

§ 6. Dans les 50 mois à dater de la notification de la subvention par la SLRB, les travaux de développement des logements doivent avoir débuté de manière significative.

Sur la proposition de la SLRB, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire.

§ 7. Les documents relatifs à la demande de subsides par les SISP, communes et CPAS sont définis par la SLRB.

§ 8. Toute acquisition de biens immeubles doit être soumise à l'expertise du Comité d'acquisition.

CHAPITRE 2. — Conditions propres aux SISP et applicables aux projets de démolition et de reconstruction d'immeubles leur appartenant

Art. 8. § 1^{er}. Le bénéfice du subside visé à l'article 4, § 1, 2°, est subordonné au respect des conditions visées aux §§ 2 à 5.

§ 2. Les travaux de reconstruction constituent le complément d'une opération de production de nouveaux logements située sur la parcelle de l'immeuble à démolir.

§ 3. La part de logements démolis est inférieure ou égale à 35% du nombre total de logements produits dans le cadre de l'opération.

Le Gouvernement peut déroger au pourcentage renseigné ci-dessus, sur proposition du Ministre et moyennant, si nécessaire, une étude de faisabilité établie par la SLRB, pour des opérations dont la part de logements reconstruits n'est pas respectée.

§ 4. Dans les 48 mois à dater de la notification de la subvention par la SLRB, les travaux de démolition/reconstruction doivent avoir débuté de manière significative.

Sur la proposition de la SLRB, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire.

§ 5. Les documents relatifs à la demande de subsides sont définis par la SLRB.

TITRE IV. — Règles de procédures propres aux opérations des SISP, communes et CPAS

Art. 9. § 1^{er}. Chaque année, au plus tard le 1^{er} septembre, en fonction des crédits affectés à l'objet visé par le présent arrêté pour l'année suivante et sous réserve de l'approbation du budget régional par le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, la SLRB informe par courrier les SISP, les communes et les CPAS des conditions d'octroi ainsi que des règles de procédures applicables au financement des projets d'acquisition et de développement de logements ainsi que des projets de démolition et de reconstruction de logements. Le courrier reprend également la liste des documents à joindre à la demande.

§ 2. L'ensemble des informations disponibles figurent sur le site internet de la SLRB.

Art. 10. § 1^{er}. Les SISP, les communes et les CPAS introduisent leur demande, au plus tard 5 mois après réception du courrier visé à l'article 9, § 1^{er}, en déposant leur dossier auprès de la SLRB contre attestation de dépôt.

§ 2. Les SISP, les communes et les CPAS communiquent une copie de leur demande au Ministre, concomitamment au dépôt de leur dossier à la SLRB.

§ 3. La SLRB analyse la complétude du dossier, dans les 15 jours calendrier qui suivent le dépôt du dossier visé à l'article 10, § 1^{er} et notifie endéans ce délai, un accusé de réception à la SISP, la commune ou le CPAS, justifiant :

1° soit le caractère complet du dossier ;

2° soit le caractère incomplet du dossier, et mentionnant les éléments manquants restant à produire, eu égard à la composition du dossier définie dans le courrier. Le cas échéant, les SISP, communes et CPAS ont un délai de 15 jours à partir de la date de notification par courrier pour compléter leur dossier, sous peine d'irrecevabilité.

Art. 11. § 1. Voor de aankoopprojecten legt de BGHM het dossier ter advies voor aan het aankoopcomité, en dit gelijktijdig met de kennisgeving van de ontvangstbevestiging van volledig dossier, behalve wanneer het dossier een schatting van het onroerend goed weergeeft die door het aankoopcomité verricht is en op voorwaarde dat deze schatting verricht is in het jaar van de indiening van het dossier bij de BGHM bedoeld in artikel 10 § 1 of in het jaar dat deze indiening voorafgaat.

§ 2. Het aankoopcomité verstrekt zijn advies binnen de 3 maanden van de aanvraag van de BGHM.

§ 3. De BGHM legt haar onderzoek ter goedkeuring van haar Raad van Bestuur voor door zich op de bij de aanvraag gevoegde documenten en, voor de aankoopprojecten, op de schatting van het aankoopcomité, te baseren.

§ 4. Na onderzoek en beslissing van de Raad van Bestuur, stuurt de BGHM, binnen de 150 kalenderdagen die volgen op de kennisgeving van de ontvangstbevestiging van volledig dossier bedoeld in artikel 10 § 3:

1° haar advies over de opportuniteit om het project te selecteren aan de minister;

2° een kopie van haar advies aan de OVM, de gemeente of het OCMW.

Art. 12. De minister legt zijn advies over de projecten, goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de BGHM, ter goedkeuring van de Regering voor.

Art. 13. De BGHM licht de OVM, de gemeenten en de OCMW over de beslissing van de Regering in.

Art. 14. Voor de aankoopprojecten grijpt de ondertekening van de authentieke verkoopakte van het goed plaats tegen 15 december van het jaar gedurende welke de Regering haar akkoord over de operatie geeft.

De OVM, de gemeenten en de OCMW maken aan de BGHM een eensluidend gewaarmerkte kopie van de authentieke verkoopakte over.

Vanaf de ondertekening van de authentieke akte neemt de eigenaar iedere voorlopige maatregel ten aanzien van het goed tot op de datum van de aanvang van de werken.

TITEL V. — Eindbepalingen

Art. 15. Het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 februari 2016 tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels van toepassing op de BGHM, de OVM, de gemeenten en de OCMW in verband met de financiering van projecten tot aankoop, onteigening, herstel, afbraak en heropbouw van woningen wordt opgeheven.

Art. 16. Onderhavig besluit treedt in werking 10 dagen na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 17. De minister is bevoegd met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 25 oktober 2018.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

R. VERVOORT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Huisvesting,

C. FREMAULT

Art. 11. § 1^{er}. Pour les projets d'acquisition, la SLRB soumet le dossier à l'avis du comité d'acquisition, concomitamment à la notification de l'accusé de réception de dossier complet, excepté lorsque le dossier présente une estimation du bien qui émane du comité d'acquisition et à condition que cette estimation ait été établie dans l'année du dépôt du dossier à la SLRB visé à l'article 10 § 1^{er} ou dans l'année qui précède ce dépôt.

§ 2. Le comité d'acquisition remet son avis dans les 3 mois de la demande de la SLRB.

§ 3. La SLRB soumet son analyse à l'approbation de son Conseil d'Administration en se basant sur les documents joints à la demande et, pour les projets d'acquisition, sur l'estimation du comité d'acquisition.

§ 4. Après analyse et décision de son Conseil d'Administration, la SLRB communique, dans les 150 jours calendrier qui suivent la notification de l'accusé de réception de dossier complet visé à l'article 10 § 3 :

1° son avis sur l'opportunité de sélectionner le projet au Ministre ;

2° une copie de son avis à la SISF, la commune ou le CPAS.

Art. 12. Le Ministre soumet son avis sur les projets approuvés par le Conseil d'Administration de la SLRB à l'approbation du Gouvernement.

Art. 13. La SLRB informe les SISF, les communes et les CPAS de la décision du Gouvernement.

Art. 14. Pour les projets d'acquisition, la signature de l'acte authentique de vente du bien intervient endéans le 15 décembre de l'année au cours de laquelle le Gouvernement marque son accord sur l'opération.

Les SISF, les communes et les CPAS transmettent à la SLRB une copie certifiée conforme de l'acte authentique de vente.

A dater de la signature de l'acte authentique, le propriétaire prend toute mesure conservatoire à l'égard du bien jusqu'à la date de commencement des travaux.

TITRE V. — Dispositions finales

Art. 15. L' Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février 2016 fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la SLRB, aux SISF, communes et CPAS, et propres au financement des projets d'acquisition, d'expropriation, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction d'immeubles est abrogé.

Art. 16. Le présent arrêté entre en vigueur 10 jours après sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 17. Le Ministre est chargé de la mise en œuvre du présent arrêté.

Bruxelles, le 25 octobre 2018.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

R. VERVOORT

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement,

C. FREMAULT