

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C - 2021/31044]

**1<sup>er</sup> AVRIL 2021. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu les articles 6, § 1<sup>er</sup> IV et 20 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 08 août 1980;

Vu les articles 4 et 8 de la loi spéciale relative aux institutions bruxelloises du 12 janvier 1989;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, en particulier son article 2, § 1, 2<sup>o</sup> et § 2, 4<sup>o</sup> et dernier alinéa;

Vu l'avis du conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 septembre 2020;

Vu l'avis donné par l'Inspection des Finances le 27 mai 2020;

Vu l'accord du Ministre du Budget donné le 13 juillet 2020;

Vu l'avis numéro 68541 du Conseil d'Etat donné le 23 février 2021 en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> 1<sup>o</sup> des Lois coordonnées le 12 janvier 1973 sur le Conseil d'Etat;

Vu le test égalité des chances réalisé le 12 juin 2020 en application de l'article 2, de l'ordonnance du 4 octobre 2018 tenant à l'introduction du test égalité des chances;

Considérant la décision de la Commission Européenne du 20 décembre 2011 concernant l'application de l'article 106, § 2, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne relatif aux aides d'Etat sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (2012/21/UE);

Considérant 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 SISP, communes et CPAS, et propres au financement des projets d'acquisition, d'expropriation, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction d'immeubles.

Sur proposition de la Secrétaire d'Etat chargée du logement  
Après en avoir délibéré,

Arrête :

CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — Définitions

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

1<sup>o</sup> Alliance foncière régionale (Community Land Trust) : une organisation visée à l'article 2, § 1, 2<sup>o</sup> du Code bruxellois du Logement, ci-après dénommée « CLT ».

2<sup>o</sup> Acquéreur : tout ménage faisant l'acquisition d'un logement auprès d'un CLT

3<sup>o</sup> Code : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement.

4<sup>o</sup> Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale.

5<sup>o</sup> Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat ayant le logement dans ses attributions.

6<sup>o</sup> Administration : l'Administration en charge de la matière du logement au sein du service public de la Région de Bruxelles-Capitale.

7<sup>o</sup> Logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris la jouissance éventuelle d'un jardin et les dépendances s'ils sont attenants.

8<sup>o</sup> Logement acquisitif social : un logement sur lequel un ménage à bas revenus a acquis un droit réel d'un CLT.

9<sup>o</sup> Frais d'acquisition : l'ensemble des dépenses nécessaires à l'acquisition d'un immeuble à la seule exclusion de son prix.

10<sup>o</sup> Frais de réhabilitation : l'ensemble des frais générés par les travaux nécessaires à la réalisation d'un projet de production de logements, en ce compris la démolition et la reconstruction d'un immeuble.

11<sup>o</sup> Honoraires : le coût de l'intervention des auteurs de projet, de la maîtrise d'ouvrage, des études techniques, de la coordination en matière de sécurité et de santé, du responsable PEB, de la certification PEB.

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C - 2021/31044]

**1 APRIL 2021. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op artikels 6, § 1, IV en 20 van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen van 8 augustus 1980;

Gelet op artikels 4 en 8 van de bijzondere wet met betrekking tot de Brusselse instellingen van 12 januari 1989;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, in het bijzonder diens artikel 2, § 1, 2<sup>o</sup> en § 2, 4<sup>o</sup> en laatste lid;

Gelet op het advies van de adviesraad voor huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 18 september 2020;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 27 mei 2020;

Gelet op het akkoord van de minister van Begroting, gegeven op 13 juli 2020;

Gelet op advies nr. 68541 van de Raad van State, gegeven op 23 februari 2021, in toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1<sup>o</sup> van de gecoördineerde wetten op de Raad van State van 12 januari 1973;

Gelet op de gelijkkansentest, uitgevoerd op 12 juni 2020 in toepassing van artikel 2 van de ordonnantie van 4 oktober 2018 tot invoering van de gelijke kansentest;

Overwegende de beslissing van de Europese Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, § 2, van het Verdrag over de werking van de Europese Unie betreffende staatssteun in de vorm van compensatie voor openbare diensten die aan sommige ondernemingen toegekend worden bevoegd voor het beheer van diensten van algemeen economisch belang (2012/21/EU);

Overwegende 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's, de gemeenten en de OCMW's in verband met de financiering van projecten tot aankoop, onteigening, herstel, afbraak en heropbouw van woningen in het *Belgisch Staatsblad* gepubliceerd.

Op voorstel van de Staatssecretaris die bevoegd is voor huisvesting,  
Na overleg,

Besluit :

HOOFDSTUK 1. — Definities

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

1<sup>o</sup> Gewestelijke Grondalliantie (Community Land Trust) : een organisatie zoals bedoeld in artikel 2, § 1, 2<sup>o</sup> van de Brusselse Huisvestingscode, hierna "CLT" genoemd.

2<sup>o</sup> Koper : elk gezin dat een woning koopt bij een CLT

3<sup>o</sup> Code : de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

4<sup>o</sup> Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

5<sup>o</sup> Minister : de minister of staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting.

6<sup>o</sup> Bestuur : het Bestuur dat bevoegd is voor huisvesting binnen de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.

7<sup>o</sup> Woning : het individuele huis of het appartement dat ingericht is om bewoond te worden door een gezin, met inbegrip van het eventuele genot van de tuin en de aanhorigheden indien die aanpalend zijn;

8<sup>o</sup> Sociale koopwoning : een woning waarop een gezin met een laag inkomen een zakelijk recht heeft verworven van een CLT.

9<sup>o</sup> Verwervingskosten : alle uitgaven die vereist zijn voor het kopen van een gebouw, met uitzondering van de aankoopprijs.

10<sup>o</sup> Herstelkosten : alle kosten die voortvloeien uit de noodzakelijke werkzaamheden voor het verwezenlijken van een project voor de productie van woningen, met inbegrip van de afbraak en de heropbouw van een gebouw.

11<sup>o</sup> Erelonen : de kosten voor de tussenkomst van de projectontwerpers, het bouwheerschap, de technische studies, de coördinatie inzake veiligheid en gezondheid, de EPB-verantwoordelijke, de EPB-certificering.

12° Ménage : la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères.

13° Ménage à bas revenus : le ménage dont les revenus sont inférieurs ou égaux aux revenus fixés par l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

14° Opérateur immobilier public: personne désignée à l'article 2, 4° du Code.

15° Personne en situation de handicap :

— soit l'enfant bénéficiaire des allocations familiales d'enfant handicapé,

— soit la personne reconnue par le SPF Sécurité Sociale comme étant atteinte à 66% d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale,

— soit la personne dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations d'handicapés,

— soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points en application de la même loi.

16° Revenus: les revenus immobiliers ou mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants, telles que prévues dans le Code des impôts sur les revenus 1992. Les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus du pays dans lequel ils sont taxés. Les bourses d'études, octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge sont également considérées comme des revenus.

Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration et les allocations pour personne handicapée.

17° Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des personnes à charge.

18° Revente : opération par laquelle le droit réel acquis sur un logement acquisitif social par un ménage à bas revenus est cédé à titre onéreux à un autre ménage à bas revenus.

19° Assemblée générale : dans le cas d'une association sans but lucratif, l'organe visé aux articles 5 :81 et suivants de la loi du 23 mars 2019 instituant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses; dans le cas d'une fondation ou d'une organisation visée à l'article 2 du présent arrêté, l'organe collégial mis en place par les statuts, le règlement d'ordre intérieur ou les accords conclus en vue de l'agrément visé au chapitre 2 du présent arrêté.

20° Bail de résidence principale : bail régi par les articles 234 et suivants du Code.

21° Surface Brute Entre les Murs (SBEM) : Total de mètres carrés bâtis considérés comme habitables, c'est-à-dire la surface des pièces d'habitation, en ce compris les cloisons, murs de façade et la moitié des murs mitoyens, hors caves, greniers et communs.

22° Prix de revient : le prix de revient comptable représentant l'ensemble des dépenses supportées par le CLT pour l'acquisition, la construction, la rénovation et l'adaptation du logement. Ce prix de revient peut être adapté tous les ans, au 1<sup>er</sup> janvier, selon l'indice santé.

23° Projet : Le projet immobilier de développement d'un ou plusieurs logements sociaux acquisitifs qu'un CLT envisage, dans le cadre de ses activités.

24° Équipement d'intérêt collectif : la construction ou l'installation affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt collectif gérée par un CLT au bénéfice d'une collectivité d'un immeuble ou d'un quartier.

#### CHAPITRE 2. — De l'agrément et de son renouvellement

##### Art. 2. Des personnes morales ou organisations admissibles

Seules les associations sans but lucratif et les fondations soumises aux dispositions de la loi du 23 mars 2019 instituant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses ou l'organisation formée par deux ou plusieurs de telles personnes

12° Gezin : de persoon die alleen woont of meerdere personen die al dan niet familiebanden hebben, onder hetzelfde dak wonen en hoofdzakelijk samen hun huishoudelijke kwesties regelen.

13° Gezin met een laag inkomen : het gezin waarvan de inkomsten lager liggen dan of gelijk zijn aan de inkomsten zoals vastgesteld door artikel 31 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

14° Openbare vastgoedbeheerder : in artikel 2, 4° van de Code aangewezen persoon.

15° Persoon met een handicap :

— hetzij het kind dat rechtgevend is op kinderbijslag voor kinderen met een beperking,

— hetzij de persoon die door de FOD Sociale Zekerheid erkend wordt als lijdend aan ontoereikende of verminderde lichamelijke of mentale vermogens voor 66%,

— hetzij de persoon van wie het verdienvermogen is verminderd tot een derde of minder van wat een valide persoon kan verdienen door een beroep uit te oefenen op de algemene arbeidsmarkt in toepassing van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap,

— hetzij de persoon van wie het gebrek aan zelfredzaamheid op 9 punten wordt vastgesteld in toepassing van dezelfde wet.

16° Inkomsten : de netto-inkomsten uit onroerende of roerende goederen en het netto belastbaar bedrag van de inkomsten uit beroepsbezigheden voor elke aftrek, verhoogd of verminderd met de uitkeringen voor onderhoud die ontvangen of betaald zijn en de aftrekken verricht voor kinderopvang zoals bepaald in het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992. De betrokken inkomsten worden vastgesteld op basis van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen van het land waar ze worden belast. Studiebeurzen toegekend aan gezinsleden die niet de hoedanigheid bezitten van kinderen ten laste, worden eveneens als inkomsten beschouwd.

Het leefloon en de toelagen voor personen met een handicap worden eveneens als inkomsten aanzien.

17° Gezinsinkomens : de samengestelde inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de personen ten laste.

18° Doorverkoop : operatie waarvoor het gekochte zakelijke recht op een sociale koopwoning, door een gezin met laag inkomen tegen vergoeding wordt overgedragen aan een ander gezin met laag inkomen.

19° Algemene vergadering : in het geval van een vereniging zonder winstoogmerk, het orgaan bedoeld in artikel 5 :81 en volgende van de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen; in het geval van een stichting of een organisatie zoals bedoeld in artikel 2 van dit besluit, het collegiaal orgaan dat ingevoerd is door de statuten, het huishoudelijk reglement of de akkoorden die afgesloten zijn met het oog op de erkenning zoals bedoeld in artikel 2 van onderhavig besluit.

20° Huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats : huurovereenkomst die geregeld wordt door artikels 234 en volgende van de Code.

21° Bruto-Oppervlakte tussen de Muren (BOM) : Totaal aantal vierkante meter die als bewoonbaar beschouwd worden, namelijk de oppervlakte van de woonvertrekken, met inbegrip van de scheidingswanden, gevelmuren en de helft van de mandelige muren, en met uitzondering van kelders, zolders en gemeenschappelijke delen.

22° Kostprijs : de boekhoudkundige kostprijs die het geheel van de uitgaven, gedragen door een CLT voor het verwerven, het bouwen, het renoveren en het aanpassen van de woning, vertegenwoordigt. Deze kostprijs van de woning kan elk jaar op 1 januari aangepast worden in functie van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

23° Project : het door een CLT in het kader van zijn activiteiten voorgenomen vastgoedontwikkelingsproject van een of meer sociale koopwoningen.

24° Uitrusting van collectief belang : de voor de vervulling van een opdracht van collectief belang bestemde constructie of installatie, in beheer van een CLT en ten voordele van de woongemeenschap van een gebouw of van de buurt.

#### HOOFDSTUK 2. — De erkenning en diens verlenging

##### Art. 2. Rechtspersonen of toegelaten organisaties

Enkel de verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen waarop de bepalingen van de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen van toepassing zijn, of een organisatie die door twee

morales, constituées pour exercer seule ou conjointement la mission décrite à l'article 2 § 1<sup>er</sup>, 27<sup>o</sup> du Code peuvent être agréées par le Ministre en qualité de CLT.

**Art. 3.** Conditions à remplir par le candidat à l'agrément

Le CLT, et le cas échéant chacune de ses composantes, pour pouvoir être agréé en cette qualité, répond aux conditions minimales suivantes :

1<sup>o</sup> Avoir pour objet statutaire principal la réalisation des missions décrites à l'article 2, § 1, 27<sup>o</sup> du Code;

2<sup>o</sup> Autoriser par ses statuts, via les modalités qu'ils déterminent la participation de tous les habitants des logements acquisitifs sociaux qu'il gère, aux assemblées générales qu'il organise;

3<sup>o</sup> Disposer d'un règlement précisant :

— les conditions générales d'acquisition d'un droit réel sur les logements acquisitifs sociaux qu'il gère;

— sa politique de prix de vente et de revente d'un droit réel sur les logements acquisitifs sociaux qu'il gère.

Ce règlement est accompagné d'une note justificative démontrant qu'il garantit l'accessibilité aux logements concernés de manière pérenne à tous les ménages à bas revenus.

4<sup>o</sup> Disposer de projets de contrats ou d'autres instruments juridiques qu'il entend utiliser afin d'exercer sa mission;

5<sup>o</sup> Disposer des moyens humains et techniques nécessaires à l'accomplissement de sa mission et notamment :

— d'une expertise interne ou externe en matière de droit immobilier, de fiscalité, de financement et de gestion immobilière;

— d'une capacité d'accompagnement social des candidats acquéreurs puis détenteurs de droits réels sur des logements sociaux acquisitifs, et d'animation collective;

— de compétences techniques en matière de construction, de rénovation, et d'urbanisme.

Cette condition suppose au minimum une disponibilité cumulée équivalente à un temps plein d'un gestionnaire diplômé, d'un travailleur social et d'un professionnel du bâtiment.

6<sup>o</sup> Disposer de statuts prévoyant, en cas de dissolution ou liquidation, le transfert de son actif net à un autre CLT agréé ou à un opérateur immobilier public désigné par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, à charge pour ce dernier de gérer les terrains et les logements acquisitifs sociaux qu'il reçoit, conformément aux conditions du présent arrêté. Ces statuts prévoient de même, l'interdiction à tout moment d'hypothéquer ou vendre les terrains dont il est propriétaire, sauf dérogation accordée par le Gouvernement;

7<sup>o</sup> Avoir son siège d'exploitation dans la Région de Bruxelles-Capitale;

8<sup>o</sup> Justifier que ses administrateurs disposent de tous leurs droits civils et politiques;

9<sup>o</sup> compter parmi ses administrateurs au moins 1/3 de représentants des détenteurs de droits réels ou de candidats détenteurs de droits réels sur des logements acquisitifs sociaux qu'il gère, ou d'occupants de ceux-ci et au moins 1/3 de membres proposés par le gouvernement, aucune de ces catégories ne pouvant détenir la majorité des voix.

Les administrateurs proposés par le gouvernement doivent disposer d'un droit de veto sur la vente de biens, de terrains et d'immeubles appartenant au CLT

10<sup>o</sup> Respecter ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale. L'Administration contrôle la situation sur le plan de la dette sociale au moyen de l'application Telemarc ou d'autres applications électroniques gratuites similaires dans d'autres États membres.

Lorsque l'application Telemarc ou l'application électronique gratuite similaire d'autres États membres ne permet pas de savoir si le demandeur de l'agrément a payé ses cotisations de sécurité sociale, l'Administration demande au demandeur de produire un certificat récent attestant du respect de ces obligations.

11<sup>o</sup> Respecter ses obligations concernant le paiement de ses dettes fiscales. L'Administration contrôle la situation sur le plan de la dette fiscale au moyen de l'application Telemarc ou d'autres applications électroniques gratuites similaires dans d'autres États membres.

of meerdere van dergelijke rechtspersonen gevormd is, zo samengesteld om samen de opdracht uit te voeren die beschreven is in artikel 2, § 1, 27<sup>o</sup> van de Code, kunnen door de minister als CLT erkend worden.

**Art. 3.** Door de kandidaat te vervullen voorwaarden voor de erkenning

De CLT, en desgevallend elk van diens onderdelen, beantwoordt aan de volgende minimale voorwaarden om erkend te zijn :

1<sup>o</sup> Het verwezenlijken van de opdrachten beschreven in artikel 2, § 1, 27<sup>o</sup> van de Code als belangrijkste statutair voorwerp hebben;

2<sup>o</sup> Toestaan, via zijn statuten en de nadere regels die deze bepalen dat alle bewoners van de sociale koopwoningen die hij beheert kunnen deelnemen aan de algemene vergaderingen die hij organiseert;

3<sup>o</sup> Beschikken over een reglement dat het volgende preciseert :

— de algemene voorwaarden voor de verwerving van een zakelijk recht op de sociale koopwoningen die hij beheert;

— zijn prijzenbeleid voor de verkoop en doorverkoop van een zakelijk recht op de sociale koopwoningen die hij beheert.

Dit reglement wordt vergezeld van een verantwoordingsnota, die aantoonst dat alle betrokken woningen op duurzame wijze toegankelijk moeten zijn voor alle gezinnen met laag inkomen.

4<sup>o</sup> Beschikken over ontwerpovereenkomsten of andere juridische instrumenten die hij wil gebruiken om zijn opdracht uit te voeren;

5<sup>o</sup> Beschikken over de menselijke en technische middelen die nodig zijn voor het vervullen van zijn opdracht, en met name :

— interne of externe expertise inzake vastgoedrecht, fiscaliteit, financiering en vastgoedbeheer;

— een mogelijkheid tot maatschappelijke begeleiding van de kandidaat-kopers en later houders van zakelijke rechten op de sociale koopwoningen, en tot collectieve animatie;

— technische vaardigheden inzake bouwen, renovatie en stedenbouw.

Deze voorwaarde veronderstelt ten minste een gecumuleerde beschikbaarheid gelijk aan een voltijdse betrekking van een gediplomeerd beheerder, een maatschappelijk werker en een professional uit de bouw.

6<sup>o</sup> Beschikken over statuten die, in geval van ontbinding of vereffening, voorzien in de overdracht van zijn netto-activa naar een andere erkende CLT of een openbare vastgoedbeheerder die aangesteld is door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, waarbij deze laatste belast is met het beheren van de terreinen en de sociale koopwoningen die het krijgt in overeenstemming met de voorwaarden uit onderhavig besluit. Deze statuten voorzien ook in het verbod, op ieder moment, om de terreinen waarvan hij eigenaar is te hypothekeerders of te verkopen, behoudens afwijking toegestaan door de Regering;

7<sup>o</sup> Zijn exploitatiezetel in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben;

8<sup>o</sup> Aantonen dat zijn bestuurders beschikken over al hun burgerrechten en politieke rechten;

9<sup>o</sup> De bestuurders bestaan voor ten minste 1/3 uit vertegenwoordigers van houders van zakelijke rechten of kandidaat-houders van zakelijke rechten op de sociale koopwoningen die hij beheert, of van bewoners van deze woningen, en voor ten minste 1/3 uit leden die zijn voorgesteld door de Regering. Geen enkele van deze categorieën mag de meerderheid van stemmen in handen hebben.

De door de Regering voorgestelde bestuurders moeten over een vetorecht beschikken met betrekking tot de verkoop van goederen, terreinen en gebouwen van de CLT.

10<sup>o</sup> Zijn verplichtingen betreffende de betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid nakomen. Het Bestuur controleert de situatie met betrekking tot de sociale schuld door middel van de applicatie Telemarc of andere, vergelijkbare elektronische en kosteloze applicaties in andere lidstaten.

Wanneer Telemarc of de vergelijkbare elektronische en kosteloze applicatie in andere lidstaten het niet mogelijk maakt om te weten of de aanvrager van de erkenning zijn bijdragen voor de sociale zekerheid betaald heeft, vraagt het Bestuur aan de aanvrager om een recent certificaat voor te leggen dat bewijst dat deze verplichtingen zijn nageleefd.

11<sup>o</sup> Zijn verplichtingen betreffende de betaling van zijn fiscale schulden nakomen. Het Bestuur controleert de situatie met betrekking tot de fiscale schuld door middel van de applicatie Telemarc of andere, vergelijkbare elektronische en kosteloze applicaties in andere lidstaten.

Lorsque l'application Telemarc ou l'application électronique gratuite similaire dans d'autres États membres ne permettent pas de savoir si le demandeur de l'agrément a satisfait à ses obligations fiscales, l'Administration demande au demandeur de produire un certificat récent attestant du respect de ces obligations.

12° Lors de la première demande d'agrément, apporter la preuve d'une capacité financière suffisante en présentant au choix :

\* soit une garantie bancaire d'un montant égal à 50% de la valeur de l'ensemble des biens immobiliers gérés par le demandeur, comme indiqué dans le bilan financier de l'exercice écoulé, avec un montant minimum de garantie bancaire de 2.000.000,00 euros;

\* soit un compte bloqué au nom du CLT et la Région de Bruxelles-Capitale sur lequel le demandeur verse un montant de 2.000.000,00 euros. Ce montant ne sera libéré qu'au moment où il est clair que le CLT demandeur a rempli toutes ses obligations vis-à-vis de la Région de Bruxelles-Capitale;

\* soit un cautionnement par lequel une ou plusieurs parties tierces se portent garantes en lieu et place du CLT qui ne remplirait pas ses obligations vis-à-vis de la Région de Bruxelles-Capitale, pour un montant maximum de 2.000.000,00 euros.

#### Art. 4. Procédure d'agrément

§ 1<sup>er</sup>. La demande d'agrément est adressée au Ministre sous pli recommandé et est accompagnée des documents suivants :

1° les statuts publiés aux annexes du *Moniteur belge* et, s'il échet, leur version coordonnée;

2° la liste nominative des administrateurs désignés, précisant pour chacun d'eux s'il représente ou non les détenteurs de droits réels, candidats détenteurs de droits réels sur les logements acquisitifs sociaux qu'il gère ou occupants de ceux-ci, et des membres effectifs;

3° le règlement et sa note justificative visés à l'article 3.3°;

4° les projets de contrats et autres instruments juridiques visés à l'article 3.4°, que le demandeur entend utiliser afin d'exercer sa mission;

5° une attestation sur l'honneur que le demandeur dispose de l'expertise et des capacités et compétences humaines exigées à l'article 3.5°;

6° La preuve de la disposition des moyens techniques visés à l'article 3.5°;

7° lorsque le demandeur d'agrément est constitué de plusieurs personnes morales, d'une copie du ou des accords de collaborations passés entre elles;

8° un budget prévisionnel;

9° s'il échet, le dernier rapport d'activités et les derniers comptes et bilan arrêtés;

10° la liste du personnel de l'association.

§ 2. Le demandeur d'agrément peut être invité à préciser et compléter les indications et documents fournis à l'appui de sa demande.

Les délais visés aux §§ 3 et 5, ne commencent à courir qu'à dater de la réception des indications et documents complémentaires demandés, permettant au Ministre de considérer le dossier de demande d'agrément comme complet.

A défaut de réception par le Ministre des informations et documents complémentaires dans un délai de 60 jours à compter de la réception de sa demande, la demande d'agrément est réputée caduque.

§ 3. L'agrément est, accordé ou refusé par le Ministre en charge du Logement dans les quatre mois suivant la réception de la demande.

En l'absence de décision dans ce délai, l'agrément est refusé.

§ 4. L'agrément est accordé pour une durée maximale de six ans. Le premier agrément peut être délivré pour une durée probatoire de dix-huit mois. L'agrément est renouvelable.

§ 5. La demande de renouvellement d'un agrément est adressée au Ministre au plus tard six mois avant son échéance, dans les mêmes formes et conditions que la demande initiale. Le Ministre statue sur cette demande dans les quatre mois suivant la réception de la demande.

Wanneer Telemarc of de vergelijkbare elektronische en kosteloze applicatie in andere lidstaten het niet mogelijk maakt om te weten of de aanvrager van de erkenning zijn fiscale verplichtingen is nagekomen, vraagt het Bestuur aan de aanvrager om een recent certificaat voor te leggen dat bewijst dat deze verplichtingen zijn nageleefd.

12° Bij de eerste erkenningsaanvraag, het bewijs leveren van een toereikend financieel vermogen door, naar keuze, het volgende voor te leggen :

\* ofwel een bankwaarborg van een bedrag dat gelijk is aan 50% van de waarde van het totaal aan onroerende goederen die de aanvrager beheert, zoals vermeld in de financiële balans van het afgelopen begrotingsjaar, met een minimumbedrag aan bankwaarborg ten belope van 2.000.000,00 euro;

\* ofwel een geblokkeerde rekening op naam van de CLT en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarop de aanvrager een bedrag van 2.000.000,00 euro stort. Dit bedrag wordt pas vrijgegeven wanneer duidelijk is dat de aanvragende CLT al zijn verplichtingen ten opzichte van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is nagekomen;

\* ofwel een borgtocht waarbij een of meerdere derde partijen zich borg stellen in de plaats van de CLT die zijn verplichtingen ten opzichte van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet zou vervullen, en dit voor een maximaal bedrag van 2.000.000,00 euro.

#### Art. 4. Erkenningsprocedure

§ 1. De erkenningsaanvraag wordt aan de Minister gericht in een aangetekend schrijven en vergezeld van de volgende documenten :

1° de statuten die in de bijlagen bij het *Belgisch Staatsblad* bekend gemaakt zijn, en desgevallend hun gecoördineerde versie;

2° de nominatieve lijst van aangeduide bestuurders, die voor elk van deze bestuurders preciseerd of hij al dan niet de houders van zakelijke rechten, kandidaat-houders van zakelijke rechten op de sociale koopwoningen die hij beheert of bewoners van deze woningen vertegenwoordigt, en effectieve leden;

3° het reglement en diens verantwoordingsnota zoals bedoeld in artikel 3.3° ;

4° de ontwerpovereenkomsten of andere juridische instrumenten zoals bedoeld in artikel 3.4° die de aanvrager wilt gebruiken om zijn opdracht uit te voeren;

5° een verklaring op erewoord dat de aanvrager beschikt over de expertise, de capaciteiten en de menselijke vaardigheden zoals vereist in artikel 3.5°;

6° het bewijs van de bepaling met de technische middelen zoals bedoeld in artikel 3.5°;

7° wanneer de aanvrager van een erkenning uit verschillende rechtspersonen is samengesteld, een afschrift van het/de samenwerkingsakkoord(en) tussen hen;

8° een voorlopige begroting;

9° indien van toepassing, het laatste activiteitenverslag en de laatst afgekondigde rekeningen en balans;

10° de lijst met het personeel van de vereniging.

§ 2. De aanvrager van een erkenning kan verzocht worden de documenten die ter ondersteuning van zijn aanvraag bezorgd moeten worden, te verduidelijken en aan te vullen.

De termijnen bedoeld in § 3 en 5, beginnen pas te lopen vanaf de ontvangst van de verduidelijkingen en de gevraagde aanvullende documenten, die de Minister in staat stellen het aanvraagdossier voor de erkenning als volledig te beschouwen.

Bij ontstentenis van ontvangst van de informatie en de aanvullende documenten door de Minister binnen een termijn van 60 dagen, te tellen vanaf de ontvangst van de aanvraag ervan, wordt de erkenningsaanvraag als vervallen beschouwd.

§ 3. De erkenning wordt binnen de vier maanden volgend op de ontvangst van de aanvraag door de minister bevoegd voor Huisvesting toegekend of geweigerd.

Bij het uitblijven van een beslissing binnen deze termijn wordt de erkenning geweigerd.

§ 4. De erkenning wordt toegekend voor een periode van maximum zes jaar. De eerste erkenning kan toegekend worden voor een proefperiode van achttien maanden. De erkenning is hernieuwbaar.

§ 5. De aanvraag tot hernieuwing van een erkenning wordt uiterlijk zes maanden voor het verlopen ervan aan de Minister gericht, in dezelfde vorm en volgens dezelfde voorwaarden als de oorspronkelijke aanvraag. De Minister spreekt zich binnen de vier maanden volgend op de ontvangst van de aanvraag uit over deze aanvraag.

§ 6. Un contrat de gestion d'une durée maximale de trois ans sera établi entre le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et le CLT agréé.

Ce contrat de gestion contiendra notamment des objectifs chiffrés pour la période couverte et l'utilisation prévue des subsides octroyés et planifiés.

**Art. 5. Droits et obligations des CLT agréés**

§ 1<sup>er</sup>. Les CLT ont pour mission de produire des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale. A cette fin, les CLT réserveront prioritairement les logements produits pour les ménages à bas revenus.

Dans le cadre de leurs productions, les CLT veilleront dans la mesure du possible à proposer un nombre équivalent de logements à chacune des catégories de ménages à bas revenus prévues à l'article 20 § 3, 1<sup>o</sup>

Les CLT veilleront à favoriser le développement durable et la construction de logements durables.

§ 2. Les CLT agréés sont considérées comme des sociétés de logement social agréées au sens de l'arrêté royal n° 20, du 20 juillet 1970 fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux. Ils agissent dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région pour autant qu'ils respectent les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées au sein du présent arrêté.

§ 3. Outre le respect des conditions ayant présidé à son agrément et toute autre obligation quelconque mise à sa charge aux termes du présent arrêté, le CLT agréé:

- tient une comptabilité analytique pour l'ensemble de ses activités;
- fournit une comptabilité analytique par projet;
- soumet ses comptes annuels à l'approbation d'un membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises;
- transmet le dernier rapport financier annuel et un rapport d'activités dont le Ministre peut arrêter les modèles.

Le Ministre peut arrêter une liste de documents complémentaires à fournir par le CLT agréé.

**CHAPITRE 3. — De la suspension et du retrait de l'agrément**

**Art. 6.** Des causes, des formalités et des conséquences d'une suspension ou d'un retrait

§ 1<sup>er</sup>. Le Ministre peut retirer ou suspendre l'agrément d'un CLT dans les cas suivants :

- 1<sup>o</sup> Lorsque le CLT agréé ne respecte plus les dispositions du Code, ou du présent arrêté;
- 2<sup>o</sup> Lorsque les activités d'un CLT ne correspondent plus à la finalité sociale déterminée par le législateur;
- 3<sup>o</sup> lorsque le CLT agréé commet des manquements graves dans l'exercice de son activité de nature à compromettre la réalisation de sa mission légale;

Le Ministre peut également proposer au Gouvernement, concomitamment ou non à la décision de suspension ou de retrait d'agrément, la nomination d'un commissaire spécial.

La mesure adoptée à l'initiative du Ministre est proportionnée au manquement constaté.

§ 2. Préalablement à l'adoption des mesures prévues au paragraphe précédent, le Ministre informe par courrier recommandé le CLT concerné des griefs qui lui sont reprochés et la ou les mesures envisagées.

Dans les quinze jours qui suivent la notification de ce courrier, le CLT concerné peut faire valoir ses arguments par écrit. A cette occasion, il peut demander à être entendu par le Ministre, son représentant ou le fonctionnaire qu'il aura délégué à cette fin.

La décision du ministre est notifiée, par lettre recommandée, au CLT concerné.

§ 3. Lors de sa nomination, le Gouvernement définit la mission du commissaire spécial, ses compétences et ses pouvoirs.

Le commissaire spécial peut soumettre toute proposition qu'il juge opportune aux délibérations de tous les organes du CLT.

La rémunération du commissaire spécial est fixée par le Gouvernement et supportée par le CLT.

§ 6. Tussen de Regering en de erkende CLT wordt er een beheersovereenkomst met een looptijd van maximaal drie jaar gesloten.

Deze beheersovereenkomst moet in het bijzonder de becijferde doelstellingen voor de bedoelde periode en het voorgenomen gebruik van de toegekende en geplande subsidies omvatten.

**Art. 5. Rechten en plichten van de erkende CLT's**

§ 1. De CLT's hebben als opdracht het produceren van woningen die toegankelijk zijn voor gezinnen die zich in een sociaal kwetsbare situatie bevinden. Hiertoe zullen de CLT's de geproduceerde woningen prioritair voorbehouden voor de gezinnen met een laag inkomen.

In het kader van hun producties zullen de CLT's er in de mate van het mogelijke op toezien om voor elk van de categorieën van gezinnen met een laag inkomen zoals bedoeld in artikel 20§ 3, 1<sup>o</sup>, een gelijk aantal woningen voor te stellen.

De CLT's zullen erover waken de duurzame ontwikkeling en de bouw van duurzame woningen te bevorderen.

§ 2. De CLT's worden beschouwd als erkende sociale huisvestingsmaatschappijen zoals bedoeld in het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven. Ze handelen in het kader van het sociale huisvestingsbeleid dat uitgewerkt is door het Gewest voor zover ze de voorwaarden inzake inkomsten, huurprijs en maximale verkoopprijs respecteren die in onderhavig besluit zijn vastgesteld.

§ 3. Naast de naleving van de voorwaarden die aan zijn erkenning voorafgaan en elke andere verplichting die hem toekomt op grond van onderhavig besluit, heeft de erkende CLT, de volgende verplichtingen :

- houdt een analytische boekhouding bij voor al zijn activiteiten;
- het bezorgen van een analytische boekhouding per project;
- het voorleggen van de jaarrekeningen ter goedkeuring van een lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren;
- het overmaken van het laatste financieel jaarverslag en een activiteitenverslag waarvan de minister de modellen kan vaststellen.

De Minister kan een lijst met aanvullende documenten vaststellen die door de erkende CLT bezorgd moeten worden.

**HOOFDSTUK 3. — Schorsing en intrekking van de erkenning**

**Art. 6.** Oorzaken, formaliteiten en gevolgen van een schorsing of intrekking

§ 1. De minister kan de erkenning van een CLT in de volgende gevallen intrekken of schorsen :

- 1<sup>o</sup> Wanneer de erkende CLT de bepalingen van de Code of van onderhavig besluit niet meer naleeft;
- 2<sup>o</sup> Wanneer de activiteiten van de CLT niet meer overeenstemmen met het maatschappelijke doel dat door de wetgever is bepaald;
- 3<sup>o</sup> Wanneer de erkende CLT ernstige nalatigheden begaat bij de uitoefening van zijn activiteit die de verwezenlijking van zijn wettelijke opdracht in gevaar brengen;

De Minister kan ook aan de Regering voorstellen, al dan niet gelijktijdig met de beslissing tot schorsing of intrekking van een erkenning, om een bijzonder commissaris te benoemen.

De maatregel die op initiatief van de minister wordt goedgekeurd, is in verhouding met de vastgestelde tekortkoming.

§ 2. Voorafgaand aan de goedkeuring van de maatregelen bepaald in de voorgaande paragraaf informeert de Minister de betreffende CLT via een aangetekend schrijven over de grieven die hem verweten worden en de maatregel(en) die voorzien zijn.

Binnen de vijftien dagen die volgen op de kennisgeving van dit schrijven kan de CLT zijn argumenten schriftelijk aanvoeren. Bij deze gelegenheid kan de CLT vragen om door de Minister, diens vertegenwoordiger of de ambtenaar die hiervoor gedelegeerd is, gehoord te worden.

De beslissing van de minister wordt via een aangetekend schrijven bekend gemaakt aan de betreffende CLT.

§ 3. De Regering bepaalt de opdracht, de bevoegdheden en de macht van de bijzondere commissaris bij diens benoeming.

De bijzondere commissaris kan elk voorstel dat hij gepast acht ter beraadslaging voorleggen aan alle organen van de CLT.

De bezoldiging van de bijzondere commissaris wordt vastgesteld door de Regering en gedragen door de CLT.

§ 4. La suspension est maintenue jusqu'à ce que le CLT concerné démontre que les motifs qui la fondent ont disparu, et que le constat en a été fait par le Ministre.

Lorsque la suspension de l'agrément excède une durée de 6 mois, l'agrément est réputé retiré. Ce délai peut être prolongé sur décision du Ministre.

§ 5. Le CLT dont l'agrément est retiré ou réputé retiré ou qui renonce à son agrément est tenu notamment au remboursement des aides et subventions non-dépensées qui lui ont été octroyées par la Région, les organismes d'intérêt public qui en dépendent ou les institutions auxquelles ils ont succédé ainsi qu'au remboursement de la valeur du marché ou de la valeur vénale actualisée, à la date du retrait ou du renoncement, des biens immobiliers acquis ou construits grâce à ces aides et subventions publiques et sur lesquels il détient un droit réel. Cette dernière obligation est réputée remplie si le CLT transfère ces biens immobiliers, selon le choix du Ministre, à un ou d'autres CLT agréés et/ou à un ou plusieurs opérateurs immobiliers publics qui les poursuivront.

Le CLT dispose, à dater de la notification du retrait ou du premier jour suivant la date à laquelle son agrément est réputé retiré, d'un délai pour transférer les projets en cours et la propriété des terrains sur lesquels ils sont développés, selon le choix du Ministre, à un ou d'autres CLT agréés et/ou à un ou plusieurs opérateurs immobiliers publics qui les poursuivront.

Ce délai est fixé à :

1° un an si le nombre de logements mis à disposition par le CLT est inférieur ou égal à cent;

2° deux ans si ce nombre est supérieur à cent et inférieur ou égal à cinq cents;

3° trois ans si ce nombre est supérieur à cinq cents et inférieur ou égal à mille;

4° quatre ans si ce nombre est supérieur à mille et inférieur ou égal à deux mille;

5° cinq ans si ce nombre est supérieur à deux mille.

Pendant la durée du préavis, le CLT reste soumis aux dispositions légales et réglementaires encadrant le logement acquisitif social.

Les candidats-acquéreurs régulièrement inscrits auprès du CLT dont l'agrément a été retiré ou qui ne souhaite pas renouveler son agrément, bénéficient du maintien de leurs prérogatives leur permettant d'accéder à un logement acquisitif social.

La réalisation de ce transfert est contrôlée par un représentant du Ministre et/ou un représentant de l'Administration qui pourront se faire assister d'experts. Il pourra, dans les limites des crédits budgétaires disponibles, bénéficier, pour cette période, d'un subside facultatif limité, calculé notamment en fonction de l'état de développement des projets concernés et d'un budget prévisionnel pour la poursuite à leur terme de ceux-ci et de la situation financière du CLT.

Les comptes du CLT font apparaître, dans une rubrique distincte libellée en euro, le montant des subventions allouées par l'Etat, la Région ou les organismes d'intérêt public qui en dépendent.

#### CHAPITRE 4. — Des recours contre certaines décisions prises en matière d'agrément

**Art. 7.** Toute décision de suspension, de retrait, de refus ou de non-renouvellement d'agrément peut faire l'objet d'un recours motivé auprès du Gouvernement.

Ce recours est introduit, au plus tard dans les trois mois de la notification de la décision contestée, par envoi recommandé contre accusé de réception, adressé au Ministre.

Ce recours est suspensif.

Le Gouvernement notifie par courrier recommandé sa décision sur le recours dans les quatre mois de sa réception. A défaut, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

§ 4. De schorsing wordt gehandhaafd totdat de betreffende CLT aantoonde dat de redenen voor deze schorsing verdwenen zijn en dit door de Minister vastgesteld is.

Wanneer de schorsing van de erkenning langer duurt dan 6 maanden wordt de erkenning als ingetrokken beschouwd. Op beslissing van de Minister kan deze termijn worden verlengd.

§ 5. De CLT waarvan de erkenning ingetrokken is of beschouwd is als ingetrokken of die zijn erkenning afstaat, is met name verplicht de tegemoetkomingen en onuitgegeven subsidies die hem zijn toegekend door het Gewest, de instellingen van openbaar nut die ervan afhangen of de instellingen die erop zijn gevolgd terug te betalen, alsook de marktwaarde of de geactualiseerde handelswaarde, op de dag van de intrekking of de opzegging, van de onroerende goederen die hij heeft kunnen aankopen of bouwen dankzij deze tegemoetkomingen en overheids subsidies en waarvoor hij houder is van een zakelijk recht. Deze laatste verplichting wordt als vervuld beschouwd wanneer de CLT deze onroerende goederen overdraagt aan, volgens de keuze van de Minister, een of meerdere andere erkende CLT's en/of een of meerdere openbare vastgoedbeheerders die deze zullen voortzetten.

De CLT beschikt, vanaf de kennisgeving van de intrekking of vanaf de eerste dag volgend op de datum waarop zijn erkenning sinds zes maanden beschouwd is al ingetrokken, over een termijn om de lopende projecten en de eigendom van de terreinen waarop ze ontwikkeld worden over te dragen aan, volgens de keuze van de Minister, een of meerdere andere erkende CLT's en/of een of meerdere openbare vastgoedbeheerders die deze zullen voortzetten.

Deze termijn wordt vastgesteld op :

1° één jaar indien het aantal woningen dat ter beschikking is gesteld van de CLT lager of gelijk is aan honderd;

2° twee jaar indien dit aantal hoger is dan honderd en lager of gelijk is aan vijfhonderd;

3° drie jaar indien dit aantal hoger is dan vijfhonderd en lager of gelijk is aan duizend;

4° vier jaar indien dit aantal hoger is dan duizend en lager of gelijk is aan tweeduizend;

5° vijf jaar indien dit aantal hoger is dan tweeduizend.

Tijdens de duur van de vooropzeg blijft de CLT onderworpen aan de wettelijke en regelgevende bepalingen ter omkadering van de sociale koopwoningen.

De kandidaat-kopers die regelmatig ingeschreven zijn in de CLT waarvan de erkenning ingetrokken werd of die hun erkenning niet wensen te verlengen, behouden hun rechten die hen toegang geven tot een sociale koopwoning.

De verwezenlijking van deze transfer wordt gecontroleerd door een vertegenwoordiger van de minister en/of een vertegenwoordiger van het Bestuur, die zich op hun beurt door deskundigen kunnen laten bijstaan. De CLT kan, binnen de grenzen van de beschikbare begrotingskredieten, voor deze periode een facultatieve, beperkte subsidie krijgen die met name berekend is in functie van de staat van ontwikkeling van de betreffende projecten, een voorlopige begroting van hun afwerking en de financiële situatie van de CLT.

De rekeningen van de CLT moeten in een afzonderlijke rubriek, uitgedrukt in euro, melding maken van de subsidies vanwege de Staat, het Gewest of de instellingen van openbaar nut die ervan afhangen.

#### HOOFDSTUK 4. — Beroepen tegen bepaalde beslissingen tot erkenning die genomen zijn

**Art. 7.** Elke beslissing tot schorsing, intrekking, weigering of niet-verlenging van een erkenning kan het voorwerp zijn van een gemotiveerd beroep bij de Regering.

Dit beroep wordt ten laatste binnen de drie maanden na de kennisgeving van de betwiste beslissing ingesteld door middel van aangetekende zending tegen ontvangstbewijs aan de Minister.

Dit beroep is opschortend.

De Regering geeft binnen de vier maanden na de ontvangst van het beroep via een aangetekend schrijven kennis van haar beslissing over het beroep. Bij ontstentenis wordt de beslissing die het voorwerp van het beroep uitmaakte bevestigd.

CHAPITRE 5. — *Des subsides*

## Section I. — Du subside d'investissement

## Sous-section 1. — des moyens budgétaires et du calcul du subside d'investissement

**Art. 8.** De l'objet du subside

Dans la limite des moyens budgétaires disponibles, la Région peut accorder un subside aux CLT pour le financement des frais d'acquisition, de construction et de réhabilitation d'immeubles dans le cadre des projets qu'ils mènent, qui ne sont pas pris en charge par d'autres pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le subside est destiné à couvrir partiellement le coût d'un projet.

Le solde non-couvert du coût total du projet, est assuré par toute autre aide publique et/ou par les fonds propres du CLT et/ou des acquéreurs des logements produits dans le cadre du projet.

**Art. 9.** De la formule de calcul du subside

§ 1<sup>er</sup>. Le coût maximum subsidiable est fixé à 2.200 euros TVAC par m<sup>2</sup> SBEM affecté aux logements et à l'éventuelle partie d'équipement collectif subsidiable.

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. L'index de base est de [date de l'arrêt]

§ 3. Le coût maximum subsidiable peut inclure les frais inhérents :

1° à l'acquisition du terrain et/ou de l'immeuble (et aux frais accessoires);

2° aux travaux nécessaires à la construction ou la réhabilitation de l'immeuble, sa mise en conformité et l'aménagement de logements ainsi que les honoraires;

3° à la démolition de parties d'immeubles, au désamiantage ou à la dépollution;

4° à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif destinés à des fonctions accessoires au logement autorisées par le Ministre dans la limite du coût de production visé au § 1<sup>er</sup>;

5° les coûts de maîtrise d'ouvrage des projets.

**Art. 10.** De la détermination du subside

§ 1<sup>er</sup>. Le subside est fixé à 50 % du coût maximum subsidiable pour les parties du projet consacrées à la production de logements acquisitifs sociaux. Lorsque le coût total de l'opération pour les parties du projet consacrées à la production de logements acquisitifs sociaux est inférieur au coût maximum subsidiable, le subside s'élève à 50 % du coût total de l'opération.

§ 2. Le coût des équipements d'intérêt collectif peut être inclus dans le coût maximum subsidiable, à concurrence d'une superficie maximale de 3,5 m<sup>2</sup> par logement produit.

Le Gouvernement peut, dans la décision relative au subside, augmenter cette superficie à 5 m<sup>2</sup> maximum. Le Gouvernement motive cette décision.

## Sous-section 2. — Des conditions d'octroi du subside d'investissement

**Art. 11.** § 1. Le projet subventionné, prévoit que les logements produits ou rénovés sont conformes aux critères définis par l'arrêt 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.

§ 2. Le CLT en sa qualité de maître d'ouvrage, prend toute mesure conservatoire à l'égard de l'immeuble.

§ 3. La signature de l'acte authentique d'acquisition de l'immeuble intervient dans les douze mois de la notification de la décision de subventionnement du projet par le Ministre.

HOOFDSTUK 5. — *Subsidies*

## Afdeling I. — Investeringsubsidie

## Onderafdeling 1. — begrotingsmiddelen en berekening van de investeringsubsidie

**Art. 8.** Het voorwerp van de subsidie

Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen kan het Gewest aan de CLT's, in het kader van de projecten die ze leiden, een subsidie toekennen voor de financiering van de verwervingskosten, de kosten voor de bouw en die voor de herstelling van gebouwen, voor zover deze kosten niet ten laste genomen worden door andere overheden op grond van andere wettelijke of regelgevende bepalingen.

De subsidie is bestemd om de kostprijs van een project gedeeltelijk te dekken.

Het niet-gedekte saldo van de totale kostprijs van het project wordt gedragen door elke andere overheidssteun en/of door de eigen middelen van de CLT en/of de kopers van de woningen die in het kader van het project geproduceerd zijn.

**Art. 9.** De formule voor de berekening van de subsidie

§ 1. De maximum subsidieerbare kostprijs is vastgelegd op 2.200 euro incl. BTW per m<sup>2</sup> BOM die bestemd is voor woningen en tot het eventueel subsidieerbare deel van de gemeenschappelijke uitrusting.

De Regering kan van bovenstaande voorwaarden voor specifieke operaties van aankoop afwijken wanneer de technische, juridische en/of economische haalbaarheid van de operatie dit verantwoordt.

§ 2. De maximum subsidieerbare kostprijs zal elk jaar geïndexeerd worden volgens de ABEX-index. Het basisindexcijfer is van [datum van het besluit]

§ 3. De maximum subsidieerbare kostprijs kan kosten omvatten in verband met :

1° de aankoop van het terrein en/of het gebouw (en de bijkomende kosten);

2° de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de bouw of het herstel van het gebouw, aanpassingen en de inrichting van woningen, alsook de erelonen;

3° de afbraak van delen van gebouwen, asbestverwijdering, sanering;

4° de aanleg van uitrustingen van collectief belang die bestemd zijn voor functies in aanvulling op het wonen en die vallen binnen de grenzen van de productiekost zoals bedoeld in § 1 door de Minister zijn toegestaan;

5° de kosten voor het bouwheerschap van de projecten.

**Art. 10.** Het bepalen van de subsidie

§ 1. De subsidie wordt vastgesteld op 50 % van de maximum subsidieerbare kostprijs voor de delen van het project die gewijd zijn aan de productie van sociale koopwoningen. Wanneer de totale kostprijs van de operatie voor de delen van het project die gewijd zijn aan de productie van sociale koopwoningen lager ligt dan de maximum subsidieerbare kostprijs, bedraagt de subsidie 50 % van de totale kostprijs van de operatie.

§ 2. De kostprijs van de uitrustingen van collectief belang kan in de maximum subsidieerbare kostprijs inbegrepen zijn, ten belope van een maximale oppervlakte van 3,5 m<sup>2</sup> per geproduceerde woning.

De Regering kan, in de beslissing betreffende de subsidie, deze oppervlakte tot maximum 5 m<sup>2</sup> verhogen. De Regering motiveert deze beslissing.

## Onderafdeling 2. — Voorwaarden voor de toekenning van de investeringsubsidie

**Art. 11.** § 1. Het gesubsidieerde project 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.

§ 2. De CLT neemt in zijn hoedanigheid van bouwheer elke bewarende maatregel ten aanzien van het gebouw.

§ 3. De ondertekening van de authentieke aankoopakte van het gebouw gebeurt binnen twaalf maanden na de betekening van de beslissing van de Minister tot toekenning van een subsidie aan het project.

§ 4. Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement quand ils sont nécessaires doivent être introduites dans les vingt-quatre mois de la notification de la décision de subventionnement du projet par le Ministre.

Les travaux doivent avoir débuté de manière significative dans les douze mois de la délivrance du dernier des permis d'urbanisme ou d'environnement autorisant le projet.

Les travaux doivent être achevés dans les vingt-quatre mois du début de leur exécution.

Si les travaux envisagés ne nécessitent pas de permis, ils doivent être exécutés dans les vingt-quatre mois de la notification par le Ministre de la décision de subventionnement du projet.

§ 5. Les délais prévus aux paragraphes 3 et 4 peuvent être prolongés par le Ministre lorsque la faisabilité juridique, technique et/ou économique de l'opération le justifie.

Sous-section 3. — De la procédure de demande d'un subside d'investissement

**Art. 12.** De l'introduction de la demande

§ 1<sup>er</sup>. Le CLT introduit pour chacun de ses projets, une demande de subside d'investissement auprès du Ministre.

§ 2. S'il s'agit d'un projet d'acquisition ou de réhabilitation d'un immeuble, le CLT joint à sa demande :

- la situation urbanistique;
- les plans de la situation existante;
- une esquisse suffisamment détaillée de la situation projetée;
- deux procès-verbaux indépendant d'estimation du bien établi soit par un notaire, un géomètre-expert immobilier ou un agent immobilier;
- une estimation financière détaillée du coût global du projet et s'il y a lieu du coût de chacune de ses phases;
- le montant et la nature des fonds mobilisés pour la réalisation du projet;
- une étude de faisabilité incluant notamment une description des objectifs et du programme du projet.

§ 3. S'il s'agit d'un projet de démolition/reconstruction, le CLT joint à sa demande :

- la situation urbanistique;
- les plans de la situation existante;
- une esquisse suffisamment détaillée et une description de la situation projetée;
- l'inventaire amiante de l'immeuble;
- si le projet prévoit l'acquisition d'un immeuble, deux procès-verbaux d'estimation du bien établis soit par un notaire, un géomètre-expert immobilier ou un agent immobilier;

— un rapport justifiant la pertinence technico-économique de démolir l'immeuble;

— une estimation financière du coût global de l'opération et s'il y a lieu du coût de chacune de ses phases;

— le montant et la nature des fonds mobilisés pour la réalisation du projet;

— une étude de faisabilité incluant notamment une description des objectifs et du programme du projet;

§ 4. S'il s'agit d'un projet de construction neuve, le CLT joint à sa demande :

- la situation urbanistique;
- les plans du terrain;
- une esquisse suffisamment détaillée de la situation projetée;
- deux procès-verbaux d'estimation du bien établis soit par un notaire, un géomètre-expert immobilier ou un agent immobilier;
- une estimation financière du coût global de l'opération et s'il y a lieu du coût de chacune de ses phases;
- le montant et la nature des fonds mobilisés pour la réalisation du projet;
- une étude de faisabilité incluant notamment une description des objectifs et du programme du projet;

§ 4. De aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen moeten, wanneer deze vereist zijn, ingediend worden binnen de vierentwintig maanden na de kennisgeving van de beslissing voor het subsidiëren van het project door de Minister.

De werken moeten degelijk gestart zijn binnen de twaalf maanden na de aflevering van de laatste van de stedenbouwkundige vergunningen of milieuvergunningen die toestemming geven voor het project.

De werken moeten afgerond zijn binnen de vierentwintig maanden na de start van hun uitvoering.

Indien de geplande werken geen vergunning vereisen, moeten ze uitgevoerd zijn binnen de vierentwintig maanden na de kennisgeving van de beslissing tot subsidiëring van het project door de Minister.

§ 5. De termijnen bepaald in de paragrafen 3 en 4 kunnen door de Minister verlengd worden wanneer de juridische, technische en/of economische haalbaarheid dit vereist.

Onderafdeling 3. — Procedure voor de aanvraag van een investeringssubsidie

**Art. 12.** Het indienen van de aanvraag

§ 1. De CLT dient voor elk van zijn projecten bij de Minister een aanvraag tot investeringssubsidie in.

§ 2. Indien het een project voor de aankoop of herstelling van een gebouw betreft, voegt de CLT bij zijn aanvraag het volgende :

- de stedenbouwkundige situatie;
- de plannen van de bestaande situatie;
- een voldoende getailleerde schets van de geplande situatie;
- twee onafhankelijke processen-verbaal van schatting van het onroerend goed die hetzij door een notaris, een landmeter-vastgoedexpert of een vastgoedmakelaar opgesteld zijn;
- een gedetailleerde financiële schatting van de globale kostprijs van het project, en desgevallend van de kostprijs van elk van de fasen;
- het bedrag en de aard van de fondsen die aangewend worden voor de verwezenlijking van het project;
- een haalbaarheidsstudie die met name een beschrijving van de doelstellingen van het programma van het project bevat.

§ 3. Indien het een project van afbraak/heropbouw betreft, voegt de CLT bij zijn aanvraag het volgende :

- de stedenbouwkundige situatie;
- de plannen van de bestaande situatie;
- een voldoende getailleerde schets en een beschrijving van de geplande situatie;
- de asbestinventaris van het gebouw;
- indien het project voorziet in de aankoop van een gebouw, twee processen-verbaal van schatting van het onroerend goed die hetzij door een notaris, een landmeter-vastgoedexpert of een vastgoedmakelaar opgesteld zijn;

— een verslag dat de technische-economische relevantie voor de afbraak van het gebouw verantwoordt;

— een financiële schatting van de globale kostprijs van de operatie, en desgevallend van de kostprijs van elk van de fasen;

— het bedrag en de aard van de fondsen die aangewend worden voor de verwezenlijking van het project;

— een haalbaarheidsstudie die met name een beschrijving van de doelstellingen van het programma van het project bevat.

§ 4. Indien het een nieuwbouwproject betreft, voegt de CLT bij zijn aanvraag het volgende :

- de stedenbouwkundige situatie;
- de plannen van het terrein;
- een voldoende getailleerde schets van de geplande situatie;
- twee processen-verbaal van schatting van het onroerend goed die hetzij door een notaris, een landmeter-vastgoedexpert of een vastgoedmakelaar opgesteld zijn;
- een financiële schatting van de globale kostprijs van de operatie, en desgevallend van de kostprijs van elk van de fasen;
- het bedrag en de aard van de fondsen die aangewend worden voor de verwezenlijking van het project;
- een haalbaarheidsstudie die met name een beschrijving van de doelstellingen van het programma van het project bevat.



**Art. 13.** Du traitement de la demande et de la liquidation du subside

§ 1<sup>er</sup>. Si la demande est incomplète, l'Administration en informe le CLT agréé dans les soixante jours calendrier à compter de la réception de la demande. Dans ce cas, le délai prévu au § 2 est suspendu jusqu'à la réception des documents manquants.

§ 2. Le Ministre notifie la décision du Gouvernement laquelle octroie ou refuse la demande, dans les quatre mois de la réception de la demande. A défaut d'une décision du Gouvernement dans ce délai, la demande est réputée refusée.

§ 3 Le subside octroyé est liquidé comme suit :

— La partie du subside relative à l'achat du bien immeuble et aux frais y relatifs est libérée dans sa totalité, sur base d'une déclaration de créance qui peut être produite dès la réception de la décision d'octroi.

— Lorsque le projet prévoit des travaux de réhabilitation, destruction/reconstruction ou construction d'un immeuble, la partie du subside relative à ces opérations est liquidée en trois tranches.

La première tranche, correspondant à 60 % du montant alloué, est liquidée sur base d'une déclaration de créance qui peut être produite dès la réception de la décision d'octroi.

La deuxième tranche, correspondant à maximum 30 % de la somme octroyée, sera liquidée sur production d'une déclaration de créance et, d'un état d'avancement, appuyé des pièces justificatives nécessaires, attestant que 60% de la valeur des travaux à réaliser ont été exécutés, rédigé et signé par l'architecte assurant le suivi du projet lorsque l'intervention d'un architecte est légalement requise.

La troisième tranche, correspondant au solde du montant alloué, est liquidée sur production d'une déclaration de créance attestant de ce que les travaux réalisés sont en état d'être réceptionnés au moins provisoirement, accompagnée d'une attestation en ce sens de l'architecte assurant le suivi du projet lorsque l'intervention d'un architecte est légalement requise. Après visite de conformité et vérification des pièces justificatives, l'administration constate que le projet subventionné a bien été mené à son terme.

## Section 2. — Du subside de fonctionnement

Sous-section 1. — Des moyens budgétaires et du calcul du subside de fonctionnement et des conditions d'octroi du subside de fonctionnement

**Art. 14.** Du subside de fonctionnement

Sous réserve des moyens budgétaires disponibles, le montant du subside annuel prévisionnel de fonctionnement est fixé à la somme maximum de 225.000 euros.

Dans les cas où la période couverte par le subside ne correspond pas à une année civile, le montant du subside déterminé conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup> n'est alloué qu'au prorata du nombre de mois couverts par le subside.

**Art. 15.** Des subventions complémentaires.

Sous réserve des moyens budgétaires disponibles, une subvention complémentaire peut être octroyée.

Ce subside complémentaire devra être dûment motivé par le CLT. Ces motivations tiendront compte des projets en cours, des projets initiés durant l'année du subside ainsi que des objectifs fixés par le contrat de gestion.

Le montant de ce subside complémentaire sera calculé sur base d'un budget prévisionnel introduit par le CLT.

Le montant octroyé est arrêté par le Gouvernement sur base notamment du budget prévisionnel et du contrat de gestion en cours et après analyse de l'administration.

La subvention de base et les éventuels montants complémentaires sont indexés chaque année suivant l'indice santé de [date d'entrée en vigueur de l'arrêté].

L'index de base est de [date d'entrée en vigueur de l'arrêté].

**Art. 13.** Behandeling van de aanvraag en vereffening van de subsidie

§ 1. Indien de aanvraag onvolledig is, licht het Bestuur de erkende CLT hierover in binnen de zestig kalenderdagen, te rekenen vanaf de ontvangst van de aanvraag. In dit geval wordt de termijn voorzien in § 2 opgeschort tot de ontvangst van de ontbrekende documenten.

§ 2. De Minister geeft binnen de vier maanden van de ontvangst van de aanvraag kennis van de beslissing van de Regering waarin deze toegekend of geweigerd wordt. Bij ontstentenis van een beslissing van de Regering binnen deze termijn wordt de aanvraag als geweigerd beschouwd.

§ 3 De toegekende subsidie wordt als volgt vereffend :

— Het gedeelte van de subsidie met betrekking tot de aankoop van een onroerend goed en de kosten die hieraan verbonden zijn, wordt in zijn geheel vrijgegeven op basis van een verklaring van schuldverdering die vanaf de ontvangst van de beslissing tot toekenning bezorgd kan worden.

— Wanneer het project werken voor de herstelling, afbraak/heropbouw of bouw van een goed voorziet, wordt het gedeelte van de subsidie met betrekking tot deze operaties in drie schijven vereffend.

De eerste schijf, die met 60 % van het toegewezen bedrag overeenstemt, wordt uitbetaald op basis van een verklaring van schuldverdering die vanaf de ontvangst van de beslissing van toekenning voorgelegd mag worden.

De tweede schijf, die met maximaal 30 % van de toegekende som overeenstemt, zal vereffend worden nadat een verklaring van schuldverdering aangeleverd is, alsook een voortgangsstatus, ondersteund met de nodige bewijsstukken, die aangeeft dat er uitvoering is gegeven aan 60% van de waarde van de te realiseren werkzaamheden. Deze verklaring is ondertekend door de architect die het project opvolgt wanneer de tussenkomst van een architect wettelijk verplicht is.

De derde schijf, die overeenstemt met het saldo van het toegekende bedrag, wordt vereffend nadat een verklaring van schuldverdering aangeleverd is die aangeeft dat de gerealiseerde werken zich in staat van, minstens voorlopige oplevering bevinden. Indien de tussenkomst van een architect wettelijk verplicht is, wordt er een gelijkaardig attest bezorgd van de architect die het project opvolgt. Na een bezoek waarin de conformiteit van het project vastgesteld wordt en na het verifiëren van de bewijsstukken stelt het bestuur vast dat het gesubsidieerde project afgewerkt is.

## Afdeling 2. — Werkingssubsidie

Onderafdeling 1. — Begrotingsmiddelen en berekening van de werkingssubsidie en toekenning van de werkingssubsidie

**Art. 14.** Werkingssubsidie

Onder voorbehoud van de beschikbare begrotingsmiddelen wordt het bedrag van de jaarlijkse voorlopige werkingssubsidie vastgesteld op maximum 225.000 euro.

Ingeval de periode waarvoor subsidie wordt toegekend niet overeenstemt met een kalenderjaar wordt het bedrag dat overeenkomstig lid 1 bepaald is, slechts toegewezen naar rato van het aantal maanden waarvoor de subsidie wordt toegekend.

**Art. 15.** Aanvullende subsidies.

Onder voorbehoud van de beschikbare begrotingsmiddelen kan een aanvullende subsidie toegekend worden.

De CLT moet deze aanvullende subsidie naar behoren motiveren. Deze motivering houdt rekening met de lopende projecten, de tijdens het subsidiejaar opgestarte projecten en de doelstellingen zoals bepaald in de beheersovereenkomst.

Het aanvullende subsidiebedrag wordt berekend op basis van een door de CLT ingediende begrotingsraming.

Na analyse door het bestuur bepaalt de Regering het toegekende bedrag in het bijzonder op basis van de begrotingsraming en de lopende beheersovereenkomst.

De basissubsidie en de eventuele aanvullende bedragen worden elk jaar geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van [datum van inwerkingtreding van het besluit].

Het basisindexcijfer is van [datum van inwerkingtreding van het besluit].

## Sous-section 2. — De la procédure de demande d'un subside de fonctionnement

**Art. 16.** De l'introduction de la demande

Le CLT introduit sa demande de subside de fonctionnement au plus tard le 31 octobre de l'année précédant celle pour laquelle la demande est effectuée.

La demande est adressée par pli recommandé à l'Administration, et comporte les documents suivants :

- 1° les derniers bilan et compte d'exploitation disponibles;
- 2° le budget prévisionnel de l'année pour laquelle les subsides sont sollicités;
- 3° la liste des logements acquisitifs sociaux gérés à la date du 30 septembre, précisant s'ils sont projetés ou vendus. Le Ministre peut établir le modèle de cette liste.

La demande est également transmise sur support informatique compatible avec les logiciels courants.

Pour chaque logement vendu non repris dans la liste déposée l'année précédente, le CLT produit la copie de l'acte authentique de vente de celui-ci et du ou des avertissements extraits de rôle attestant que le bien est un logement acquisitif social vendu qu'il gère.

En cas de première demande, tous les documents visés à l'alinéa précédent relatifs aux logements acquisitifs sociaux qu'il gère sont communiqués.

Le Ministre peut préciser et compléter les indications et documents à fournir à l'appui de la demande.

**Art. 17.** Du traitement de la demande et de la liquidation du subside

§ 1<sup>er</sup>. Si la demande est incomplète, l'Administration en informe le CLT dans les soixante jours calendrier à compter de la réception de la demande. Dans ce cas, le délai prévu au § 2 est suspendu jusqu'à la réception des documents manquants.

§ 2. Le Ministre notifie sa décision dans les six mois de la réception de la demande. A défaut, la demande est refusée.

§ 3. Le subside octroyé conformément aux articles 14 ou 15 est liquidé en deux tranches.

La première tranche, correspondant à 80 % du montant alloué, est liquidée sur base d'une déclaration de créance qui peut être produite dès la réception de la décision d'octroi.

La deuxième tranche, correspondant à 20 % de la somme octroyée, sera liquidée après validation par l'Administration d'une déclaration de créance introduite au plus tard le 30 juin suivant la période couverte par le subside. Cette introduction est précédée de 30 jours minimum de l'envoi de la liste des logements acquisitifs sociaux vendus et gérés dont la situation relative aux revenus des occupants lors de l'attribution du logement aura été actualisée, documents justificatifs à l'appui, accompagnée des compte et bilan de l'exercice couvert par le subside et des rapports financier et d'activités visés à l'article 5.

Cette tranche sera diminuée à due concurrence de la partie non justifiée de la subvention.

§ 4. Le Ministre peut préciser et compléter les indications et documents à fournir à l'appui du dossier justificatif de la subvention.

§ 5. Dans le cadre de l'analyse des informations fournies par le CLT, en vue de la justification de sa subvention, et avant toute décision définitive quant au montant justifié du subside de fonctionnement, l'Administration veillera à laisser 15 jours calendrier au CLT afin de fournir ou préciser les éventuelles informations manquantes ou jugées incomplètes ou non probantes.

## Section 3. — Du recours en matière de subsides

**Art. 18.** En cas de refus d'un subside d'investissement ou de fonctionnement, le CLT peut introduire un recours auprès du Gouvernement.

Ce recours doit être motivé et introduit au plus tard dans les trois mois de la notification de la décision contestée, par envoi recommandé contre accusé de réception adressé au Ministre.

## Onderafdeling 2.— Procedure voor de aanvraag van een werkingssubsidie

**Art. 16.** Het indienen van de aanvraag

De CLT dient zijn aanvraag van een werkingssubsidie ten laatste in tegen 31 oktober van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de aanvraag verricht wordt.

De aanvraag wordt via een aangetekende zending aan het Bestuur verzonden, en bevat de volgende documenten :

- 1° de laatste balansen en beschikbare exploitatierekeningen;
- 2° de begrotingsraming van het jaar waarvoor de subsidies gevraagd worden;
- 3° de lijst met sociale koopwoningen die beheerd worden op datum van 30 september, die preciseerd of deze gepland of verkocht zijn. De Minister kan het model van deze lijst vaststellen.

De vraag wordt eveneens overgedragen op een informaticadrager die met de gebruikelijke software compatibel is.

Voor elke verkochte woning die niet is opgenomen in de lijst die het voorgaande jaar is ingediend, bezorgt de CLT het afschrift van de authentieke verkoopakte en van het of de aanslagbiljet(ten) waaruit blijkt dat het gaat om een verkochte sociale koopwoning in beheer van de CLT.

In geval van een eerste aanvraag worden alle documenten bedoeld in het vorig lid in verband met de sociale koopwoningen die hij beheert, overgemaakt.

De minister kan de vermeldingen en de ter ondersteuning van de aanvraag te bezorgen documenten verduidelijken en aanvullen

**Art. 17.** Behandeling van de aanvraag en vereffening van de subsidie

§ 1. Indien de aanvraag onvolledig is, licht het Bestuur de CLT hierover in binnen de zestig kalenderdagen, te rekenen vanaf de ontvangst van de aanvraag. In dit geval wordt de termijn voorzien in § 2 opgeschort tot de ontvangst van de ontbrekende documenten.

§ 2. De Minister geeft kennis van haar beslissing binnen de zes maanden na de ontvangst van de aanvraag. Zo niet wordt de aanvraag geweigerd.

§ 3. De subsidie die overeenkomstig artikels 14 of 15 toegekend is, wordt in twee schijven vereffend.

De eerste schijf, die met 80 % van het toegewezen bedrag overeenstemt, wordt uitbetaald op basis van een verklaring van schuldverdring die vanaf de ontvangst van de beslissing van toekenning voorgelegd mag worden.

De tweede schijf, die overeenstemt met 20 % van de toegekende som, zal vereffend worden nadat het Bestuur een verklaring van schuldverdring heeft gevalideerd. Deze verklaring wordt ingediend ten laatste op de 30ste juni volgend op de periode waarvoor de subsidie werd toegekend. Ten minste 30 dagen vóór deze indiening wordt de lijst verzonden met de verkochte en beheerde sociale koopwoningen waarvan de situatie in verband met de inkomsten ten tijde van de toekenning van de woning bijgewerkt zal zijn, met inbegrip van de verantwoordingsstukken, met inbegrip van de rekening en balans van het begrotingsjaar waarvoor de subsidie is toegekend en de financiële rapporten en activiteitenverslagen zoals bedoeld in artikel 5.

Deze schijf zal naar verhouding met het niet gerechtvaardigde deel van de subsidie verminderd worden.

§ 4. De minister kan de vermeldingen en documenten ter ondersteuning van het verantwoordingsdossier van de subsidie verduidelijken en aanvullen.

§ 5. In het kader van het onderzoek van de informatie verstrekt door de CLT in het licht van de verantwoording van haar subsidie, en vóór elke definitieve beslissing over het verantwoorde bedrag van de werkingssubsidie, geeft het Bestuur de CLT 15 kalenderdagen om de eventuele ontbrekende informatie of de informatie die als onvolledig of niet afdoend geacht wordt, aan te vullen of te preciseren.

## Afdeling 3. — Beroep betreffende subsidies

**Art. 18.** In geval van weigering van een investerings- of werkingssubsidie kan de CLT bij de Regering beroep indienen.

Dit beroep moet gemotiveerd zijn en ten laatste binnen drie maanden na de kennisgeving van de betwiste beslissing ingesteld worden door middel van aangetekende zending tegen ontvangstbewijs aan de Minister.

Le Gouvernement notifie sa décision sur le recours dans les quatre mois de sa réception. A défaut d'une décision du Gouvernement dans ce délai, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

#### CHAPITRE 6. — *Des ventes*

##### Art. 19. Principe général

1° Les logements acquisitifs sociaux commercialisés par le CLT sont exclusivement destinés aux ménages répondant aux conditions de l'article 20. Sauf l'hypothèse visée à l'article 20, § 5, le candidat acquéreur ne peut bénéficier que d'un seul logement.

2° Le CLT transmet à titre onéreux les droits réels démembrés sur le logement dont le CLT ou l'opérateur immobilier public partenaire conserve la propriété du fonds.

3° Si ces droits réels démembrés viennent à expiration et si l'acquéreur a respecté les articles 20 à 31 du présent arrêté, le CLT et l'acquéreur peuvent procéder à la prorogation ou au renouvellement des droits réels dans le respect du Code civil. A défaut, le CLT dédommage l'acquéreur à concurrence de l'indemnité définie à l'article 26 § 2

**Art. 20.** Des conditions à remplir par les candidats acquéreurs et du traitement des candidatures

§ 1<sup>er</sup>. Ne peuvent acquérir un bien immeuble produit par le CLT que ceux qui :

1° sont âgés d'au moins 18 ans à la date de l'achat;

2° ne sont, à la date de l'achat, pas déjà propriétaire ou usufruitier, individuellement ou avec leur conjoint ou cohabitant, de biens immobiliers affectés principalement au logement, ou titulaire d'un droit d'emphytéose ou de superficie sur de tels biens;

3° sont soumis, au moment de l'acquisition, à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

4° disposent de revenus ne dépassant pas le revenu d'admission applicable pour l'inscription pour un logement social tel que prévu à l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

§ 2. Les articles 20, § 1<sup>er</sup>, 2° et 4° ne s'appliquent pas aux situations de mutations internes pour autant que le bien en question corresponde au logement CLT occupé et que les revenus du candidat acquéreur ne dépassent pas de plus de 50% le revenu d'admission applicable pour l'inscription pour un logement social tel que prévu à l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

§ 3. Les candidats acquéreurs sont classés en fonction de leurs revenus selon les catégories suivantes :

1° candidats acquéreurs dont les revenus ne dépassent pas ceux fixés en vertu de l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public :

Ces candidats acquéreurs sont répartis en quatre sous-catégories en fonction de leurs revenus.

Les revenus pris en compte sont situés dans une fourchette comprise entre d'une part le revenu d'intégration sociale tel que défini dans la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale et le plafond de revenu d'accession au logement social repris à l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Il sera tenu compte pour ces revenus de la typologie du ménage (isolé ou non, avec un ou plusieurs revenus), du nombre d'enfants à charge ainsi que d'éventuelles reconnaissances de handicap, conformément aux législations et réglementation en vigueur pour le revenu d'intégration sociale et l'accession au logement social en Région de Bruxelles-Capitale.

Les catégories de revenus sont calculées de la façon suivante :

— Soit « Y » la différence entre le plafond d'accès au logement social et le revenu d'insertion sociale;

— Soit « Z » le quotient de Y par quatre;

De Regering maakt haar beslissing over het beroep binnen de vier maanden na de ontvangst ervan bekend. Bij ontstentenis van een beslissing van de Regering binnen deze termijn wordt de beslissing die het voorwerp van het beroep heeft uitgemaakt, bevestigd.

#### HOOFDSTUK 6. — *Verkopen*

##### Art. 19. Algemeen principe

1° De door de CLT gecommmercialiseerde sociale koopwoningen zijn uitsluitend bestemd voor de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden uit artikel 20. Behoudens de veronderstelling zoals bedoeld in artikel 20, § 5, kan de kandidaat-koper slechts van één woning genieten.

2° De CLT draagt ten bezwarende titel de gesplitste zakelijke rechten op de woning over waarvan de CLT of de openbare vastgoedoperator met wie hij een partnerschap heeft de eigendom van het fonds behoudt.

3° Als deze beperkte zakelijke rechten komen te verlopen en de koper artikels 20 tot 31 van onderhavig besluit gerespecteerd heeft, kunnen de CLT en de koper met respect voor het burgerlijk wetboek overgaan tot de verlenging of de hernieuwing van de zakelijke rechten. Zo niet, vergoedt de CLT de koper ten belope van de vergoeding bepaald in artikel 26, § 2

**Art. 20.** Door de kandidaat-kopers te vervullen voorwaarden en behandeling van de kandidaatstellingen

§ 1. Kunnen enkel een door de CLT geproduceerd onroerend goed aankopen, zij die :

1° ouder zijn dan 18 jaar op de datum van aankoop;

2° op de datum van aankoop niet reeds eigenaar of vruchtgebruiker zijn, individueel of met hun levenspartner of samenwonende, van onroerende goederen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor huisvesting, of houder zijn van een erfpacht- of opstalrecht op dergelijke goederen;

3° op het moment van de aankoop onderworpen zijn aan de personenbelasting in België;

4° beschikken over inkomsten die niet meer bedragen dan het toegangsincome dat van toepassing is voor de inschrijving voor een sociale woning zoals bepaald in artikel 31 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

§ 2. Artikel 20, § 1, 2° en 4° geldt niet voor interne mutaties, voor zover het goed in kwestie overeenstemt met de betrokken CLT-woning en de inkomsten van de kandidaat-kopers het plafondbedrag van inkomsten om ingeschreven te worden ter verkrijging van een sociale woning, zoals bepaald in artikel 31 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, met ten hoogste 50% overschrijden.

§ 3. De kandidaat-kopers worden in functie van hun inkomsten ingedeeld in de volgende categorieën :

1° kandidaat-kopers waarvan de inkomsten lager liggen dan of gelijk zijn aan de inkomsten zoals vastgesteld door artikel 31 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Afhankelijk van hun inkomen worden deze kandidaat-kopers in vier subcategorieën onderverdeeld.

De in aanmerking genomen inkomsten liggen binnen een vork gevormd door het leefloon als bedoeld in de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie enerzijds, en het plafondbedrag van inkomsten om ingeschreven te worden ter verkrijging van een sociale woning, zoals bepaald in artikel 31 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, anderzijds.

Voor deze inkomsten wordt er rekening gehouden met de gezinssamenstelling (alleenstaand of niet, met een of meer inkomsten), het aantal kinderen ten laste alsook met eventuele personen met een erkende handicap, overeenkomstig de wetten en verordeningen die van kracht zijn voor het leefloon en de toelating tot sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De inkomenscategorieën worden als volgt berekend :

— Hetzij 'Y', het verschil tussen het toelatingsplafond voor sociale woningen en het leefloon;

— Hetzij 'Z', het quotiënt van Y gedeeld door vier;

— La catégorie D comprend les ménages dont les revenus sont de maximum le revenu d'insertion sociale +Z;

— La catégorie C comprend les ménages dont les revenus sont supérieurs au plafond de la catégorie D, mais inférieurs ou égaux au revenu d'insertion sociale + 2 fois Z;

— La catégorie B comprend les ménages dont les revenus sont supérieurs au plafond de la catégorie C, mais inférieurs ou égaux au revenu d'insertion sociale + 3 fois Z;

— La catégorie A comprend les ménages dont les revenus sont supérieurs au plafond de la catégorie B, mais inférieurs ou égaux au plafond d'accès au logement social.

Les tableaux reprenant les valeurs en vigueur en date du XXX sont annexés au présent arrêté.

2° candidats acquéreurs dont les revenus dépassent de maximum 50% ceux fixés en vertu de l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Cette catégorie est strictement réservée à des situations de mutations internes telles que prévues par l'article 20, § 2.

§ 4. Le CLT inscrit les candidats acquéreurs répondant aux conditions du paragraphe premier dans un registre par ordre chronologique.

Lors de la vente de tout logement acquisitif, la priorité est accordée dans l'ordre de l'inscription à ce registre.

Cependant, les logements de 3 chambres et plus sont prioritairement accordés aux ménages dont la composition de ménage justifie un tel logement, suivant les règles prévues par l'article 3, § 2, de l'arrêté ministériel du 23 janvier 2014 déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

Les logements peuvent également être vendus à des opérateurs immobiliers publics participant à la politique sociale du logement.

Le conseil d'administration arrête les modalités de gestion et de consultation du registre visé à l'alinéa premier.

§ 5. Dans l'hypothèse où la situation familiale d'un candidat acquéreur est sur le point de changer, notamment par le départ d'un enfant majeur de la cellule familiale, une séparation ou une procédure de divorce, et pour autant que cet événement en devenir soit dûment documenté, le conseil d'administration peut admettre qu'il ne soit pas tenu compte des revenus ou des biens immobiliers du conjoint ou du cohabitant concerné par cette modification de la structure familiale lorsqu'il figure encore sur la composition de ménage.

§ 6. Le conseil d'administration peut autoriser l'acquéreur d'un logement qui justifie d'une modification de sa cellule familiale à acquérir un autre logement acquisitif social, pour autant qu'il remplisse les conditions prévues au § 1<sup>er</sup> du présent article. Cet acquéreur doit s'engager à avoir revendu le premier logement au plus tard dans les six mois de la réception provisoire du nouveau logement, dans le respect des dispositions de l'article 26, et à en fournir la preuve au CLT sous la forme d'une copie de l'acte authentique de revente dudit bien.

§ 7. Cinq pour cent des logements prévus dans un projet sont réservés aux personnes handicapées qui répondent aux conditions du § 1<sup>er</sup> et ce lors de la première journée de commercialisation.

Après cette première journée ou dès que le taux des cinq pour cent est atteint, la vente est ouverte à tous les candidats acquéreurs tel que prévu au § 1<sup>er</sup> pendant un délai de douze mois minimum.

§ 8. Les montants repris au sein du présent article sont recalculés à chaque fois que le revenu d'intégration sociale ou le plafond de revenu d'accès au logement social est modifié.

**Art. 21.** De la preuve du respect des conditions définies à l'article 20

Sans préjudice de l'article 20, § 4, tout compromis portant sur l'acquisition d'un logement est conclu moyennant la condition que les pièces justifiant que l'acquéreur répond aux conditions de l'article 20, soient produites dans les trente jours, à savoir:

1° une composition de ménage;

— De categorie D omvat de gezinnen waarvan de inkomsten ten hoogste overeenstemmen met het leefloon +Z;

— De categorie C omvat de gezinnen waarvan de inkomsten ten hoogste overeenstemmen met het leefloon + twee keer Z;

— De categorie B omvat de gezinnen waarvan de inkomsten ten hoogste overeenstemmen met het leefloon + drie keer Z;

— De categorie A omvat de gezinnen waarvan de inkomsten ten hoogste overeenstemmen met het toelatingsplafond voor sociale woningen.

De tabellen met de op XXX geldende waarden zijn bij dit besluit gevoegd.

2° kandidaat-kopers waarvan de inkomsten de inkomsten zoals vastgesteld door artikel 31 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen met ten hoogste 50% overschrijden.

Deze categorie is strikt voorbehouden aan de in artikel 20, § 2 bedoelde situaties van interne mutaties.

§ 4. De CLT schrijft de kandidaat-kopers die beantwoorden aan de voorwaarden uit de eerste paragraaf in een register in op chronologische volgorde.

Bij de verkoop van enige sociale koopwoning wordt er prioriteit gegeven naargelang de volgorde van inschrijving in dit register.

De woningen van 3 slaapkamers en meer worden echter prioritair toegewezen aan de gezinnen waarvan de gezinssamenstelling een dergelijke woning rechtvaardigt, volgens de regels bepaald in artikel 3, § 2 van het ministerieel besluit van 23 januari 2014 ter bepaling van de geschiktheidsnormen voor woningen voor de toepassing van het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage.

De woningen kunnen ook verkocht worden aan openbare vastgoedbeheerders die deelnemen aan het sociale huisvestingsbeleid.

De Raad van Bestuur stelt de modaliteiten voor het beheer en het raadplegen van het in het eerste lid bedoelde register vast.

§ 5. In de veronderstelling dat de gezinssituatie van een kandidaat-koper op het punt staat te veranderen, met name door het vertrek van een meerderjarig kind uit het gezinsleven, een scheiding of een echtscheidingsprocedure, en voor zover deze nakende gebeurtenis degelijk gedocumenteerd is, kan de raad van bestuur toestaan dat er geen rekening gehouden wordt met de inkomsten of de onroerende goederen van de levenspartner of samenwonende waarop deze wijziging van de gezinssamenstelling betrekking heeft, hoewel deze nog vermeld staat bij de gezinssamenstelling.

§ 6. De raad van bestuur kan de koper van een woning die een wijziging van diens gezinseenheid aantoonde toestemming geven een andere sociale koopwoning te verwerven, voor zover hij voldoet aan de voorwaarden zoals voorzien in § 1 van onderhavig artikel. Deze koper moet zich ertoe verbinden de eerste woning ten laatste binnen de zes maanden na de voorlopige oplevering van de nieuwe woning te hebben verkocht, met behoud van de bepalingen uit artikel 26, en hier het bewijs van af te leveren aan de CLT onder de vorm kopie van de authentieke doorverkoopakte van het betreffende goed.

§ 7. Vijf percent van de woningen die voor een project voorzien worden, zijn voorbehouden voor personen met een handicap die beantwoorden aan de voorwaarden uit § 1, en dit op de eerste dag van de commercialisering van het project.

Na deze eerste dag of wanneer de drempel van vijf percent gehaald is, is de verkoop gedurende een periode van minimum twaalf maanden toegankelijk voor alle kandidaat kopers zoals voorzien in § 1.

§ 8. De bedragen van dit artikel worden herberekend zodra het leefloon of het plafondbedrag van inkomsten om ingeschreven te worden ter verkrijging van een sociale woning wordt aangepast.

**Art. 21.** Bewijs van naleving van de voorwaarden zoals bepaald in artikel 20

Zonder afbreuk te doen aan artikel 20, § 4 wordt elk compromis met betrekking tot de verwerving van een woning afgesloten op voorwaarde dat de stukken die aantonen dat de koper voldoet aan de voorwaarden uit artikel 20 binnen de dertig dagen bezorgd worden. Het betreft de volgende stukken :

1° een gezinssamenstelling;

2° une attestation de l'enregistrement établissant que l'acquéreur répond à la condition fixée par l'article 20, § 1<sup>er</sup>, 2°, sauf autorisation accordée sur pied de l'article 20, § 5.

3° le dernier avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques;

4° le cas échéant, une attestation de la reconnaissance d'un handicap.

Si l'acquéreur se trouve dans l'impossibilité justifiée de produire un avertissement-extrait de rôle ou une attestation fiscale, l'Alliance foncière régionale peut accepter toute preuve écrite alternative quant à l'importance des revenus.

Le Ministre peut arrêter les autres moyens de preuves.

**Art. 22.** Des prix de vente des logements par le CLT

§ 1<sup>er</sup>. Les logements acquisitifs sociaux produits sont classés par catégorie, en référence aux catégories de revenus définies à l'article 20, § 2 :

— Logement de catégorie D : logement réservé aux ménages de catégorie D.

— Logement de catégorie C : logement réservé aux ménages de catégorie C et D.

— Logement de catégorie B : logement réservé aux ménages de catégorie B, C et D.

— Logement de catégorie A : logement accessible à tous les ménages à bas revenus.

— Logement A+ : logement accessible à tous les ménages dont les revenus n'excèdent pas ceux prévus à l'article 20 § 3, 2°.

§ 2 Les prix de vente maximum des biens immeubles cédés par le CLT ne peuvent dépasser le prix de revient du logement et ce, déduction faite de la valeur du terrain.

Ces prix maximum sont les suivants :

1° Prix de vente maximum des logements cédés aux acquéreurs dont les revenus n'excèdent pas les revenus repris à l'article 20, § 3, 1° :

Catégorie	Prix de vente maximum/m <sup>2</sup>	Categorie	Maximale verkoopprijs/m <sup>2</sup>
A	1.950€/m <sup>2</sup> SBEM	A	1.950€/m <sup>2</sup> BOM
B	1.694€/m <sup>2</sup> SBEM	B	1.694€/m <sup>2</sup> BOM
C	1.438€/m <sup>2</sup> SBEM	C	1.438€/m <sup>2</sup> BOM
D	1.064€/m <sup>2</sup> SBEM	D	1.064€/m <sup>2</sup> BOM

2° Le prix de vente maximum des logements cédés aux acquéreurs dont les revenus n'excèdent pas les revenus repris à l'article 20, § 3, 2° est fixé, par projet, par le ministre sur proposition du conseil d'administration du CLT.

§ 3. Dans le respect du prix de vente maximum défini au § 2, le CLT peut faire varier le prix de chaque logement en fonction de ses caractéristiques propres.

§ 4. Le prix de vente des caves, parkings (boxes ou emplacements) est déterminé par le conseil d'administration, projet par projet, en fonction du plan financier du projet. Si le CLT reste propriétaire des caves ou des parkings, le conseil d'administration fixe le montant annuel du loyer et les dispositions du contrat de bail éventuel.

Le prix de vente des caves et parkings s'ajoute au prix déterminé aux § 2 et 3.

§ 5. Les montants repris au sein du présent article sont indexés chaque année suivant l'indice santé de [date d'entrée en vigueur de l'arrêté].

L'index de base est de [date d'entrée en vigueur de l'arrêté].

CHAPITRE 7. — Des obligations souscrites par les acquéreurs

**Art. 23.** Paiement d'une redevance

Le CLT peut imposer à l'acquéreur le paiement d'une redevance proportionnée pour l'utilisation du fonds.

2° een attest van registratie waarin wordt vastgesteld dat de koper beantwoordt aan de in artikel 20, § 1, 2° vastgestelde voorwaarde, behoudens toestemming toegekend op grond van artikel 20, § 5.

3° het laatste aanslagbiljet van personenbelasting;

4° in voorkomend geval, een attest dat getuigt van een handicap.

Indien de koper in de gerechtvaardigde onmogelijkheid verkeert om een aanslagbiljet of een fiscaal attest voor te leggen, kan de Gewestelijke Grondalliantie elk alternatief schriftelijk bewijs met betrekking tot de inkomensgrootte accepteren.

De minister kan de andere bewijsmiddelen bepalen.

**Art. 22.** Prijzen van de door de CLT verkochte woningen

§ 1. De geproduceerde sociale koopwoningen worden ingedeeld per categorie, met verwijzing naar de inkomenscategorieën die in artikel 20, § 2 bepaald zijn :

— Woning van categorie D : woning voorbehouden voor gezinnen van categorie D.

— Woning van categorie C : woning voorbehouden voor gezinnen van categorie C en D.

— Woning van categorie B : woning voorbehouden voor gezinnen van categorie B, C en D.

— Woning van categorie A : woning die toegankelijk is voor alle gezinnen met laag inkomen.

— A+ Woning : woning die toegankelijk is voor alle gezinnen waarvan de inkomsten niet hoger liggen dan de inkomsten zoals bepaald in artikel 20, § 3, 2°.

§ 2 De maximale verkoopprijzen van onroerende goederen die door de CLT worden overgedragen mogen niet hoger liggen dan de kostprijs van de woning, en dit met aftrek van de waarde van de grond.

Deze maximumprijzen zijn de volgende :

1° Maximale verkoopprijzen van de woningen die overgedragen worden aan de kopers waarvan de inkomsten niet hoger liggen dan de inkomsten uit artikel 20, § 3, 1° :

2° De maximale verkoopprijs van de woningen die overgedragen worden aan de kopers waarvan de inkomsten niet hoger liggen dan de inkomsten uit artikel 20, § 3, 2°, wordt per project door de minister op voorstel van de raad van bestuur van de CLT vastgesteld.

§ 3. Met behoud van de maximale verkoopprijs zoals bepaald in § 2 kan de CLT de prijs van elke woning doen variëren in functie van diens specifieke kenmerken.

§ 4. De verkoopprijs van de kelders, parkings (garageboxen of parkeerplaatsen) wordt bepaald door de raad van bestuur, project per project, in functie van het financieel plan van het project. Als de CLT-eigenaar blijft van de kelders of de parkings, stelt de raad van bestuur het jaarlijks bedrag van de huur vast, alsook de bepalingen van de eventuele huurovereenkomst.

De verkoopprijs van de kelders en parkings komt boven op de prijs zoals bepaald in § 2 en 3.

§ 5. De bedragen van dit artikel worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de gezondheidsindex van [datum van inwerkingtreding van het besluit].

De basisindex is de index van [datum van inwerkingtreding van het besluit].

HOOFDSTUK 7. — Verplichtingen van de kopers

**Art. 23.** Betaling van een vergoeding

De CLT kan aan de koper de betaling van een proportionele vergoeding voor het gebruik van de grond opleggen.

**Art. 24.** Des conditions d'occupation et d'entretien du logement acquis

§ 1<sup>er</sup>. L'acquéreur s'interdit, sous réserve des hypothèses et conditions visées aux articles 26 et 27, de revendre le logement acquis, et s'engage, de manière continue, à l'occuper personnellement et exclusivement au titre de résidence principale, et à y fixer son domicile légal.

§ 2. L'acquéreur s'engage à jouir du logement acquis en bon père de famille et à le maintenir en bon état de conservation et d'entretien et le cas échéant, dans le respect des dispositions de l'acte de base de l'immeuble dont fait partie le logement et de son règlement d'ordre intérieur.

§ 3. L'acquéreur s'interdit par ailleurs, expressément et irrévocablement, toute modification quelconque de l'utilisation ou la destination de tout ou partie du logement, au sens de l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup> du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (ci-après le « CoBAT »),

§ 4. Le cessionnaire ne peut acquérir de droit réel portant sur une autre habitation à titre onéreux ou par donation entre vifs, à moins qu'il ait cédé entre-temps ses droits sur l'habitation acquise auprès du CLT.

**Art. 25.** Des conditions de mise en location des logements par les acquéreurs

§ 1<sup>er</sup>. Sauf dans les cas précisés aux § 2 et 3 ci-après, il n'est pas permis aux acquéreurs de mettre en location un bien CLT. Néanmoins, le conseil d'administration peut autoriser un acquéreur qui a effectivement occupé personnellement son logement durant un délai minimum de 5 ans, à le faire occuper par un tiers pour une durée de maximum 3 ans.

§ 2. L'acquéreur occupant notifie son intention de mettre le logement en location et les raisons la justifiant par lettre recommandée au CLT, afin de lui permettre, dans les 30 jours de sa réception, d'y opposer son éventuel refus motivé.

Sans réponse du CLT dans le délai précité, l'autorisation de mise en location est réputée accordée.

§ 3. Cette mise en location ne peut intervenir que via l'intermédiaire d'une Agence Immobilière Sociale. L'acquéreur-bailleur produira auprès du CLT une copie du contrat de location ou du mandat de gestion conclu avec l'AIS.

**Art. 26.** Des conditions de revente des logements par les acquéreurs

§ 1<sup>er</sup>. Par dérogation à l'article 24, § 1<sup>er</sup>, tout acquéreur est autorisé à revendre son bien, exclusivement au CLT ou à une personne répondant aux conditions de l'article 20, § 1<sup>er</sup>.

§ 2. Tout acte de cession d'un logement comportera une clause aux termes de laquelle en cas de revente, dûment autorisée conformément au § 1<sup>er</sup>, le prix de cette revente ne pourra être supérieur au prix d'achat initial, augmenté de 31% de la plus-value déterminée par un expert immobilier externe désigné et payé par le CLT et de la valeur nette des investissements.

Pour déterminer le prix de revente, la valeur nette des investissements est limitée à un maximum de 25% de la plus-value.

La plus-value est définie comme la différence entre la valeur du bien au moment de l'achat et la valeur du bien au moment de la revente.

La valeur nette des investissements est calculée sur base des frais engagés par le vendeur à l'occasion d'aménagements, d'améliorations ou de modifications apportées au logement, tels que dûment justifiés et en prenant en compte leur vétusté.

En cas de plus-value réalisée, une partie du montant de la vente sera rétrocédée au CLT. Elle correspond à 6% de la plus-value.

§ 3. Tout acquéreur est tenu, le cas échéant par l'intermédiaire du Notaire de son choix, (i) d'annoncer au CLT la mise en vente d'un logement subsidié, (ii) de notifier au CLT toute pièce justifiant des aménagements, améliorations ou modifications apportées au logement, tels que visés à l'alinéa précédent et (iii) de notifier au CLT les renseignements urbanistiques visés à l'article 275 du CoBAT et le descriptif sommaire visé à l'article 276/1 du CoBAT.

Dans un délai de 30 jours ouvrables prenant cours le lendemain du jour de la réception de l'ensemble de ces documents, le CLT veillera, (i) à chiffrer le prix maximal de revente du logement et (ii) à publier l'annonce de revente, à concurrence de ce prix, sur son site internet.

**Art. 24.** Voorwaarden inzake het bewonen en onderhouden van de woning

§ 1. De koper verbindt zich ertoe, onder voorbehoud van de veronderstellingen en voorwaarden bedoeld in artikels 26 en 27, de verworven woning niet door te verkopen en ze op doorlopende wijze persoonlijk en uitsluitend als hoofdverblijfplaats te bewonen, en er zijn wettelijke woonplaats te vestigen.

§ 2. De koper verbindt zich ertoe de woning als een goede huisvader te gebruiken en ze in een goede staat van bewaring en onderhoud te onderhouden, en in voorkomend geval met behoud van respect voor de bepalingen uit de basisakte van het gebouw waar de woning deel van uitmaakt en diens huishoudelijk reglement.

§ 3. De koper verbindt zich er daarnaast uitdrukkelijk en onherroepelijk toe om af te zien van om het even welke wijziging van het gebruik of de bestemming van de volledige woning of een deel ervan, in de zin van artikel 98, § 1, 5<sup>o</sup> van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna "BWRO").

§ 4. De cessionaris kan het zakelijk recht betreffende een andere woning ten bezwarende titel of door schenking onder levenden niet verwerven, tenzij hij ondertussen zijn rechten op de bij de CLT gekochte woning heeft afgestaan.

**Art. 25.** Voorwaarden voor de verhuring van de woningen door de kopers

§ 1. Behalve in de gevallen vermeld in § 2 et 3 hierna, mogen kopers een CLT-goed niet verhuren. De raad van bestuur kan echter een koper die zijn woning gedurende een periode van minimaal 5 jaar persoonlijk bewoond heeft, toestaan om de woning door een derde te laten bewonen voor een periode van maximaal 3 jaar.

§ 2. De koper-bewoner geeft aan de CLT via een aangetekend schrijven kennis van zijn bedoeling om de woning te verhuren en van de redenen die dit verantwoordt, zodat de CLT binnen de 30 dagen na ontvangst van dit schrijven een eventuele met redenen omklede weigering kan aanvoeren.

Zonder antwoord van de CLT binnen voornoemde termijn wordt de toestemming tot verhuring als toegekend beschouwd.

§ 3. Deze verhuring mag enkel plaatsvinden via een Sociaal Verhuurkantoor. De koper-verhuurder bezorgt de CLT een kopie van de huurovereenkomst of van de met het SVK gesloten beheersmandaat.

**Art. 26.** Voorwaarden voor de doorverkoop van de woningen door de kopers

§ 1. In afwijking van artikel 24, § 1 is het elke koper toegestaan om zijn goed door te verkopen, uitsluitend aan de CLT of aan een ander persoon die voldoet aan de voorwaarden van artikel 20, § 1.

§ 2. Elke akte voor de overdracht van een woning zal een clausule bevatten die bepaalt dat in geval van doorverkoop zoals behoorlijk gemachtigd overeenkomstig § 1, de prijs van deze doorverkoop niet hoger mag zijn dan de oorspronkelijke aankoopprijs, verhoogd met 31% van de meerwaarde, bepaald door een externe deskundige vastgoedexpert, die wordt aangesteld en betaald door de CLT, en met de nettowaarde van de investeringen.

Voor de bepaling van de doorverkoopprijs wordt de nettowaarde van de investeringen beperkt tot ten hoogste 25% van de meerwaarde.

De meerwaarde wordt omschreven als het verschil tussen de waarde van het goed bij aankoop en de waarde ervan bij doorverkoop.

De nettowaarde van de investeringen wordt berekend op basis van de kosten die door de verkoper gemaakt zijn voor inrichtingen, verbeteringen of wijzigingen aan de woning, zoals behoorlijk gerechtvaardigd en rekening houdend met hun ouderdom.

Indien er een meerwaarde verwezenlijkt is, zal een deel van het bedrag van de doorverkoop doorgestort worden aan de CLT. Dit deel stemt overeen met 6% van de meerwaarde.

§ 3. Elke koper dient, desgevallend via een Notaris van zijn keuze, (i) aan de CLT het te koop stellen van een gesubsidieerde woning aan te kondigen, (ii) aan de CLT-kennis te geven van elk verantwoordingsstuk voor de inrichtingen, verbeteringen of wijzigingen aan de woning zoals bedoeld in het vorige lid en (iii) aan de CLT kennis te geven van de stedenbouwkundige inlichtingen zoals bedoeld in artikel 275 van het BWRO en van de korte beschrijving zoals bedoeld in artikel 276/1 van het BWRO.

Binnen een termijn van 30 werkdagen, die ingaat op de dag na de dag van de ontvangst van al deze documenten, zal de CLT erop toezien dat (i) de maximale doorverkoopprijs van de woning becijferd is en (ii) de aankondiging van de doorverkoop ten belope van deze prijs bekend gemaakt wordt op zijn website.

§ 4. Les conditions d'accès et d'occupation consacrées par le présent arrêté sont imposées à tous les acquéreurs et propriétaires successifs. Ces conditions doivent figurer dans tous les compromis et actes authentiques de vente. De même, tous les compromis et actes authentiques de vente devront contenir l'engagement des acquéreurs de respecter le présent arrêté.

Les stipulations figurant dans les actes précités sont opposables à tout créancier privilégié ou hypothécaire. En cas de vente publique, les conditions précitées devront également figurer dans le cahier des charges de la vente publique.

**Art. 27.** De la cession pour cause de décès

§ 1<sup>er</sup>. En cas de décès de l'acquéreur, ses droits et obligations relatifs au logement seront automatiquement transmis à ses héritiers.

§ 2. Le logement pourra être occupé par un héritier. Si aucun héritier n'occupe le logement comme résidence principale, le logement devra être vendu dans les 24 mois après la déclaration de succession selon les modalités prévues à l'article 26.

CHAPITRE 8. — *Du contrôle du respect des obligations des acquéreurs*

**Art. 28.** De la documentation à remettre par l'acquéreur au CLT

§ 1<sup>er</sup>. L'acquéreur, et tout cessionnaire du logement ensuite d'une revente, est tenu de remettre au CLT un certificat de domicile et de résidence principale dans les 6 mois du point d'entrée en jouissance. Cette obligation peut se renouveler d'année en année, à la demande du CLT.

§ 2. L'acquéreur occupant qui a obtenu du conseil d'administration l'autorisation de mettre son bien en location, conformément à l'article 25 est tenu de communiquer au CLT la copie du bail à résidence principale au plus tard dans les trois mois de l'entrée en jouissance du logement.

CHAPITRE 9. — *Des recours des candidats acquéreurs, propriétaires et occupants de logements acquisitifs sociaux gérés par un CLT*

**Art. 29.** Les candidats acquéreurs, propriétaires et occupants de logements acquisitifs sociaux gérés par un CLT disposent d'un recours contre toute décision prise à leur encontre par celui-ci en exécution du présent arrêté.

Chaque décision prise en exécution du présent arrêté par un CLT à l'égard d'un candidat acquéreur, propriétaire ou occupant de logements acquisitifs sociaux qu'il gère mentionne l'existence et les conditions d'un tel recours.

Ce recours est motivé et introduit, au plus tard dans les deux mois de la décision contestée, par envoi recommandé contre accusé de réception adressé au Gouvernement ou au fonctionnaire délégué par le Gouvernement. Dès réception du recours, le Gouvernement en informe le CLT.

Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

Le recours introduit est suspensif.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué notifie sa décision sur le recours, au demandeur et au CLT, dans les deux mois de sa réception. A défaut de notification dans le délai précité, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Le CLT est lié par les effets de la décision du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué.

CHAPITRE 10. — *Disposition finale*

**Art. 30.** Le ministre qui a le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 1<sup>er</sup> avril 2021.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'Intérêt régional,

R. VERVOORT

§ 4. De voorwaarden voor toegang en bewoning die in onderhavig besluit behandeld worden, zijn verplicht voor alle opeenvolgende kopers en eigenaars. Deze voorwaarden moeten in alle compromissen en authentieke verkoopakten opgenomen zijn. Daarnaast zullen alle compromissen en authentieke verkoopakten de verbintenis moeten bevatten voor de kopers om het onderhavige besluit, na te leven.

De bepalingen uit voornoemde akten zijn tegenstelbaar aan elke bevoorrechte schuldeiser of hypotheekhouder. In geval van een openbare verkoop zullen voornoemde voorwaarden ook in het bestek van de openbare verkoop opgenomen moeten worden.

**Art. 27.** Overdracht wegens overlijden

§ 1. In geval van overlijden van de koper zullen zijn rechten en plichten met betrekking tot de woning automatisch overgedragen worden naar zijn erfgenamen.

§ 2. Een erfgenaam mag de woning betrekken. Als de woning voor geen enkele erfgenaam de hoofdverblijfplaats is, moet de woning overeenkomstig de nadere regels van artikel 26 worden verkocht binnen 24 maanden na de aangifte van de nalatenschap.

HOOFDSTUK 8. — *Controle op de naleving van de verplichtingen van de kopers*

**Art. 28.** Door de koper in te dienen documentatie bij de CLT

§ 1. De koper en elke cessionaris van de woning als gevolg van een doorverkoop zijn verplicht om binnen de 6 maanden na de ingentreding van de woonst bij de CLT een attest van woonplaats en hoofdverblijfplaats in te dienen. Deze verplichting kan jaarlijks vernieuwd worden op vraag van de CLT.

§ 2. De koper-bewoner die van de raad van bestuur de toestemming heeft gekregen om zijn goed te huur te stellen overeenkomstig artikel 25 is verplicht om ten laatste binnen de drie maanden na de ingentreding van de woning aan de CLT de kopie van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats te bezorgen.

HOOFDSTUK 9. — *Beroepen van kandidaat-kopers, eigenaars en bewoners van sociale koopwoningen die door een CLT beheerd worden*

**Art. 29.** De kandidaat-kopers, eigenaars en bewoners van sociale koopwoningen die door een CLT beheerd worden, beschikken over een beroep tegen elke beslissing die door de CLT ten opzichte van hen wordt genomen in uitvoering van onderhavig besluit.

Elke beslissing in uitvoering van onderhavig besluit door een CLT ten opzichte van een kandidaat-koper, eigenaar of bewoner van sociale koopwoningen die door een CLT beheerd worden, vermeldt het bestaan en de voorwaarden van dergelijk beroep.

Dit beroep wordt met redenen omkleed en ten laatste binnen de drie maanden na de betwiste beslissing ingediend door middel van een aangetekende zending tegen ontvangstbewijs, gericht aan de Regering of de ambtenaar die door de Regering gedelegeerd is. Vanaf de inontvangstneming van dit beroep brengt de Regering de CLT hiervan op de hoogte.

Het beroep vermeldt duidelijk de betwiste beslissing en de redenen waarop het beroep gebaseerd is.

Het ingediende beroep is opschortend.

De Regering of de gedelegeerd ambtenaar maakt haar beslissing omtrent het beroep binnen de twee maanden na de ontvangst ervan aan de aanvrager en aan de CLT bekend. Bij ontstentenis van kennisgeving binnen voornoemde termijn wordt de beslissing die het voorwerp van het beroep uitmaakte, bevestigd.

De CLT is gebonden aan de gevolgen van de beslissing van de Regering of van de gedelegeerd ambtenaar.

HOOFDSTUK 10. — *Slotbepaling*

**Art. 30.** De Minister bevoegd voor huisvesting wordt belast met de uitvoering van dit besluit

Brussel, 1 april 2021.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-Président van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Vernieuwing en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van gewestelijk Belang,

R. VERVOORT