

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

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

**MINISTERE DE LA REGION WALLONNE**

F. 2006 — 5112

[2006/204085]

**30 NOVEMBRE 2006. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de favoriser le montage, le développement et l'exécution d'opérations de partenariat public privé**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 78*bis*, 131, 7<sup>o</sup>, et 163, 2<sup>o</sup>;

Vu le décret du 15 décembre 2005 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2006;

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, modifiée par les lois du 8 août 1988 et du 16 juillet 1993;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 août 2004 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 16 septembre 2004 et par l'arrêté du Gouvernement du 15 avril 2005;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 octobre 2005 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement;

Vu les articles 55 à 58 de l'arrêté royal du 17 juillet 1991 portant coordination des lois sur la comptabilité de l'Etat;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 1997 relatif au contrôle administratif et budgétaire;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 27 novembre 2006;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 30 novembre 2006;

Considérant que des projets de partenariat se développent en Région wallonne, entre la Société wallonne du Logement, les sociétés de logement de service public et des personnes morales de droit privé;

Considérant que ces initiatives doivent être soutenues conformément à la Déclaration de politique régionale qui entend promouvoir le partenariat public-privé, notamment en vue d'augmenter le nombre de logements de tous types, tant pour la location que pour l'accession à la propriété;

Considérant qu'il y a lieu de promouvoir ces premières opérations en privilégiant l'accessibilité des logements à mettre sur le marché aux personnes et ménages à revenus modestes et moyens;

Que le lancement de ce nouveau mode opératoire doit s'effectuer dans des conditions relatives à la conception des projets, à leur financement; à la constitution ou à la cession de droits réels, à la constitution de sociétés d'économie mixte, ainsi qu'à des modes de prise en gestion associant les partenaires publics et privés;

Considérant que des subventions peuvent être accordées en application de l'article 78*bis* du Code wallon du Logement;

Que des subventions doivent être accordées pour garantir la bonne fin des projets;

Considérant qu'une allocation de base 63.05 du programme 05 de la division organique 15 du budget des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2006 est prévue à cet effet;

Considérant qu'il y a lieu d'engager les crédits à ce réservés pour permettre de lancer ces initiatives;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

1<sup>o</sup> le Ministre : le Ministre du Logement;

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

3<sup>o</sup> la société : la société de logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement;

4<sup>o</sup> le programme : les opérations de partenariat en cours d'élaboration par les sociétés;

5<sup>o</sup> l'opération de partenariat : l'opération qui associe une ou plusieurs sociétés de logement, éventuellement avec un opérateur immobilier au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 23<sup>o</sup>, du Code wallon du Logement, à une ou plusieurs personnes privées, choisie(s) après appel à concurrence, en vue principalement de la création de logements, destinés à être loués ou achetés, conformément aux conditions du présent arrêté.

**Art. 2.** Allocation de la subvention.

§ 1<sup>er</sup>. Une subvention d'un montant maximum de € 1.000.000 (un million d'euros) est octroyée à la Société wallonne.

Ce montant est destiné à aider les sociétés dans le montage, le développement et l'exécution d'opérations de partenariat.

§ 2. Le montant visé au § 1<sup>er</sup> est prélevé à charge de l'allocation de base 63.05 du programme 05 de la division organique 15 du budget des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2006.

§ 3. La subvention est liquidée à la Société wallonne sur la base de la notification par le Ministre du programme approuvé, sur le compte n° 091-0172763-35.

§ 4. A cet effet, la Société wallonne soumet au Gouvernement un projet de programme.

§ 5. La Société wallonne accorde, sur la base de ce programme, une aide à la société dans les conditions du présent arrêté.

§ 6. La Société wallonne établit, par programme, un décompte annuel et un décompte final justifiant l'utilisation de la subvention.

#### **Art. 3.** Détermination du montant de l'aide.

La Société wallonne propose au Gouvernement le montant de la subvention à octroyer aux programmes, ainsi que les critères de son calcul.

La Société wallonne tient compte, dans sa proposition, des programmes privilégiant la mixité sociale, l'hébergement pour partie de ménages à revenus précaires et la création d'ensembles de logements intergénérationnels.

#### **Art. 4.** Opérations visées.

Sont notamment susceptibles de bénéficier de l'aide, les opérations visant :

— la conception et/ou l'exécution, le financement et la vente ou la location de logements à des personnes répondant à certaines conditions de revenus, visées à l'article 6, § 8, du présent arrêté;

— l'achat sur plans par la société de logements sociaux et/ou moyens;

— la cession de droit réel de terrains par la société, moyennant une contrepartie en logements sociaux ou moyens;

— la création d'une société d'économie mixte chargée de mener à bien l'opération de partenariat;

— la création de logements dans un site pour lequel le propriétaire privé dispose d'un droit d'exclusivité conformément à l'article 17, § 2, f), de la loi du 23 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services;

— la prise en gestion, par une ou plusieurs personnes privées, de services attachés aux logements construits ou achetés par la société.

#### **Art. 5.** Destination de l'aide.

L'aide est destinée à couvrir tout ou partie des coûts résultant :

— des études urbanistiques, juridiques, financières ou fiscales nécessaires au montage de l'opération;

— de la prise de participation, par la société, dans le capital social de la société créée pour mener à bien l'opération de partenariat;

— des équipements nécessaires à la viabilisation du site, à défaut d'aides régionales spécifiques prévues ou de budgets disponibles;

— de la prise en charge de travaux, d'équipements ou de services relatifs aux personnes bénéficiaires des logements.

#### **Art. 6.** Conditions d'octroi de l'aide.

§ 1<sup>er</sup>. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§ 2 à 9.

§ 2. L'opération doit être conforme aux missions de la société, visées par le Code wallon du Logement.

§ 3. Les personnes privées, partenaires de l'opération, sont choisies après appel à la concurrence, selon des spécifications techniques reprises dans un cahier spécial des charges.

§ 4. Le coût du logement construit ou acheté n'excède pas en moyenne pour un logement social, 110.000 euros et 130.000 euros pour un logement moyen.

Pour les immeubles à appartements, le coût des espaces communs est inclus dans le coût des logements.

§ 5. Le délai de réalisation de construction, d'acquisition ou de mise à disposition des logements ne peut excéder quatre ans après la notification de l'aide par la Société wallonne.

§ 6. Le logement est conforme aux critères définis par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements, ainsi que les critères minimaux d'octroi des subventions.

§ 7. La société est titulaire, à l'issue de l'opération, d'un droit réel sur tout ou partie des logements.

§ 8. En cas de mise en location, la société précise le nombre de logements sociaux pour lesquels l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public s'applique.

En cas de vente de logements, la société précise le nombre de logements pour lesquels les acquéreurs doivent répondre aux conditions de revenus visés à l'article 1<sup>er</sup>, 30° pour les ménages à revenus modestes et à l'article 1<sup>er</sup>, 31° pour les ménages à revenus moyens.

§ 9. L'opération est régie par une convention de partenariat approuvée par le Ministre, sur la proposition de la Société wallonne et dont le contenu minimum est repris à l'article 9.

**Art. 7.** Liquidation de l'aide.

§ 1<sup>er</sup>. La société introduit une demande d'aide auprès de la Société wallonne selon les modalités arrêtées par le Ministre, sur la proposition de la Société wallonne.

§ 2. Dans la limite du montant définitif de l'aide notifiée par le Ministre, la Société wallonne liquide l'aide à la société selon les modalités suivantes :

- trente pour cent de l'aide sont liquidés lors de la notification du programme approuvé;
- trente pour cent de l'aide sont liquidés à la signature de la convention de partenariat visée à l'article 9;
- quarante pour cent de l'aide sont liquidés sur la base de pièces justificatives relatives aux coûts visés à l'article 5.

En cas d'association de plusieurs sociétés dans une même opération de partenariat, une seule aide est liquidée et répartie entre ces sociétés, conformément aux modalités à définir dans la convention de partenariat.

§ 4. La société tient une comptabilité distincte de l'opération de partenariat couverte par l'aide, selon les modalités déterminées par la Société wallonne.

**Art. 8.** Remboursement.

Le montant à rembourser par la société, en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention, est fixé par la formule suivante :

$$R = (1 - (D/30)^2) \times M \text{ où}$$

R = le montant du remboursement;

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

M = le montant de la subvention.

**Art. 9.** Convention de partenariat.

La convention de partenariat doit contenir au minimum :

- l'identité des partenaires;
- l'objet de l'opération;
- les objectifs poursuivis;
- la destination de l'aide retenue, conformément à l'article 5 du présent arrêté et sa motivation;
- le planning de l'opération;
- les bénéficiaires des logements;
- les types de logements visés;
- le prix de revient maximum des logements, sans préjudice de l'article 6, § 4, du présent arrêté;
- le délai maximum dans lequel les logements doivent être réalisés, sans préjudice de l'article 6, § 5, du présent arrêté;
- les normes auxquelles doivent répondre les logements, sans préjudice de l'article 6, § 6;
- les conditions d'admission des candidats locataires, occupants ou acquéreurs;
- les conditions de vente, de location ou d'occupation des logements;
- le cas échéant, les aides régionales déjà affectées à l'opération ainsi que les modalités de financement;
- les modalités juridiques mises en œuvre, visées notamment à l'article 4 du présent arrêté;
- les modalités de liquidation de l'aide, ainsi que sa répartition en cas de pluralité de sociétés intervenant à l'opération.

**Art. 10.** Comité d'accompagnement.

§ 1<sup>er</sup>. Un Comité d'accompagnement est institué.

Il est composé d'un représentant du Ministre du Logement, qui en assure la présidence, d'un représentant du Ministre-Président, d'un représentant du Ministre de l'Economie, d'un représentant de la Société wallonne, d'un représentant des sociétés de logement de service public, d'un représentant de l'Inspection des Finances.

Il peut s'appuyer sur les travaux de la cellule partenariale instituée en application du Contrat d'Avenir.

Son secrétariat est assuré par la Société wallonne.

Il est chargé de donner son avis sur les programmes proposés par la Société wallonne au Gouvernement et peut faire toutes recommandations qu'il juge utiles afin de déterminer les conditions d'application de l'article 78bis du Code wallon du Logement.

§ 2. Le Comité d'accompagnement fait valider son avis et ses recommandations par le comité de pilotage institué en application de la décision du Gouvernement du 20 octobre 2005 relative au plan de redéploiement des sociétés de logement de service public.

**Art. 11.** Le présent arrêté s'applique aux opérations, visées à l'article 4, mises en œuvre par la Société wallonne.

**Art. 12.** Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa signature.

**Art. 13.** Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 30 novembre 2006.

Le Ministre-Président,  
E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,  
A. ANTOINE

## ÜBERSETZUNG

## MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 2006 — 5112

[2006/204085]

**30. NOVEMBER 2006 — Erlass der Wallonischen Regierung über die Gewährung durch die "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) einer Beihilfe an Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für die Förderung des Aufbaus, der Entwicklung und der Durchführung von Partnerschaftsmaßnahmen zwischen dem öffentlichen und privaten Sektor**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 78, 131 7° und 163 2°;

Aufgrund des Dekrets vom 15. Dezember 2005 zur Festlegung des allgemeinen Ausgabenhaushaltsplans der Wallonischen Region für das Haushaltsjahr 2006;

Aufgrund des Sondergesetzes vom 8. August 1980 über institutionelle Reformen, abgeändert durch die Sondergesetze vom 8. August 1988 und vom 16. Juli 1993;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 26. August 2004 zur Regelung der Arbeitsweise der Regierung, abgeändert durch die Erlasse der Regierung vom 16. September 2004 und vom 15. April 2005;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 6. Oktober 2005 zur Festlegung der Verteilung der Zuständigkeiten unter die Minister und zur Regelung der Unterzeichnung der Regierungsurkunden;

Aufgrund der Artikel 55 bis 58 des Königlichen Erlasses vom 17. Juli 1991 zur Koordinierung der Gesetze über die Staatsbuchführung;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 17. Juli 1997 bezüglich der Verwaltungs- und Haushaltskontrolle;

Aufgrund des am 27. November 2006 abgegebenen Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des am 30. November 2006 gegebenen Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

In der Erwägung, dass sich in der Wallonischen Region Partnerschaftsvorhaben zwischen der "Société wallonne du Logement", den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes und den juristischen Personen öffentlichen Rechts entwickeln;

In der Erwägung, dass diese Initiativen gemäß der regionalpolitischen Erklärung, die auf die Förderung der Partnerschaft zwischen dem öffentlichen und privaten Sektor insbesondere im Hinblick auf die Erhöhung der Anzahl Wohnungen jeder Art sowohl zur Vermietung, als auch zur Wohneigentumsbildung abzielt, unterstützt werden müssen;

In der Erwägung, dass es angebracht ist, diese ersten Maßnahmen zu fördern, indem den Personen und Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen bei der Zugänglichkeit der auf den Markt zu bringenden Wohnungen eine privilegierte Stellung eingeräumt werden muss;

Dass die Einführung dieser neuartigen Verfahrensweise unter Bedingungen hinsichtlich der Planung der Projekte, deren Finanzierung, der Gründung oder Abtretung dinglicher Rechte, der Gründung gemischtwirtschaftlicher Gesellschaften, sowie von Verfahren zur Verwaltungsübernahme, an denen öffentliche und private Partner beteiligt sind, zu erfolgen hat;

In der Erwägung, dass Zuschüsse in Anwendung von Artikel 78bis des Wallonischen Wohngesetzbuches erteilt werden können;

Dass diese Zuschüsse zur Gewährleistung der günstigen Abwicklung der Projekte gewährt werden müssen;

In Erwägung, dass eine Basiszuwendung 63.05 des Programms 05 des Organisationsbereichs 15 des allgemeinen Ausgabenhaushaltsplanes der Wallonischen Region für das Haushaltsjahr 2006 zu diesem Zweck vorgesehen ist;

In der Erwägung, dass es angebracht ist, die hierfür vorbehaltenen Haushaltsmittel zwecks der Einführung dieser Initiativen bereitzustellen;

Auf Vorschlag des Ministers des Wohnungswesens,

Beschließt:

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

1° Minister: der Minister des Wohnungswesens;

2° die Wallonische Gesellschaft: die "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft);

3° die Gesellschaft: die von der "Société wallonne du Logement" zugelassene Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes;

4° das Programm: die Partnerschaftsmaßnahmen, die augenblicklich von den Gesellschaften ausgearbeitet werden;

5° Partnerschaftsmaßnahme: die Maßnahme, durch die sich eine oder mehrere Wohnungsbaugesellschaften, unter Umständen mit einem Immobilienvermittler im Sinne von Artikel 1 23° des Wallonischen Wohngesetzbuches, mit einer oder mehreren, nach Angebotsausschreibung ausgewählten Privatpersonen hauptsächlich im Hinblick auf die Schaffung von zur Vermietung oder zum Erwerb gemäß den Bedingungen des vorliegenden Erlasses bestimmten Wohnungen zusammenschließen.

**Art. 2** - Gewährung des Zuschusses.

§ 1 - Der wallonischen Gesellschaft wird ein Zuschuss in Höhe von höchstens € 1.000.000 (eine Million Euro) gewährt.

Dieser Betrag ist dazu bestimmt, die Gesellschaft bei dem Aufbau, der Entwicklung und der Durchführung von Partnerschaftsmaßnahmen zu unterstützen.

§ 2 - Der in Paragraph 1 erwähnte Betrag wird der Basiszuwendung 63.05 des Programms 05 des Organisationsbereichs 15 des Ausgabenhaushaltsplans der Wallonischen Region für das Haushaltsjahr 2006 entnommen.

§ 3 - Der Zuschuss wird der Wallonischen Gesellschaft auf der Grundlage der Zustellung durch den Minister des genehmigten Programms auf das Konto Nr. 091-0172763-35 ausgezahlt.

§ 4 - Zu diesem Zweck unterbreitet die wallonische Gesellschaft der Regierung einen Programmentwurf.

§ 5 - Auf der Grundlage dieses Programms gewährt die wallonische Gesellschaft der Gesellschaft eine Beihilfe unter den Bedingungen des vorliegenden Erlasses.

§ 6 - Die wallonische Gesellschaft erstellt je Programm eine Jahresabrechnung und eine Endabrechnung, durch die der Zuschuss rechtfertigt wird.

**Art. 3 - Festlegung des Beihilfebetrags.**

Die wallonische Gesellschaft schlägt der Regierung den Betrag des für die Programme zu gewährenden Zuschusses, sowie die Kriterien für dessen Berechnung vor.

In ihrem Vorschlag berücksichtigt die wallonische Gesellschaft die Programme, in denen das soziale Gleichgewicht, die Unterbringung zum Teil von Haushalten mit prekären Einkommen und die Schaffung von intergenerationalen Wohnungsgruppen privilegiert werden.

**Art. 4 - Betroffene Maßnahmen.**

Die Beihilfe kann insbesondere für die nachstehenden Zweckbestimmungen in Anspruch genommen werden:

— für die Planung und/oder Durchführung, die Finanzierung und den Verkauf oder die Vermietung von Wohnungen an Personen, die bestimmte, in Artikel 6 § 8 des vorliegenden Erlasses erwähnte Einkommensbedingungen erfüllen;

— für den Erwerb nach Plan durch die Gesellschaft von Sozial- oder Durchschnittswohnungen;

— für die Abtretung durch die Gesellschaft des dinglichen Rechts auf Grundstücke, unter Vorbehalt einer Gegenleistung an Sozial- oder Durchschnittswohnungen;

— für die Gründung einer gemischtwirtschaftlichen Gesellschaft, die mit der erfolgreichen Durchführung der Partnerschaftsmaßnahme beauftragt ist;

— für die Schaffung von Wohnungen auf einem Gelände, für das der Privateigentümer über ein Alleinrecht gemäß Artikel 17 § 2 f) des Gesetzes vom 24. Dezember 1993 über öffentliche Aufträge und bestimmte Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträge verfügt;

— für die Übernahme durch eine oder mehrere Privatpersonen der Verwaltung von Diensten, die den von der Gesellschaft gebauten oder erworbenen Wohnungen zugeordnet sind;

**Art. 5 - Zweckbestimmung der Beihilfe.**

Die Beihilfe ist zur Deckung der gesamten oder teilweisen Kosten bestimmt, die sich aus Folgendem ergeben:

— aus zum Aufbau der Maßnahme erforderlichen städtebaulichen, juristischen, finanziellen oder steuerbezogenen Studien;

— aus der Beteiligung der Gesellschaft am Gesellschaftskapital der Gesellschaft, die zwecks der erfolgreichen Durchführung der Partnerschaftsmaßnahme gegründet wurde;

— aus Ausrüstungen, die zur Erschließung des Geländes erforderlich sind, wenn nicht spezifische regionale Beihilfen vorgesehen sind oder Haushaltsmittel zur Verfügung stehen;

— aus der Übernahme von Arbeiten, Ausrüstungen oder Dienstleistungen bezüglich der Bezugsberechtigten der Wohnungen.

**Art. 6 - Bedingungen zur Gewährung der Beihilfe.**

§ 1 - Der Anspruch auf den Zuschuss unterliegt der Einhaltung der in den §§ 2 bis 9 erwähnten Bedingungen.

§ 2 - Die Maßnahme muss mit den in dem Wallonischen Wohngesetzbuch erwähnten Aufgaben der Gesellschaft übereinstimmen.

§ 3 - Die Privatpersonen, die als Partner für die Maßnahme vorgesehen sind, werden nach der Angebotsausreibung gemäß den in einem Sonderlastenheft angegebenen technischen Spezifikationen ausgewählt.

§ 4 - Die Kosten für die gebaute oder erworbene Wohnung dürfen im Durchschnitt 110.000 Euro für eine Sozialwohnung und 130.000 Euro für eine Durchschnittswohnung nicht überschreiten.

Für die Appartementgebäude sind die Kosten für die gemeinschaftlichen Räume in den Kosten für die Wohnungen mit inbegriffen.

§ 5 - Die Frist für den Bau, den Erwerb oder die Zurverfügungstellung der Wohnungen darf 4 Jahre ab der Zustellung der Beihilfe durch die wallonische Gesellschaft nicht überschreiten.

§ 6 - Die Wohnung entspricht den im Erlass der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen festgelegten Kriterien.

§ 7 - Nach Abschluss der Maßnahme ist die Gesellschaft Inhaber eines dinglichen Rechts auf die Gesamtheit oder einen Teil der Wohnungen.

§ 8 - Falls die Wohnungen vermietet werden, gibt die Gesellschaft die Anzahl der Sozialwohnungen an, auf die der Erlass der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 über die Vermietung der von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen Anwendung findet.

Falls die Wohnungen verkauft werden, gibt die Gesellschaft die Anzahl der Wohnungen an, für die die Erwerber die in Artikel 1 30°, was die Haushalte mit geringem Einkommen betrifft, und die in Artikel 1 31°, was die Haushalte mit mittlerem Einkommen betrifft, erwähnten Einkommensbedingungen erfüllen müssen.

§ 9 - Die Maßnahme unterliegt einer vom Minister auf Vorschlag der wallonischen Gesellschaft genehmigten Partnerschaftsvereinbarung, deren Mindestinhalt in Artikel 9 angegeben wird.

**Art. 7 - Auszahlung der Beihilfe.**

§ 1 - Die Gesellschaft reicht bei der wallonischen Gesellschaft einen Antrag gemäß den vom Minister auf Vorschlag der wallonischen Gesellschaft verabschiedeten Modalitäten ein.

§ 2 - Innerhalb der Grenzen des endgültigen Betrags der von dem Minister notifizierten Beihilfe zahlt die wallonische Gesellschaft der Gesellschaft die Beihilfe nach den folgenden Modalitäten aus:

— dreißig Prozent der Beihilfe werden bei der Notifizierung des genehmigten Programms ausgezahlt;

— dreißig Prozent der Beihilfe werden bei der Unterzeichnung der in Artikel 9 erwähnten Partnerschaftsvereinbarung ausgezahlt;

— vierzig Prozent der Beihilfe werden auf Grund von Belegen bezüglich der in Artikel 5 erwähnten Kosten ausgezahlt.

Falls sich mehrere Gesellschaften in einer selben Partnerschaftsmaßnahme zusammenschließen, wird eine einzige Beihilfe ausgezahlt und gemäß den in der Partnerschaftsvereinbarung festzulegenden Modalitäten unter diese Gesellschaften verteilt.

§ 4 - Die Gesellschaft führt getrennt Buch über die von der Beihilfe gedeckten Partnerschaftsmaßnahme, und zwar gemäß den von der wallonischen Gesellschaft festgelegten Modalitäten.

**Art. 8 - Rückzahlung.**

Der Betrag, der von der Gesellschaft bei Nichteinhaltung der Bedingungen für die Gewährung der Beihilfe zurückzuzahlen ist, wird durch folgende Formel festgelegt:

$R = (1 - (D/30)^2) \times M$ , wobei:

R = der zurückzuzahlende Betrag;

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

M = der Betrag des Zuschusses.

**Art. 9 - Partnerschaftsvereinbarung.**

Die Partnerschaftsvereinbarung muss mindestens Folgendes enthalten:

- die Identität der Partner;
- den Gegenstand der Maßnahme;
- die verfolgten Ziele;
- die Zweckbestimmung der festgehaltenen Beihilfe, gemäß Artikel 5 des vorliegenden Erlasses, und deren Begründung;
- die Arbeitsplanung der Maßnahme;
- die Bezugsberechtigten der Wohnungen;
- die betroffenen Wohnungskategorien;
- den maximalen Selbstkostenpreis der Wohnungen, unbeschadet des Artikels 6 § 4 des vorliegenden Erlasses;
- die höchstzulässige Frist, innerhalb deren die Wohnungen fertigzustellen sind, unbeschadet des Artikels 6 § 5 des vorliegenden Erlasses;
- die Normen, denen die Wohnungen entsprechen müssen, unbeschadet des Artikels 6 § 6;
- die Bedingungen für die Zulassung der Miet-, Bewohnungs- oder Kaufbewerber;
- die Bedingungen für den Verkauf, die Vermietung oder die Bewohnung der Wohnungen;
- gegebenenfalls die regionalen Beihilfen, die der Maßnahme bereits zugeteilt wurden, sowie die Finanzierungsmodalitäten;
- die eingesetzten juristischen Modalitäten, die insbesondere in Artikel 4 des vorliegenden Erlasses erwähnt werden;
- die Modalitäten für die Auszahlung der Beihilfe, sowie deren Aufteilung, falls mehrere Gesellschaften an der Maßnahme beteiligt sind.

**Art. 10 - Begleitausschuss.**

§ 1 - Es wird ein Begleitausschuss eingerichtet.

Er setzt sich aus einem Vertreter des Ministers des Wohnungswesens, der den Vorsitz des Ausschusses übernimmt, einem Vertreter des Minister-Präsidenten, einem Vertreter des Ministers der Wirtschaft, einem Vertreter der wallonischen Gesellschaft, einem Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes und einem Vertreter der Finanzinspektion zusammen.

Er kann sich auf die Arbeiten der in Anwendung des Vertrags für die Zukunft eingerichteten Partnerschaftszelle stützen.

Sein Sekretariat wird von der wallonischen Gesellschaft übernommen.

Er wird damit beauftragt, sein Gutachten über die Programme abzugeben, die die wallonische Gesellschaft der Regierung vorschlägt, und kann alle Empfehlungen äußern, die er als zweckmäßig erachtet, um die Anwendungsbestimmungen des Artikels 78bis des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches festzulegen.

§ 2 - Der Begleitausschuss lässt sein Gutachten und seine Empfehlungen von dem in Anwendung des Beschlusses der Regierung vom 20. Oktober 2005 über den Erneuerungsplan der Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes eingerichteten Lenkungsausschuss für gültig erklären.

**Art. 11 -** Der vorliegende Erlass findet Anwendung auf die in Artikel 4 erwähnten Maßnahmen, die von der wallonischen Gesellschaft eingeleitet werden.

**Art. 12 -** Der vorliegende Erlass tritt am Tag seiner Unterzeichnung in Kraft.

**Art. 13 -** Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 30. November 2006

Der Minister-Präsident,  
E. DI RUPO

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,  
A. ANTOINE

## VERTALING

## MINISTERIE VAN HET WAAELSE GEWEST

N. 2006 — 5112

[2006/204085]

**30 NOVEMBER 2006. — Besluit van de Waalse Regering betreffende de toekenning door de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) van een hulp aan de openbare huisvestingsmaatschappijen om de totstandbrenging, de ontwikkeling en de uitvoering van verrichtingen voor een publiek-private samenwerking te bevorderen**

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 78bis, 131, 7°, en 163, 2°;

Gelet op het decreet van 15 december 2005 houdende de algemene uitgavenbegroting van het Waalse Gewest voor het begrotingsjaar 2006;

Gelet op de bijzondere wet tot hervorming der instellingen van 8 augustus 1980, gewijzigd bij de wetten van 8 augustus 1988 en 16 juli 1993;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 26 augustus 2004 tot regeling van de werking van de Regering, gewijzigd bij het besluit van de Regering van 16 september 2004 en bij het besluit van de Waalse Regering van 15 april 2005;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 6 oktober 2005 tot vaststelling van de verdeling van de ministeriële bevoegdheden en tot regeling van de ondertekening van haar akten;

Gelet op de artikelen 55 tot 58 van het koninklijk besluit van 17 juli 1991 houdende coördinatie van de wetten op de rijkscomptabiliteit;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 17 juli 1997 betreffende de administratieve en begrotingscontrole;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 27 november 2006;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 30 november 2006;

Overwegende dat samenwerkingsprojecten in het Waalse Gewest opgezet worden tussen de "Société wallonne du Logement", de openbare huisvestingsmaatschappijen en de privaatrechtelijke rechtspersonen;

Overwegende dat deze initiatieven ondersteund moeten worden overeenkomstig de gewestelijke beleidsverklaring die als doel heeft de publiek-private samenwerking te bevorderen met name om het aantal woningen van alle types te verhogen zowel om ze te verhuren als om eigenaar te worden;

Overwegende dat deze eerste verrichtingen bevorderd moeten worden door de op de markt te brengen woningen bij voorrang toegankelijk te maken voor de personen en gezinnen met een bescheiden en een gemiddeld inkomen;

Dat deze nieuwe handelwijze opgestart moet worden onder voorwaarden betreffende de uitdenking van de projecten, hun financiering, de vestiging of de afstand van zakelijke rechten, de oprichting van gemengde ondernemingen alsmede beheerswijzen waarbij de publieke en private partners zich associëren;

Overwegende dat toelagen toegekend kunnen worden overeenkomstig artikel 78bis van de Waalse Huisvestingscode;

Dat toelagen verleend moeten worden om de projecten tot een goede einde te brengen;

Overwegende dat basisallocatie 63.05 van programma 05 van organisatieafdeling 15 van de algemene uitgavenbegroting van het Waalse Gewest voor het begrotingsjaar 15 daartoe is gecreëerd is;

Overwegende dat de daartoe voorbehouden kredieten vastgelegd moeten worden om deze initiatieven te kunnen lanceren;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting,

Besluit :

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

1° Minister : de Minister van Huisvesting,

2° Waalse maatschappij : de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij);

3° de maatschappij : de openbare huisvestingsmaatschappij erkend door de "Société wallonne du Logement";

4° het programma : de samenwerkingsverrichtingen die de maatschappijen heden uitwerken;

5° de samenwerkingsverrichting : de verrichting die één of meerdere huisvestingsmaatschappijen verenigt, eventueel samen met een vastgoedbeheerder in de zin van artikel 1, 23°, van de Waalse Huisvestingscode, met één of meerdere privépersonen die uitgekozen worden na raadpleging van de mededinging, hoofdzakelijk met het oog op de oprichting van woningen voor verhuur of verkoop, overeenkomstig de voorwaarden van dit besluit.

**Art. 2.** Uitkering van de toelage.

§ 1. Een toelage van een maximumbedrag van € 1.000.000 (één miljoen euro) wordt aan de Waalse maatschappij toegekend.

Dit bedrag heeft als doel de maatschappijen te helpen voor de totstandbrenging, de ontwikkeling en de uitvoering van samenwerkingsverrichtingen.

§ 2. Het bedrag bedoeld in § 1 wordt opgenomen van basisallocatie 63.05 van programma 05 van organisatieafdeling 15 van de algemene uitgavenbegroting van het Waalse Gewest voor het begrotingsjaar 2006.

§ 3. De toelage wordt aan de Waalse maatschappij uitbetaald op rekening nr. 091-0172763-35 op grond van de kennisgeving door de Minister van het goedgekeurde programma.

§ 4. Daartoe legt de Waalse maatschappij een ontwerp van programma aan de Regering voor.

§ 5. De Waalse maatschappij kent op grond van dat programma een hulp aan de maatschappij toe onder de voorwaarden van dit besluit.

§ 6. De Waalse maatschappij bepaalt per programma een jaarlijkse en een laatste afrekening ter rechtvaardiging van het gebruik van de toelage.

**Art. 3.** Bepaling van het bedrag van de hulp.

De Waalse Regering stelt het bedrag van de voor deze programma's toe te kennen toelagen alsmede de criteria voor de berekening ervan aan de Regering voor.

In haar voorstel houdt de Waalse maatschappij rekening met de programma's die de sociale vermenging, de gedeeltelijke huisvesting voor gezinnen met preciaire inkomsten en de oprichting van complexen voor het intergeneratie-wonen.

**Art. 4.** Bedoelde verrichtingen

In aanmerking kunnen komen voor de hulp, de verrichtingen met als doel :

- de opvatting en/of de uitvoering, de financiering en de verkoop of de verhuring van woningen aan personen die voldoen aan bepaalde inkomensvoorwaarden bedoeld in artikel 6, § 8, van dit besluit;
- de aankoop op plannen van de sociale en/of middelgrote woningen;
- de afstand van zakelijke rechten door de maatschappij mits een compensatie in sociale of middelgrote woningen;
- de oprichting van een gemengde onderneming die ermee belast is de samenwerkingsverrichting tot een goede einde te brengen;
- de oprichting van woningen in een site waarvoor de privé-eigenaar over een exclusiviteitsrecht beschikt overeenkomstig artikel 17, § 2, f), van de wet van 23 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten;
- het beheer door één of meer privépersonen van diensten bevoegd voor de door de maatschappij opgerichte of gekochte woningen.

**Art. 5.** Bestemming van de hulp.

De hulp is bestemd om het geheel of een deel van de kosten voortvloeiend uit hetgeen volgt te dekken :

- stedenbouwkundige, juridische, financiële of fiscale onderzoeken die nodig zijn voor de totstandbrenging van de verrichting;
- de deelneming door de maatschappij in het maatschappelijk kapitaal van de maatschappij die opgericht is om de samenwerkingsverrichting tot een goede einde te brengen;
- de voor de viabilisatie van de site nodige uitrustingen bij gebrek aan geplande specieke gewestelijke tegemoetkomingen of beschikbare begrotingen;
- de overname van werken, uitrustingen of diensten voor personen die voor de woningen in aanmerking komen.

**Art. 6.** Voorwaarden voor de toekenning van de hulp.

§ 1. Om aanspraak te kunnen maken op de toelage, moet worden voldaan aan de voorwaarden bedoeld in de §§ 2 tot 9.

§ 2. De verrichting moet overeenstemmen met de in de Waalse Huisvestingscode bedoelde opdrachten van de maatschappij.

§ 3. De privépersonen die in de verrichting deelgenoten zijn, worden na raadpleging van de mededinging gekozen volgens de technische specificaties vermeld in een bestek.

§ 4. De kosten van de gebouwde of gekochte woningen zijn gemiddeld voor een sociale woning niet hoger dan 110.000 euro en voor een middelgrote woning niet hoger dan 130.000 euro.

Voor de appartementsgebouwen zijn de kosten van de gemeenschappelijke ruimten inbegrepen in de kosten van de woningen.

§ 5. De termijn voor de uitvoering van de bouw, de aankoop of de terbeschikkingstelling van de woningen mag niet langer zijn dan vier jaar na de kennisgeving van de hulp door de Waalse maatschappij.

§ 6. De woning moet aan de criteria beantwoorden die bepaald zijn in het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen, alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald.

§ 7. Aan het einde van de verrichting is de maatschappij houder van een zakelijk recht op het geheel of een gedeelte van de woningen.

§ 8. Bij verhuur geeft de maatschappij het aantal sociale woningen aan waarop het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 inzake de verhuur van de sociale woningen die beheerd worden door de openbare huisvestingsmaatschappijen van toepassing is.

Voor de verkoop van woningen bepaalt de maatschappij het aantal woningen waarvoor de aankopers moeten voldoen aan de inkomensvoorwaarden bedoeld in artikel 1, 30°, voor de gezinnen met een bescheiden inkomen en in artikel 1, 31°, voor de gezinnen met een gemiddeld inkomen.

§ 9. De verrichting wordt geregeld door een samenwerkingsovereenkomst goedgekeurd door de Minister op voorstel van de Waalse maatschappij en waarvan de minimale inhoud opgenomen is in artikel 9.

**Art. 7.** Uitbetaling van de hulp.

§ 1. De maatschappij dient een hulpaanvraag in bij de Waalse maatschappij volgens de modaliteiten bepaald door de Minister op haar voorstel.

§ 2. Binnen de perken van het definitieve hulpbedrag waarvan de Minister kennis heeft gegeven, betaalt de Waalse maatschappij de hulp aan de maatschappij uit op volgende wijze :

- dertig percent van de hulp wordt uitbetaald bij de kennisgeving van het goedgekeurde programma;
- dertig percent van de hulp wordt uitbetaald bij de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst bedoeld in artikel 9;
- veertig percent van de hulp wordt uitbetaald op grond van bewijsstukken in verband met de kosten bedoeld in artikel 5.

In geval van vereniging van verschillende maatschappijen in dezelfde samenwerkingsverrichting wordt een enige hulp uitbetaald en verdeeld onder deze maatschappijen overeenkomstig de in de samenwerkingsovereenkomst te bepalen modaliteiten.

§ 4. De maatschappij voert een boekhouding die afzonderlijk is van de door de hulp gedekte samenwerkingsverrichting volgens de door de Waalse maatschappij bepaalde modaliteiten.

**Art. 8.** Terugbetaling.

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

$R = (1 - (D/30)^2) \times M$  waarbij

R = het bedrag van de terugbetaling;

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

M = voor het bedrag van de subsidie.

**Art. 9.** Samenwerkingsovereenkomst.

De samenwerkingsovereenkomst moet minstens wat volgt bevatten :

- de identiteit van de partners;
- het doel van de verrichting;
- de nagestreefde doelstellingen;
- de bestemming van de gekozen hulp overeenkomstig artikel 5 van dit besluit en de motivering ervan;
- de planning van de verrichting;
- de personen die voor de woningen in aanmerking komen;
- de bedoelde typen woningen;
- de maximale kostprijs van de woningen onverminderd artikel 6, § 4, van dit besluit;
- de maximale termijn waarin de woningen opgericht moeten worden onverminderd artikel 6, § 5, van dit besluit;
- de normen waaraan de woningen moeten voldoen onverminderd artikel 6, § 6;
- de aanvaardingsvoorwaarden voor de kandidaat-huurders, bewoners of aankopers;
- de verkoop-, huur- of bewoningsvoorwaarden;
- in voorkomend geval, de gewestelijke tegemoetkomingen die voor de verrichting reeds bestemd zijn, alsmede de financieringsmodaliteiten;
- de uitgevoerde juridische modaliteiten die met name in artikel 4 van dit besluit bedoeld zijn;
- de modaliteiten van de uitbetaling van de hulp alsmede de verdeling ervan indien meerdere maatschappijen bij de verrichting betrokken zijn.

**Art. 10.** Begeleidingscomité.

§ 1. Er wordt een begeleidingscomité opgericht.

Het bestaat uit een vertegenwoordiger van de Minister van Huisvesting die het voorzitterschap waarneemt, een vertegenwoordiger van de Minister-President, een vertegenwoordiger van de Minister van Economie, een vertegenwoordiger van de Waalse maatschappij, een vertegenwoordiger van de openbare huisvestingsmaatschappijen en een vertegenwoordiger van de Inspectie van Financiën.

Het kan zich baseren op de werken van de partnerschapsceel die overeenkomstig het Toekomstcontract is opgericht.

Zijn secretariaat wordt waargenomen door de Waalse maatschappij.

Het wordt ermee belast advies uit te brengen over de programma's die aan de Regering worden voorgelegd door de Waalse maatschappij, en kan alle aanbevelingen doen die het nodig acht om de toepassingsvoorwaarden van artikel 78*bis* van de Waalse Huisvestingscode te bepalen.

§ 2. Het begeleidingscomité laat zijn advies en zijn aanbevelingen bekrachtigen door het stuurcomité dat opgericht is overeenkomstig de beslissing van de Regering van 20 oktober 2005 betreffende het herstructureringsplan van de openbare huisvestingsmaatschappijen.

**Art. 11.** Dit besluit is van toepassing op de in artikel 4 bedoelde verrichtingen die door de Waalse maatschappij uitgevoerd worden.

**Art. 12.** Dit besluit treedt in werking de dag van ondertekening ervan.

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

Namen, 30 november 2006.

De Minister-President,  
E. DI RUPO

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,  
A. ANTOINE