

## REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

## MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 2008 — 2347

[2008/202491]

**19 JUIN 2008. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi aux opérateurs immobiliers d'une subvention en vue de favoriser le montage, le développement et l'exécution d'opérations de partenariat**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 78bis;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement du 17 mars 2008;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne du 2 avril 2008;

Vu l'avis du Conseil économique et social de la Région wallonne du 7 avril 2008;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 22 février 2008;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 28 février 2008;

Vu l'avis n° 44.520/4 du Conseil d'Etat, donné le 4 juin 2008, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

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 qui a le logement dans ses attributions;2<sup>o</sup> la Société wallonne : la Société wallonne du Logement;3<sup>o</sup> l'Administration : la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine;4<sup>o</sup> l'opérateur immobilier : les opérateurs immobiliers visés à l'article 1<sup>er</sup>, 23<sup>o</sup>, du Code wallon du Logement;5<sup>o</sup> le programme : les opérations de partenariat faisant l'objet d'une demande de subvention en application du présent arrêté.**Art. 2.** § 1<sup>er</sup>. Aux conditions du présent arrêté, une subvention peut être octroyée à un opérateur immobilier, pour aider les partenaires au montage, au développement et à l'exécution de l'opération de partenariat.

§ 2. L'opération de partenariat vise une ou plusieurs des modalités suivantes :

1<sup>o</sup> la conception ou l'exécution, le financement et la vente ou la location de logements;2<sup>o</sup> l'achat sur plans de logements sociaux ou moyens;3<sup>o</sup> la cession de droit réel de terrains, moyennant une contrepartie en logements sociaux ou moyens;4<sup>o</sup> la création d'une société d'économie mixte chargée de mener à bien l'opération de partenariat;5<sup>o</sup> la création de logements dans un site sur lequel le propriétaire privé dispose d'un droit d'exclusivité conformément à l'article 17, § 2, 1<sup>o</sup>, litt. f, de la loi du 23 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services;6<sup>o</sup> la gestion, par une ou plusieurs personnes privées, de services attachés aux logements en fonction des personnes bénéficiaires.§ 3. L'opération de partenariat doit comporter au moins vingt pour cent de logements visés par l'article 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup>, 9<sup>o</sup>, 10<sup>o</sup>, 11<sup>o</sup> et 18<sup>o</sup>bis, du Code wallon du Logement.

§ 4. La subvention est destinée à couvrir tout ou partie des coûts résultant :

1<sup>o</sup> des études urbanistiques, juridiques, financières, fiscales ou techniques nécessaires au montage de l'opération de partenariat;2<sup>o</sup> de la prise de participation dans le capital social de la société créée pour mener à bien l'opération de partenariat;3<sup>o</sup> des équipements nécessaires à la viabilisation du site, à défaut d'aides régionales spécifiques prévues ou de budgets disponibles;4<sup>o</sup> de la prise en charge de travaux, d'équipements ou de services relatifs aux personnes bénéficiaires des logements.

§ 5. Ne sont pas recevables les opérations de partenariat pour lesquelles un opérateur immobilier a bénéficié antérieurement d'une subvention pour l'aide au montage, au développement et à l'exécution d'une opération dont les paramètres sont similaires.

**Art. 3.** § 1<sup>er</sup>. La demande de subvention est introduite pour le 30 avril de chaque année au plus tard.

En cas de pluralité d'opérateurs immobiliers, un opérateur principal est désigné pour introduire la demande de subvention.

§ 2. Le Ministre arrête les modalités de la demande de subvention relatives à la composition du dossier.

**Art. 4.** § 1<sup>er</sup>. Le montant de la subvention à octroyer par opération de partenariat est calculé sur la base suivante :1<sup>o</sup> un montant de base correspondant à € 500 par logement projeté dans l'opération de partenariat, avec un maximum de € 50.000;2<sup>o</sup> un montant de € 15.000 par étude urbanistique non subsidiable à commander;3<sup>o</sup> un montant fixé sur la base de l'avis de la cellule partenariale visée à l'article 11 du présent arrêté, tenant compte de critères relatifs à la mixité sociale, à la localisation, à l'hébergement pour partie de ménages à revenus précaires, à la création d'ensembles de logements intergénérationnels ainsi qu'à l'importance des travaux réalisés par le partenaire privé dans l'opération de partenariat.

§ 2. Le montant maximum de la subvention est fixé à € 100.000.

**Art. 5.** Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions suivantes :1<sup>o</sup> les personnes privées, partenaires de l'opération, sont sélectionnées conformément à la réglementation sur les marchés publics si l'opération entre dans son champ d'application ou après appel à concurrence dans le respect des principes de bonne administration, si l'opération est hors champ d'application de la réglementation sur les marchés publics. La sélection du partenaire privé est effectuée sur la base d'un cahier spécial des charges donnant les spécifications du marché;2<sup>o</sup> le coût moyen du logement visé par l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup> et 11<sup>o</sup>, du Code wallon du Logement ne peut dépasser le coût visé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements sociaux, le coût visé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements moyens et le coût visé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes en vue de la création d'un ou plusieurs logements sociaux ou moyens;

3° le logement est conforme aux critères définis par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement;

4° un opérateur immobilier au moins est titulaire, à l'issue de l'opération de partenariat, d'un droit réel sur tout ou partie des logements, excepté lorsque l'opération de partenariat vise exclusivement la vente des logements construits;

5° le délai de réalisation de la construction, de l'acquisition ou de la mise à disposition des logements ne peut excéder quatre ans après la notification de la subvention. Sur proposition de l'Administration ou de la Société wallonne, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire;

6° l'opération de partenariat est régie par une convention de partenariat approuvée par le Ministre, dont le contenu minimum est repris à l'article 10.

**Art. 6.** Le programme est approuvé par le Gouvernement.

**Art. 7.** Quinze pour cent de la subvention sont liquidés lors de la notification du programme approuvé, à un opérateur immobilier désigné par les partenaires. Les 85 % restant de la subvention sont liquidés sur la base de pièces justificatives relatives aux coûts visés à l'article 2, § 4.

**Art. 8.** Les bénéficiaires tiennent une comptabilité distincte de l'opération de partenariat couverte par la subvention.

La Société wallonne et l'Administration établissent, par programme, un décompte annuel et un décompte final de l'utilisation de la subvention.

**Art. 9.** 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.

Toutefois, n'est pas remboursable le montant de la subvention versé pour financer une étude de faisabilité technique ou urbanistique qui conclut à l'abandon de l'opération de partenariat.

**Art. 10.** La convention de partenariat doit contenir au minimum :

1° l'identité des partenaires;

2° l'objet de l'opération de partenariat;

3° les objectifs poursuivis;

4° la destination de l'aide retenue, conformément à l'article 2, § 4, du présent arrêté et sa motivation;

5° le planning de l'opération de partenariat;

6° les bénéficiaires des logements;

7° les types de logements visés, en précisant le nombre de logements destinés à la location et à la vente;

8° le délai maximum dans lequel les logements doivent être réalisés, sans préjudice de l'article 5, 5°, du présent arrêté;

9° les normes auxquelles doivent répondre les logements, sans préjudice de l'article 5, 2° et 3°;

10° les conditions d'admission des candidats locataires, occupants ou acquéreurs;

11° les conditions de vente, de location ou d'occupation des logements;

12° le cas échéant, les aides régionales déjà affectées à l'opération de partenariat ainsi que les modalités de financement;

13° les modalités juridiques mises en œuvre, visées notamment à l'article 2, § 2, du présent arrêté;

14° la répartition de la subvention, en cas de pluralité d'opérateurs immobiliers intervenant à l'opération de partenariat;

15° la signature de partenaires.

**Art. 11.** § 1<sup>er</sup>. Une cellule partenariale est chargée de donner un avis sur le projet de programme de répartition de la subvention proposé par la Société wallonne ou par l'Administration et sur le montant de la subvention conformément à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 3°, du présent arrêté.

§ 2. La cellule est composée :

1° d'un représentant du Ministre du Logement qui en assure la présidence;

2° d'un représentant de l'Administration qui en assure le secrétariat;

3° d'un représentant de la Société wallonne;

4° d'un représentant de la Confédération de la Construction wallonne;

5° d'un représentant de la Cellule d'Information financière instituée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 mars 2005;

6° de deux représentants de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie, dont un représente les sociétés de logement de service public.

La cellule peut inviter des représentants d'autres organismes ou des experts.

**Art. 12.** Pour l'année 2008, la demande de subvention visée à l'article 3 du présent arrêté est introduite pour le 31 octobre au plus tard.

**Art. 13.** Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

**Art. 14.** Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 19 juin 2008.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

## ÜBERSETZUNG

## MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 2008 — 2347

[2008/202491]

**19. JUNI 2008 — Erlass der Wallonischen Regierung über die Gewährung eines Zuschusses an die Immobilienvermittler für die Förderung des Aufbaus, der Entwicklung und der Durchführung von Partnerschaftsmaßnahmen**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Wohnungsbuches, insbesondere des Artikels 78bis;

Aufgrund des Gutachtens der "Société wallonne du Logement" vom 17. März 2008;

Aufgrund des am 2. April 2008 abgegebenen Gutachtens des "Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne" (Hoher Rat der Städte, Gemeinden und Provinzen der wallonischen Region);

Aufgrund des am 7. April 2008 abgegebenen Gutachtens des Wirtschafts- und Sozialrates der Wallonischen Region;

Aufgrund des am 22. Februar 2008 abgegebenen Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des am 28. Februar 2008 gegebenen Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

Aufgrund des am 4. Juni 2008 in Anwendung des Artikels 84 § 1 Absatz 1 1° der koordinierten Gesetze über den Staatsrat abgegebenen Gutachtens 44.520/4 des Staatsrats;

Auf Vorschlag des Ministers des Wohnungswesens,

Beschließt:

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

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

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

3° Verwaltung: die Generaldirektion der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Erbes;

4° Immobilienvermittler: die Immobilienvermittler im Sinne von Artikel 1 23° des Wallonischen Wohnungsbuches;

5° Programm: die Partnerschaftsmaßnahmen, die in Anwendung vorliegenden Erlasses Gegenstand eines Bezuschussungsantrags sind.

**Art. 2** - § 1 - Gemäß den Bedingungen vorliegenden Erlasses kann einem Immobilienvermittler ein Zuschuss gewährt werden, um die Partner beim Aufbau, bei der Entwicklung oder Durchführung der Partnerschaftsmaßnahme zu unterstützen.

§ 2 - Die Partnerschaftsmaßnahme betrifft eine oder mehrere der folgenden Modalitäten:

1° den Entwurf oder die Durchführung, die Finanzierung und den Verkauf oder die Vermietung von Wohnungen;

2° den Erwerb nach Plan von Sozial- oder Durchschnittswohnungen;

3° die Abtretung des dinglichen Rechts auf Grundstücke, unter Vorbehalt einer Gegenleistung an Sozial- oder Durchschnittswohnungen;

4° die Gründung einer gemischtwirtschaftlichen Gesellschaft, die mit der erfolgreichen Durchführung der Partnerschaftsmaßnahme beauftragt ist;

5° die Schaffung von Wohnungen auf einem Gelände, für das der Privateigentümer über ein Alleinrecht gemäß Artikel 17 § 2 1° Buchstabe f des Gesetzes vom 23. Dezember 1993 über öffentliche Aufträge und bestimmte Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträge verfügt;

6° die Verwaltung durch eine oder mehrere Privatpersonen von Diensten, die aufgrund der bezugsberechtigten Personen mit den Wohnungen verbunden sind.

§ 3 - 20 Prozent der von der Partnerschaftsmaßnahme betroffenen Wohnungen müssen Wohnungen sein, die in Artikel 1 Nrn. 7°, 8°, 9°, 10°, 11° und 18°bis, des Wallonischen Wohnungsbuches erwähnt sind.

§ 4 - Der Zuschuss ist zur Deckung der gesamten oder eines Teils der Kosten bestimmt, die sich aus Folgendem ergeben:

1° aus zum Aufbau der Partnerschaftsmaßnahme erforderlichen städtebaulichen, juristischen, finanziellen, steuerbezogenen oder technischen Studien;

2° aus der Beteiligung am Gesellschaftskapital der Gesellschaft, die zwecks der erfolgreichen Durchführung der Partnerschaftsmaßnahme gegründet wurde;

3° aus Ausrüstungen, die zur Erschließung des Geländes erforderlich sind, wenn nicht spezifische regionale Beihilfen vorgesehen sind oder Haushaltsmittel zur Verfügung stehen;

4° aus der Übernahme von Arbeiten, Ausrüstungen oder Dienstleistungen bezüglich der Bezugsberechtigten der Wohnungen.

§ 5 - Partnerschaftsmaßnahmen, für die ein Immobilienvermittler bereits vorher einen Zuschuss zur Unterstützung des Aufbaus, der Entwicklung und der Durchführung einer Maßnahme mit ähnlichen Parametern erhalten hat, sind nicht zulässig.

**Art. 3** - § 1 - Der Bezuschussungsantrag wird spätestens zum 30. April eines jeden Jahres eingereicht.

Gibt es mehrere Immobilienvermittler, so wird ein Hauptvermittler bestimmt, um den Bezuschussungsantrag einzureichen.

§ 2 - Der Minister legt die Modalitäten des Bezuschussungsantrags bezüglich der Zusammensetzung der Akte fest.

**Art. 4** - § 1 - Der Betrag des pro Partnerschaftsmaßnahme zu gewährenden Zuschusses wird auf folgender Grundlage berechnet:

1° ein Grundbetrag in Höhe von € 500 pro in der Partnerschaftsmaßnahme projektierte Wohnung, mit einem Höchstbetrag in Höhe von € 50.000;

2° ein Betrag in Höhe von € 15.000 pro nicht bezuschussbare, in Auftrag zu gebende städtebauliche Studie;

3° ein Betrag, der aufgrund des Gutachtens der in Artikel 11 vorliegenden Erlasses erwähnten Partnerschaftszelle festgelegt wird, wobei Kriterien in Zusammenhang mit dem sozialen Gleichgewicht der Bevölkerung, der Standortbestimmung, der teilweisen Unterbringung von Haushalten mit prekären Einkünften, der Schaffung von intergenerationellen Wohnungsgruppen und dem Umfang der Arbeiten, die im Rahmen der Partnerschaftsmaßnahme von dem privaten Partner ausgeführt werden, berücksichtigt werden.

§ 2 - Der Höchstbetrag des Zuschusses wird auf 100.000 € festgelegt.

**Art. 5** - Der Anspruch auf den Zuschuss unterliegt der Einhaltung der nachstehend erwähnten Bedingungen:

1° die Privatpersonen, die Partner der Maßnahme sind, werden in Übereinstimmung mit den Vorschriften für öffentliche Aufträge ausgewählt wenn die Maßnahme in den Anwendungsbereich dieser Vorschriften fallen, oder nach einer Angebotsausschreibung unter Einhaltung der Grundsätze einer gesunden Verwaltung wenn die Maßnahme nicht in den Anwendungsbereich der Vorschriften für öffentliche Aufträge fällt. Die Auswahl des privaten Partners erfolgt auf der Grundlage eines Sonderlastenheftes, in dem die spezifischen Informationen für den Auftrag angegeben sind;

2° die durchschnittlichen Kosten der Wohnung im Sinne von Artikel 1 9° und 11° des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches dürfen die Kosten gemäß dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 19. Juli 2007 über die Gewährung durch die "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) einer Beihilfe an die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für die Schaffung von Sozialwohnungen, dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 19. Juli über die Gewährung durch die "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) einer Beihilfe an die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für die Schaffung von Durchschnittswohnungen und dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 19. Juli 2007 über die Gewährung durch die Region einer Beihilfe an die lokalen Behörden und die autonomen Regionen für die Schaffung von einer oder mehreren Sozial- oder Durchschnittswohnungen nicht überschreiten;

3° die Wohnungen genügen den Kriterien, die im Erlass der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1 19 bis 22°*bis* des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches erwähnten Definitionen bestimmt sind;

4° wenigstens ein Immobilienvermittler ist am Ablauf der Partnerschaftsmaßnahme Inhaber eines dinglichen Rechts an der Gesamtheit oder einem Teil der Wohnungen, außer wenn die Partnerschaftsmaßnahme ausschließlich den Verkauf von gebauten Wohnungen betrifft;

5° die Frist für den Bau, den Erwerb oder die Zurverfügungstellung der Wohnungen darf vier Jahre ab der Notifizierung des Zuschusses nicht überschreiten. Auf Vorschlag der Verwaltung oder der Wallonischen Gesellschaft kann der Minister eine zusätzliche Frist einräumen;

6° die Partnerschaftsmaßnahme unterliegt einer vom Minister genehmigten Partnerschaftsvereinbarung, deren Mindestinhalt in Artikel 10 angegeben wird.

**Art. 6** - Das Programm wird von der Regierung genehmigt.

**Art. 7** - Fünfzehn Prozent des Zuschusses werden bei der Notifizierung des genehmigten Programms an einen von den Partnern bestimmten Immobilienvermittler ausgezahlt. Die restlichen 85% des Zuschusses werden auf Vorlage von Belegen betreffend die in Artikel 2 § 4 erwähnten Kosten ausgezahlt.

**Art. 8** - Die Anspruchsberechtigten führen getrennt Buch über die von dem Zuschuss gedeckte Partnerschaftsmaßnahme.

Die Wallonische Gesellschaft und die Verwaltung erstellen je Programm eine Jahresabrechnung und eine Endabrechnung über die Verwendung des Zuschusses.

**Art. 9** - Der Betrag, der von der Gesellschaft bei Nichteinhaltung der Bedingungen für die Gewährung des Zuschusses 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.

Der Betrag des Zuschusses, der gezahlt wurde, um eine technische oder städtebauliche Machbarkeitsstudie zu finanzieren, die auf das Aufgeben der Partnerschaftsmaßnahmen schließt, ist nicht rückzahlbar.

**Art. 10** - Die Partnerschaftsvereinbarung muss mindestens Folgendes enthalten:

1° die Identität der Partner;

2° den Gegenstand der Partnerschaftsmaßnahme;

3° die verfolgten Ziele;

4° die Zweckbestimmung der festgehaltenen Beihilfe, gemäß Artikel 2 § 4 des vorliegenden Erlasses, und deren Begründung;

5° die Planung der Partnerschaftsmaßnahme;

6° die Bezugsberechtigten der Wohnungen;

7° die betroffenen Wohnungskategorien, wobei anzugeben ist, wie viel Wohnungen für die Vermietung und für den Verkauf bestimmt sind;

8° die höchstzulässige Frist, innerhalb deren die Wohnungen fertigzustellen sind, unbeschadet des Artikels 5 5° vorliegenden Erlasses;

9° die Normen, denen die Wohnungen entsprechen müssen, unbeschadet des Artikels 5 2° und 3°;

10° die Bedingungen für die Zulassung der Miet-, Bewohnungs- oder Kaufbewerber;

11° die Bedingungen für den Verkauf, die Vermietung oder die Bewohnung der Wohnungen;

12° gegebenenfalls die regionalen Beihilfen, die der Partnerschaftsmaßnahme bereits zugeteilt wurden, sowie die Finanzierungsmodalitäten;

13° die eingesetzten juristischen Modalitäten, die insbesondere in Artikel 2 § 2 vorliegenden Erlasses erwähnt werden;

14° die Verteilung des Zuschusses, wenn mehrere Immobilienvermittler an der Partnerschaftsmaßnahme beteiligt sind;

15° die Unterschrift der Partner.

**Art. 11** - § 1 - Eine Partnerschaftszelle wird damit beauftragt, ein Gutachten über den von der Wallonischen Gesellschaft oder der Verwaltung vorgeschlagenen Entwurf des Programms zur Verteilung des Zuschusses und die Höhe des Zuschusses nach Artikel 4 § 1 3° vorigen Erlasses abzugeben.

§ 2 - Die Zelle besteht aus:

1° einem Vertreter des Ministers des Wohnungswesens, der den Vorsitz des Ausschusses führt;

2° einem Vertreter der Verwaltung, der das Sekretariat der Zelle führt;

3° einem Vertreter der Wallonischen Gesellschaft;

4° einem Vertreter der "Confédération de la Construction wallonne";

5° einem Vertreter der Zelle für finanzielle Informationen, die durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 24. März 2005 eingerichtet worden ist;

6° zwei Vertretern der "Union des villes et des communes de Wallonie", von denen einer die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes vertritt.

Die Zelle kann Vertreter anderer Organe oder Sachverständige einladen.

**Art. 12** - Für das Jahr 2008 wird der in Artikel 3 vorigen Erlasses erwähnte Bezuschussungsantrag spätestens zum 31. Oktober eingereicht.

**Art. 13** - Der vorliegende Erlass tritt am Tag seiner Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt* in Kraft.

**Art. 14** - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.  
Namur, den 19. Juni 2008

Der Minister-Präsident,  
R. DEMOTTE

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

—————  
VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 2008 — 2347

[2008/202491]

**19 JUNI 2008.** — **Besluit van de Waalse Regering betreffende de toekenning van een subsidie aan de vastgoedbeheerders met het oog op het opzetten, het ontwikkelen en het uitvoeren van samenwerkingsverbanden**

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 78bis;

Gelet op het advies van de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij), gegeven op 17 juni 2008;

Gelet op het advies van de "Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne" (Hoge Raad van Steden, Gemeenten en Provincies van het Waalse Gewest) van 2 april 2008;

Gelet op het advies van de "Conseil économique et social de la Région wallonne" (Sociaal-economische Raad van het Waalse Gewest) van 7 april 2008;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 22 februari 2008;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 28 februari 2008;

Gelet op het advies nr. 44.520/4 van de Raad van State, gegeven op 4 juni 2008, overeenkomstig artikel 84, § 1, eerste lid, 1<sup>o</sup>, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting,

Besluit :

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

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

2<sup>o</sup> Waalse maatschappij : de Waalse Huisvestingsmaatschappij;

3<sup>o</sup> het bestuur : het Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Patrimonium;

4<sup>o</sup> de vastgoedbeheerder : de vastgoedbeheerders bedoeld in artikel 1, 23<sup>o</sup>, van de Waalse Huisvestingscode;

5<sup>o</sup> het programma : de samenwerkingsverbanden waarvoor er een subsidieaanvraag ingediend is overeenkomstig dit besluit.

**Art. 2.** § 1. Tegen de voorwaarden van dit besluit kan er een subsidie toegekend worden aan een vastgoedbeheerder om de partners bij te staan in het opzetten, het ontwikkelen en het uitvoeren van het samenwerkingsverband.

§ 2. Het samenwerkingsverband beoogt één of meerdere volgende nadere regels :

1<sup>o</sup> het bedenken of het uitvoeren, de financiering of de verkoop of verhuur van woningen;

2<sup>o</sup> de aankoop op plannen van sociale of middelgrote woningen;

3<sup>o</sup> de afstand van zakelijke rechten op gronden mits een compensatie in sociale of middelgrote woningen;

4<sup>o</sup> de oprichting van een gemengde onderneming die ermee belast is de samenwerkingsverrichting tot een goede einde te brengen;

5<sup>o</sup> het optrekken van woningen op een locatie waarvoor de privé-eigenaar over een exclusiviteitsrecht beschikt overeenkomstig artikel 17, § 2, 1<sup>o</sup>, litt. f, van de wet van 23 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten;

6<sup>o</sup> het beheer door één of meer privé-personen van diensten gekoppeld aan de woningen in functie van de begunstigden.

§ 3. Het samenwerkingsverband moet minstens twintig percent woningen bevatten bedoeld bij artikel 1, 7<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup>, 9<sup>o</sup>, 10<sup>o</sup>, 11<sup>o</sup> en 18<sup>o</sup>bis van de Waalse Huisvestingscode.

§ 4. De subsidie is bestemd om het geheel of een deel van de kosten voortvloeiend uit hetgeen volgt te dekken :

1<sup>o</sup> stedenbouwkundige, juridische, financiële, fiscale of technische onderzoeken die nodig zijn voor het opzetten van het samenwerkingsverband;

2<sup>o</sup> de deelneming in het maatschappelijk kapitaal van de maatschappij die opgericht is om de samenwerkingsverrichting tot een goede einde te brengen;

3<sup>o</sup> de voor het bouwrijp maken van de locatie nodige uitrustingen bij gebrek aan geplande specifieke gewestelijke tegemoetkomingen of beschikbare begrotingen;

4<sup>o</sup> de overname van werken, uitrustingen of diensten voor personen die voor de woningen in aanmerking komen.

§ 5. De samenwerkingsverrichtingen waarvoor een vastgoedbeheerder voorheen een subsidie kreeg voor bijstand bij het opzetten, het ontwikkelen en het uitvoeren van een verrichting met vergelijkbare parameters zijn niet ontvankelijk.

**Art. 3.** § 1. De subsidieaanvraag wordt uiterlijk ingediend tegen 30 april van elk jaar.

Indien er meerdere vastgoedbeheerders zijn, wordt er een hoofdbeheerder aangewezen, die de subsidieaanvraag indient.

§ 2. De Minister legt voor de subsidieaanvraag de nadere regels vast in verband met de samenstelling van het dossier.

**Art. 4.** § 1. Het bedrag van de subsidie die per samenwerkingsverrichting toegekend moet worden, wordt berekend op volgende grondslag :

1° een basisbedrag dat overeenstemt met € 500 per woning waarin de samenwerkingsverrichting voorziet, met een maximum van € 50.000;

2° een bedrag van € 15.000 per niet-subsidieerbaar, te bestellen stedenbouwkundig onderzoek;

3° een bedrag vastgesteld op grond van het advies van de samenwerkingscel bedoeld in artikel 11 van dit besluit, rekening houdend met criteria betreffende de sociale vermenging, de lokalisatie, de gedeeltelijke huisvesting voor bestaansonzekere gezinnen, de oprichting van complexen voor het intergeneratie-wonen en de mate van betrokkenheid van de privé-partner in de samenwerkingsverrichting.

§ 2. Het maximumbedrag van de subsidie wordt vastgelegd op € 100.000.

**Art. 5.** Om aanspraak te kunnen maken op de subsidie, moet worden voldaan aan volgende voorwaarden :

1° de privé-personen die deelnemen aan de verrichting worden geselecteerd overeenkomstig de regelgeving over de overheidsopdrachten als de verrichting onder het toepassingsgebied ervan valt of na raadpleging van de mededinging met inachtneming van de beginselen van zorgvuldig bestuur als de verrichting buiten het toepassingsgebied van de regelgeving op de overheidsopdrachten valt. De selectie van de privé-partner wordt gemaakt aan de hand van een bijzonder bestek dat de specifieke bepalingen van de overheidsopdracht aangeeft;

2° de gemiddelde kostprijs van de woning bedoeld bij artikel 1, 9° en 11°, van de Waalse Huisvestingscode mag de kostprijs bedoeld bij het besluit van de Waalse Regering van 19 juli 2007 waarbij de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de oprichting van sociale woningen, de kostprijs bedoeld bij het besluit van de Waalse Regering van 19 juli 2007 waarbij de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de oprichting van middelgrote woningen en de kostprijs bedoeld bij het besluit van de Waalse Regering van 19 juli 2007 waarbij het Gewest een tegemoetkoming aan de plaatselijke besturen en aan de autonome bedrijven verleent voor de oprichting van één of meer sociale of middelgrote woningen niet overschrijden;

3° de woning stemt overeen met de criteria bepaald bij het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°*bis*, van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen;

4° minstens één vastgoedbeheerder is na afloop van de samenwerkingsverrichting houder van een zakelijk recht op het geheel of een deel van de woningen, behoudens indien de samenwerkingsverrichting uitsluitend de verkoop van de gebouwde woningen beoogt;

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 subsidie. Op voorstel van het bestuur of van de "Société wallonne" kan de Minister een bijkomende termijn toekennen;

6° de samenwerkingsverrichting wordt bij een samenwerkingsovereenkomst goedgekeurd door de Minister, waarvan de minimale inhoud opgenomen is in artikel 10.

**Art. 6.** Het programma wordt door de Regering goedgekeurd.

**Art. 7.** Vijftien percent van de subsidie wordt uitbetaald bij de kennisgeving van het goedgekeurde programma aan een door de partners aangewezen vastgoedbeheerder. De overige 85 % van de subsidie worden uitbetaald op grond van bewijsstukken in verband met de kosten bedoeld in artikel 2, § 4.

**Art. 8.** De begunstigden voeren een gescheiden boekhouding van de onder de subsidie vallende samenwerkingsverrichting.

De "Société wallonne" en het bestuur bepalen per programma een jaarlijkse en een laatste afrekening ter rechtvaardiging van het gebruik van de toelage.

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

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

R = het bedrag van de terugbetaling;

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

M = het bedrag van de toelage is.

Het bedrag van de subsidie die gestort wordt om een technisch of stedenbouwkundig haalbaarheidsonderzoek te betalen dat besluit tot de opgave van de samenwerkingsverrichting, wordt niet terugbetaald.

**Art. 10.** De samenwerkingsovereenkomst moet minstens wat volgt bevatten :

1° de identiteit van de partners;

2° het doel van de samenwerkingsverrichting;

3° de nagestreefde doelstellingen;

4° de bestemming van de gekozen tegemoetkoming overeenkomstig artikel 2, § 4, van dit besluit en de motivering ervan;

5° de planning van de samenwerkingsverrichting;

6° de personen die voor de woningen in aanmerking komen;

7° de soorten beoogde woningen, waarbij het aantal huur- en koopwoningen wordt aangegeven;

8° de maximale termijn waarin de woningen opgetrokken moeten worden overminderd artikel 5, 5°, van dit besluit;

9° de normen waaraan de woningen moeten voldoen onverminderd artikel 5, 2° en 3°;

10° de aanvaardingsvoorwaarden voor de kandidaat-huurders, bewoners of aankopers;

11° de verkoop-, huur- of bewoningsvoorwaarden;

12° in voorkomend geval, de gewestelijke tegemoetkomingen die voor de samenwerkingsverrichting reeds bestemd zijn, alsmede de financieringsmodaliteiten;

13° de uitgevoerde juridische modaliteiten die met name in artikel 2, § 2, van dit besluit bedoeld zijn;

14° de verdeling van de subsidie indien er meerdere vastgoedbeheerders aan de samenwerkingsverrichting deelnemen;

15° de ondertekening door de partners.

**Art. 11.** § 1. Een samenwerkingscel heeft als opdracht advies uit te brengen over het ontwerpprogramma tot verdeling van de subsidie voorgesteld door de "Société wallonne" of het bestuur en over het bedrag van de subsidie overeenkomstig artikel 4, § 1, 3<sup>o</sup>, van dit besluit.

§ 2. De cel bestaat uit :

1<sup>o</sup> één vertegenwoordiger van de Minister van Huisvesting, die het voorzitterschap op zich neemt;

2<sup>o</sup> één vertegenwoordiger van het bestuur, die het secretariaat waarneemt;

3<sup>o</sup> één vertegenwoordiger van de "Société wallonne";

4<sup>o</sup> één vertegenwoordiger van de "Confédération de la Construction wallonne" (Verbond van de Waalse Bouwaannemers);

5<sup>o</sup> één vertegenwoordiger van de cel voor financiële informatie opgericht bij besluit van de Waalse Regering van 24 maart 2005;

6<sup>o</sup> twee vertegenwoordigers van de "Union des Villes et Communes de Wallonie" (Unie van de Waalse Steden en Gemeenten), waaronder één de openbare huisvestingsmaatschappijen vertegenwoordigt.

De cel kan vertegenwoordigers van andere instellingen of deskundigen uitnodigen.

**Art. 12.** Voor het jaar 2008 wordt de subsidieaanvraag waarvan sprake in artikel 3 van dit besluit uiterlijk tegen 31 oktober aangevraagd.

**Art. 13.** Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

**Art. 14.** De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 19 juni 2008.

De Minister-President,

R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,

A. ANTOINE

#### MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 2008 — 2348

[2008/202492]

#### 19 JUIN 2008. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi aux opérateurs immobiliers d'une subvention en vue de favoriser le montage, le développement et l'exécution d'opérations de partenariat

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 78bis;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement du 17 mars 2008;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne du 2 avril 2008;

Vu l'avis du Conseil économique et social de la Région wallonne du 7 avril 2008;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 22 février 2008;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 28 février 2008;

Vu l'avis n<sup>o</sup> 44.520/4 du Conseil d'Etat, donné le 4 juin 2008, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

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 qui a le logement dans ses attributions;

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

3<sup>o</sup> l'Administration : la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine;

4<sup>o</sup> l'opérateur immobilier : les opérateurs immobiliers visés à l'article 1<sup>er</sup>, 23<sup>o</sup>, du Code wallon du Logement;

5<sup>o</sup> le programme : les opérations de partenariat faisant l'objet d'une demande de subvention en application du présent arrêté.

**Art. 2.** § 1<sup>er</sup>. Aux conditions du présent arrêté, une subvention peut être octroyée à un opérateur immobilier, pour aider les partenaires au montage, au développement et à l'exécution de l'opération de partenariat.

§ 2. L'opération de partenariat vise une ou plusieurs des modalités suivantes :

1<sup>o</sup> la conception ou l'exécution, le financement et la vente ou la location de logements;

2<sup>o</sup> l'achat sur plans de logements sociaux ou moyens;

3<sup>o</sup> la cession de droit réel de terrains, moyennant une contrepartie en logements sociaux ou moyens;

4<sup>o</sup> la création d'une société d'économie mixte chargée de mener à bien l'opération de partenariat;

5<sup>o</sup> la création de logements dans un site sur lequel le propriétaire privé dispose d'un droit d'exclusivité conformément à l'article 17, § 2, 1<sup>o</sup>, litt. f, de la loi du 23 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services;

6<sup>o</sup> la gestion, par une ou plusieurs personnes privées, de services attachés aux logements en fonction des personnes bénéficiaires.

§ 3. L'opération de partenariat doit comporter au moins vingt pour cent de logements visés par l'article 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup>, 9<sup>o</sup>, 10<sup>o</sup>, 11<sup>o</sup> et 18<sup>o</sup>bis, du Code wallon du Logement.

§ 4. La subvention est destinée à couvrir tout ou partie des coûts résultant :

1<sup>o</sup> des études urbanistiques, juridiques, financières, fiscales ou techniques nécessaires au montage de l'opération de partenariat;

2<sup>o</sup> de la prise de participation dans le capital social de la société créée pour mener à bien l'opération de partenariat;

3<sup>o</sup> des équipements nécessaires à la viabilisation du site, à défaut d'aides régionales spécifiques prévues ou de budgets disponibles;

4<sup>o</sup> de la prise en charge de travaux, d'équipements ou de services relatifs aux personnes bénéficiaires des logements.

§ 5. Ne sont pas recevables les opérations de partenariat pour lesquelles un opérateur immobilier a bénéficié antérieurement d'une subvention pour l'aide au montage, au développement et à l'exécution d'une opération dont les paramètres sont similaires.