

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 integratiewoningen wordt opgeheven. Het blijft evenwel van toepassing voor de programma's goedgekeurd door de Regering voor het jaar 2012.

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

Namen, 23 maart 2012.

De Minister-President,
R. DEMOTTE

De Minister van Duurzame Ontwikkeling en Ambtenarenzaken,
J.-M. NOLLET

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

F. 2012 — 1044

[2012/202003]

23 MARS 2012. — 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 l'acquisition d'un bâtiment améliorable et de la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un ou plusieurs logements sociaux

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 54, 60 à 68 et 88, § 2;

Vu 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.;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 11 juillet 2011;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 14 juillet 2011;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 29 août 2011;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 13 septembre 2011;

Vu l'avis 50.696/4 à 50.703/4 du Conseil d'Etat, donné le 27 décembre 2011, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'avis du Conseil supérieur du Logement, donné le 31 août 2011;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête :

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

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

2^o la Société wallonne : la Société wallonne du Logement;

3^o la société : la société de logement de service public;

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

5^o le coût maximum autorisé : le montant théorique qui ne peut être dépassé;

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

7^o honoraires : les honoraires comprennent le coût des auteurs de projet, des études techniques, de la coordination de sécurité et de santé, du responsable PEB, de la certification PEB (Performance énergétique du Bâtiment);

8^o frais : les frais comprennent le coût des essais de sol ou des essais prévus au cahier des charges, les raccordements, les révisions de prix, les imprévus liés à la nature du sol ou à l'état du bâtiment;

9^o le programme : le programme communal d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

10^o parachèvement minimum : le parachèvement minimum du logement comprend, pour chaque pièce d'habitation, un revêtement de sol souple ou rigide, des murs et cloisons soit enduits et peints ou tapissés soit recouverts de bois soit maçonnés en pierre ou en briques ou en blocs ou voiles de béton apparents soigneusement mis en œuvre, un plafond soit enduit et peint soit recouvert de bois soit en béton lisse peint ou réalisé par un système de faux-plafond. Il comprend également des portes de séparation entre les pièces de nuit et les autres pièces;

11^o équipement minimum : l'équipement minimum du logement comprend un système de chauffage incorporé et un système de ventilation dimensionnés en fonction de la performance énergétique du bâtiment, une cuisine composée au minimum d'un meuble avec évier, une pièce d'eau distincte de la cuisine et disposant d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude, d'un wc incorporé à l'habitation;

12^o locaux de service communs : les locaux de service communs sont destinés à l'entreposage des ordures ménagères et à l'entreposage de véhicules deux roues et voiturettes pour enfants. Le local permettant d'entreposer les ordures ménagères réunit les conditions suivantes : il doit pouvoir être fermé et être aisément accessible par les habitants de l'immeuble, il doit être localisé de manière à permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et avoir une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements, afin de permettre le stockage sélectif des ordures ménagères. Il doit permettre d'entreposer au minimum 4 poubelles. Le local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues et des voitures d'enfants réunit les conditions suivantes : il doit pouvoir être fermé et être aisément accessible par les habitants de l'immeuble, il doit être localisé de manière à permettre aisément l'accès à la voie publique et être indépendant des parkings, il doit avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement de 1,2 m² par logement.

Art. 2. La Société wallonne peut accorder une subvention à la société, pour l'acquisition d'un bâtiment améliorable et la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment, afin de créer un ou plusieurs logements sociaux.

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

Art. 3. § 1^{er}. La subvention est fixée à :

- a) 40.000 euros pour un studio;
- b) 65.000 euros pour un logement d'une chambre;
- c) 84.500 euros pour un logement de deux ou de trois chambres;
- d) 104.000 euros pour un logement de quatre chambres ou plus.

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

Par logement adaptable tel que visé à l'article 1^{er}, 16^oter, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, la subvention est augmentée de :

- a) 2.000 euros pour les logements d'une chambre;
- b) 2.500 euros par logement de deux ou de trois chambres;
- c) 3.000 euros par logement de quatre chambres ou plus.

§ 2. Le coût de l'acquisition du bâtiment est pris en charge, pour autant que l'acte authentique d'achat date de moins de quatre ans par rapport à la date d'octroi de la subvention ou date de moins de six ans pour les bâtiments acquis entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} janvier 2012.

§ 3. Si une partie du bâtiment améliorable doit être démolie, les travaux, visés à l'article 1^{er}, 13^o, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, peuvent comprendre la démolition et la reconstruction d'un volume équivalent à la partie du bâtiment démoli. Moyennant motivation, la Société wallonne peut autoriser une reconstruction d'un volume différent.

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

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

Art. 4. § 1^{er}. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§ 2 à 17.

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

§ 3. La société doit utiliser le modèle de cahier des charges type pour le marché de service d'auteur de projet ainsi que les autres documents administratifs établis par la Société wallonne.

§ 4. Les éléments de construction rénovés en vue de créer un logement dans un bâtiment existant doivent atteindre des performances thermiques et énergétiques minimales reprises dans le tableau ci-dessous :

Eléments de construction	U _{max} (W/m ² K)	R _{min} (m ² K/W)
1. Parois délimitant le volume protégé, à l'exception des parois formant la séparation avec un volume protégé adjacent		
1.1. Parois transparentes/translucides, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3), des façades légères (voir 1.4) et des parois en briques de verre (voir 1.5)	U _{w,max} = 2.2 et U _{g,max} = 1.3	
1.2. Parois opaques, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3) et des façades légères (voir 1.4)		
1.2.1. Toitures et plafonds	U _{max} = 0.27	
1.2.2. Murs non en contact avec le sol, à l'exception des murs visés en 1.2.4	U _{max} = 0.35	
1.2.3. Murs en contact avec le sol		R _{min} = 1.3
1.2.4. Parois verticales et en pente en contact avec un vide sanitaire ou avec une cave en dehors du volume protégé		R _{min} = 1.2
1.2.5. Planchers en contact avec l'environnement extérieur	U _{max} = 0.35	
1.2.6. Autres planchers (planchers sur terre-plein, au-dessus d'un vide sanitaire ou au-dessus d'une cave en dehors du volume protégé, planchers de cave enterrés)	U _{max} = 0.35	ou R _{min} = 1.30
1.3. Portes et portes de garage (cadre inclus)	U _{d,max} = 2.2	
1.4. Façades légères	U _{cw,max} = 2.2 et U _{g,max} = 1.3	
1.5. Parois en briques de verre	U _{max} = 2.2	
2. Parois entre 2 volumes protégés situés sur des parcelles adjacentes	U _{max} = 1.0	
3. Les parois opaques suivantes à l'intérieur du volume protégé ou adjacent à un volume protégé sur la même parcelle à l'exception des portes et portes de garage : 3.1. entre unités d'habitation distinctes; 3.2. entre unités d'habitation et espaces communs (cage d'escalier, hall d'entrée, couloirs,...); 3.3. entre unités d'habitation et espaces à affectation non résidentielle; 3.4. entre espaces à affectation industrielle et espaces à affectation non industrielle.	U _{max} = 1.0	

§ 5. Dès son acquisition, la société prend toute mesure conservatoire à l'égard du bâtiment.

§ 6. Les logements doivent bénéficier d'un parachèvement et d'un équipement minimum tels que définis à l'article 1^{er}, 10^o et 11^o, ainsi que, lorsque l'agencement des bâtiments le permet, de locaux de service communs visés à l'article 1^{er}, 12^o.

§ 7. Les immeubles à appartements ou à logements multiples de plus de trois logements doivent bénéficier des locaux de service commun visés à l'article 1^{er}, 12^o. Moyennant motivation, et en fonction des caractéristiques du bâtiment existant, la Société wallonne peut autoriser la non réalisation desdits locaux.

§ 8. Le logement est conforme aux critères définis par le Gouvernement en matière de salubrité des logements.

§ 9. Si les travaux nécessitent un permis d'urbanisme, une copie de ce permis est fournie préalablement à l'octroi de la subvention.

§ 10. Le coût maximum autorisé par logement est fixé à :

- a) 70.000 euros pour un studio;
- b) 100.000 euros pour un logement d'une chambre;
- c) 130.000 euros pour un logement de deux ou de trois chambres;
- d) 160.000 euros pour un logement de quatre chambres ou plus.

Pour les immeubles à appartements ou à logements multiples, à l'exception des logements construits dans le cadre d'une résidence service sociale. Le coût des espaces communs et le coût des locaux de service communs sont inclus dans le coût des logements.

Le coût maximum autorisé par opération correspond à la somme des coûts maximum autorisés par logement.

Le coût du logement, comprenant le coût du parachèvement minimum et de l'équipement minimum, calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de travaux, peut excéder le coût maximum autorisé par logement pour autant que le coût maximum par opération soit respecté.

§ 11. Pour les logements adaptables tels que visés à l'article 1^{er}, 16^oter, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les coûts maximum autorisés par logement visés au § 10 sont majorés du montant de la subvention prévue à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 3.

§ 12. Les montants fixés aux §§ 10 et 11 peuvent être revus lorsque les montants visés à l'article 3, § 1^{er}, sont revus en fonction de l'article 3, § 4, ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction.

§ 13. Lorsque le coût total d'une opération calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de travaux dépasse de maximum 15 % le coût maximum autorisé par opération fixé aux §§ 10 et 11, la Société wallonne peut, sur demande motivée de la société, accorder une dérogation aux montants visés aux §§ 10 et 11, à la condition que le dépassement soit motivé par des circonstances objectives. La Société wallonne transmet sa décision motivée au Ministre et à la société.

Lorsque le coût total d'une opération calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de travaux dépasse de plus de 15 % le coût maximum par opération fixé aux §§ 10 et 11, le Ministre peut, sur demande motivée de la société et moyennant avis de la Société wallonne, accorder une dérogation aux montants visés aux §§ 10 et 11 et, si le surcoût est lié au caractère spécifique de l'opération ou si le bâtiment présente une valeur patrimoniale significative, aux montants de la subvention visée à l'article 3, § 1^{er}.

§ 14. Le dossier d'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements créés doit être soumis, pour approbation, à la Société wallonne dans les douze mois à dater de la notification du programme à la société.

Le dossier de soumission comprenant les plans, métrés ventilés par typologie de logement, estimatifs et cahiers des charges, est transmis, pour approbation, à la Société wallonne dans les dix-huit mois à dater de la notification du programme à la société.

Le dossier contenant le résultat de la mise en concurrence des travaux doit être transmis à la Société wallonne dans les vingt-quatre mois à dater de la notification du programme à la société.

A la demande motivée de la société, la Société wallonne peut accorder un délai supplémentaire de six mois au dépôt du dossier d'avant-projet ou de six mois pour la mise en concurrence.

Sur la proposition motivée de la Société wallonne, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire.

§ 15. A l'exception des travaux conservatoires ou de sauvegarde, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'écoulement du délai au cours duquel la Société wallonne peut suspendre ou annuler le marché ni en cas de suspension du marché par la Société wallonne.

L'ordre de commencer les travaux doit être donné dans les trois mois à dater de l'échéance du délai visé au § 14, 4^e alinéa, ou à dater de l'autorisation, par la Société wallonne, de commander les travaux.

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

Sur la proposition motivée de la Société wallonne, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire.

§ 16. Préalablement à la mise en concurrence du marché de travaux, la société doit disposer des droits réels sur le bâtiment et des autorisations d'urbanisme nécessaires.

§ 17. Le logement doit être mis en location en tant que logement social pendant une durée de trente ans à dater de sa première occupation.

§ 18. Endéans les trois mois consécutifs aux échéances visées aux §§ 14 et 15, la Société wallonne communique au Ministre la liste des projets hors délai accompagnée d'un relevé des demandes de prolongation introduites par les sociétés.

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

Art. 5. Le montant définitif de la subvention est fixé dans la notification d'autorisation de mise en concurrence autant l'approbation du dossier de soumission par la Société wallonne.

Art. 6. § 1^{er}. Le financement de l'acquisition, la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation d'un bâtiment améliorable, en vue de la création de logements est assuré par le montant de la subvention visé à l'article 3 et par les avances consenties par la Société wallonne ou les disponibilités de la société, dont l'affectation est préalablement autorisée par la Société wallonne.

§ 2. La Société wallonne assure le financement complémentaire à la subvention par le produit d'emprunts garantis par la Région conformément à l'article 135 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Elle arrête un règlement des avances réglant le calcul :

- 1^o du montant des avances;
- 2^o du montant du remboursement;
- 3^o des annuités, du taux annuel, de leur progression et de leur prise de cours;

4° de la déduction des intérêts.

Le règlement des avances est soumis à l'approbation du Ministre.

Art. 7. Le Ministre liquide le montant inscrit au budget selon les modalités suivantes :

— une première tranche de 5 % est versée à la Société wallonne dès l'approbation du programme annuel par le Gouvernement;

— le solde de la subvention est versé à la Société wallonne sur la base de déclarations de créance mensuelles établies par elle et visées par les commissaires du Gouvernement.

La déclaration de créance reprend pour chaque chantier la date d'approbation de la décision d'attribution du marché par la Société wallonne.

La Société wallonne liquide la subvention à la société en plusieurs tranches versées sur leur compte courant ordinaire, à savoir :

- 5 % à la notification par la Société wallonne;
- 30 % à l'autorisation de commander les travaux;
- 55 % en cours de travaux.

Le solde sera versé à la réception provisoire de la totalité des travaux ou des travaux correspondant à un lot de commande, après certification énergétique des logements et sur base des factures liquidées.

Art. 8. Le Ministre peut autoriser la société à vendre des logements aux locataires, au plus tôt à la fin de la huitième année à dater de la première occupation.

Le produit de la vente est affecté en premier lieu au remboursement anticipé des dettes contractées pour la création ou la rénovation de ces logements et ensuite à la création ou la rénovation d'un ou plusieurs logements du même type.

Art. 9. § 1^{er}. Le montant à rembourser par le bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention, est fixé par la formule suivante :

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

où :

R = le montant du remboursement;

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

M = le montant de la subvention.

§ 2. La sanction prévue au § 1^{er} n'est pas d'application en cas de vente visée à l'article 8.

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

Art. 11. L'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de l'acquisition, la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation d'un bâtiment améliorable pour y créer un ou plusieurs logements sociaux est abrogé. Toutefois, il reste d'application pour les programmes approuvés par le Gouvernement avant l'année 2007.

Art. 12. Les articles 1^{er}, 3, 12°, et 74 du décret du 9 février 2012 modifiant le Code wallon du Logement entrent en vigueur le jour de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 13. Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 23 mars 2012.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,
J.-M. NOLLET

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

D. 2012 — 1044

[2012/202003]

23. MÄRZ 2012 — Erlass der Wallonischen Regierung über die Gewährung durch die "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) einer Beihilfe an die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für den Erwerb, die Sanierung, die Umgestaltung oder die Anpassung eines verbesserungsfähigen Gebäudes, um in diesem Gebäude eine oder mehrere Sozialwohnungen zu schaffen

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 54, 60 bis 68 und 88, § 2;

Aufgrund des Erlasses 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;

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

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

Aufgrund des am 29. August 2011 abgegebenen Gutachtens der "Société wallonne du Logement";

Aufgrund des am 13. September 2011 abgegebenen Gutachtens des "Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne" (Hoher Rat der Städte, Gemeinden und Provinzen der wallonischen Region);

Aufgrund des am 27. Dezember 2011 in Anwendung des Artikels 84, § 1, Absatz 1, 1° der am 1. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat abgegebenen Gutachtens 50.696/4 bis 50.703/4 des Staatsrats;

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

Auf Vorschlag des Ministers des Wohnungswesens,

Beschließt:

Artikel 1 - Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten die folgenden Definitionen:

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

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

3° die Gesellschaft: die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes;

4° die Kosten der Wohnung: Die Höhe der zum Erwerb, zur Sanierung, zur Umgestaltung oder zur Anpassung eines verbesserungsfähigen Gebäudes zwecks der Schaffung einer Sozialwohnung notwendigen Ausgaben: alle Kosten, einschließlich der Honorare und Gebühren, unter Ausschluss der Kosten für die Gestaltung der Umgebung und der in Anwendung anderer Regelungsbestimmungen erhaltenen Beihilfen;

5° die zulässigen Höchstkosten: der theoretische Betrag, der nicht überschritten werden darf;

6° die Gesamtkosten einer Maßnahme: die Summe der Kosten für jede Wohnung, die im Rahmen der Maßnahme vorgesehen ist;

7° Honorare: die Honorare umfassen die Kosten für die Projektautoren, die technischen Studien, die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinierung, den PEB-Verantwortlichen, die "P.E.B."-Zertifizierung (Energieeffizienz von Gebäuden);

8° Aufwendungen: die Aufwendungen umfassen die Kosten für die Bodentests oder für die im Lastenheft vorgesehenen Tests, die Anschlüsse, die Preisrevisionen sowie die unvorhergesehenen Kosten in Verbindung mit der Bodennatur oder dem Zustand des Gebäudes;

9° das Programm: das in Artikel 188 bis 190 des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse erwähnte gemeindliche Aktionsprogramm in Sachen Wohnungswesen;

10° minimale Fertigstellung: die minimale Fertigstellung der Wohnung umfasst für jeden Wohnraum einen flexiblen oder harten Bodenbelag, Mauern und Wände, die entweder beschichtet und angestrichen oder tapeziert, oder mit Holz bedeckt, oder mit Steinen, Ziegelsteinen oder Blocken oder sichtbaren Betonwänden sorgfältig gemauert sind, eine Decke, die entweder beschichtet oder angestrichen ist oder mit Holz bedeckt oder aus glattem angestrichenem Beton besteht, oder mit einem System von Zwischendecke gebaut ist. Sie umfasst ebenfalls Türen zur Trennung der Schlafräume und der anderen Räume;

11° Mindestausrüstung: die Mindestausrüstung der Wohnung umfasst ein eingebautes Heizsystem und ein Lüftungssystem, deren Größe von der Energieeffizienz des Gebäudes abhängt, und eine Küche, die aus mindestens einem Möbel mit Spülbecken zusammengesetzt ist, einen Wasserraum, der von der Küche getrennt ist und über eine Dusche oder eine Badewanne mit Warmwasser verfügt, und ein WC in der Wohnung;

12° gemeinschaftliche Diensträumlichkeiten: die gemeinschaftlichen Diensträumlichkeiten sind zur Zwischenlagerung des Hausmülls und zum Einstellen von Zweiradfahrzeugen und Kinderwagen bestimmt. Die Räumlichkeit zur Zwischenlagerung von Hausmüll erfüllt die folgenden Bedingungen: Sie muss abgeschlossen werden können und für die Bewohner des Gebäudes leicht zugänglich sein, sie muss so gelegen sein, dass der Hausmüll leicht zur öffentlichen Straße gebracht werden kann, und muss eine ausreichende Kapazität unter Berücksichtigung der Anzahl Wohnungen haben, um die selektive Lagerung des Hausmülls zu erlauben. Sie muss die Lagerung von mindestens 4 Mülltonnen erlauben. Die Räumlichkeit zum Einstellen der Zweiradfahrzeuge und der Kinderwagen erfüllt die folgenden Bedingungen: Sie muss abgeschlossen werden können und für die Bewohner des Gebäudes leicht zugänglich sein, sie muss so gelegen sein, dass der Zugang zur öffentlichen Straße leicht möglich ist, sie muss unabhängig von den Garagen sein, und unter Berücksichtigung der Anzahl Wohnungen Abmessungen haben, die vereinbar mit der vorgesehenen Funktion sind, mit mindestens einem Stellplatz von 1,2 m² je Wohnung.

Art. 2 - Die Wallonische Gesellschaft kann der Gesellschaft einen Zuschuss für den Erwerb, die Sanierung, die Umgestaltung oder die Anpassung eines verbesserungsfähigen Gebäudes gewähren, um eine oder mehrere Sozialwohnungen zu schaffen.

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

Art. 3 - § 1 - Der Zuschuss beläuft sich auf:

a) 40.000 Euro für eine Einzimmerwohnung;

b) 65.000 Euro für eine Wohnung mit einem Schlafzimmer;

c) 84.500 Euro für eine Wohnung mit zwei oder drei Schlafzimmern;

d) 104.000 Euro für eine Wohnung mit vier Schlafzimmern oder mehr.

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

Je anpassbare Wohnung im Sinne von Artikel 1, 16^{ter} des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse wird der Zuschuss um den folgenden Betrag erhöht:

a) 2.000 Euro für Wohnungen mit einem Schlafzimmer;

b) 2.500 Euro je Wohnung mit zwei oder drei Schlafzimmern;

c) 3.000 Euro je Wohnung mit vier Schlafzimmern oder mehr.

§ 2 - Die Kosten für den Erwerb des Gebäudes werden übernommen, vorausgesetzt, dass die notarielle Kaufurkunde weniger als vier Jahre vor dem Datum der Gewährung des Zuschusses zurückliegt oder, für die zwischen dem ersten Januar 2006 und dem ersten Januar 2012 erworbenen Gebäude, weniger als sechs Jahre.

§ 3 - Wenn ein Teil des verbesserungsfähigen Gebäudes abgebrochen werden muss, können die in Artikel 1 13° des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse erwähnten Arbeiten den Abbruch und den Wiederaufbau eines Volumens, das dem abgebrochenen Teil des Gebäudes entspricht, umfassen. Vorbehaltlich einer Begründung kann die Wallonische Gesellschaft den Wiederaufbau eines anderen Volumens gestatten.

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

§ 5 - Das Gebäude kann teilweise zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken bestimmt werden.

Art. 4. § 1 - Der Anspruch auf den Zuschuss unterliegt der Einhaltung der in den §§ 2 bis 17 erwähnten Bedingungen.

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

§ 3 - Die Gesellschaft muss das Modell des Musterlastenheftes für den Dienstleistungsauftrag als Projektautor sowie die anderen administrativen Unterlagen, die von der Wallonischen Gesellschaft aufgestellt worden sind, benutzen.

§ 4 - Die zwecks der Schaffung einer Wohnung in einem bestehenden Gebäude renovierten Bauelemente müssen die Mindestwerte der Wärme- und Energieeffizienz erreichen, die in der nachstehenden Tabelle aufgeführt werden:

Bauelemente	U _{max} (W/m ² K)	R _{min} (m ² K/W)
1. Wände, die den geschützten Raum abgrenzen, mit Ausnahme der Wände, die als Trennwand zu einem angrenzenden geschützten Volumen dienen		
1.1. Transparente/lichtdurchlässige Wände, mit Ausnahme von Türen und Garagentoren (siehe 1.3), der Leichtbaufassaden (siehe 1.4) und der Wände aus Glassteinen (siehe 1.5)	U _{W,max} = 2.2 und U _{g,max} = 1.3	
1.2. Undurchsichtige Wände, mit Ausnahme von Türen und Garagentoren (siehe 1.3) und Leichtbaufassaden (siehe 1.4)		
1.2.1. Dächer und Decken	U _{max} = 0.27	
1.2.2. Mauern, die nicht mit dem Erdboden in Berührung kommen, mit Ausnahme der unter 1.2.4 genannten Mauern	U _{max} = 0.35	
1.2.3. Mauern, die mit dem Erdboden in Berührung kommen		R _{min} = 1.3
1.2.4. Vertikale oder abschüssige Wände, die mit einem Belüftungshohlraum oder einem Keller außerhalb des geschützten Volumens in Berührung kommen		R _{min} = 1.2
1.2.5. Fußböden, die mit dem Außenraum in Berührung kommen	U _{max} = 0.35	
1.2.6. Andere Fußböden (Fußböden auf ebener Erde oder über einem Belüftungshohlraum, einem Keller außerhalb des geschützten Volumens, unterirdische Kellerfußböden)	U _{max} = 0.35	oder R _{min} = 1.30
1.3. Türen und Garagentore (einschließlich Rahmen)	U _{d,max} = 2.2	
1.4. Leichtbaufassaden	U _{cw,max} = 2.2 und U _{g,max} = 1.3	
1.5. Wände aus Glassteinen	U _{max} = 2.2	
2. Wände zwischen 2 geschützten Volumen, die sich auf angrenzenden Parzellen befinden	U _{max} = 1.0	
3. Die folgenden lichtdichten Wände in einem geschützten Volumen oder an ein geschütztes Volumen auf derselben Parzelle angrenzend, mit Ausnahme der Türen und Garagentoren: 3.1. zwischen verschiedenen Wohneinheiten; 3.2. zwischen Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen (Treppenhaus, Eingangshalle, Gänge, ...); 3.3. zwischen Wohneinheiten und Räumen, die nicht zu Wohnzwecken benutzt werden; 3.4. zwischen gewerblich genutzten Räumen und nicht gewerblich genutzten Räumen	U _{max} = 1.0	

§ 5 - Sofort nach dem Erwerb des Gebäudes trifft die Gesellschaft jede Sicherungsmaßnahme bezüglich des Gebäudes.

§ 6 - Die Wohnungen müssen eine minimale Fertigstellung und eine Mindestausrüstung im Sinne von Artikel 1 10° und 11°, sowie, wenn die Aufteilung der Wohnungen es möglich macht, gemeinschaftliche Diensträumlichkeiten im Sinne von Artikel 1 12° genießen.

§ 7 - Die Appartementgebäude oder die Gebäude mit mehreren Wohnungen werden gemeinschaftliche Diensträumlichkeiten im Sinne von Artikel 1 12° enthalten. Die Wallonische Gesellschaft kann vorbehaltlich einer Begründung und unter Berücksichtigung der Merkmale des bestehenden Gebäudes erlauben, dass diese Räumlichkeiten nicht gebaut werden.

§ 8 - Die Wohnung stimmt mit den von der Regierung in Sachen gesundheitliche Zutraglichkeit der Wohnungen festgelegten Kriterien überein.

§ 9 - Wenn für die Arbeiten eine Städtebaugenehmigung erforderlich ist, wird vor der Gewährung des Zuschusses eine Abschrift dieser Genehmigung vorgelegt.

§ 10 - Die zulässigen Höchstkosten je Wohnung belaufen sich auf:

- a) 70.000 Euro für eine Einzimmerwohnung;
- b) 100.000 Euro für eine Wohnung mit einem Schlafzimmer;
- c) 130.000 Euro für eine Wohnung mit zwei oder drei Schlafzimmern;
- d) 160.000 Euro für eine Wohnung mit vier Schlafzimmern oder mehr.

Für die Appartementgebäude oder Gebäude mit mehreren Wohnungen, mit Ausnahme der im Rahmen einer betreuten Sozialwohnung gebauten Wohnungen. Die Kosten für die gemeinschaftlichen Räume und die Kosten für die gemeinschaftlichen Diensträumlichkeiten sind in den Kosten für die Wohnungen mit einbezogen.

Die zulässigen Höchstkosten je Maßnahme entsprechen dem Gesamtbetrag der zulässigen Höchstkosten je Wohnung.

Die Kosten der Wohnung, die die Kosten der minimalen Fertigstellung und der Mindestausrüstung umfassen, die auf der Grundlage des Ergebnisses des Aufrufs zum Wettbewerb des Bauauftrags berechnet worden sind, dürfen die zulässigen Höchstkosten je Wohnung überschreiten, soweit die zulässigen Höchstkosten je Maßnahme beachtet werden.

§ 11 - Für die anpassbaren Wohnungen im Sinne von Artikel 16^{ter} des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse werden die in § 10 erwähnten zulässigen Höchstkosten je Wohnung um den Betrag des in Artikel 3 § 1 Absatz 3 vorgesehenen Zuschusses erhöht.

§ 12 - Die in den §§ 10 und 11 festgelegten Beträge können revidiert werden, wenn die in Artikel 3 § 1 erwähnten Beträge unter Berücksichtigung von Artikel 3 § 4 revidiert werden, oder wenn eine Änderung der Baukosten beobachtet wird.

§ 13 - Wenn die Gesamtkosten einer Maßnahme, die auf der Grundlage des Ergebnisses des Aufrufs zum Wettbewerb des Bauauftrags berechnet worden sind, die in den §§ 10 und 11 erwähnten zulässigen Höchstkosten je Maßnahme um höchstens 15% überschreiten, kann die Wallonische Gesellschaft auf mit Gründen versehenen Antrag der Gesellschaft hin eine Abweichung von den in den §§ 10 und 11 erwähnten Beträgen bewilligen, soweit die Überschreitung durch objektive Umstände begründet wird. Die Wallonische Gesellschaft übermittelt dem Minister und der Gesellschaft ihren mit Gründen versehenen Beschluss.

Wenn die Gesamtkosten einer Maßnahme, die auf der Grundlage des Ergebnisses des Aufrufs zum Wettbewerb des Bauauftrags berechnet worden sind, die in den §§ 10 bis 11 erwähnten zulässigen Höchstkosten je Maßnahme um mehr als 15% überschreiten, kann der Minister auf mit Gründen versehenen Antrag der Gesellschaft hin und mittels des Gutachtens der Wallonischen Gesellschaft eine Abweichung von den in den §§ 10 und 11 erwähnten Beträgen bewilligen und wenn die Mehrkosten mit einer spezifischen Maßnahme verbunden sind oder wenn das Gebäude einen bedeutenden Wert als Erbgut aufweist, von den Beträgen der in Artikel 3 § 1 erwähnten Beihilfe.

§ 14 - Die Akte zum städtebaulichen und architektonischen Vorentwurf bezüglich der Gestaltung der geschaffenen Wohnungen muss der Wallonischen Gesellschaft innerhalb von zwölf Monaten ab dem Datum, an dem das Programm an die Gesellschaft zugestellt worden ist, zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Akte der Submission mit den Plänen, Aufmaßen, die nach Typologie der Wohnungen aufgeteilt werden, Schätzungsaufmaßen und Lastenheften wird der Wallonischen Gesellschaft innerhalb von achtzehn Monaten ab dem Datum, an dem das Programm an die Gesellschaft zugestellt worden ist, zur Genehmigung übermittelt.

Die Akte mit dem Ergebnis des Aufrufs zum Wettbewerb für die Arbeiten muss der Wallonischen Gesellschaft innerhalb von vierendzwanzig Monaten ab der Zustellung des Programms an die Gesellschaft übermittelt werden.

Auf mit Gründen versehenen Antrag der Gesellschaft hin kann die Wallonische Gesellschaft eine weitere Frist von sechs Monaten für die Einreichung der Akte des Vorentwurfs oder von sechs Monaten für den Aufruf zum Wettbewerb bewilligen.

Auf begründeten Vorschlag der Wallonischen Gesellschaft kann der Minister eine zusätzliche Frist einräumen.

§ 15 - Mit Ausnahme der vorsorglichen und Sicherungsarbeiten dürfen die Arbeiten nicht vor dem Ablauf der Frist, im Laufe derer die Wallonische Gesellschaft den Auftrag aussetzen oder annullieren kann, noch im Falle der Aussetzung des Auftrags durch die Wallonische Gesellschaft in Angriff genommen werden.

Die Anweisung zur Inangriffnahme der Arbeiten muss innerhalb von drei Monaten ab dem Ablauftermin der in § 14 Absatz 4 erwähnten Frist oder ab dem Datum, an dem die Wallonische Gesellschaft die Erlaubnis erteilt hat, die Arbeiten in Auftrag zu geben, erfolgen.

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

Auf begründeten Vorschlag der Wallonischen Gesellschaft kann der Minister eine zusätzliche Frist einräumen.

§ 16 - Vor dem Aufruf zum Wettbewerb des Bauauftrags muss die Gesellschaft über dingliche Rechte an dem Grundstück oder an dem Gebäude und über die erforderlichen Städtebaugenehmigungen verfügen.

§ 17 - Die Wohnung muss ab dem Tag ihrer ersten Benutzung dreißig Jahre lang als Sozialwohnung zur Vermietung gegeben werden.

§ 18 - Innerhalb von drei Monaten nach den in den §§ 14 und 15 erwähnten Fristen übermittelt die Wallonische Gesellschaft dem Minister die Liste der außerhalb der Friste eingereichten Projekte zusammen mit einer Liste der durch die Gesellschaften eingereichten Verlängerungsanträge.

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

Art. 5 - Der endgültige Betrag des Zuschusses wird in der Zustellung der Erlaubnis des Aufrufs zum Wettbewerb, durch die die Genehmigung der Akte der Submission durch die Wallonische Gesellschaft beurkundet wird, festgelegt.

Art. 6 - § 1 - Die Finanzierung des Erwerbs, der Sanierung, der Umgestaltung oder der Anpassung einer verbesserungsfähigen Gebäudes zwecks der Schaffung von Wohnungen wird durch den Betrag des in Artikel 3 erwähnten Zuschusses und durch die von der Wallonischen Gesellschaft bereitgestellten Vorschüsse oder die verfügbaren Geldmittel der Gesellschaft, deren Zweckbestimmung von der Wallonischen Gesellschaft vorher genehmigt wird, gewährleistet.

§ 2 - Die Wallonische Gesellschaft gewährleistet die zusätzliche Finanzierung des Zuschusses durch den Ertrag der durch die Region garantierten Anleihen gemäß Artikel 135 des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse.

Sie verabschiedet eine Regelung über die Vorschüsse, in der die Berechnung des Folgenden bestimmt wird:

1° des Betrags der Vorschüsse;

2° des Betrags der Rückzahlung;

3° der Annuitäten, deren jährlichen Steigerungsrate und des Datums, ab dem sie laufen;

4° der Zinszahlungsverpflichtungen.

Die Regelung über die Vorschüsse unterliegt der Genehmigung des Ministers.

Art. 7 - Der Minister zahlt den im Haushaltsplan eingetragenen Betrag nach den folgenden Modalitäten aus:

— eine erste Tranche von 5% wird der Wallonischen Gesellschaft nach der Genehmigung des jährlichen Programms durch die Regierung eingezahlt;

— Der Restbetrag des Zuschusses wird der Wallonischen Gesellschaft auf der Grundlage von monatlichen Forderungsanmeldungen eingezahlt, die von der Wallonischen Gesellschaft erstellt und von den Kommissaren der Regierung mit einem Sichtvermerk versehen werden.

In der Forderungsanmeldung wird für jede Baustelle das Datum angegeben, an dem die Wallonische Gesellschaft den Beschluss zur Vergabe des Auftrags genehmigt hat.

Die Wallonische Gesellschaft zahlt der Gesellschaft den Zuschuss in mehreren Tranchen aus, die auf ihr ordentliches laufendes Konto eingezahlt werden, nämlich:

— 5% bei der Notifizierung durch die Wallonische Gesellschaft;

— 30% bei der Erlaubnis zur Bestellung der Arbeiten;

— 55% während der Ausführung der Arbeiten.

Der Restbetrag wird bei der vorläufigen Abnahme der gesamten Arbeiten oder der Arbeiten, die einem Los entsprechen, nach Zertifizierung der Wohnungen und aufgrund der ausgezahlten Rechnungen eingezahlt.

Art. 8 - Der Minister kann der Gesellschaft erlauben, den Mietern frühestens am Ende des achten Jahres ab der ersten Bewohnung Wohnungen zu verkaufen.

Der Verkaufserlös wird zuerst für die vorzeitige Rückzahlung der für die Schaffung oder Renovierung dieser Wohnungen eingegangenen Schulden bestimmt und anschließend für die Schaffung oder Renovierung einer oder mehrerer Wohnungen derselben Art.

Art. 9 - § 1 - Der Betrag, der von dem Zuschussberechtigten bei Nichteinhaltung der Bedingungen für die Gewährung des Zuschusses zurückzuzahlen ist, wird durch folgende Formel festgelegt:

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

wobei

R = der zurückzuzahlende Betrag;

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

M = der Betrag des Zuschusses.

§ 2 - Die in § 1 des vorliegenden Artikels vorgesehene Strafmaßnahme findet keine Anwendung im Falle eines in Artikel 8 des vorliegenden Erlasses erwähnten Verkaufs.

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

Art. 11 - Der Erlass der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 über die Gewährung durch die "Société wallonne du Logement" einer Beihilfe an die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für den Erwerb, die Sanierung, die Umgestaltung oder die Anpassung eines verbesserungsfähigen Gebäudes, um in diesem Gebäude eine oder mehrere Sozialwohnungen zu schaffen, wird aufgehoben. Er bleibt jedoch weiterhin anwendbar für die vor dem Jahre 2007 durch die Regierung genehmigten Programme.

Art. 12 - Die Artikel 1, 3 12° und 74 des Dekrets vom 9. Februar 2012 zur Abänderung des Wallonischen Wohngesetzbuches treten am Tag des Inkrafttretens des vorliegenden Erlasses in Kraft.

Art. 13 - Der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört, wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 23. März 2012

Der Minister-Präsident
R. DEMOTTE

Der Minister für nachhaltige Entwicklung und den öffentlichen Dienst
J.-M. NOLLET

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

N. 2012 — 1044

[2012/202003]

23 MAART 2012. — Besluit van de Waalse Regering waarbij door de « Société wallonne du Logement » (Waalse Huisvestingsmaatschappij) een tegemoetkoming toegekend wordt aan de openbare huisvestingsmaatschappijen met het oog op de aankoop, de renovatie, de herstructurering of de aanpassing van een verbeterbare woning om er één of meer sociale woningen van te maken

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 54, 60 tot 68 en 88, § 2;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 19 juli 2007 waarbij de "Société wallonne du Logement" een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de bouw van sociale woningen;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 11 juli 2011;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 14 juli 2011;

Gelet op het advies van de "Société wallonne du Logement", gegeven op 29 augustus 2011;

Gelet op het advies van de "Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne" (Hoge Raad van Steden, Gemeenten en Provincies van het Waalse Gewest), gegeven op 13 september 2011;

Gelet op het advies nr. 50.696/4 tot 50.703/4 van de Raad van State, gegeven op 27 december 2011, overeenkomstig artikel 84, § 1, eerste lid, 1° van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

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

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting,

Besluit :

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

1° Minister : de Minister bevoegd voor Huisvesting;

2° de "Société wallonne" : de "Société wallonne du Logement";

3° de maatschappij : de openbare huisvestingsmaatschappij;

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

5° de toegelaten maximale kostprijs : het theoretische bedrag dat niet overschreden mag worden;

6° de totale kostprijs van een verrichting : de som van de kostprijzen van elke woning voorzien in het kader van de verrichting;

7° honoraria : in de honoraria inbegrepen zijn de kostprijs van de projectontwerpers, de technische studies, de coördinatie inzake veiligheid en gezondheid, de EPG-verantwoordelijke, de EPGücertificering (energieperformantie gebouwen);

8° kosten : in de kostprijs inbegrepen zijn de kostprijs van de bodemtests of de tests voorzien in het bestek, de aansluitingen, de prijsherzieningen, de onvoorziene omstandigheden in verband met de aard van de bodem of de staat van het gebouw;

9° het programma : het gemeentelijk actieprogramma inzake huisvesting bedoeld in de artikelen 188 tot en met 190 van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen;

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

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

12° gemeenschappelijke dienstlokalen : de gemeenschappelijke dienstlokalen dienen voor het onderbrengen van huisvuil, tweewielers en kinderwagens. Het lokaal waarin huisvuil wordt opgeslagen moet voldoen aan volgende voorwaarden : het moet afgesloten kunnen worden en makkelijk toegankelijk zijn voor de bewoners, daar gelegen zijn waar huisvuil vlot naar de openbare weg overgebracht kan worden en over voldoende capaciteit beschikken, rekening houdend met het aantal woningen, om het selectief opslaan van huisvuil mogelijk te maken. Er moet minstens plaats zijn voor vier vuilnisbakken. Het lokaal voor het stallen van tweewielers en kinderwagens moet aan volgende voorwaarden voldoen : het moet afgesloten kunnen worden en makkelijk toegankelijk zijn voor de bewoners, daar gelegen zijn waar de overgang naar de openbare weg makkelijk is en onafhankelijk zijn van de parkeerruimtes, over afmetingen beschikken die beantwoorden aan de voorziene functie, rekening houdend met het aantal woningen, met een oppervlakte van minimum 12 m² per woning.

Art. 2. De "Société wallonne" kan een toelage aan de maatschappij toekennen voor de aankoop en de renovatie, de herstructurering of de aanpassing van een verbeterbaar gebouw om er één of meer voor verhuur bestemde sociale woningen bestemd van te maken.

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

Art. 3. § 1. De toelage wordt bepaald op :

- a) 40.000 euro voor een studio;
- b) 65.000 euro voor een woning met één slaapkamer;
- c) 84.500 euro voor een woning met twee of drie slaapkamers;
- d) 104.000 euro voor een woning met vier slaapkamers of meer.

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

Per verbeterbare woning, zoals bepaald in artikel 1, 16^oter, van het Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen, wordt de toelage verhoogd met :

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

§ 2. De kostprijs voor de aankoop van het gebouw wordt overgenomen voor zover de authentieke aankoopakte van minder dan vier jaar dateert ten opzichte van de datum van toekenning van de toelage of van minder dan zes jaar dateert voor de gebouwen aangekocht tussen 1 januari 2006 en 1 januari 2012.

§ 3. Als een gedeelte van het verbeterbare gebouw gesloopt moet worden, kunnen de werken, bedoeld in artikel 1, 13^o, van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen, de sloop en de wederopbouw van een volume gelijkwaardig aan het gedeelte van het gesloopte gebouw omvatten. Mits motivering kan de "Société wallonne" de wederopbouw van een verschillend woning toelaten.

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

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

Art. 4. § 1. Om aanspraak te kunnen maken op de toelage, moet worden voldaan aan de voorwaarden bedoeld in de §§ 2 tot 17.

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

§ 3. De maatschappij moet het model van het typebestek voor de dienstverleningsopdracht van auteur van project alsmede de andere administratieve documenten opgemaakt door de Waalse maatschappij.

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

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

Bouwelementen	U _{max} (W/m ² K)	R _{min} (m ² K/W)
3. De volgende ondoorschijnende wanden binnen het beschermd volume of aangrenzend aan een beschermd volume op hetzelfde perceel met uitzondering van de deuren en garagedeuren : 3.1. tussen afzonderlijke wooneenheden; 3.2. tussen wooneenheden en gemene ruimten (trappenhuis, hal, gangen,...); 3.3. tussen wooneenheden en ruimten met een niet-residentiële bestemming; 3.4. tussen ruimten met een industriële bestemming en ruimten met een niet-industriële bestemming	U _{max} = 1.0	

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

§ 6. De gebouwen moeten een voltooiing en een minimum uitrusting zoals bepaald in artikel 1, 10° en 11° genieten en wanneer, de inrichting van de gebouwen het mogelijk maken, beschikken over gemeenschappelijke dienstlokalen bedoeld in artikel 1,12.

§ 7. De appartements- of flatgebouwen met meer dan drie woningen moeten beschikken over dienstlokalen bedoeld in artikel 1, 12°. Mits motivering en naar gelang van de eigenschappen van het bestaande gebouw kan de "Société wallonne" de niet-uitvoering van deze lokalen toelaten.

§ 8. De woning beantwoordt aan de criteria die door de Regering inzake gezondheid van de woningen bepaald zijn.

§ 9. Als de werken een stedenbouwkundige vergunning vereisen, wordt een afschrift van die vergunning voor de toekenning van de toelage afgegeven.

§ 10. De maximale toegelaten kostprijs per woning wordt bepaald op :

- a) 70.000 euro voor een studio;
- b) 100.000 euro voor een woning met één slaapkamer;
- c) 130.000 euro voor een woning met twee of drie slaapkamers;
- d) 160.000 euro voor een woning met vier slaapkamers of meer.

Voor de appartements- of flatgebouwen met uitzondering van de woningen gebouwd in het kader van een sociale serviceflat. De kostprijs van de gemeenschappelijke ruimten en de kosten van de gemeenschappelijke dienstlokalen zijn inbegrepen in de kostprijs van de woningen.

De maximum toegelaten kostprijs per verrichting stemt overeen met de som van de per woning maximale toegelaten kosten.

De kostprijs van de woning die de kostprijs van de minimale voltooiing en van de minimale uitrusting omvat en die berekend wordt op grond van het resultaat van het in mededinging stellen van de opdracht voor aanneming van werken, kan de per woning maximale toegelaten kostprijs overschrijden voor zover de per verrichting maximale toegelaten verrichting nageleefd wordt.

§ 11. Voor de verbeterbare woningen zoals bedoeld in artikel 1, 16°ter, van het Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen, worden de per woning maximale toegelaten kosten die bedoeld zijn in § 10 verhoogd met het bedrag van de in artikel 3, § 1, derde lid, bedoelde subsidie.

§ 12. De in de §§ 10 en 11 bepaalde bedragen kunnen herzien worden wanneer de in artikel 3, § 1, bedoelde bedragen herzien worden naar gelang van artikel 3, § 4, of indien een ontwikkeling van de bouwkosten vastgesteld wordt.

§ 13. Wanneer de kostprijs van een verrichting berekend op grond van het resultaat van het in mededinging stellen van de opdracht voor aanneming van werken met maximum 15 % hoger is dan de per verrichting maximale toegelaten kostprijs bedoeld in de §§ 10 en 11, kan de "Société wallonne" op gemotiveerd verzoek van de maatschappij een afwijking van de in de §§ 10 en 11 bedoelde bedragen toekennen op voorwaarde dat de overschrijding door objectieve omstandigheden gemotiveerd wordt. De "Société wallonne" maakt haar met redenen omklede beslissing over aan de Minister en aan de maatschappij.

Wanneer de kostprijs van een verrichting berekend op grond van het resultaat van het in mededinging stellen van de opdracht voor aanneming van werken met meer dan 15 % hoger is dan de per verrichting maximale toegelaten kostprijs bedoeld in de §§ 10 en 11, kan de Minister op gemotiveerd verzoek van de maatschappij en mits advies van de Waalse maatschappij een afwijking van de in de §§ 10 en 11 bedoelde bedragen toekennen en van de bedragen van de toelagen bedoeld in artikel 3, § 1, indien de meerkosten gebonden zijn aan het bijzondere karakter van de verrichting of indien het gebouw een belangrijke patrimoniale waarde heeft.

§ 14. Het dossier voor het stedenbouwkundig en architectonisch voorproject met betrekking tot het ontwerp van de opgerichte woningen moet binnen de twaalf maanden te rekenen van de kennisgeving van het programma aan de maatschappij ter goedkeuring aan de "Société wallonne" worden voorgelegd.

Het gunningsdossier met de plannen, de opmetingsstaten per type woning, de ramingen en de bestekken moet binnen de achttien maanden te rekenen van de kennisgeving van het programma aan de maatschappij ter goedkeuring aan de "Société wallonne" worden voorgelegd.

Het dossier met het resultaat van het in mededinging stellen van de werken moet binnen de vierentwintig maanden te rekenen van de kennisgeving van het programma aan de maatschappij aan de "Société wallonne" worden overgemaakt.

Na een gemotiveerd verzoek van de maatschappij kan de "Société wallonne" een bijkomende termijn van zes maanden toestaan voor de indiening van het voorontwerp of het in mededinging stellen.

Op gemotiveerd voorstel van de "Société wallonne" kan de Minister een bijkomende termijn toekennen.

§ 15. Met uitzondering van de bewarende of beschermende werken, mogen de werken niet voor het verlopen van de termijn waarin de Waalse maatschappij de opdracht kan schorsen of nietig verklaren, noch in geval van schorsing van de opdracht door de Waalse maatschappij ondernomen worden.

§ 14. Het bevel tot aanvatten van de werken dient binnen de drie maanden gegeven te worden te rekenen van de vervaldatum van de in § 14, 4°, vierde lid, bedoelde termijn of, na de machtiging door de "Société wallonne" om de werken te bevelen.

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

Op gemotiveerd voorstel van de "Société wallonne" kan de Minister een bijkomende termijn toekennen.

§ 16. De maatschappij moet voor het in mededinging stellen van de overheidsopdracht voor aanneming van werken beschikken over de zakelijke rechten over het gebouw en de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunningen.

§ 17. De woning moet, te rekenen van de eerste bewoning, als sociale woning verhuurd worden tijdens een periode van dertig jaar.

§ 18. Binnen de drie maanden volgend op de termijnen bedoeld in de §§ 14 en 15 deelt de "Société wallonne" de lijst van de termijnoverschrijdende projecten aan de Minister mee, samen met een lijst van de verlengingsaanvragen die de maatschappijen hebben ingediend.

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

Art. 5. Het definitieve bedrag van de subsidie wordt bepaald in de kennisgeving van de machtiging tot het in mededinging stellen die akte neemt van de goedkeuring van het gunningsdossier door de "Société wallonne".

Art. 6. § 1. De financiering van de aankoop, de bouw, de renovatie, de herstructurering of de aanpassing van een verbeterbare woning met het oog op de oprichting van woningen wordt gewaarborgd door het bedrag van de subsidie bedoeld in artikel 3 en door de voorschotten toegekend door de "Société wallonne" of de beschikbare middelen van de maatschappij waarvan de bestemming van tevoren door de "Société wallonne" wordt toegelaten.

§ 2. De "Société wallonne" voorziet in de financiering ter aanvulling van de subsidie door de opbrengst van leningen die door het Gewest gedekt worden overeenkomstig artikel 135 van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

Ze voorziet in de uitbetaling van de voorschotten met bepaling van :

1° het bedrag van de voorschotten;

2° het bedrag van de terugbetaling;

3° de annuïteiten, de jaarlijkse rentevoet, hun progressie en hun gangbare looptijd;

4° de verschuldigde interest.

Voorschotten worden pas uitbetaald na goedkeuring door de Minister.

Art. 7. De Minister betaalt het op de begroting uitgetrokken bedrag uit op grond van de volgende modaliteiten :

— een eerste schijf van 5 % wordt aan de "Société wallonne" gestort zodra het jaarlijkse programma door de Regering wordt goedgekeurd;

— het saldo van de subsidie wordt uitbetaald aan de "Société wallonne" op grond van de maandelijks aangiften van schuldvordering die door haar worden opgemaakt en van het visum van de Regeringscommissarissen worden voorzien.

In de aangifte van schuldvordering staat voor elk bouwwerk de datum vermeld waarop de beslissing door de "Société wallonne" over de wijze van gunning van de opdracht werd goedgekeurd.

De "Société wallonne" betaalt de maatschappij de subsidie uit in verschillende schijven die op hun gewone lopende rekening worden gestort, namelijk :

— 5 % bij de kennisgeving door de "Société wallonne";

— 30 % bij de machtiging om de werken te bevelen;

— 55 % tijdens de werken.

Het saldo zal gestort worden bij de voorlopige oplevering van de hele werken of van de werken die overeenstemmen met een partij bestellingen, na een energiecificering van de woningen en op grond van de uitbetaalde facturen.

Art. 8. De Minister kan ten vroegste op het einde van het achtste jaar te rekenen van de eerste bewoning de maatschappij de toelating geven om woningen aan de huurders te verkopen.

De opbrengst van de verkoop wordt eerst aangewend voor de vervroegde terugbetaling van de schulden aangegaan voor de oprichting of de renovatie van die woningen en dan voor de oprichting of de renovatie van één of meerdere gelijksoortige woningen.

Art. 9. § 1. Het bedrag dat door de begunstigde 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 staat voor het bedrag dat terugbetaald moet worden;

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

M, voor het bedrag van de subsidie.

§ 2. De sanctie voorzien in § 1 wordt niet toegepast voor de verkoop bedoeld in artikel 8.

Art. 10. Dit besluit is van toepassing op de financiering van de aankoopprogramma's voor verbeterbare gebouwen en renovatie, herstructurering of de aanpassing van dat gebouw met het oog op de oprichting van sociale woningen goedgekeurd door de Regering vanaf het jaar 2012.

Art. 11. Het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij door de "Société wallonne du Logement" een tegemoetkoming toegekend wordt aan de openbare huisvestingsmaatschappijen met het oog op de aankoop, de renovatie, de herstructurering of de aanpassing van een verbeterbare woning om er één of meer sociale woningen van te maken, wordt opgeheven. Het blijft evenwel van toepassing voor de programma's goedgekeurd door de Regering voor het jaar 2012.

Art. 12. De artikelen 1, 3, 12°, en 74 van het decreet van 9 februari 2012 tot wijziging van de Waalse Huisvestingscode treden in werking op de dag van inwerkingtreding van dit besluit.

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

Namen, 23 maart 2012.

De Minister-President,
R. DEMOTTE

De Minister van Duurzame Ontwikkeling en Ambtenarenzaken,
J.-M. NOLLET