

Annexe 3 – Coefficients d'émission de CO₂ des principaux combustibles et rendements énergétiques des installations de référence

Coefficients d'émission de CO₂ des principaux combustibles fossiles

Combustibles	Coefficient d'émission de CO ₂ exprimé en kg d'équivalent de CO ₂ par MWh primaire (sur PCI)
Gaz naturel	217
Mazout / diesel	306
Charbon	385
Huile de colza	70

b) Rendements énergétiques des installations de référence

Production électrique	Rendement $\eta_e = 55\%$
Production de chaleur	Rendement $\eta_{th} = 90\%$
Production de froid à une température inférieure à zéro	Coefficient de performance COP = 2
Production de froid à une température supérieure à zéro	Coefficient de performance COP = 4

Vu pour être annexé à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 relatif à la promotion de l'électricité verte.

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

La Ministre de l'Energie
Mme C. FREMAULT

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2015/31891]

17 DECEMBER 2015. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en in het bijzonder artikel 20;

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen en in het bijzonder artikel 8;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse huivestingscode zoals gewijzigd door de ordonnantie van 26 juli 2013, Titel IV, hoofdstuk VII;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 februari 2008 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren;

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

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën gegeven op 26 mars 2015;

Gelet op het akkoord van de minister van Begroting gegeven op 2 april 2015;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2015/31891]

17 DECEMBRE 2015. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 et plus particulièrement les articles 20 et 87;

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

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement telle que modifiée par l'ordonnance du 26 juillet 2013, titre IV, chapitre VII;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales;

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

Vu l'avis favorable de l'Inspection des Finances donné le 26 mars 2015;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor huisvesting en stadsvernieuwing gegeven op 3 juni 2015;

Gelet op het advies n°58.192/3 van de Raad van State gegeven op 21 oktober 2015 in toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1° van de geëördineerde wetten op de Raad van State;

Gelet op de 'gender-test' uitgevoerd in toepassing van artikel 3, 2° van de ordonnantie van 29 maart 2012 houdende integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Op voorstel van de minister bevoegd voor Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — *Définitions*

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

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

2° Minister: de minister of staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting;

3° Bestuur: De Directie Huisvesting van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

4° Concessiegever: de houders van zakelijke rechten, de houders van een recht van openbaar beheer, de houders van een renovatiehuurovereenkomst of de handelshuurders waarbij een gebouw of woning aan een sociaal verhuurkantoor voor verhuur of via mandaat van beheer toevertrouwd wordt;

5° Niet-invorderbare schuldvorderingen: de huurschuldvorderingen opeisbaar na ontbinding of na afloop van de overeenkomst die het sociaal verhuurkantoor met de huurder verbindt en die sinds minstens een jaar niet meer geëind zijn.

6° Persoon die zijn hoedanigheid van dakloze verliest: de persoon die:

- genoten heeft van de verhoging van het leefloon toegekend in toepassing van artikel 14 § 3, van de wet van 26 mei 2002 betreffende het Recht op Maatschappelijke Integratie;

- genoten heeft van de installatiepremie toegekend in toepassing van artikel 57bis van de organieke wet 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

- in het bezit is van een attest van het O.C.M.W. dat verklaart dat hij zijn hoedanigheid van dakloze verliest door het betrekken van een woning.

7° Solidaire woning: woning zoals bepaald in artikel 2, § 1, 25° van de Code.

8° Studentenwoning: Kleine individuele woning of collectieve woning die niet voor huisvesting van het gezinstype bestemd kan worden en waarvan de voornaamste roeping die van studentenwoning is.

9° transitwoning: woning zoals gedefinieerd in artikel 2, § 1, 22° van de Code en waarvan de maximale bewoningsduur achttien maanden bedraagt.

10° Intergenerationele woning: woning zoals bepaald in artikel 2, § 1, 2° van de Code.

HOOFDSTUK II. — *Erkenning*

Art. 2. § 1. Elke aanvraag tot erkenning als sociaal verhuurkantoor wordt aan de minister per aangetekende brief tegen ontvangstbewijs verzonden. Ze bevat de volgende documenten en verbintenissen:

1° de statuten gepubliceerd in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* en een geëördineerde versie indien van toepassing;

2° de samenstelling van zijn algemene vergadering en van zijn raad van bestuur;

3° de inventaris van de woningen beheerd door de aanvrager.

Indien van toepassing, omschrijft deze inventaris nader of deze woning een solidaire of intergenerationele woning, een studentenwoning, transitwoning is, of voorbehouden is voor een persoon die zijn hoedanigheid van dakloze verliest of een woning verhuurd in overeenstemming met hoofdstuk XI van dit besluit.

4° een territoriaal dekkingsplan alsook een nota die de nagestreefde doelstellingen inzake geografische ontwikkeling van zijn activiteiten nader omschrijft;

Vu l'accord du Ministre du Budget donné le 2 avril 2015;

Vu l'avis du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine donné le 3 juin 2015;

Vu l'avis n°58.192/3 du Conseil d'Etat donné le 21 octobre 2015 en application de l'article 84, § 1^{er}, al. 1^{er}, 1° des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Vu le test « gender » effectué en application de l'article 3, 2° de l'ordonnance du 29 mars 2012 portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale;

Sur la proposition du Ministre chargé du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE I^{er}. — *Définitions*

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

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

2° Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions;

3° Administration : la Direction du Logement de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale;

4° Concédant : le ou les titulaires de droits réels, les titulaires d'un droit de gestion publique, les preneurs d'un bail commercial ou de rénovation, confiant un immeuble ou un logement, en bail ou par mandat de gestion, à une agence immobilière sociale;

5° Créances irrécouvrables : les créances locatives exigibles après résiliation ou au terme du contrat qui lie l'agence immobilière sociale au locataire et qui n'ont pas fait l'objet d'un recouvrement depuis au moins un an.

6° Personne qui perd sa qualité de sans-abri : la personne qui :

- a bénéficié de la majoration du revenu d'intégration octroyée en application de l'article 14 § 3, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale;

- a bénéficié de la prime d'installation octroyée en application de l'article 57bis de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale;

- est en possession d'une attestation du C.P.A.S. certifiant qu'elle perd sa qualité de sans abri en occupant un logement.

7° Logement solidaire : logement tel que défini à l'article 2, § 1^{er}, 25° du Code.

8° Logement étudiant : Petit logement individuel ou logement collectif ne pouvant être destiné à un hébergement de type familial et dont la vocation principale est le logement d'étudiants.

9° Logement de transit : logement tel que défini à l'article 2, § 1^{er}, 22° du Code et dont la durée d'occupation maximale est de dix-huit mois.

10° Logement intergénérationnel : logement tel que défini à l'article 2, § 1^{er}, 2° du Code.

CHAPITRE II. — *Agrément*

Art. 2. § 1^{er}. Toute demande d'agrément en tant qu'agence immobilière sociale est adressée au Ministre sous pli recommandé contre accusé de réception. Elle comporte les documents et les engagements suivants :

1° les statuts publiés aux annexes du *Moniteur belge* ainsi qu'une version coordonnée s'il échet;

2° la composition de son assemblée générale et de son conseil d'administration ;

3° l'inventaire des logements gérés par la demanderesse.

S'il échet, cet inventaire précise si le logement est un logement solidaire ou intergénérationnel, étudiant, de transit, réservé à une personne qui perd sa qualité de sans-abri ou un logement loué conformément au chapitre XI du présent arrêté.

4° un plan de couverture territorial ainsi qu'une note explicitant les objectifs poursuivis en terme de développement géographique de ses activités;

5° het toewijzingsreglement van de woningen goedgekeurd in overeenstemming met artikel 26 van de Code en zijn uitvoeringsbesluiten;

6° een afschrift van het of van de samenwerkingsakkoorden die met de gemeenten en/of OCMW's in overeenstemming met artikel 124, § 1, 3° van de Code gesloten werden;

7° een afschrift van het of van de samenwerkingsovereenkomsten die in toepassing van het artikel 38, § 1 van dit besluit gesloten werden.

8° een begrotingsraming;

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

10° indien van toepassing, de personeelslijst van de vereniging met aanduiding van de taken waarvoor ze tewerkgesteld zijn.

In voorkomend geval, geeft het sociaal verhuurkantoor ook de kwalificaties op van het personeel als bedoeld in 14° van dit artikel.

11° de berekeningswijze van de huurprijs gestort aan de houders van zakelijke rechten die garandeert dat deze huurprijs in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 121, § 3, van de Code;

12° de berekeningswijze van de huurprijs gestort door de huurder die garandeert dat deze huurprijs in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 122 van de Code;

13° een document waarin het sociaal verhuurkantoor er zich toe verbindt om:

- aan het Bestuur een gescheiden boekhouding af te leveren, met name onder de vorm van een analytische boekhouding, voor zijn activiteiten die in het kader van dit besluit uitgeoefend worden;

- het genormaliseerd minimum boekhoudkundig plan te gebruiken, aangepast op de wijze vastgesteld door de Minister;

- een beroep te doen op een revisor gekozen uit de leden van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren voor de goedkeuring van de jaarrekeningen;

- aan de Administratie, in overeenstemming met artikel 124, § 1, 5° van de Code, een zesmaandelijks financieel verslag volgens het model vastgesteld door de Minister, over te maken.

14° een document waarin het sociaal verhuurkantoor er zich toe verbindt om, overeenkomstig artikel 124, § 1, 4° van de Code, voor de uitvoering van zijn opdrachten, een minimaal personeelsbestand te voorzien minstens samengesteld uit:

- een gediplomeerd bestuurder;

- een gediplomeerd sociaal assistent wanneer het sociaal verhuurkantoor zelf de sociale begeleiding verzorgt, en;

- in geval van de uitvoering van renovatiewerken, een bouwtechnicus

De Minister kan de vermeldingen en de ter ondersteuning van de aanvraag te leveren documenten preciseren en aanvullen.

Wanneer de aanvraag onnauwkeurig of onvolledig is, licht het Bestuur de aanvrager hiervan in en nodigt hem uit om zijn dossier te vervolledigen binnen een termijn van een maand te rekenen vanaf de uitnodiging die hem hiertoe werd overgemaakt.

In dit geval begint de termijn als bedoeld in § 3 van dit artikel te lopen bij de ontvangst van de ontbrekende stukken.

§ 2. De erkenning wordt voor een minimale duur van een jaar en een maximale duur van vijf jaar toegekend. Zij is hernieuwbaar. Ze kan toegekend worden voor een proefperiode van maximaal achttien maanden.

§ 3. De Minister betekent zijn beslissing binnen de vier maanden na ontvangst van de aanvraag of na de vervollediging ervan. Bij gebreke daarvan wordt de erkenning geacht verworpen te zijn.

De beslissing van de Minister kan het voorwerp van een beroep bij de Regering uitmaken volgens de modaliteiten vastgesteld in artikel 23 van dit besluit.

Art. 3. De aanvragen voor hernieuwing van de erkenning worden ten laatste vier maanden voor de vervaldatum van de lopende erkenning aan het Bestuur verzonden.

Ze omvatten de documenten als bedoeld in artikel 2, § 1, en worden in overeenstemming met deze bepaling meegedeeld.

Art. 4. Het samenwerkingsakkoord als bedoeld in artikel 2, § 1, 6°, van dit besluit, heeft met name betrekking op de controlemethode voor naleving van het sociaal oogmerk van de opdracht van het sociaal verhuurkantoor, namelijk, de toegang tot huisvesting voor personen in moeilijkheden mogelijk maken.

5° le règlement d'attribution des logements adopté conformément à l'article 26 du Code et à ses arrêtés d'exécution;

6° une copie du ou des accords de collaborations passés avec les communes et/ou CPAS conformément à l'article 124, § 1^{er}, 3° du Code;

7° une copie de la ou des conventions de coopération passées en application de l'article 38, § 1^{er} du présent arrêté.

8° un budget prévisionnel;

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

10° s'il échet, la liste du personnel de l'association avec l'indication des tâches auxquelles il est affecté.

Le cas échéant, l'agence immobilière sociale indique également les qualifications du personnel visé au 14° du présent article.

11° le mode de calcul du loyer versé aux concédants, garantissant que ce loyer est conforme aux dispositions de l'article 121, § 3, du Code;

12° le mode de calcul du loyer versé par le locataire garantissant que ce loyer est conforme aux dispositions de l'article 122 du Code;

13° un document dans lequel l'agence immobilière sociale prend les engagements suivants :

- fournir à l'Administration une comptabilité séparée, laquelle peut se présenter notamment sous la forme d'une comptabilité analytique, pour ses activités exercées dans le cadre du présent arrêté;

- utiliser le plan comptable minimum normalisé adapté tel que déterminé par le Ministre;

- faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises pour l'approbation de ses comptes annuels;

- transmettre à l'Administration, conformément à l'article 124, § 1^{er}, 5° du Code, un rapport financier semestriel établi selon le modèle déterminé par le Ministre.

14° un document dans lequel l'agence immobilière sociale prend l'engagement, conformément à l'article 124, § 1^{er}, 4° du Code, d'affecter à l'exécution de ses missions, un personnel minimal constitué au moins :

- d'un gestionnaire diplômé ;

- d'un travailleur social diplômé lorsque l'agence immobilière sociale assure elle-même l'accompagnement social, et ;

- en cas d'accomplissement de travaux de rénovation, d'un technicien en bâtiment.

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

Lorsque la demande est imprécise ou incomplète, l'Administration en informe la demanderesse et l'invite à compléter son dossier dans un délai d'un mois à dater de l'invitation qui lui en est faite.

Dans ce cas, le délai visé au § 3 du présent article prend cours à la réception des pièces manquantes.

§ 2. L'agrément est octroyé pour une durée minimale d'un an et maximale de cinq ans. Il est renouvelable. Il peut être probatoire, pour une durée maximale de dix-huit mois.

§ 3. Le Ministre notifie sa décision dans les quatre mois de la réception de la demande ou de son complément. A défaut, l'agrément est réputé avoir été rejeté.

La décision du Ministre peut faire l'objet d'un recours auprès du Gouvernement, selon les modalités fixées à l'article 23 du présent arrêté.

Art. 3. Les demandes de renouvellement d'agrément sont adressées à l'Administration au plus tard quatre mois avant la date d'expiration de l'agrément en cours.

Elles comportent les documents visés à l'article 2, § 1^{er}, et sont instruites conformément à cette disposition.

Art. 4. L'accord de collaboration visé à l'article 2, § 1^{er}, 6°, du présent arrêté, porte notamment sur les apports respectifs de la commune ou du CPAS et de l'agence immobilière sociale et le mode de contrôle du respect de la finalité sociale de la mission de l'agence immobilière sociale, à savoir, de permettre l'accès au logement à des personnes en difficulté.

Dit akkoord preciseert ook de respectieve inbreng van de gemeente of van het OCMW en van het sociaal verhuurkantoor en met name:

1° de geleverde hulp door de gemeente of het OCMW, met name in de vorm van terbeschikkingstelling van woningen of subsidies of toewijzing van personeel en hun modaliteiten;

2° de wijze van samenwerking tussen het sociaal verhuurkantoor en de gemeente of het OCMW en meer bepaald de toewijzingsregels van een deel van de woningen beheerd door het sociaal verhuurkantoor aan een publiek gezamenlijk bepaald door de gemeente of het OCMW en het sociaal verhuurkantoor, in overeenstemming met artikel 26 en volgende van de Code, alsook de sociale begeleidingsregels als bedoeld in artikel 120, § 4, van de Code, indien zij door de gemeente of het OCMW wordt verzorgd.

3° de sociale begeleidingsvoorwaarden beoogd in artikel 120 § 4 van de Code indien die door de gemeente of het OCMW ten uitvoer gebracht wordt;

4° de toegangsregels tot het toewijzingsregister van de woningen.

5° de aanstelling van een referentpersoon voor de SVK binnen de gemeente of de OCMW.

Art. 5. Het territoriaal dekkingsplan als bedoeld in artikel 2, § 1, 4°, situeert de gebouwen waarvan het kantoor houder van zakelijke rechten, huurder is of waarvoor hij het beheer verzorgt en legt op indicatieve wijze de perimeter vast waarop het zijn ontwikkeling gedurende de komende vijf jaar wil richten waarbij rekening gehouden wordt met de behoeften aan woningen in de geografische zones zoals die door de minister bepaald zijn.

Deze zones zijn bepaald na akkoord van de Regering, door met name rekening te houden met de behoefte en de aanwezigheid van woningen die aansluiten bij het toepassingsgebied van dit besluit en op basis van de gemiddelde vastgestelde huurprijs door het Observatiecentrum van de huisvesting.

Art. 6. Het aantal woningen afkomstig van de publieke sector mag twintig woningen per sociaal verhuurkantoor niet overschrijden indien het minder dan honderd woningen beheert en twintig procent indien het meer dan honderd woningen beheert.

Art. 7. Overeenkomstig artikel 124, § 2, van de Code, is het aantal erkenningen tot vierentwintig beperkt.

In afwijking van het vorige lid en mits gedegen motivatie kan, na advies van het bestuur en door beslissing van de minister, het aantal erkenningen de vierentwintig overschrijden indien een van de volgende voorwaarden nageleefd is:

- De overtollige erkenning laat toe om het aanbod aan woningen beheerd door de sociale verhuurkantoren in een gemeente in aanzienlijke mate te laten toenemen op het grondgebied waarop het aantal woningen van dit type, op het moment van de aanvraag tot erkenning, lager dan 100 is.

- De overtollige erkenning laat toe om een voldoende aanbod aan woningen te garanderen die, door hun eigenschappen (zoals de omvang, de toegankelijkheid voor gehandicapte personen, enz.) of het specifieke publiek (studenten, daklozen, enz.) waar ze zich tot richten, aansluiten bij de richtsnoeren van de van kracht zijnde Gewestelijke beleidsverklaring.

HOOFDSTUK III. — Contractuele relaties

Art. 8. § 1. Naast de goederen waarvoor het sociaal verhuurkantoor houder van zakelijke rechten is, kunnen de woningen aan het sociaal verhuurkantoor toevertrouwd worden door huurcontract conform bijlage I van dit besluit of door mandaat van beheer conform bijlage II of III.

§ 2. De woningen die door de sociale verhuurkantoren beheerd worden, worden ter beschikking van het doelpubliek gesteld door een van de volgende overeenkomsten:

huurovereenkomst of onderhuurovereenkomst conform de bijlagen IV of V van dit besluit.

bewoningsovereenkomst conform bijlage VI van dit besluit, indien het gaat om een transitwoning

studentenhuurovereenkomst of onderhuurovereenkomst voor studentenwoning conform de bijlagen VII of VIII van dit besluit, indien het om een studentenwoning gaat.

§ 3. Elke bepaling die strijdig is met de bepalingen van de modelovereenkomsten die het voorwerp van de bijlagen I tot VIII van dit besluit uitmaken, sluit de woning in kwestie van het toepassingsgebied van dit besluit uit.

Cet accord précise également l'apport respectif de la commune ou du CPAS et de l'agence immobilière sociale, notamment :

1° l'aide apportée par la commune ou le CPAS, notamment sous la forme de mise à disposition de logements ou de subsides ou d'affectation de personnel et leurs modalités ;

2° le mode de collaboration entre l'agence immobilière sociale et la commune ou le CPAS et, le cas échéant, les modalités d'attribution, en ce compris la procédure d'attribution dérogatoire, visée à l'article 31 du Code, d'une partie des logements gérés par l'agence immobilière sociale à un public défini conjointement par la commune ou le CPAS et l'agence immobilière sociale, conformément à l'article 26 et suivants du Code, ainsi que les modalités de l'accompagnement social visé à l'article 120, § 4, du Code, s'il est réalisé par la commune ou le CPAS.

3° Les modalités de l'accompagnement social visé à l'article 120 § 4 du Code si celui-ci est réalisé par la commune ou le CPAS;

4° les modalités d'accès au registre d'attribution des logements.

5° La désignation d'un référant pour l' AIS au sein de la commune ou du CPAS.

Art. 5. Le plan de couverture territoriale visé à l'article 2, § 1^{er}, 4°, situe les immeubles dont l'agence est titulaire de droits réels, locataire ou dont elle assure la gestion et fixe, de manière indicative, le périmètre dans lequel elle entend concentrer, pour les cinq ans à venir, son développement en tenant compte, notamment, des besoins en logements dans les zones géographiques déterminées par le Ministre.

Ces zones sont déterminées après accord du Gouvernement, en tenant compte notamment du besoin et de la présence de logements entrant dans le champ d'application du présent arrêté et sur base du loyer moyen constaté par l'Observatoire de l'habitat.

Art. 6. Le nombre de logements issus du secteur public ne peut excéder vingt logements par agence immobilière sociale si elle gère moins de cent logements et vingt pourcents si elle gère plus de cent logements.

Art. 7. Conformément à l'article 124, § 2, du Code, le nombre d'agréments est limité à vingt-quatre.

En dérogation à l'alinéa précédent, moyennant due motivation, après avis de l'administration et sur décision du Ministre, le nombre d'agréments peut excéder vingt-quatre si l'une des conditions suivantes est respectée :

- L'agrément excédentaire permet d'accroître de manière importante l'offre de logements gérés par les agences immobilières sociales dans une commune sur le territoire de laquelle le nombre de logements de ce type est, au moment de la demande d'agrément, inférieur à 100.

- L'agrément excédentaire permet de garantir une offre suffisante de logements qui, de par leurs caractéristiques (telles que la taille, l'accessibilité aux personnes handicapées, etc) ou le public spécifique auxquels ils s'adressent (étudiants, sans-abris, etc), s'inscrivent dans les lignes directrices de la Déclaration de Politique Régionale en vigueur.

CHAPITRE III. – Relations contractuelles

Art. 8. § 1^{er}. Outre les biens pour lesquels l'agence immobilière sociale est titulaire de droits réels, les logements peuvent être confiés à l'agence immobilière sociale par contrat de location conforme à l'annexe I du présent arrêté ou par mandat de gestion conforme à l'annexe II ou III.

§ 2. Les logements gérés par les agences immobilières sociales sont mis à disposition du public cible par l'une des conventions suivantes :

contrat de bail ou bail de sous-location conformes aux annexes IV ou V du présent arrêté.

convention d'occupation conforme à annexe VI du présent arrêté, s'il s'agit d'un logement de transit

bail étudiant ou bail de sous-location pour logement étudiant conformes aux annexes VII ou VIII du présent arrêté, s'il s'agit d'un logement étudiant.

§ 3. Toute disposition contraire aux dispositions des conventions types faisant l'objet des annexes I à VIII du présent arrêté exclut le logement concerné du champ d'application du présent arrêté

§ 4. In geval van intrekking of niet vernieuwing van de erkenning van het sociaal verhuurkantoor, maakt het de contracten over die hij in overeenstemming met artikel 22 § 2 heeft afgesloten.

De eigenaar kan een einde aan het contract stellen tijdens de periode die deze overdracht voorafgaat middels een opzeg van 6 maanden.

Art. 9. Indien de woning die in beheer genomen of gehuurd is door het sociaal verhuurkantoor bewoond is op het moment dat die aan het kantoor wordt toevertrouwd, zal de huurovereenkomst met de eigenaar aangepast worden om overeen te stemmen met de voorschriften van artikel 8, § 2, ten laatste bij de eerste vervaldatum van de lopende huurovereenkomst of, in het geval van een huurovereenkomst van negen jaar, na afloop van de lopende driejarige periode.

HOOFDSTUK IV. — Gezondheidsnormen van de woningen

Art. 10. § 1 Voor de toepassing van dit besluit worden de woningen slechts in aanmerking genomen indien ze aan de voorschriften voor veiligheid, gezondheid en uitrusting bepaald in uitvoering van artikel 4 van de Code alsook aan de normen beoogd in paragraaf 2 van dit artikel beantwoorden.

§ 2 De woning moet voorzien worden van lopend koud en warmwater. Het moet een private WC omvatten die in een ruimte die hiervoor voorbehouden is, ofwel in de douche- of badkamer gelegen is. De woning dient de volgende bewoonbare ruimten te omvatten, met uitsluitend gebruik door haar bewoners: 1° een keuken en een woonkamer met een gecumuleerde oppervlakte van:

- minimum 20 meter voor een of twee bewoners;
- vermeerderd met 2 meter voor de eerste vijf bewoners en met een m per volgende bewoner.

Deze twee kamers mogen zich in dezelfde ruimte bevinden.

2° een doucheruimte of badkamer;

3° een of meerdere kamers tenzij de woning een studio is. In dat geval moet de ruimte die voorbehouden is als slaapkamer zich in de woonkamer bevinden. Een kamer mag niet het middenvertrek zijn van een opeenvolging van vertrekken en mag ook geen kamer zonder ramen zijn.

De woning moet, in functie van het aantal bewoners, beschikken over:

1° een kamer van:

- minimum 6 m voor een alleenstaande meerderjarige;
- minimum 9 m voor een gehuwd of echtelijk samenwonend koppel.

Indien er geen andere bewoners zijn in de woning is een flat of studio evenwel ook toegestaan. In dat geval moet hij een minimale oppervlakte hebben van 26 m voor een alleenstaande en 29 m voor een gehuwd of echtelijk samenwonend koppel.

2° een bijkomende kamer van:

- 6 meter per alleenstaande meerderjarige of bijkomend kind;
- 9 meter per bijkomend gehuwd of echtelijk samenwonend koppel.

Het is echter toegelaten dat de volgende personen dezelfde kamer delen:

- Twee kinderen jonger dan twaalf jaar van verschillend geslacht of twee personen van hetzelfde geslacht. In dat geval moet de oppervlakte minimum 9 meter bedragen.

- drie kinderen jonger dan twaalf jaar. In dit geval moet de oppervlakte minimum 12 meter bedragen.

3° In afwijking van punt 1° van dit lid is, indien de woning bewoond wordt door een alleenstaande meerderjarige en één of meerdere kinderen het de meerderjarige toegestaan om te slapen in de ruimte die voorbehouden is als slaapkamer en zich in de woonkamer bevindt. Het kind of de kinderen worden in een of meerdere kamers ondergebracht mits rekening te houden met de bepalingen voorzien in punt 2 van dit lid.

Alle bewoonbare kamers in de woning moeten een eigen toegang hebben tenzij de woning gemeenschappelijk is.

§ 3 In geval de normen beoogd in paragraaf 1 niet met de normen in paragraaf 2 overeenstemmen, hebben de normen vastgesteld in paragraaf 2 voorrang.

§ 4 De naleving van de normen beoogd in paragraaf 2 wordt niet vereist voor de studentenwoning bepaald in artikel 1, 8° van het besluit.

§ 4. En cas de retrait ou de non renouvellement de l'agrément de l'agence immobilière sociale, celle-ci transfère les contrats qu'elle a conclus conformément à l'article 22 § 2.

Le propriétaire peut mettre fin au contrat durant la période précédent ce transfert moyennant un préavis de 6 mois.

Art. 9. Si le logement pris en gestion ou loué par l'agence immobilière sociale est occupé au moment où il lui est confié, le bail avec le locataire sera adapté afin de répondre aux exigences de l'article 8, § 2, au plus tard à la première échéance du bail en cours ou, dans le cas d'un bail de neuf ans, au terme du triennat en cours.

CHAPITRE IV. — Normes de salubrité des logements

Art. 10. § 1^{er} Pour l'application du présent arrêté, les logements ne sont pris en considération que s'ils répondent aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement définies en exécution de l'article 4 du Code ainsi qu'aux normes visées au paragraphe 2 du présent article.

§ 2 Le logement doit être alimenté en eau froide et en eau chaude sanitaire. Il doit comporter un WC privatif situé soit dans une pièce réservée à cet effet, soit dans la salle de douche ou de bain. Le logement doit comporter les locaux habitables suivants, à l'usage exclusif de ses occupants : 1° une cuisine et une salle de séjour cumulant une surface de :

- 20 mètres minimum pour un ou deux occupants ;
- majorés de 2 mètres pour les cinq premiers occupants supplémentaires et d'un mètre pour les occupants suivants.

Ces deux locaux peuvent être situés dans le même espace.

2° une salle de douche ou de bain ;

3° une ou des chambres à moins que le logement soit un studio. Dans ce cas, l'espace réservé au coucher doit se situer dans la salle de séjour. Une chambre ne peut ni être la pièce centrale d'une enfilade, ni être une pièce aveugle.

Le logement doit comporter, en fonction du nombre d'occupants :

1° une chambre de :

- 6 mètres minimum pour une personne majeure seule;
- 9 mètres minimum pour un couple marié ou vivant maritalement.

Toutefois, si le logement ne compte pas d'autre occupant, un flat ou un studio est également admissible. Dans ce cas, il doit avoir une surface minimale de 26 mètres pour une personne seule et de 29 mètres pour un couple marié ou vivant maritalement.

2° une chambre additionnelle de :

- 6 mètres par personne majeure seule ou enfant supplémentaire;
- 9 mètres par couple marié ou vivant maritalement supplémentaire.

Toutefois, il est permis de faire loger dans la même chambre :

- deux enfants de sexe différents lorsqu'ils ont moins de douze ans ou deux personnes de même sexe. Dans ce cas, la surface doit être de 9 mètres minimum,

- trois enfants de moins de douze ans. Dans ce cas, la surface doit être de 12 mètres minimum.

3° En dérogation au point 1° du présent alinéa, si le logement est occupé par une personne majeure seule et un ou plusieurs enfants, la personne majeure est autorisée à dormir dans l'espace réservé au coucher situé dans la salle de séjour. Le ou les enfants sont logés dans une ou des chambres en tenant compte des dispositions prévues au point 2° du présent alinéa.

L'accès à l'ensemble des locaux habitables du logement doit être privatif à moins que le logement ne soit collectif.

§ 3 En cas de discordance entre les normes visées au paragraphe 1^{er} et celles prévues au paragraphe 2, les normes fixées au paragraphe 2 prévalent.

§ 4 Le respect des normes visées au paragraphe 2 n'est pas requis pour les logements étudiant tels que prévus à l'article 1^{er} 8° de l'arrêté.

HOOFDSTUK V. — *Situatie van overmatige schuldenlast*

Art. 11. In overeenstemming met artikel 125, § 2, van de Code, kan er, voor de huurders die zich in een situatie van overmatige schuldenlast bevinden, afgeweken worden van de vastgestelde inkomensvoorwaarden om van een woning te kunnen genieten die door een sociaal verhuurkantoor beheerd wordt.

In dit geval zal het inkomen van de huurders vastgesteld worden op basis van de werkelijke bestaansmiddelen die vastgesteld worden in overeenstemming met een op grond van de ordonnantie van 7 november 1996 betreffende de erkenning van instellingen voor schuldbemiddeling, erkende instelling.

In alle gevallen mag het inkomen van deze personen het dubbele van de maximumbedragen van het toelatingsinkomen voor een sociale woning niet overschrijden.

HOOFDSTUK VI. — *Subsidies*

Art. 12. Onder voorbehoud van artikel 14 kent de Regering, binnen de perken van de beschikbare middelen, jaarlijks aan de erkende sociale verhuurkantoren de subsidies toe als bedoeld in artikel 123 van de Code volgens de voorwaarden bepaald in dit hoofdstuk.

Art. 13. § 1. Het erkende sociaal verhuurkantoor dient ten laatste tegen 31 oktober van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de aanvraag verricht wordt, zijn subsidieaanvraag in.

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

- 1° de laatste balansen en beschikbare exploitatierekeningen;
- 2° de begrotingsraming van het jaar waarvoor de subsidies gevraagd worden;
- 3° de lijst met woningen die op 30 september beheerd worden, met inbegrip van de woningen waarvoor het mandaat van beheer of de huurovereenkomst ten laatste op 1 januari van het volgende jaar begint te lopen.

Deze lijst is vastgesteld volgens het model vastgesteld door de Minister;

Deze lijst zal eveneens op een informaticadrager overgedragen worden die met de gebruikelijke software compatibel is.

Voor elke woning die niet opgenomen is in de lijst die het vorige jaar werd ingediend, bezorgt het kantoor de kopie van het huurcontract of van het mandaat van beheer krachtens welke de eigendom hem toevertrouwd werd, of in voorkomend geval, de kopie van de authentieke akte die het houderschap door de SVK van zakelijke rechten op de woning staft.

In het geval van een eerste aanvraag worden alle overeenkomsten en authentieke akten als hierboven bedoeld ingediend;

4° een document dat, indien van toepassing, de opgetreden wijzigingen toelicht gedurende het lopende boekjaar betreffende de punten als bedoeld in artikel 2, § 1, van dit besluit;

De Minister kan de vermeldingen en de ter ondersteuning van de aanvraag te leveren documenten verduidelijken en aanvullen.

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

§ 2. De Minister geeft kennis van haar beslissing binnen de zes maanden van de ontvangst van de aanvraag. Bij gebreke hiervan is de aanvraag ingevilligd.

In geval van weigering kan de aanvrager in overeenstemming met artikel 23 van dit besluit dit bij de Regering aanhangig maken.

§ 3. De subsidies toegekend in overeenstemming met § 2 worden in drie schijven uitbetaald.

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

De tweede schijf, die met maximum 30% van de toegekende som overeenstemt, zal uitbetaald worden mits het voorleggen van een verklaring van schuldvoordering voorafgegaan door het sturen van de lijst als bedoeld in § 1, 2e lid, 3°, waarvan de inkomenssituatie van de huurders geactualiseerd is.

Deze verklaring van schuldvoordering mag vanaf 1 april van het jaar van de door de subsidie gedekte periode ingediend worden.

CHAPITRE V. — *Situation de surendettement*

Art. 11. Conformément à l'article 125, § 2, du Code, pour les locataires se trouvant dans une situation de surendettement, il peut être dérogé aux conditions de revenus fixés pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par une agence immobilière sociale.

Dans ce cas, les revenus des locataires seront déterminés sur base des ressources réelles établies en accord avec une institution agréée sur base de l'ordonnance du 7 novembre 1996 concernant l'agrément des institutions pratiquant la médiation de dettes.

Dans tous les cas, les revenus de ces personnes ne pourront dépasser le double des montants maximum des revenus d'admission au logement social.

CHAPITRE VI. — *Subsides*

Art. 12. Sous réserve de l'article 14, dans la limite des crédits disponibles, le Gouvernement accorde annuellement aux agences immobilières sociales agréées les subsides visés à l'article 123 du Code aux conditions arrêtées dans le présent chapitre.

Art. 13. § 1^{er}. L'agence immobilière sociale agréée introduit sa demande de subsides au plus tard pour le 31 octobre de l'année précédant celle pour laquelle la demande est effectuée.

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

- 1° les derniers bilans et comptes d'exploitation disponibles;
- 2° le budget prévisionnel de l'année pour laquelle les subsides sont sollicités;
- 3° la liste des logements gérés à la date du 30 septembre, en ce compris les logements dont le mandat de gestion ou le bail prend cours au plus tard le 1^{er} janvier de l'année suivante.

Cette liste est établie selon le modèle déterminé par le Ministre.

Cette dernière sera également transmise sur support informatique compatible avec les logiciels courants.

Pour chaque logement non repris dans la liste déposée l'année précédente, l'agence produit la copie du contrat de bail ou du mandat de gestion en vertu duquel le bien lui est confié, voire le cas échéant, la copie de l'acte authentique faisant preuve de la titularité de droits réels par l'AIS sur le logement.

En cas de première demande, toutes les conventions et actes authentiques visés ci-dessus sont déposées ;

4° un document expliquant, s'il échet, les modifications survenues durant l'exercice en cours concernant les points visés à l'article 2, § 1^{er}, du présent arrêté ;

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

Si la demande est incomplète, l'Administration en informe l'association dans les soixante jours calendriers à compter de la réception de la demande. Dans ce cas, le délai prévu au § 2 est suspendu jusqu'à réception des documents manquants.

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

En cas de refus, le demandeur peut saisir le Gouvernement conformément à l'article 23 du présent arrêté.

§ 3. Les subsides octroyés conformément au § 2 sont liquidés en trois tranches.

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

La deuxième tranche, correspondant à maximum 30 % de la somme octroyée, sera liquidée sur production d'une déclaration de créance précédée de l'envoi de la liste visée au § 1^{er}, alinéa 2, 3° dont la situation relative aux revenus des locataires aura été actualisée.

Cette déclaration de créance peut être introduite à partir du 1^{er} avril de l'année de la période couverte par le subside.

Deze schijf zal verminderd worden ten belope van de bedragen als bedoeld in art. 15, § 3, 5°, voor de woningen waarvan de inkomens van de huurders niet meer voldoen aan de voorwaarden van toelatingsinkomen voor een sociale woning.

De derde schijf, die met 10% van het toegewezen bedrag overeenstemt eventueel verhoogd, in voorkomend geval, met het bedrag dat uit de vermindering als bedoeld in het vorige lid voortvloeit, wordt uitbetaald op voorlegging van een schuldvordering, ingediend in de loop van het eerste semester van het jaar dat op de door de subsidie gedekte periode volgt, voorafgegaan door het sturen van:

- van de rekeningen en balansen van het door de subsidie gedekte boekjaar, opgesteld volgens het model als bedoeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 13°;

- van het financieel verslag als bedoeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 13°;

- van een activiteitenverslag waarvan het model door de Minister zal kunnen worden vastgesteld;

- van de bewijsstukken betreffende de kosten die voortvloeien uit de uitoefening van de opdrachten voorzien in het kader van dit besluit met betrekking tot het jaar dat door de subsidie gedekt is;

- wanneer het gaat om een solidaire woning of intergenerationele woning, een kopie van de geschreven verbintenis, overeenkomst, huishoudelijk reglement of ander instrument van dit type, bepaald door artikel 2, § 1, 25° en 26° van de Code;

- van de inkomensbewijzen en, behalve wanneer het gaat om een studentenwoning in de zin van hoofdstuk X van dit besluit, of om een transitwoning, domiciliërbewijzen van de huurders waarvan het inkomen lager ligt dan het toelatingsinkomen voor de sociale woning. Voor de woningen die bewoond zouden zijn door verschillende huurders in de loop van de door de subsidie gedekte periode, moeten de inkomensbewijzen en bewijzen van domiciliëring van alle opeenvolgende huurders ingediend worden.

Met uitzondering van de normale huurleegstand wordt het globale bedrag van de subsidie prorata temporis verminderd ten belope van de rechtvaardigingsstukken, inkomensbewijzen en bewijzen van domicilie die ontbreken.

In het kader van de analyse van de informatie geleverd door het sociaal verhuurkantoor in het licht van de verantwoording van zijn subsidie, en vóór elke definitieve beslissing over het verantwoorde bedrag van de subsidie, zorgt het Bestuur ervoor dat het een redelijke termijn laat aan het sociaal verhuurkantoor om de eventuele ontbrekende informatie of die als onvolledig of niet afdoend geacht wordt, aan te vullen of te preciseren.

De minister kan de te leveren informatie en documenten alsook hun wijze van overmaken nader omschrijven en aanvullen.

Art. 14. Voor de sociale verhuurkantoren die bij de indiening van hun aanvraag niet over twintig woningen beschikken, wordt het jaarlijkse subsidiebedrag forfaitair op de som van 48.946,97 euro vastgelegd.

Voor de berekening van het aantal woningen worden de woningen met vier of meer kamers als twee woningen beschouwd.

Wanneer de drempel van twintig woningen het volgende jaar niet bereikt wordt, zal deze subsidie slechts een enkele keer, voor een periode van zes maanden en voor een maximumbedrag van 24.473,49 euro hernieuwd kunnen worden

Wanneer de drempel van twintig woningen na afloop van deze periode van zes maanden niet bereikt wordt, verliest de vereniging elk recht op de subsidie gedurende een periode van vijf jaar, tenzij zij de huurcapaciteit van twintig woningen voor het verstrijken van deze periode bereikt.

Art. 15. § 1. De sociale verhuurkantoren die over minstens twintig woningen beschikken, genieten van een jaarlijkse subsidie berekend op basis van een forfaitair gedeelte en een variabel gedeelte.

Deze subsidie wordt slechts toegekend in zover de woningen beheerd door het sociaal verhuurkantoor toegewezen worden aan gezinnen die aan de door de Code vastgestelde inkomensvoorwaarden beantwoorden. Maximum een derde van de woningen beheerd door het sociaal verhuurkantoor kunnen toegewezen worden aan gezinnen die beschikken over inkomsten tot 50% hoger dan de inkomsten vastgesteld krachtens artikel 2, § 2, eerste lid, 1° van de Code.

Voor de berekening van de jaarlijkse subsidie als bedoeld in § 1, 1e lid, worden enkel de 450 eerste woningen opgenomen in de lijst als bedoeld in artikel 13, § 1, 3° in aanmerking genomen. Middels voorafgaandelijk akkoord van de minister bevoegd voor Huisvesting en van de minister bevoegd voor Begroting, kan deze grens verhoogd worden.

Cette tranche sera diminuée à concurrence des montants visés à l'art. 15, § 3, 5°, pour les logements dont les revenus des locataires ne satisfieraient plus aux conditions de revenus d'admission au logement social.

La troisième tranche, correspondant à 10 % du montant alloué éventuellement augmenté, le cas échéant, du montant résultant de la diminution visée à l'alinéa précédent, est liquidée sur production d'une déclaration de créance, introduite dans le courant du premier semestre de l'année suivant la période couverte par le subside, précédée de l'envoi:

- des comptes et bilans de l'exercice couvert par le subside, établis selon le modèle visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 13° ;

- du rapport financier visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 13° ;

- d'un rapport d'activité dont le modèle pourra être établi par le Ministre ;

- des pièces justificatives relatives aux frais engendrés par l'exercice des missions prévues dans le cadre de ce présent arrêté se rapportant à l'année couverte par la subvention ;

- lorsqu'il s'agit d'un logement solidaire ou intergénérationnel, copie de l'engagement écrit, convention, règlement d'ordre intérieur ou autre instrument de ce type, prévu par l'article 2, § 1^{er}, 25° et 26° du Code ;

- des preuves de revenus et, sauf lorsqu'il s'agit d'un logement étudiant au sens du chapitre X du présent arrêté ou d'un logement de transit, de domiciliation des locataires dont les revenus se situent en-dessous du revenu d'admission au logement social. Pour les logements qui auraient été occupés par différents locataires au cours de la période couverte par la subvention, les preuves de revenus et de domiciliation de tous les locataires successifs devront être fournies.

A l'exception du vide locatif normal, le montant global de la subvention sera diminué à concurrence des justificatifs et des preuves de revenus et de domiciliation manquants prorata temporis.

Dans le cadre de l'analyse des informations fournies par l'Agence immobilière sociale en vue de la justification de sa subvention, et avant tout décision définitive quant au montant justifié de la subvention, l'Administration veillera à laisser un délai raisonnable à l'agence immobilière sociale afin de fournir ou préciser les éventuelles informations manquantes ou jugées incomplètes ou non probantes.

Le Ministre peut préciser et compléter les indications et documents à fournir ainsi que leur mode de transmission.

Art. 14. Pour les agences immobilières sociales ne disposant pas de vingt logements lors de l'introduction de leur demande, le montant du subside annuel est fixé forfaitairement à la somme de 48.946,97 euros.

Pour le calcul du nombre de logements, les logements comportant quatre chambres ou plus sont considérés comme représentant deux logements.

A défaut d'avoir atteint le seuil de vingt logements l'année suivante, ce subside ne pourra être renouvelé qu'une seule fois, pour une période de six mois et pour un montant maximum de 24.473,49 euros.

A défaut d'avoir atteint le seuil de vingt logements à l'issue de cette période de six mois, l'association perd tout droit à la subvention pendant une période de cinq ans, à moins qu'elle n'atteigne la capacité locative de vingt logements avant l'échéance de cette période.

Art. 15. § 1^{er}. Les agences immobilières sociales disposant d'au moins vingt logements bénéficient d'un subside annuel calculé sur base d'une partie forfaitaire et d'une partie variable.

Ce subside n'est accordé que pour autant que les logements gérés par l'agence immobilière sociale soient attribués à des ménages répondant aux conditions de revenus fixés par le Code. Un-tiers maximum des logements gérés par l'agence immobilière sociale pourront être attribués à des ménages disposant de revenus jusqu'à 50 % supérieurs aux revenus fixés en vertu de l'article 2, § 2, alinéa 1^{er}, 1° du Code.

Pour le calcul du subside annuel visé au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, seuls les 450 premiers logements repris dans la liste visée à l'article 13, § 1^{er} 3° seront pris en compte. Moyennant accord préalable du Ministre ayant le Logement dans ses attributions et du Ministre ayant le budget dans ses attributions, ce seuil pourra être augmenté.

De Minister kan, ter gelegenheid van dit akkoord, de naleving van bijkomende voorwaarden aan het Sociaal Verhuurkantoor opleggen. Deze voorwaarden zullen met name betrekking hebben op de financiële gezondheid van het Sociaal Verhuurkantoor en op zijn vermogen om een groot aantal woningen te beheren.

§ 2. Het forfaitair gedeelte loopt op tot 48.946,97 euro tot vijftig woningen.

Boven dit aantal wordt dit bedrag met 16.164,70 euro verhoogd en vermeerderd met 4.041,17 euro per bijkomende aangevatte schijf van tien woningen.

Voor de berekening van het aantal in aanmerking genomen woningen worden de woningen met vier of meer kamers als twee woningen beschouwd.

De solidaire of intergenerationale woning kan van het forfaitaire gedeelte van de subsidie genieten op voorwaarde:

- dat de som van de huurprijzen voor de huurders honderdvijftig procent van de huurprijs concessiegever niet overschrijdt en;

- dat in de berekening van de huurprijs van elk huurdersgezin, het sociaal verhuurkantoor enkel de bedragen als bedoeld in artikel 16, § 1 in aanmerking neemt.

§ 3. Het variabel gedeelte is vastgesteld op 580,63 euro per woning, eventueel verhoogd met:

1° 522,57 euro indien de woning vier kamers of meer bevat;

2° 1.439,96 euro per nieuwe woning in beheer of in huur genomen door het sociaal verhuurkantoor in de loop van de twaalf maanden die de indieningsdatum van hun subsidieaanvraag voorafgaat.

3° 522,47 euro indien het gaat om een transitwoning of een woning voorbehouden voor een persoon die zijn hoedanigheid van dakloze verliest. Deze woningen mogen niet meer dan 20% van de totaliteit van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen vertegenwoordigen;

4° 522,57 euro indien het gaat om een woning ter beschikking gesteld in het kader van projecten opgesomd in artikel 35.

5° volgende bedragen wanneer de woning in beheer of in huur genomen door het sociaal verhuurkantoor of het voorwerp uitmaakt van een erfpacht of bewoond wordt door huurders waarvan de inkomsten lager dan het toelatingsinkomen van de sociale woning liggen;

Studio	1.110,16 €
Appartement 1 k.	1.261,12 €
Appartement 2 k.	1.409,77 €
Appartement 3 k.	1.601,37 €
Appartement 4 k.	1.825,50 €
Appartement 5 k. en meer	2.057,75 €
Huis 2 k.	2.356,19 €
Huis 3 k.	2.392,19 €
Huis 4 k.	2.427,03 €
Huis 5 k. en meer	2.461,86 €

Een bijkomend bedrag dat overeenstemt met de verhoging geïnd door de concessiegever in toepassing van artikel 17 § 2 kan toegekend worden per in beheer of in huur genomen woning door het sociaal verhuurkantoor, gelegen in de geografische zones zoals bepaald door dit besluit en zijn artikel 5 en dit, voor een maximale duur van drie jaar te rekenen vanaf de eerste inbeheername of verhuring door het sociaal verhuurkantoor.

Dit bijkomende bedrag wordt slechts toegekend in zover dat het aan de concessiegever gestorte bedrag verhoogd werd in toepassing van artikel 17, § 2 en pro rata het aantal woningen voor verhuur waarvoor deze huurstijging toegestaan werd.

§ 4. Het inkomensbewijs van de huurders als bedoeld in § 3, 5° wordt gestaafd op grond van een attest van het OCMW, van een uitbetalingsinstelling voor de werkloosheidsuitkering, van het Fonds voor Arbeidsongevallen of een verzekeringsonderneming met vaste premie of een gemeenschappelijke verzekeringskas erkend overeenkomstig de arbeidsongevallenwet van 10 april 1971, van het Fonds voor Beroepsziekten, van de Nationale Dienst voor Pensioenen of van de instelling die een overheidspensioen uitbetaalt, van de jaarlijkse afrekening of de loonfiches afkomstig van de werkgever van de huurders of van een uitbetalingsinstelling voor vervangingsuitkeringen bij gebrek aan enig ander inkomen of van het laatste aanslagbiljet – kohieruittreksel van belastingen van natuurlijke personen of, bij gebrek hieraan, ieder ander document met bewijskracht.

Le Ministre peut, à l'occasion de cet accord, imposer à l'Agence Immobilière Sociale le respect de conditions supplémentaires. Ces conditions porteront notamment sur la santé financière de l'Agence Immobilière Sociale et sur sa capacité à gérer un nombre important de logements.

§ 2. La partie forfaitaire se monte à 48.946,97 euros jusqu'à cinquante logements.

Au-delà de ce nombre, ce montant est augmenté de 16.164,70 euros et majoré de 4.041,17 euros par tranche supplémentaire entamée de dix logements.

Pour le calcul du nombre de logements pris en compte, les logements comportant quatre chambres ou plus sont considérés comme représentant deux logements.

Le logement solidaire ou intergénérationnel peut bénéficier de la partie forfaitaire du subside à condition :

- que la somme des loyers locataires ne dépasse pas cent-cinquante pourcents du loyer concédant et ;

- que dans le calcul du loyer de chaque ménage locataire, l'agence immobilière sociale prenne uniquement en considération les montants visés à l'article 16, § 1^{er}.

§ 3. La partie variable est fixée à 580,63 euros par logement, éventuellement majorés de :

1° 522,57 euros si le logement comporte quatre chambres ou plus ;

2° 1.439,96 euros par nouveau logement pris en gestion ou en location par l'agence immobilière sociale au cours des douze mois précédant la date d'introduction de leur demande de subside.

3° 522,57 euros s'il s'agit d'un logement de transit ou d'un logement réservé pour une personne qui perd sa qualité de sans-abri. Ces logements ne peuvent représenter plus de 20 % de la totalité des logements gérés par l'agence immobilière sociale ;

4° 522,57 euros s'il s'agit d'un logement mis à disposition dans le cadre des projets énumérés à l'article 35.

5° des montants suivants lorsque le logement est occupé par des locataires dont les revenus se situent en-dessous du revenu d'admission du logement social :

Studio	1.110,16 €
Appartement 1 ch.	1.261,12 €
Appartement 2 ch.	1.409,77 €
Appartement 3 ch.	1.601,37 €
Appartement 4 ch.	1.825,50 €
Appartement 5 ch. et plus	2.057,75 €
Maison 2 ch.	2.356,19 €
Maison 3 ch.	2.392,19 €
Maison 4 ch.	2.427,03 €
Maison 5 ch. et plus	2.461,86 €

Un montant additionnel correspondant à la majoration perçue par le concédant en application de l'article 17 § 2 peut être octroyé par logement pris en gestion ou en location par l'agence immobilière sociale, situé dans les zones géographiques telles que définies par le présent arrêté en son article 5 et ce, pour une durée maximale de trois ans à compter de la première prise en gestion ou location par l'agence immobilière sociale.

Ce montant additionnel n'est octroyé que pour autant que le montant versé au concédant ait été augmenté en application de l'article 17, § 2 et au prorata du nombre de logements pour la location desquels cette augmentation de loyer est accordée.

§ 4. La preuve des revenus des locataires visés au § 3, 5° est établie par attestation du CPAS, d'un organisme de paiement des allocations de chômage, du Fonds des Accidents du travail ou d'une société d'assurances à prime fixe ou d'une caisse commune d'assurances agréées conformément à la loi du 10 avril 1971 sur les accidents du travail, du Fonds des Maladies professionnelles, de l'Office national des Pensions ou de l'organisme débiteur d'une pension de service public, du décompte annuel ou de fiches de salaires émanant de l'employeur des locataires, d'un organisme de paiement des allocations de remplacement à défaut de tout autre revenu ou par le dernier avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques ou, à défaut, par tout autres documents probants.

§ 5. Ingeval de periode waarvoor subsidie wordt toegekend niet overeenstemt met een kalenderjaar, worden de overeenkomstig §§ 1 tot 3 bepaalde bedragen slechts toegewezen naar rato van het aantal maanden waarvoor de subsidie wordt toegekend.

§ 6. De in dit artikel beoogde bedragen worden slechts toegewezen in zover dat het sociaal verhuurkantoor, voor het beheer van zijn park en van zijn subsidieaanvragen, de door de minister bepaalde software gebruikt.

Art. 16. § 1. De bedragen als bedoeld in artikel 15, § 3, worden slechts toegewezen voor de woningen die niet bewoond zijn op het moment van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst of van het mandaat van beheer van het sociaal verhuurkantoor of, indien de eigendom op dat moment bewoond is, op voorwaarde dat het bedrag van de huurprijs betaald door de bewoner niet overschrijdt:

	maximum huurprijs wanneer de inkomsten van de bewoner de toelatingsdrempel van de sociale huisvesting niet overschrijden	maximum huurprijs wanneer de inkomsten van de bewoner de toelatingsdrempel van de sociale woning overschrijden		loyer maximum lorsque les revenus de l'occupant n'excèdent pas le seuil d'admission du logement social	loyer maximum lorsque les revenus de l'occupant excèdent le seuil d'admission du logement social
Studio	328,81 €	418,05 €	Studio	328,81 €	418,05 €
App. 1 k.	379,39 €	485,41 €	App. 1 ch.	379,39 €	485,41 €
App.2 k.	442,62 €	560,89 €	App. 2 ch.	442,62 €	560,89 €
App. 3 k.	531,15 €	681,66 €	App. 3 ch.	531,15 €	681,66 €
App. 4 k.	632,33 €	803,59 €	App. 4 ch.	632,33 €	803,59 €
App. 5 k. en meer	784,08 €	1.006,81 €	App. 5 ch. et plus	784,08 €	1.006,81 €
Huis 2 k.	476,12 €	681,66 €	Mais. 2 ch.	476,12 €	681,66 €
Huis 3 k.	569,02 €	803,59 €	Mais. 3 ch.	569,02 €	803,59 €
Huis 4 k. en meer	784,08 €	1.006,81 €	Mais. 4 ch. et plus	784,08 €	1.006,81 €

De hierboven vastgestelde bedragen vormen de bedragen van de maximale huur die door het sociaal verhuurkantoor aan het huurdersgezin gevraagd kan worden. Deze huurprijs mag niet lager dan 50% van deze bedragen zijn.

§ 2. In afwijking van de eerste paragraaf wordt, wanneer een gezin een passiefwoning, lage-energiewoning of zeer lage-energiewoning bewoont, de huur met een toeslag verhoogd.

Deze toeslag houdt rekening met de energieprestaties van de woning en de winst die ze mogelijk op het gebied van verwarming met zich brengen.

Uit het product van de volgende gegevens vloeit voort:

1. De gemiddelde netto energiebehoefte aan verwarming van een woning. Deze statistiek wordt per jaarlijks ministerieel besluit bepaald en houdt met name rekening met de typering van de woning;
2. het aantal m² van de woning in kwestie;
3. Het sociaal tarief van gas van het voorbije jaar;
4. een percentage van het bedrag bekomen door de vermenigvuldiging van de punten 1 tot 3. Dit percentage wordt door de Minister vastgesteld.

Ze is verschuldigd ten belope van 1/12 per maand op hetzelfde moment als de maandelijks huur. Het bestuur deelt de parameters 1 en 3 aan de sociale verhuurkantoren mee vóór 31 augustus van elk jaar met het oog op een toepassing voor de berekening van de huurprijs op 1 januari die volgt. Bij gebrek aan communicatie door het Bestuur voor deze datum, worden de parameters van het lopende jaar verlengd.

De huurtoeslag wordt op hetzelfde moment als de huur van het huurdersgezin geëist en aan de concessiegever teruggestort.

Het sociaal verhuurkantoor deelt, op eigen initiatief of op hun vraag, het detail van de berekening van voornoemde huurtoeslag aan de concessiegever of aan de huurder mee.

Indien na analyse blijkt dat de energiebesparing niet gehaald werd door constructiefouten, brengt het sociaal verhuurkantoor er het bestuur van op de hoogte dat een afwijking kan toekennen op basis van een technische analyse van de betrokken woningen. Deze afwijking kan aanleiding geven tot een gedeeltelijke of volledige vrijstelling van de betaling van de huurtoeslag.

De wijze van nazicht en uitvoering van technische analyse voorzien in het voorgaande lid, worden door de minister bepaald.

§ 3. Het inkomensbewijs van de bewoner wordt vastgesteld in overeenstemming met wat artikel 15, § 4 voorschrijft.

§ 5. Dans les cas où la période couverte par le subside ne correspond pas à une année civile, les montants déterminés conformément aux §§ 1 à 3 ne sont alloués qu'au prorata du nombre de mois couverts par le subside.

§ 6. Les montants visés au présent article ne sont alloués que pour autant que l'agence immobilière sociale utilise, pour la gestion de son parc et de ses demandes de subsides, le logiciel déterminé par le Ministre.

Art. 16. § 1^{er}. Les montants visés à l'article 15, § 3, ne sont alloués que pour les logements non occupés au moment de la prise d'effet du bail ou du mandat de gestion de l'agence immobilière sociale ou, si le bien est occupé à ce moment, à condition que le montant du loyer payé par l'occupant ne dépasse pas :

Les montants fixés ci-avant constituent les montants du loyer maximum qui peut être exigé par l'agence immobilière sociale au ménage locataire. Ce loyer ne pourra être inférieur à 50 % de ces montants.

§ 2. Par dérogation au paragraphe premier, lorsqu'un ménage occupe un logement passif, basse énergie ou très basse énergie, le loyer est majoré d'un complément.

Ce complément tient compte des performances énergétiques du logement et des gains que celles-ci devraient permettre en terme de chauffage.

Il résulte de la multiplication entre les données suivantes :

1. Le besoin net moyen de chauffage d'un logement. Cette statistique est définie par arrêté ministériel, elle tient compte notamment de la typologie du logement;
2. le nombre de m² du logement en question;
3. le tarif social du gaz de l'année écoulée;
4. un pourcentage du montant obtenu par la multiplication des points 1 à 3. Ce pourcentage est déterminé par le Ministre.

Il est dû à raison de 1/12e par mois en même temps que le loyer mensuel. L'Administration communique les paramètres 1 et 3 aux agences immobilières sociales avant le 31 août de chaque année en vue d'une application pour le calcul du loyer au 1^{er} janvier qui suit. A défaut de communication par l'Administration avant cette date, les paramètres de l'année en cours sont reconduits.

Le complément de loyer est exigé au ménage locataire et reversé au concédant en même temps que le loyer.

L'agence immobilière sociale communique au concédant ou au locataire, d'initiative ou à leur demande, le détail du calcul du complément de loyer précité.

S'il s'avère après analyse que l'économie d'énergie n'est pas réalisée en raison de caractéristiques intrinsèques du logement, l'agence immobilière sociale en informe l'Administration qui peut octroyer une dérogation sur base d'une analyse technique des logements concernés. Cette dérogation pourra donner lieu à une exonération partielle, voire totale du paiement du complément de loyer.

Les modes de vérifications et de réalisation de l'analyse technique prévue à l'alinéa précédent, sont déterminés par le Ministre.

§ 3. La preuve des revenus de l'occupant est établie conformément à ce qui est prévu à l'article 15, § 4.

Wanneer de huurder van de sociale woning die een inkomen geniet lager dan het toelatingsinkomen, na uitnodiging gevolgd door een ingebrekestelling door aangetekende zending, nalaat om de documenten als bedoeld in het voorgaande lid en, behalve wanneer het gaat om een studentenwoning in de zin van hoofdstuk X van dit besluit of over een transitwoning, nalaat het bewijs van daadwerkelijke domiciliëring in de woning voor te leggen, kan het sociaal verhuurkantoor hem, vanaf de eerste maand die op de ingebrekestelling volgt, verplichten de huur te betalen die moet betaald worden door huurders waarvan het inkomen hoger dan het toelatingsinkomen van de sociale woning is zonder dat de huurprijs echter de gestorte huurprijs aan de concessiegever voor de betrokken woning mag overschrijden.

De huurprijs zal opnieuw berekend worden volgens het tarief dat van toepassing is op de huurders waarvan het inkomen het toelatingsinkomen voor de sociale woning niet overschrijdt vanaf de eerste maand die volgt op de verzendingsdatum van de bewijzen als bedoeld in het voorgaande lid.

Art. 17. § 1^{er}. Onder voorbehoud van toepassing van artikel 16 § 2, mogen de huurovereenkomsten en beheerscontracten afgesloten door het sociaal verhuurkantoor met de concessiegevers geen aanleiding geven tot betaling van een maandelijks bedrag hoger dan de bedragen als bedoeld in artikel 16, § 1, voor de bewoners waarvan het inkomen het toelatingsinkomen van de sociale woning overschrijdt.

§ 2 In afwijking van de eerste paragraaf kunnen de bedragen van de huren gestort aan de concessiegever, voor de woningen gelegen in de geografische zones zoals door dit besluit bepaald, met tien procent verhoogd worden voor een maximale duur van drie jaar te rekenen vanaf de eerste inbeheername of verhuur door het sociaal verhuurkantoor.

De maandelijks van de huurder gevraagde huurprijs mag evenwel niet hoger zijn dan de bedragen als bedoeld in artikel 16, § 1, in voorkomend geval verhoogd met de toeslag als bedoeld in artikel 16, § 2.

§ 3. Het sociaal verhuurkantoor staat in voor het verschil tussen de huurprijs die ze int en het bedrag dat aan de concessiegever verschuldigd is.

Art. 18. § 1 Het sociaal verhuurkantoor moet de capaciteit van vijftig woningen bereiken binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de eerste erkenning.

Indien dit niet het geval is, verliest zij elk recht op subsidies voor een periode van vijf jaar, tenzij zij, voor het einde van deze uitsluitingsperiode, de huurcapaciteit van vijftig woningen bereikt.

§ 2. Het sociaal verhuurkantoor moet de capaciteit van honderd woningen bereiken binnen een termijn van tien jaar te rekenen vanaf de eerste erkenning.

Indien dit niet het geval is, verliest zij elk recht op subsidies voor een periode van vijf jaar, tenzij zij, voor het einde van deze uitsluitingsperiode, de huurcapaciteit van honderd woningen bereikt.

§ 3. In afwijking van vorige paragraaf en indien op de datum van inwerkingtreding van deze paragraaf, het sociaal verhuurkantoor reeds erkend is, moet zij de capaciteit van honderd woningen bereiken binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van deze paragraaf.

Indien dit niet het geval is, verliest zij elk recht op subsidies voor een periode van vijf jaar, tenzij zij, voor het einde van deze uitsluitingsperiode, de huurcapaciteit van honderd woningen bereikt.

§ 4. Voor de berekening van het aantal woningen worden de woningen die vier of meer kamers omvatten als twee woningen beschouwd.

Art. 19. § 1. De subsidies worden gebruikt in overeenstemming met de bestemmingen bepaald door artikel 123 van de Code. De rekeningen en balansen rechtvaardigen hun bestemming.

§ 2. Wat betreft de werken als bedoeld in artikel 123, § 1, 1^o, van de Code, komen enkel in aanmerking voor subsidie, de oprisingswerken die voortvloeden uit een normale huurslijtage, met een maximumbedrag van 2.285 euro, btw niet inbegrepen, per woning.

§ 3. De tijdelijke niet-bewoning van de woning als bedoeld in artikel 123, § 1, 2^o, van de Code, moet, om in aanmerking te komen voor subsidie, behoorlijk door het sociaal verhuurkantoor gerechtvaardigd worden en mag in geen geval voortspuiten uit het feit dat het kantoor niet de nodige stappen ondernam om de woning terug te verhuren.

§ 4. De huurschade bedoeld in artikel 123, § 1, 2^o, van de Code zal slechts in aanmerking voor subsidie komen in zover het sociaal verhuurkantoor bewijst alle redelijke en passende middelen te hebben aangewend om de verschuldigde sommen bij de huurder te innen.

Lorsque le locataire bénéficiant de revenus inférieurs au seuil d'admission du logement social s'abstient, après invitation suivie d'une mise en demeure écrite par envoi recommandé, de communiquer les documents visés à l'alinéa précédent ainsi que, sauf lorsqu'il s'agit d'un logement étudiant au sens du chapitre X du présent arrêté ou d'un logement de transit, la preuve de leur domiciliation effective dans le logement, l'agence immobilière sociale peut lui imposer, dès le premier mois qui suit la mise en demeure, de payer le loyer payable par les locataires dont les revenus sont supérieurs au seuil d'admission du logement social sans toutefois que ce loyer ne puisse excéder celui versé au concédant pour le logement considéré

Ce loyer sera recalculé au taux applicable aux locataires dont les revenus n'excèdent pas le seuil d'admission au logement social dès le premier mois qui suit la date d'envoi des preuves visées à l'alinéa précédent.

Art. 17. § 1^{er}. Sous réserve de l'application de l'article 16 § 2, les baux et contrats de gestion conclus par l'agence immobilière sociale avec les concédants ne peuvent donner lieu à paiement d'un montant mensuel supérieur à ceux visés à l'article 16, § 1^{er}, pour les occupants dont les revenus excèdent le seuil d'admission du logement social.

§ 2. Par dérogation au paragraphe premier, pour les logements situés dans les zones géographiques telles que définies par le présent arrêté, les montants des loyers versés au concédant peuvent être majorés de dix pourcents et ce, pour une durée maximale de trois ans à compter de la première prise en gestion ou location par l'agence immobilière sociale.

Le montant du loyer mensuel exigé du locataire ne pourra toutefois pas être supérieur à ceux visés à l'article 16, § 1^{er}, le cas échéant majoré du supplément prévu à l'article 16, § 2.

§ 3. L'agence immobilière sociale supplée la différence entre le loyer qu'elle perçoit et le montant dû au concédant.

Art. 18. § 1^{er} L'agence immobilière sociale doit atteindre la capacité de cinquante logements dans un délai de cinq ans à dater du premier agrément.

A défaut, elle perd tout droit aux subsides pour une période de cinq ans, sauf si elle atteint cette capacité locative de cinquante logements avant le terme de cette période d'exclusion.

§ 2. L'agence immobilière sociale doit atteindre la capacité de cent logements dans un délai de dix ans à dater du premier agrément.

A défaut, elle perd tout droit aux subsides pour une période de cinq ans, sauf si elle atteint cette capacité locative de cent logements avant le terme de cette période d'exclusion.

§ 3. Par dérogation au paragraphe précédent, si à la date de l'entrée en vigueur du présent paragraphe, l'agence immobilière sociale est déjà agréée, celle-ci doit atteindre la capacité de cent logements dans un délai de cinq ans à dater de l'entrée en vigueur du présent paragraphe.

A défaut, elle perd tout droit aux subsides pour une période de cinq ans, sauf si elle atteint cette capacité locative de cent logements avant le terme de cette période d'exclusion.

§ 4. Pour le calcul du nombre de logements, les logements comportant quatre chambres ou plus sont considérés comme représentant deux logements.

Art. 19. § 1^{er}. Les subsides sont utilisés conformément aux destinations prévues par l'article 123 du Code. Les comptes et bilans justifient de leur affectation.

§ 2. En ce qui concerne les travaux visés à l'article 123, § 1^{er}, 1^o, du Code, seuls sont éligibles au subside, les travaux de rafraîchissement résultant d'une usure locative normale, avec un montant maximum de 2.285 euros, hors T.V.A., par logement.

§ 3. L'inoccupation temporaire du logement visée à l'article 123, § 1^{er}, 2^o, du Code, doit être, pour être éligible au subside, raisonnablement justifiée par l'agence immobilière sociale et ne peut en aucun cas résulter de l'inaction de cette dernière à entamer les démarches nécessaires à la remise en location du logement.

§ 4. Les dégâts locatifs visés à l'article 123, § 1^{er}, 2^o, du Code ne seront éligibles au subside que pour autant que l'agence immobilière sociale prouve avoir mis en œuvre tous les moyens raisonnables et proportionnés pour récupérer les sommes engagées auprès du locataire.

§ 5. Komen in aanmerking voor subsidie, in overeenstemming met artikel 123, § 1, 2°, van de Code, de niet-invorderbare schuldvorderingen zoals bepaald in artikel 1, 5° van dit besluit en bepaald overeenkomstig het model vastgesteld door de Minister.

De voorwaarden beoogd in artikel 1, 5° van dit besluit zijn cumulatief.

Bovendien levert het sociaal verhuurkantoor het bewijs dat ze alle redelijke en passende initiatieven genomen heeft om de verschuldigde bedragen te innen en toont aan dat een beslissing van de raad van bestuur uitdrukkelijk de schuldvordering als definitief niet-invorderbaar kenschetst.

§ 6. Wanneer er provisie of middelen bestemd voor risico's en huurlasten, door het sociaal verhuurkantoor in het leven geroepen zijn, komen deze slechts in aanmerking voor subsidie, in overeenstemming met artikel 123, § 1, 3°, van de Code, in zover ze gevormd zijn voor een minimale periode van vijf jaar en zonder meer dan tien procent van de totale massa aan huurprijzen, zonder lasten, die het sociaal verhuurkantoor jaarlijks int, te vertegenwoordigen.

Het kantoor kan ook provisie of middelen bestemd voor de schulden der vennootschap tot stand brengen die voor subsidie in aanmerking komen, in zover het kantoor het sociaal risico motiveert waarvoor de gereserveerde provisie of het fonds tot stand gebracht werd.

In ieder geval moeten deze gereserveerde provisie of middelen ingezet worden wanneer het risico waarvoor ze in het leven geroepen werden, optreedt. Deze financiële bewegingen worden in de resultatenrekening opgenomen en worden gedetailleerd in het model dat door de Minister is vastgelegd weergegeven.

Wanneer het sociaal verhuurkantoor deze gereserveerde provisie of middelen inzet, kan ze die bovendien volgens dezelfde voorwaarden opnieuw samenstellen.

§ 7. De Minister bepaalt de maximumbedragen die voor de subsidie in aanmerking komen voor de paragrafen 3 tot 6 van dit besluit. Hiervoor zal met name rekening gehouden worden met de gemiddelde bedragen die door de erkende sociale verhuurkantoren voor deze posten gedragen worden. Deze bedragen moeten in verhouding staan tot het aantal woningen die door het sociaal verhuurkantoor beheerd worden. Ze kunnen in de vorm van een percentage in verhouding tot andere financiële indicatoren uitgedrukt worden.

§ 8. De werken die het voorwerp van een premieaanvraag kunnen uitmaken in overeenstemming met het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 oktober 2007 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu en in overeenstemming met het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2002 betreffende de toekenning van premies voor de verfraaiing van de gevels, mogen niet geheel of gedeeltelijk door de subsidies toegekend in het kader van dit besluit gefinancierd worden.

Art. 20. § 1. De bedragen opgenomen in dit besluit in de artikelen 14, 15, 16, 19, 31 en 32 worden elk jaar op 1 januari geïndexeerd in toepassing van de volgende indexeringsformule: het nieuwe bedrag is gelijk aan het te indexeren bedrag vermenigvuldigd met de gezondheidsindex van de maand augustus van het jaar dat het jaar van herziening voorafgaat, gedeeld door de gezondheidsindex van de maand augustus 2015. Het basisjaar van de gezondheidsindex is 2013.

§ 2. In afwijking op de voorgaande paragraaf, kan de Minister, in het geval van een indexesprong voor de inkomens en door middel van gedegen motivering, volledig of gedeeltelijk, de indexering van de voormelde bedragen, met inbegrip van het bedrag van de huurprijzen van de lopende huurovereenkomsten, opschorten.

Deze opschorting mag de 12 maanden niet overschrijden. Ze kan evenwel door ministerieel besluit verlengd worden.

Het ministerieel schorsingsbesluit kan specifieke modaliteiten bepalen om de impact voor de huurder van de hervatting van de indexering volgend op de schorsingsperiode, te verzachten.

Art. 21. De woningen beheerd door het Sociaal Verhuurkantoor in het kader van de uitvoering van zijn recht van publiek beheer als bedoeld in hoofdstuk II van titel III van de Code, worden niet meegerekend in de samenstelling van het bedrag van de subsidies bedoeld in dit besluit.

HOOFDSTUK VII. — *Intrekking van de erkenning, beroepen, toezicht en sancties*

Art. 22. § 1. De Minister kan de erkenning van een sociaal verhuurkantoor intrekken of de erkenning niet vernieuwen wanneer het de bepalingen van de Code of die van dit besluit niet meer in acht neemt of wanneer het in artikel 4 van dit besluit bedoelde samenwerkingsakkoord door een van de twee partijen wordt opgezegd.

§ 5. Sont éligibles au subside, conformément à l'article 123, § 1^{er}, 2°, du Code, les créances irrécouvrables telles que définies à l'article 1^{er}, 5° du présent arrêté et établies conformément au modèle déterminé par le Ministre.

Les conditions visées à l'article 1^{er}, 5° du présent arrêté sont cumulatives.

En outre, l'agence immobilière sociale apporte la preuve qu'elle a mis en œuvre toutes les actions raisonnables et proportionnées afin de recouvrer les montants dus et démontre qu'une décision du conseil d'administration qualifie expressément la créance comme définitivement irrécouvrable.

§ 6. Lorsque des provisions ou fonds affectés pour risques et charges locatifs, sont constitués par l'agence immobilière sociale, ces derniers ne seront éligibles au subside, conformément à l'article 123, § 1^{er}, 3°, du Code, que pour autant qu'ils aient été constitués sur une période minimale de cinq ans et sans représenter plus de dix pourcents de la masse totale des loyers, hors charges, perçus annuellement par l'agence immobilière sociale.

Cette dernière peut également constituer des provisions ou fonds affectés pour passif social éligibles à la subvention, pour autant que l'agence motive le risque social pour lequel la provision ou le fond affecté est constitué.

Dans tous les cas, ces provisions ou fonds affectés doivent être mobilisés lorsque le risque pour lequel ils ont été constitué survient. Ces mouvements financiers sont repris au compte de résultat et sont détaillés dans le modèle tel que fixé par le Ministre.

Lorsque l'agence immobilière sociale mobilise ces provisions ou fonds affectés, elle peut par ailleurs, les reconstituer aux mêmes conditions.

§ 7. Le Ministre détermine les montants maximums, éligibles aux subsides pour les paragraphes 3 à 6 du présent article. Pour ce faire, il sera notamment tenu compte des montants moyens habituellement supportés par les agences immobilières sociales agréées pour ces postes. Ces montants devront être proportionnels au nombre de logements gérés par l'agence immobilière sociale. Ils pourront être exprimés sous forme de pourcentage par rapport à d'autres indicateurs financiers.

§ 8. Les travaux qui peuvent faire l'objet d'une demande de prime conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat et conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2002 relatif à l'octroi de primes à l'embellissement des façades, ne peuvent être financés, en tout ou en partie, par les subsides accordés dans le cadre du présent arrêté.

Art. 20. § 1^{er}. Les montants repris dans le présent arrêté aux articles 14, 15, 16, 19, 31 et 32 sont indexés chaque année au 1^{er} janvier en application de la formule d'indexation suivante : le nouveau montant est égal au montant à indexer multiplié par l'indice santé du mois d'août de l'année précédant l'année de révision divisé par l'indice santé du mois d'août 2015. L'année de base de l'indice santé est 2013.

§ 2. Par dérogation au paragraphe précédent, le Ministre peut, dans le cas d'un saut d'index sur les revenus et moyennant due motivation, suspendre, partiellement ou totalement, l'indexation des montants précités y compris pour le montant des loyers de baux en cours.

Cette suspension ne peut excéder 12 mois. Elle peut néanmoins être renouvelée par arrêté ministériel.

L'arrêté ministériel de suspension peut prévoir des modalités spécifiques afin d'atténuer l'impact négatif de la reprise d'indexation suivant la période de suspension.

Art. 21. Les logements gérés par l'Agence immobilière sociale dans le cadre de la mise en œuvre de son droit de gestion publique tel que visé au chapitre II du titre III du Code, ne sont pas comptabilisés dans l'établissement du montant des subsides visés dans le présent arrêté.

CHAPITRE VII. — *Retrait ou non renouvellement d'agrément, recours, contrôle et sanctions*

Art. 22. § 1^{er}. Le Ministre peut retirer, suspendre ou ne pas renouveler l'agrément d'une agence immobilière sociale lorsque celle-ci ne respecte plus les dispositions du Code, ou du présent arrêté, ou lorsque l'accord de collaboration prévu à l'article 4 du présent arrêté est dénoncé par une des deux parties.

De Minister kan de erkenning intrekken of niet vernieuwen wanneer de activiteiten van het sociaal verhuurkantoor niet meer overeenstemmen met het maatschappelijk doel vastgelegd door de wetgever of wanneer het ernstige nalatigheden bij de uitoefening van zijn activiteit begaat die de verwezenlijking van zijn wettelijke opdrachten of verplichtingen opgelegd door de Code in gevaar kunnen brengen.

Voorafgaandelijk aan de intrekking, opschorting of niet-vernieuwing van de erkenning, brengt de minister via aangetekend schrijven het betrokken sociaal verhuurkantoor op de hoogte van de klachten die het ten laste gelegd worden.

Binnen de vijftien dagen die volgen op de kennisgeving van deze brief, kan het sociaal verhuurkantoor zijn argumenten schriftelijk meedelen en/of aan de minister zijn wens meedelen om door de minister, zijn vertegenwoordiger of de gedelegeerd ambtenaar met dit doeleinde gehoord te worden.

De intrekking of de opschorting van de erkenning wordt per aangetekend schrijven aan het sociaal verhuurkantoor betekend. Deze gaat gepaard met een opzeg van drie maanden.

§ 2. Het kantoor wiens erkenning ingetrokken wordt of die geen verlenging van zijn erkenning krijgt, beschikt over negen maanden te rekenen vanaf de betekening van de intrekking of, in voorkomend geval, vanaf het verstrijken van de termijn bedoeld in artikel 2, § 3 of, in geval van beroep, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn bepaald in artikel 23 lid 4 om de lopende contracten voorzien in hoofdstuk III van dit besluit aan een of andere erkende sociale verhuurkantoren over te dragen.

De rechten en plichten, met inbegrip van de duur en de garanties, die uit deze contracten voortvloeien worden integraal gehandhaafd uit hoofde van het agentschap dat afstand doet zolang de overdracht niet afgerond is.

Indien het contract met de concessiegever betrekking heeft op meerdere woningen, moet de afstand, naargelang het geval, per woningblok of per gebouw optreden.

Tijdens de periode die de overheveling voorafgaat, wordt het kantoor door een vertegenwoordiger van de minister en/of een vertegenwoordiger van het Bestuur bijgestaan die zich door deskundigen kunnen laten bijstaan. Het kantoor kan, binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten, voor deze periode, genieten van een begrensde facultatieve subsidie genieten, die met name in functie van het aantal nog niet overgedragen eigendommen, van een begrotingsraming en/of van de financiële situatie van het kantoor na afloop van de opzeg als bedoeld in artikel 22, § 1, in fine, berekend wordt.

§ 3. Onverminderd de toepassing van artikel 8, § 4, lid 2 worden de huurcontracten afgesloten in uitvoering van artikel 8, § 2 van dit besluit uitgevoerd volgens de regels die erin opgenomen zijn en dit tot hun vervaldatum. De kandidaat-huurders die regelmatig bij een Sociaal verhuurkantoor waarvan de erkenning ingetrokken of niet hernieuwd werd ingeschreven zijn, met de bedoeling een woning te bekomen beheerd door het Kantoor, genieten van het behoud van hun voorrechten waardoor ze toegang tot een woning kunnen krijgen, volgens de voorwaarden van de toepasselijke regelgeving voor de toewijzingen van woningen die gedurende de periode van 9 maanden voorzien in de voorgaande paragraaf gebeuren.

Wanneer de overdracht voorzien in de voorgaande paragraaf afgerond is, worden de kandidaat-huurders die regelmatig ingeschreven zijn bij het Sociaal Verhuurkantoor waarvan de erkenning ingetrokken of niet verlengd werd, met hun voorkeurrechten opgenomen in het Register van kandidaat-huurders van het Sociaal Verhuurkantoor waar de woningen aan overgedragen zijn.

Art. 23. Elke beslissing tot weigering, intrekking of niet-vernieuwing van de erkenning, alsook elke beslissing tot weigering van de subsidie kunnen het voorwerp van een gemotiveerd beroep bij de Regering uitmaken.

Dit beroep wordt ten laatste binnen de drie maanden van de betwiste beslissing ingediend, door middel van aangetekende zending tegen ontvangstbewijs aan de Minister gericht.

Het beroep dat ingediend wordt tegen opschorting of een intrekking of niet-verlenging van de erkenning is opschortend.

De Regering betekent haar beslissing over het beroep binnen de vier maanden na de ontvangst ervan. Bij gebreke hieraan wordt de beslissing die het voorwerp van het beroep uitmaakte bevestigd.

Art. 24. Het bestuur controleert de toepassingsregels van dit besluit.

In dit kader kan het alle nodige stukken voor de uitoefening van deze controle opvragen, waaronder de verschillende door het kantoor afgesloten overeenkomsten, de inkomensbewijzen en de domiciliëringbewijzen van zijn huurders.

Le Ministre peut retirer, suspendre ou ne pas renouveler l'agrément lorsque les activités de l'agence immobilière sociale ne correspondent plus à la finalité sociale déterminée par le législateur ou lorsqu'elle commet des manquements graves dans l'exercice de son activité de nature à compromettre la réalisation de ses missions légales ou des obligations imposées par le Code.

Préalablement au retrait, suspension ou non renouvellement de l'agrément d'une agence immobilière sociale, le Ministre informe par courrier recommandé l'agence immobilière sociale concernée des griefs qui lui sont reprochés.

Dans les quinze jours qui suivent la notification de ce courrier, l'agence immobilière sociale peut faire valoir ses arguments par écrit et/ou informer le Ministre de sa volonté d'être entendue par le Ministre, son représentant ou le fonctionnaire délégué à cette fin par le Ministre.

Le retrait ou la suspension de l'agrément est notifié, par lettre recommandée, à l'agence immobilière sociale. Celui-ci est assorti d'un préavis de trois mois.

§ 2. L'agence qui se voit retirer son agrément ou qui n'obtient pas le renouvellement de son agrément dispose de neuf mois à dater de la notification du retrait ou, le cas échéant, de l'échéance du délai prévu à l'article 2, § 3 ou, en cas de recours, à dater de l'échéance du délai prévu à l'article 23 alinéa 4, pour transférer les contrats prévus au chapitre III du présent arrêté, en cours à une ou d'autres agences immobilières sociales agréées.

Les droits et obligations, en ce compris la durée et les garanties, résultant de ces contrats sont intégralement maintenus dans le chef de l'agence cessionnaire tant que le transfert n'est pas achevé.

Si le contrat avec le concédant concerne plusieurs logements, la cession doit intervenir, selon les cas, par bloc de logements ou par immeuble.

Durant la période précédant le transfert, l'agence est assistée par un représentant du Ministre et/ou un représentant de l'Administration qui pourront se faire assister d'experts. Elle pourra, dans les limites des crédits budgétaires disponibles, bénéficier, pour cette période, d'un subsidie facultatif limité, calculé notamment en fonction du nombre de biens non encore transférés, d'un budget prévisionnel et/ou de la situation financière de l'agence au terme du préavis visé à l'article 22, § 1^{er}, in fine.

§ 3. Sans préjudice de l'application de l'article 8, § 4, alinéa 2, les baux conclus en exécution de l'article 8, § 2 du présent arrêté devront être exécutés selon les règles qui les régissent et ce jusqu'à leur échéance. Les candidats locataires régulièrement inscrits auprès d'une Agence Immobilière dont l'agrément a été retiré ou non renouvelé, aux fins d'obtenir un logement géré par l'Agence, bénéficient du maintien de leurs prérogatives leur permettant d'accéder à un logement, dans les conditions de la réglementation applicable, et ce pour les attributions des logements faites durant la période de 9 mois prévue au paragraphe précédent.

Lorsque le transfert prévu au paragraphe précédent est achevé, les candidats locataires régulièrement inscrits auprès de l'Agence Immobilière dont l'agrément a été retiré ou non renouvelé, sont intégrés, avec leur titres de priorité, au sein du Register des candidats locataires de l'Agence Immobilière Sociale auprès de laquelle les logements sont transférés.

Art. 23. Toute décision de refus, de suspension de retrait ou non-renouvellement d'agrément, ainsi que toute décision de refus de subsidie peuvent faire l'objet d'un recours motivé auprès du Gouvernement.

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

Le recours introduit contre une suspension ou un retrait ou non-renouvellement d'agrément est suspensif.

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

Art. 24. L'Administration contrôle les modalités d'application du présent arrêté.

Dans ce cadre, elle peut se faire remettre toute pièce nécessaire à l'exercice de ce contrôle, dont les différentes conventions conclues par l'agence, les preuves de revenus et de domiciliation de ses locataires.

Het kan eveneens de naleving controleren van de normen als bedoeld in artikel 10 en tot de nodige inspecties overgaan.

HOOFDSTUK VIII. — *Begeleidingscomité*

Art. 25. Een begeleidingscomité is belast met het opvolgen van de evolutie van de sociale verhuurkantoren.

Het kan alle adviezen of aanbevelingen verstrekken dat het nodig acht.

Dit comité is samengesteld uit:

- 1° een afgevaardigde van de Minister die het comité voorzigt;
- 2° vertegenwoordigers van het Bestuur;

In dit Comité worden eveneens uitgenodigd vertegenwoordigers van de federatie van de sociale verhuurkantoren. Deze vertegenwoordigers worden aangeduid op voorstel van het orgaan dat ze vertegenwoordigen.

Het comité kan zich laten bijstaan door externe deskundigen en een beroep doen op de deelname van een vertegenwoordiger van een of meerdere sociale verhuurkantoren wanneer het dit noodzakelijk acht.

Het comité vergadert jaarlijks minstens een maal.

Tijdens elke vergadering stelt de federatie van sociale verhuurkantoren, in voorkomend geval, een proces-verbaal op dat ter goedkeuring van het begeleidingscomité voorgelegd en aan de minister overgemaakt wordt.

HOOFDSTUK IX. — *Federatie van sociale verhuurkantoren*

Art. 26. Om van een subsidie te kunnen genieten, neemt de federatie van sociale verhuurkantoren de vorm aan van een vereniging zonder winstoogmerk die met name als maatschappelijke doelstelling heeft:

- 1° de samenhang en de kwaliteit van de administratieve en organisatorische praktijken van de sociale verhuurkantoren te bevorderen;
- 2° de vertegenwoordiging van de sociale verhuurkantoren in de begeleidingsinstanties te garanderen en de belangen van de sector bij de uitoefening van hun wettelijke opdrachten te verdedigen;
- 3° de informatie en de opleidingen, in voorkomend geval permanente, voor de sociale verhuurkantoren en hun personeel te coördineren.
- 4° de rol van de sociale verhuurkantoren bij het grote publiek te promoten.
- 5° op vraag van de Minister, adviezen te verstrekken, onderzoeken te verrichten en studies ten uitvoer te brengen.
- 6° in voorkomend geval, administratieve, technische en operationele ondersteuning aan de erkende sociale verhuurkantoren in het kader van hun opdrachten te verzorgen.

Art. 27. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan aan de federatie van sociale verhuurkantoren een werkingstoelage toegekend worden, voor de opdrachten als bedoeld in artikel 26, in zover deze federatie minstens 80% van de erkende kantoren onder haar leden telt.

HOOFDSTUK X. — *Studentenwoningen*

Art. 28. De Minister kan een van de sociaal verhuurkantoor ook als "Sociaal Studentenverhuurkantoor" erkennen.

Dit agentschap kan studentenwoningen aankopen, in beheer of in huur nemen zoals bepaald in artikel 1, 8°, van dit besluit en volgens de modaliteiten als bedoeld in artikel 8 van dit besluit.

Art. 29. Om van een studentenwoning te genieten, de aanvrager:

- mag geen inkomsten hebben hoger dan de drempel door de Minister vastgelegd zonder dat de drempel het toelatingsinkomen van de sociale woning overschrijdt.

Het inkomen dat in aanmerking genomen wordt is dat van wie de aanvrager ten laste is, of indien de aanvrager zelf in zijn onderhoud voorziet, het inkomen van zijn eigen gezin. Dit inkomen wordt bepaald in overeenstemming met artikel 15 § 4;

- moet onderwijs volgen in een onderwijsinstelling met volledig leerplan van het hoger onderwijs, en er regelmatig ingeschreven zijn;
- indien het een eerste jaar hogere studies betreft, mag hij niet de leeftijd van 35 jaar op 31 december van het lopende academische jaar bereikt hebben;

Behoudens afwijking geen huurder geweest zijn gedurende meer dan 9 jaar van een woning in beheer genomen door het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten;

Elle peut également vérifier le respect des normes visées à l'article 10 et procéder aux inspections nécessaires.

CHAPITRE VIII. — *Comité d'accompagnement*

Art. 25. Un comité d'accompagnement est chargé de suivre l'évolution des agences immobilières sociales.

Il pourra remettre tous les avis ou recommandations qu'il juge nécessaires.

Ce comité est constitué de :

- 1° un délégué du Ministre, qui assure la présidence du comité ;
- 2° de représentants de l'Administration ;

Il est également invité à ce Comité des représentants de la fédération des agences immobilières sociales. Ces représentants sont désignés sur proposition de l'organisme qu'ils représentent.

Le comité peut s'adjoindre des experts extérieurs et solliciter la participation d'un représentant d'une ou de plusieurs agence(s) immobilière(s) sociale(s) lorsqu'il l'estime nécessaire.

Il se réunit au moins une fois par an.

Chaque réunion fait l'objet d'un procès-verbal, le cas échéant, rédigé par la fédération des agences immobilières sociales, qui est soumis à l'approbation du comité d'accompagnement et transmis au Ministre.

CHAPITRE IX. — *Fédération des agences immobilières sociales*

Art. 26. Pour pouvoir bénéficier d'une subvention, la fédération des agences immobilières sociales prend la forme d'une association sans but lucratif ayant notamment pour objet social :

- 1° de promouvoir la cohérence et la qualité des pratiques administratives et organisationnelles des agences immobilières sociales ;
- 2° assurer la représentation des agences immobilières sociales dans les instances d'accompagnement et de défendre les intérêts du secteur, dans l'exercice de leurs missions légales ;
- 3° coordonner l'information et les formations, le cas échéant continuées, à l'égard des agences immobilières sociales et de leur personnel.
- 4° promouvoir le rôle des agences immobilières sociales auprès du grand public.
- 5° à la demande du Ministre, émettre des avis, effectuer des analyses voire réaliser des études.
- 6° assurer le cas échéant, un appui opérationnel, technique et administratif aux agences immobilières sociales agréées dans le cadre de leurs missions.

Art. 27. Dans les limites des crédits budgétaires disponibles, un subside de fonctionnement peut être octroyé à la fédération des agences immobilières sociales, pour les missions visées à l'article 26, pour autant que cette dernière compte parmi ses membres au moins 80 % des agences agréées.

CHAPITRE X. — *Logements étudiants*

Art. 28. La Ministre peut également agréer une des agences immobilières sociales agréées, en tant qu'« Agence Immobilière Sociale Étudiante ».

Cette agence peut acquérir, prendre en gestion ou en location des logements étudiants tels que définis à l'article 1^{er}, 8°, du présent arrêté et selon les modalités visées à l'article 8 du présent arrêté.

Art. 29. Pour bénéficier d'un logement étudiant, le demandeur :

- ne peut avoir des revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social.

Les revenus pris en compte sont ceux des personnes de qui le demandeur est à charge ou, si le demandeur pourvoit seul à son entretien, les revenus de son propre ménage. Ces revenus sont établis conformément à l'article 15, § 4;

- doit fréquenter une institution d'enseignement de plein exercice de l'enseignement supérieur et y être régulièrement inscrit ;
- s'il s'agit d'une première année d'études supérieures, il ne peut avoir atteint l'âge de 35 ans au 31 décembre de l'année académique en cours ;

- Sauf dérogation, ne pas avoir été locataire d'un logement pris en gestion par l'Agence Immobilière Sociale Étudiante pendant plus de 9 années consécutives ;

De afwijking moet schriftelijk gemotiveerd en bij het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten ingediend worden. Ze kan pas toegegend worden na informatie van het bestuur en in zover alle andere voorwaarden vervuld zijn.

De Minister kan deze toekenningsvoorwaarden alsook de manier van controleren van deze voorwaarden aanvullen of nader omschrijven.

Art. 30. De maximum huurprijs voor een studentenwoning die volgens de voorwaarden van dit hoofdstuk is toegekend, mag 280,00 euro niet overschrijden en mag niet lager dan 140,00 euro zijn.

Wanneer het om een collectieve woning gaat, mag de som van de huren van de studenten de huur van de concessiegever niet overschrijden.

De huurprijs wordt bepaald door met name rekening te houden met de algemene staat van de woning, haar ligging en in voorkomend geval met het feit dat de woning van een collectieve woning deel uitmaakt.

Art. 31. In het kader van dit hoofdstuk mag het sociaal verhuurkantoor aan de concessiegevers ter betaling geen maandelijks bedrag hoger dan 350 euro geven.

Wanneer het om een collectieve woning gaat, mag dit bedrag niet hoger zijn dan:

Woning 2 k.	470 euro
Woning 3 k.	570 euro
Woning 4 k.	675 euro
Woning 5 k.	845 euro
Per bijkomende kamer boven 5 k.	170 euro

Voor de woningen gelegen in de geografische gebieden zoals bepaald door dit besluit in zijn artikel 1, 11°, kunnen deze bedragen met tien procent verhoogd worden voor een maximale duur van drie jaar, te rekenen vanaf de eerste inbeheername.

Art. 32. § 1. Op basis van de lijst bedoeld in artikel 13, § 1, 3°, van dit besluit, kan een aanvullende subsidie per studentenwoning van 1.110,16 euro aan het sociaal verhuurkantoor toegekend worden.

Wanneer het om een collectieve woning gaat, worden de volgende bedragen toegekend:

Woning 2 k.	1.409,77 euro
Woning 3 k.	1.601,37 euro
Woning 4 k.	1.825,50 euro
Woning 5 k. en meer	2.057,75 euro
Per bijkomende kamer boven 5 k.	200,00 euro

Voor de woningen gelegen in de geografische gebieden zoals bepaald door dit besluit in zijn artikel 1, 11°, kunnen deze bedragen met tien procent verhoogd worden voor een maximale duur van drie jaar, te rekenen vanaf de eerste inbeheername.

§ 3. De bepalingen van artikel 15, § 3, 1° en 15, § 3, 3° tot 5° zijn in onderhavig geval niet van toepassing.

§ 4. Om de verwezenlijking van zijn maatschappelijke doelstelling te garanderen kan er een aanvullende subsidie door de Regering aan het sociaal verhuurkantoor voor studenten toegekend worden.

Art. 33. In het kader van dit hoofdstuk moet het sociaal verhuurkantoor bovendien aan het Bestuur elk document afleveren dat het studentenstatuut van de huurder staft. In voorkomend geval dient hij ook de aanvraag tot afwijking in voorzien in artikel 29 van het besluit.

Art. 34. De artikelen 18 en 14, lid 3 en 4 van dit besluit zijn niet van toepassing voor het "Sociaal Studentenverhuurkantoor".

HOOFDSTUK XI. — Woningen bestemd voor gehandicapte personen

Art. 35. De sociale verhuurkantoren kunnen eveneens eigendommen aankopen, in beheer nemen of in huur nemen die specifiek bestemd zijn voor een huisvestingsproject voor gehandicapte personen in het kader van een partnerschap met een door de Franse Gemeenschapscommissie, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie of de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling en die als maatschappelijke doelstelling de inclusie van personen met een handicap heeft.

De modaliteiten als bedoeld in artikel 8 van dit besluit zijn van toepassing.

Art. 36. Het aantal woningen die in het kader van de projecten opgesomd in artikel 35 ter beschikking gesteld zijn, mag niet meer dan 10% van het totale aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen vertegenwoordigen.

La dérogation doit être motivée par écrit et introduite auprès de l'Agence Immobilière Sociale Étudiante. Elle ne peut être octroyée qu'après information de l'administration et pour autant que l'ensemble des autres conditions sont remplies.

Le Ministre peut ajouter ou préciser ces conditions d'octroi ainsi que le mode de contrôle de celles-ci.

Art. 30. Le loyer maximum pour un logement étudiant octroyé aux conditions du présent chapitre, ne peut dépasser 280,00 euros et ne peut être inférieur à 140,00 euros.

Lorsqu'il s'agit d'un logement collectif, la somme des loyers étudiants ne peut dépasser le loyer concédant.

Le loyer est établi en tenant compte notamment de l'état général du logement, de sa localisation et le cas échéant, en tenant compte du fait que le logement fait partie d'un logement collectif.

Art. 31. Dans le cadre du présent chapitre, l'agence immobilière sociale ne peut donner en paiement aux concédant un montant mensuel supérieur à 350 euros.

Lorsqu'il s'agit d'un logement collectif, ce montant ne peut être supérieur à :

Logement 2 ch.	470 euros
Logement 3 ch.	570 euros
Logement 4 ch.	675 euros
Logement 5 ch.	845 euros
Par chambre supplémentaire au-delà de 5 ch.	170 euros

Pour les logements situés dans les zones géographiques telles que définies par le présent arrêté en son article 1^{er}, 11°, ces montants peuvent être majorés de dix pourcents et ce, pour une durée maximale de trois ans à compter de la première mise en gestion.

Art. 32. § 1^{er}. Sur base de la liste visée à l'article 13, § 1^{er}, 3°, du présent arrêté, un subside complémentaire par logement étudiant de 1.110,16 euros pourra être octroyé à l'agence immobilière sociale.

Lorsqu'il s'agit d'un logement collectif, les montants suivants sont octroyés :

Logement 2 ch.	1.409,77 euros
Logement 3 ch.	1.601,37 euros
Logement 4 ch.	1.825,50 euros
Logement 5 ch.	2.057,75 euros
Par chambre supplémentaire au-delà de 5 ch.	200,00 euros

Pour les logements situés dans les zones géographiques telles que définies par le présent arrêté en son article 1^{er}, 11°, ces montants peuvent être majorés de dix pourcents et ce, pour une durée maximale de trois ans à compter de la première prise en gestion.

§ 3. Les dispositions de l'article 15, § 3, 1° et 15, § 3, 3° à 5° ne s'appliquent pas dans le cas présent.

§ 4. Afin de garantir la réalisation de son objet social, un subside complémentaire peut être octroyé par le Gouvernement à l'agence immobilière étudiante.

Art. 33. Dans le cadre du présent chapitre, l'agence immobilière sociale devra en outre fournir à l'Administration, toute pièce justifiant le statut d'étudiant du locataire ainsi que, le cas échéant, la demande de dérogation prévue à l'article 29 de l'arrêté.

Art. 34. Les articles 18 et 14, alinéa 3 et 4 du présent arrêté ne sont pas d'application pour l'agence Immobilière Sociale Étudiante.

CHAPITRE XI. — Logements destinés aux personnes handicapées

Art. 35. Les agences immobilières sociales peuvent également acquérir, prendre en gestion ou en location des biens destinés spécifiquement à un projet de logement pour personnes handicapées dans le cadre d'un partenariat avec un organisme agréé par la Commission communautaire française, la Commission communautaire commune ou la Vlaamse Gemeenschap et qui prévoit dans son objet social une mission d'inclusion de la personne handicapée.

Les modalités visées à l'article 8 du présent arrêté sont d'application.

Art. 36. Sauf dérogation motivée accordée par le Ministre, le nombre de logements mis à disposition dans le cadre des projets énumérés à l'article 35 ne peut représenter plus de 10% de la totalité des logements gérés par l'agence immobilière sociale.

Art. 37. § 1. Om te kunnen genieten van een woning in het kader van de in artikel 35 opgesomde projecten, de aanvrager:

- mag geen inkomen hebben dat hoger is dan het toelatingsinkomen voor de sociale woning.

Het inkomen dat in aanmerking genomen wordt is dat van wie de aanvrager ten laste is, of indien de aanvrager zelf in zijn onderhoud voorziet, het inkomen van zijn eigen gezin.

- Dit inkomen wordt bepaald in overeenstemming met artikel 15 § 4;

- moet erkend zijn als gehandicapte persoon;

De Minister kan deze toekenningsvoorwaarden aanvullen of nader omschrijven.

§ 2. In afwijking van de voorgaande paragraaf kan, per project, een woning op zes voorbehouden worden voor de huisvesting van een omkaderende persoon op voorwaarde dat hij deel uitmaakt van het personeel dat door een instelling die deelneemt aan het project tewerkgesteld is.

In dit geval stemt de huurprijs betaald door de bewoner overeen met de huurprijzen bepaald in artikel 16 § 1 van dit besluit voor de personen waarvan het inkomen het toelatingsinkomen van de sociale woning overschrijdt.

Art. 38. § 1. Voor de toewijzing van de woningen bedoeld in dit hoofdstuk, moet het sociaal verhuurkantoor gratis minstens een samenwerkingsovereenkomst afsluiten met een instelling die door de Franse Gemeenschapscommissie, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie of de Vlaamse Gemeenschap erkend is en die als maatschappelijk doel de inclusie van de gehandicapte persoon heeft.

§ 2. Deze overeenkomst regelt minstens de volgende modaliteiten:

- de uitwisseling van informatie betreffende de woningen;

- de uitwisseling van informatie over de kandidaat-huurders die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden als bedoeld in artikel 37 van dit besluit;

- de opvolging en begeleiding van de bewoners;

- de manier van toewijzing van de woning;

- De Minister kan deze lijst nader omschrijven en vervolledigen.

Een kopie van de overeenkomst wordt ten laatste in de loop van het eerste semester van het jaar dat volgt op de door de subsidie gedekte periode aan het Bestuur overgemaakt.

Art. 39. De maximum huurprijs voor een woning die in het kader van de projecten opgesomd in artikel 35 ter beschikking gesteld is, mag de drempels bepaald door artikel 16 § 1 niet overschrijden.

HOOFDSTUK XII. — *Opheffings- en slotbepalingen*

Art. 40. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 februari 2008 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, gewijzigd door het besluit van 4 september 2008, wordt opgeheven.

De toegekende erkenningen onder de auspiciën van deze regelgeving blijven evenwel geldig voor de duur waarvoor ze uitgereikt zijn.

Art. 41. Dit besluit treedt in werking op de dag van zijn publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

In afwijking van het voorgaande lid, treedt artikel 2, § 1, 13° van dit besluit op 1 januari 2016 in werking.

De artikelen 15, § 6 en 16, § 2, van dit besluit treden in werking op de datum vastgesteld door de Regering.

Art. 42. De Minister bevoegd voor huisvesting wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 17 december 2015.

Voor de regering:

De minister-president
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
Rudi VERVOORT

De Minister van Huisvesting,
Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,
Céline FREMAULT

Art. 37. § 1^{er}. Pour bénéficier d'un logement dans le cadre des projets énumérés à l'article 35, le demandeur :

- ne peut avoir des revenus supérieurs aux revenus d'admission au logement social.

Les revenus pris en compte sont ceux des personnes de qui le demandeur est à charge ou, si le demandeur pourvoit seul à son entretien, les revenus de son propre ménage.

- Ces revenus sont établis conformément à l'article 15 § 4;

- doit être reconnu comme personne handicapée ;

Le Ministre peut ajouter ou préciser ces conditions d'octroi.

§ 2. Par dérogation au paragraphe précédent, par projet, un logement sur six peut être réservé au logement d'une personne encadrant à condition que celle-ci fasse partie du personnel employé par un organisme participant au projet.

Dans ce cas, le loyer payé par l'occupant correspond à ceux prévus par l'article 16 § 1^{er} du présent arrêté pour les personnes dont les revenus excèdent le seuil d'admission du logement social.

Art. 38. § 1^{er}. Pour l'attribution des logements visés dans le présent chapitre, l'agence immobilière sociale devra conclure au moins une convention de coopération, à titre gratuit, avec un organisme agréé par la Commission communautaire française, la Commission communautaire commune ou la Vlaams Gemeenschap et qui prévoit dans son objet social une mission d'inclusion de la personne handicapée.

§ 2. Cette convention règle au minimum les modalités suivantes :

- l'échange d'information relative aux logements ;

- l'échange d'information sur les candidats locataires répondant aux conditions d'accès visées à l'article 37 du présent arrêté ;

- le suivi et l'accompagnement des occupants ;

- le mode d'attribution du logement ;

- Le Ministre peut préciser et compléter cette liste.

Une copie de la convention est transmise à l'Administration au plus tard courant du premier semestre de l'année suivant la période couverte par le subside.

Art. 39. Le loyer maximum pour un logement mis à disposition dans le cadre des projets énumérés à l'article 35, ne peut dépasser les seuils prévus par l'article 16 § 1^{er}.

CHAPITRE XII. – *Dispositions abrogatoires et finales*

Art. 40. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales, modifié par l'arrêté du 4 septembre 2008, est abrogé.

Toutefois, les agréments octroyés sous l'égide de cette réglementation restent valables pour la durée pour laquelle ils ont été délivrés.

Art. 41. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Par dérogation à l'alinéa précédent, l'article 2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 13° du présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Les articles 15 § 6 et 16, § 2, du présent arrêté entrent en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement.

Art. 42. Le Ministre qui a le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 17 décembre 2015.

Pour le gouvernement:

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

La Ministre du Logement,
de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie,
Céline FREMAULT