

Wanneer de gemeente niet als opdrachtgever optreedt, wordt ze betrokken bij het toezicht op de werken en verzocht bij de voorlopige en definitieve oplevering aanwezig te zijn.

Art. 16. Door de operator kan worden toegestaan dat woningen gebouwd worden door een privé-bedrijf. Dit bedrijf heeft dan tot taak deze woningen aan particulieren door te verkopen.

In dit geval sluit de operator een overeenkomst met het bedrijf over het type van woningen, over de voorwaarden inzake vermogen en inkomen van de kopers, en over de bouwtermijn van de woningen volgens de door de Minister bepaalde voorschriften.

Art. 17. Het besluit van de Waalse Regering van 24 november 2005 betreffende de toekenning door het Gewest van een tegemoetkoming aan de rechtspersonen met het oog op de uitrusting van groepen van woningen wordt opgeheven.

Bij wijze van overgangsmaatregel blijft bovenvermeld besluit van toepassing op de aanvragen om uitrustingen ingediend vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 18. Dit besluit heeft uitwerking op 1 maart 2023.

Art. 19. De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.
Namen, 10 maart 2023.

Voor de Regering:

De Minister-President,

E. DI RUPO

De Minister van Huisvesting, Plaatselijke Besturen, en Stedenbeleid,

Ch. COLLIGNON

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2023/42070]

10 MARS 2023. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public et aux personnes morales en vue de l'acquisition d'habitations légères

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'Habitation durable, les articles 72, 73, 74, 78, 96, alinéa 1^{er}, et 135 ;

Vu le rapport du 11 décembre 2020 établi conformément à l'article 3, 2^o, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 9 juillet 2021 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 10 mars 2023 ;

Vu l'avis de Union des Villes et des Communes de Wallonie, donné le 14 septembre 2021 ;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 20 septembre 2021 ;

Vu l'avis 71.552/4 du Conseil d'Etat, donné le 7 juillet 2022, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant l'avis du pôle « Logement », donné le 28 septembre 2021 ;

Sur la proposition du Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

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

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

2^o la S.W.L. : la Société wallonne du logement ;

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

4^o l'Administration : le Département du Logement du Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie ;

5^o l'opérateur : les autorités ou organismes visés à l'article 1^{er}, 23^o, du Code wallon de l'Habitation durable à l'exclusion des provinces, de la Société wallonne du logement et des sociétés de logement de service public ;

6^o le coût de l'habitation légère : le cout d'acquisition de l'habitation légère frais compris, à l'exclusion du coût des démolitions éventuelles des constructions situées à la place de l'habitation légère, de la valeur du terrain, du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations ;

7^o le coût maximum autorisé : le montant théorique qui n'est pas dépassé par le coût de l'habitation légère déterminé au moment de l'approbation par la S.W.L. ou l'Administration du résultat de la mise en concurrence du marché de fourniture ;

8^o le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque habitation légère prévue dans le cadre de l'opération au résultat de mise en concurrence du marché de fournitures ;

9^o les frais : la T.V.A., les raccordements, les fondations réversibles si nécessaires et, les études et imprévus liés à la nature du sol ;

10^o le programme : tout programme d'acquisition d'habitations légères approuvé et subsidié par le Gouvernement wallon conformément aux articles 29, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 5^o, et 59bis, du Code wallon de l'Habitation durable ;

11^o le parachèvement minimum : le parachèvement minimum de l'habitation légère comprend pour chaque pièce d'habitation : un revêtement de sol souple ou rigide, des murs, cloisons, plafond et faux-plafond finis.

12^o l'équipement minimum : l'équipement minimum de l'habitation légère comprend : un système de chauffage incorporé et fixe, une installation électrique avec minimum 4 prises, un point d'éclairage dans chaque pièce d'habitation et un point d'éclairage extérieur, une cuisine composée au minimum d'un meuble avec évier alimenté en

eau chaude et froide, d'une plaque de cuisson et d'un frigo, une salle de bains disposant d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude, d'un WC incorporé à l'habitation, un coin à manger avec table et chaises, un coin à dormir équipé en literie et des rangements.

13° le matériau biosourcé : le matériau dont le pourcentage massique issu de la biomasse végétale ou animale est égal ou supérieur aux seuils arrêtés par le Ministre.

14° le matériau recyclé : le matériau dont le pourcentage massique issu de matière récupérée est supérieur à vingt pourcents ;

15° la fondation réversible : la fondation qui permet à faible cout de revenir à l'état initial du terrain au départ de l'habitation légère.

Art. 2. § 1^{er}. La S.W.L. peut accorder une subvention à la société, pour l'acquisition et l'installation d'une habitation légère visée à l'article 59 bis du Code wallon de l'Habitation durable, afin de créer une ou plusieurs habitations légères d'utilité publique sur un terrain situé le long d'une voirie équipée ou ayant fait l'objet d'une demande de subvention dans le cadre des articles 29 ou 69 du Code wallon de l'Habitation durable ou situé le long d'une voirie à créer par un organisme ou une personne morale autre qu'une société de logement, autorisée par une décision du conseil communal dans la mesure où les travaux, visés à l'article 3, ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

§ 2. La Région wallonne peut accorder une subvention à l'opérateur, pour l'acquisition et l'installation d'une habitation légère visée à l'article 29, § 1^{er}, 5°, du Code wallon de l'Habitation durable, afin de créer une ou plusieurs habitations légères d'utilité publique sur un terrain situé le long d'une voirie équipée ou ayant fait l'objet d'une demande de subvention dans le cadre des articles 29 ou 69 du Code wallon de l'Habitation durable ou situé le long d'une voirie à créer par un organisme ou une personne morale autre qu'une société de logement, autorisée par une décision du conseil communal dans la mesure où les travaux éligibles ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

§ 3. La subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût de l'habitation légère.

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

- 1° 65.000 € pour un studio ;
- 2° 75.000 € pour une habitation d'1 chambre ;
- 3° 95.000 € pour une habitation de 2 chambres ;
- 4° 115.000 € pour une habitation de 3 chambres.

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

§ 2. Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de réviser les montants des subventions, fixés au § 1^{er}, lors de l'approbation de chaque programme du Gouvernement wallon ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction.

Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de prévoir un complément aux montants des subventions, fixés au § 1^{er}, sur base des priorités qu'il fixe dans un programme.

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

§ 2. L'opération, visée à l'article 2, est reprise dans un programme.

§ 3. L'habitation légère répond aux critères minimums de salubrité des habitations légères mises à disposition à titre onéreux et toutes les parois extérieures sont isolées avec un coefficient de transmission thermique U max conforme aux valeurs exigées par la réglementation en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme ou de la commande du marché en cas de non-exigence d'un permis d'urbanisme.

§ 4. L'habitation légère répond à au moins deux des quatre critères environnementaux suivants :

- 1° être démontables et réutilisables en tant qu'habitation légère ;
- 2° être composées à minimum trente pour cent de son coût de matériaux biosourcés ;
- 3° être composées à minimum vingt pour cent de son coût de matériaux recyclés ;
- 4° Disposer d'un système d'autoproduction d'énergie renouvelable.

§ 5. L'habitation légère bénéficie d'un parachèvement et d'un équipement minimum tels que définis à l'article 1^{er}, 9° et 10°.

§ 6. L'habitation légère est raccordée à l'eau, l'électricité et l'égout.

§ 7. Le coût maximum autorisé est de :

- 1° 90.000 € pour un studio ;
- 2° 100.000 € pour une habitation une chambre ;
- 3° 130.000 € pour une habitation 2 chambres ;
- 4° 160.000 € pour une habitation 3 chambres.

Le coût maximum autorisé par opération d'acquisition d'habitations légères correspond à la somme des coûts maximums autorisés par habitation légère.

Le coût de l'habitation légère, peut excéder le coût maximum autorisé par habitation légère pour autant que le coût maximum par opération soit respecté.

§ 8. Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de réviser les montants fixés aux § 7 lorsque les montants visés à l'article 3, § 1^{er}, sont revus en fonction de l'article 3, § 2, alinéa 1^{er}, ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction.

§ 9. Les montants fixés aux paragraphes 7 peuvent être revus par le Gouvernement lorsque les montants, visés à l'article 3, § 1^{er}, sont revus ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de l'habitation légère.

§ 10. Lorsque le coût total d'une opération calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de fournitures dépasse de maximum vingt pour cent le coût maximum autorisé par opération, visé aux paragraphes 7 et 8, la S.W.L. ou l'Administration peut respectivement, sur demande motivée de la société ou de l'opérateur, accorder une dérogation aux montants, visés aux paragraphes 7 et 8. La S.W.L. ou l'Administration transmet sa décision motivée à la société.

Au-delà de vingt pour cent de dépassement du coût maximum autorisé par opération, visé au paragraphes 7 et 8, aucune dérogation n'est possible.

§ 11. La société ou l'opérateur est titulaire de droits réels sur le terrain ou dispose d'une convention d'occupation sur un terrain équipé.

Le terrain accueillant l'habitation légère permet la domiciliation du locataire et donc disposer d'un numéro de police et d'une boîte aux lettres.

§ 12. L'aménagement du terrain devra permettre une remise à l'état naturel à faible cout, seuls des fondations réversibles sont autorisées.

§ 13. La décision arrêtant les conditions du marché public accompagnée du dossier de mise en concurrence des fournitures est envoyé à la S.W.L. pour les sociétés et à l'Administration pour les opérateurs.

Le dossier est accompagné si nécessaire du dossier d'équipement du terrain.

Le dossier est accompagné des autorisations urbanistiques tel qu'exigées par l'Administration de l'aménagement du territoire ou la commune.

L'analyse de la S.W.L. ou de l'Administration porte sur le respect des prescrits réglementaires et prérequis ainsi que sur les aspects couts du dossier.

L'Administration ou la S.W.L. peut suspendre ou annuler la décision visée à l'alinéa 1^{er} dans les quarante-cinq jours de sa réception.

La décision n'est plus susceptible de suspension ni d'annulation au-delà du délai, visé à l'alinéa 5 ;

§ 14. La décision portant sur l'attribution du marché public des fournitures, accompagnée du dossier de mise en concurrence des fournitures et de ses annexes est soumise, pour approbation, respectivement à la S.W.L. ou à l'Administration.

L'Administration ou la S.W.L. prend sa décision dans les quarante-cinq jours de la réception de la décision visée à l'alinéa 1^{er} et de ses pièces justificatives. A défaut de décision de l'Administration ou de la S.W.L. dans le délai, la décision de l'opérateur est exécutoire.

L'analyse de la S.W.L. ou de l'Administration porte sur le respect des prescrits réglementaires et prérequis ainsi que sur les aspects couts du dossier.

§ 15. L'échéance de validité de la subvention notifiée visée à l'article 3, § 1^{er}, est précisée dans les modalités de mise en œuvre des programmes. Cette échéance porte sur la date ultime de réception respectivement par la S.W.L. ou l'Administration du résultat de la mise en concurrence du marché de fournitures.

A la demande motivée de la société ou de l'opérateur avant l'échéance visée à l'alinéa 1^{er}, la S.W.L. ou l'Administration, chacune pour les dossiers qu'elle gère, peut accorder un délai supplémentaire global de maximum dix-huit mois pour le dépôt du résultat de mise en concurrence de la fourniture des habitations légères. Cet accord est uniquement possible dans la mesure où la société a introduit sa demande de permis d'urbanisme auprès de l'Administration compétente. Au-delà des échéances, visées au alinéas 1^{er} et 2, la validité de la subvention est définitivement échue.

§ 16. Pour les sociétés, la commande des fournitures n'est pas entreprise avant l'écoulement du délai au cours duquel la S.W.L. du Logement peut suspendre ou annuler le marché ni en cas de suspension du marché par la S.W.L.

Pour les opérateurs, la commande des fournitures n'est pas entreprise avant la notification de la subvention par l'Administration.

§ 17. L'habitation légère peut être déplacée sur le territoire communal.

Le déplacement est à charge de la société ou de l'opérateur et fait l'objet d'un accord préalable respectivement de la S.W.L. ou de l'Administration.

La demande de déplacement est introduite par la société ou l'opérateur selon les modalités déterminées respectivement par la S.W.L. ou l'Administration.

§ 18. L'habitation légère est mise en location en tant que logement par la société de logement ou l'opérateur pendant une durée de dix ans à dater de sa première occupation.

Art. 5. Pour les sociétés, le montant définitif de la subvention par habitation légère est fixé dans la notification de l'approbation du résultat de la mise en concurrence de la fourniture par la S.W.L.

Pour les opérateurs, le montant définitif de la subvention est fixé sur base du résultat de la mise en concurrence des fournitures et notifié par le Ministre.

Art. 6. § 1^{er}. Pour les sociétés, le financement des habitations légères est assuré par le montant de la subvention, visé à l'article 3, et par les avances consenties par la S.W.L. ou les disponibilités de la société, dont l'affectation est préalablement autorisée par la S.W.L.

§ 2. La S.W.L. assure le financement complémentaire à la subvention par le produit d'emprunts garantis par la Région conformément à l'article 135 du Code wallon de l'Habitation durable.

Le Gouvernement arrête un règlement des avances réglant le calcul :

1° du montant des avances ;

2° du montant du remboursement ;

3° des annuités, du taux annuel, de leur progression et de leur prise de cours ;

4° de la débiton des intérêts.

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

§ 3. La S.W.L. libère la subvention et le financement complémentaire aux sociétés de logement de service public sur la base des factures à honorer par celles-ci au fur et à mesure de l'exécution du programme.

Art. 7. Pour les opérateurs, la liquidation de la subvention est opérée de la manière suivante :

1° la première tranche, soit septante pour cent du montant, sur production de la commande des fournitures ;

2° le solde, sur production du décompte final et après contrôle de l'Administration.

Art. 8. § 1^{er} Le montant à rembourser par le bénéficiaire pour le ou les habitations légères concernés, en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention, est fixé par la formule suivante :

$$R = (1 - (D/10)^2) \times M$$

Où :

R = le montant du remboursement ;

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

M = le montant de la subvention.

Art. 9. Le présent arrêté produit ses effets le 1^{er} mars 2023.

Art. 10. Le Ministre qui a le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 10 mars 2023.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville,

Ch. COLLIGNON

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C – 2023/42070]

10 MAART 2023. — Besluit van de Waalse Regering waarbij een tegemoetkoming wordt verleend aan de openbare huisvestingsmaatschappijen en aan de rechtspersonen met het oog op de verwerving van microwoningen

De Waalse Regering,

Gelet op het Waalse Wetboek van Duurzaam Wonen, inzonderheid op de artikelen 72, 73, 74, 78, 96, eerste lid, en 135;

Gelet op het rapport van 11 december 2020 opgesteld overeenkomstig artikel 3, 2°, van het decreet van 2014 april 2014 houdende uitvoering van de resoluties van de Vrouwenconferentie van de Verenigde Naties die in september 1995 in Peking heeft plaatsgehad en tot integratie van de genderdimensie in het geheel van de gewestelijke beleidslijnen ;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 9 juli 2021;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 10 maart 2023;

Gelet op het advies van de "Union des villes et communes de Wallonie" (Unie van de Waalse steden en gemeenten), uitgebracht op 14 september 2021;

Gelet op het advies van de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij), gegeven op 20 september 2021;

Gelet op advies nr. 71.551/4 van de Raad van State, gegeven op 7 juli 2022, overeenkomstig artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het advies van de beleidsgroep "Huisvesting", gegeven op 28 september 2021;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

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

1° Minister: de Minister bevoegd voor Huisvesting;

2° "S.W.L.": de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij);

3° maatschappij: de openbare huisvestingsmaatschappij;

4° Administratie: het Departement Huisvesting van de Waalse Overheidsdienst Ruimtelijke Ordening, Wonen, Erfgoed en Energie;

5° operator: de overheden of instanties bedoeld in artikel 1, 23°, van het Waals Wetboek van Duurzaam Wonen, met uitzondering van de provincies, de "Société wallonne du logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) en de openbare huisvestingsmaatschappijen;

6° kostprijs van de microwoning: de kostprijs voor de verwerving van de microwoning, uitgaven inbegrepen, met uitzondering van de kostprijs van de eventuele sloop van de gebouwen die op de plaats van de microwoning gelegen zijn, de waarde van het terrein, de kostprijs van de inrichting van de omgeving en de tegemoetkomingen verkregen overeenkomstig andere regelgevingen;

7° maximale toegelaten kostprijs : het theoretische bedrag dat niet kan worden overschreden door de kostprijs van de microwoning die wordt vastgesteld op het ogenblik van de goedkeuring door de "S.W.L." of de Administratie van het resultaat van het in mededinging stellen van de opdracht voor leveringen;

8° totale kostprijs van een verrichting : de som van de kostprijzen van elke microwoning die in het kader van de verrichting is gepland na goedkeuring van het resultaat van het in mededinging stellen van de opdracht voor leveringen;

9° kosten: btw, aansluitingen, zo nodig omkeerbare funderingen en studies en onvoorziene uitgaven in verband met de aard van de grond;

10° programma: : elk programma m.b.t. de verwerving van microwoningen dat overeenkomstig de artikelen 29, § 1, 5°, en 59bis van het Waalse Wetboek van Duurzaam Wonen door de Waalse Regering goedgekeurd en gesubsidieerd wordt;

11° minimumafwerking: de minimumafwerking van de microwoning omvat voor elke leefkamer een soepele of harde bodembedekking, afgewerkte wanden, scheidingswanden, plafond en verlaagd plafond;

12° minimumuitrusting: de minimumuitrusting van de microwoning omvat : een ingebouwd en vast verwarmingssysteem, een elektrische installatie met ten minste 4 stopcontacten, een lichtpunt in elk woongedeelte en een lichtpunt buiten, een keuken met ten minste één kast met een gootsteen voorzien van warm en koud water, een kookplaat en een koelkast, een badkamer met een douche of een bad voorzien van warm water, een in de woning geïntegreerd toilet, een eethoek met tafel en stoelen, een slaapgedeelte met beddengoed en bergruimte;

13° biogebaseerd materiaal: het materiaal waarvan het massapercentage afkomstig van plantaardige of dierlijke biomassa gelijk is aan of hoger is dan de drempelwaarden die door de Minister zijn vastgesteld;

14° gerecycleerd materiaal: het materiaal waarvan het massapercentage afkomstig van teruggewonnen materiaal meer dan 20 % bedraagt;

15° de omkeerbare fundering: de fundering die het mogelijk maakt om tegen lage kosten terug te keren naar de oorspronkelijke toestand van de grond vanuit de microwoning.

Art. 2. § 1. De "S.W.L." kan een toelage aan de maatschappij toekennen voor de verwerving en plaatsing van een microwoning als bedoeld in artikel 59 bis van het Waalse Wetboek van Duurzaam wonen, teneinde één of meerdere microwoningen van openbaar nut op te richten op een terrein gelegen langs een uitgeruste weg of waarvoor een subsidieaanvraag is ingediend in het kader van de artikelen 29 of 69 van het Waalse Wetboek van Duurzaam Wonen of die gelegen is langs een weg die aangelegd moet worden door een andere instelling of rechtspersoon dan een huisvestingsmaatschappij, gemachtigd door een beslissing van de gemeenteraad voor zover de werken bedoeld in artikel 3 niet overgenomen worden door overheden krachtens andere wet- of regelgevende bepalingen.

§ 2. Het Waalse Gewest kan een toelage aan de operator toekennen voor de verwerving en plaatsing van een microwoning als bedoeld in artikel 59 bis van het Waalse Wetboek van Duurzaam wonen, teneinde één of meerdere microwoningen van openbaar nut op te richten op een terrein gelegen langs een uitgeruste weg of waarvoor een subsidieaanvraag is ingediend in het kader van de artikelen 29 of 69 van het Waalse Wetboek van Duurzaam Wonen of die gelegen is langs een weg die aangelegd moet worden door een andere instelling of rechtspersoon dan een huisvestingsmaatschappij, gemachtigd door een beslissing van de gemeenteraad voor zover de in aanmerking komende werken niet overgenomen worden door overheden krachtens andere wet- of regelgevende bepalingen.

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

Art. 3. § 1. De toelage is vastgesteld op:

1° 65.000 euro voor een studio;

2° 75.000 euro voor een woning met één slaapkamer;

3° 95.000 euro voor een woning met 2 slaapkamers;

4° 115.000 euro voor een woning met 3 slaapkamers.

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

§ 2. De Regering kan aan de Minister de mogelijkheid delegeren om de in § 1 vastgestelde bedragen van de toelagen te herzien bij de goedkeuring van elk programma van de Waalse Regering of ingeval een wijziging van de bouwkosten wordt vastgesteld.

De Regering kan aan de Minister de mogelijkheid delegeren om te voorzien in een aanvulling op de in § 1 bepaalde bedragen van de toelagen op basis van de prioriteiten die zij in een programma vastlegt.

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

§ 2. De in artikel 2 bedoelde verrichting wordt in een programma opgenomen.

§ 3. De microwoning voldoet aan de minimale gezondheidseisen voor microwoningen die tegen vergoeding ter beschikking worden gesteld en alle buitenmuren zijn geïsoleerd met een warmtedoorgangscoefficient U_{max} die voldoet aan de waarden die zijn voorgeschreven door de regelgeving die van kracht is op het moment dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend of de opdracht wordt gegund indien geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 4. De microwoning voldoet aan ten minste twee van de volgende vier milieucriteria:

1° demontebaar en herbruikbaar zijn als microwoning;

2° voor ten minste dertig procent van de kostprijs bestaan uit biogebaseerde materialen;

3° voor ten minste twintig procent van de kostprijs bestaan uit gerecycleerde materialen;

4° beschikken over een systeem van zelfopwekking van hernieuwbare energie.

§ 5. De microwoningen moet afgewerkt zijn en over een minimumuitrusting beschikken zoals bepaald in artikel 1, 9° en 10°.

§ 6. De microwoning is aangesloten op water, elektriciteit en riolering.

§ 7. De maximale toegelaten kostprijs is:

1° 90.000 euro voor een studio;

2° 100.000 euro voor een woning met één slaapkamer;

3° 130.000 euro voor een woning met twee slaapkamers;

4° 100.000 euro voor een woning met 3 slaapkamers.

De maximale toegelaten kostprijs per verrichting voor de verwerving van microwoningen stemt overeen met de som van de per microwoning maximale toegelaten kosten.

De kostprijs van de microwoning mag de maximale toegelaten kostprijs per microwoning overschrijden zolang de maximale kostprijs per verrichting in acht worden genomen.

§ 8. De Regering kan aan de Minister de mogelijkheid delegeren om de in § 7 bepaalde bedragen te herzien wanneer de in artikel 3, § 1, bedoelde bedragen worden herzien overeenkomstig artikel 3, § 2, eerste lid, of in geval van vaststelling van een wijziging van de bouwkosten.

§ 9. De in § 7 vastgestelde bedragen kunnen door de Regering worden herzien wanneer de in artikel 3, § 1, bedoelde bedragen worden herzien of wanneer wijzigingen in de kosten van microwoning worden vastgesteld.

§ 10. Wanneer de kostprijs van een verrichting berekend op grond van het resultaat van het in mededinging stellen van de opdracht voor leveringen met maximum 20 % hoger is dan de per verrichting maximale toegelaten kostprijs bedoeld in §§ 7 en 8, kan de "S.W.L." respectievelijk de Administratie op gemotiveerd verzoek van de operator een afwijking van de in de §§ 7 en 8 bedoelde bedragen toekennen. De "S.W.L." of Administratie maakt haar beslissing aan de maatschappij over.

Indien de in §§ 7 en 8 bedoelde maximale toegelaten kostprijs per verrichting met meer dan 20 % worden overschreden, is geen afwijking mogelijk.

§ 11. De maatschappij of de operator beschikt over zakelijke rechten op het terrein of heeft een gebruiksovereenkomst op een ingericht terrein.

Het terrein waarop de microwoning zich bevindt, laat toe dat de huurder gedomicilieerd is en dus over een politienummer en een brievenbus beschikt.

§ 12. De inrichting van het terrein moet een terugkeer naar de natuurlijke staat tegen geringe kosten mogelijk maken; alleen omkeerbare funderingen zijn toegestaan.

§ 13. De beslissing tot vaststelling van de voorwaarden van de overheidsopdracht wordt, samen met het dossier m.b.t. het in mededinging stellen van de leveringen, toegezonden aan de "S.W.L." voor de maatschappijen en aan de Administratie voor de operatoren.

Het dossier gaat, indien nodig, vergezeld van het dossier m.b.t. de uitrusting van het terrein.

Het dossier gaat vergezeld van de stedenbouwkundige vergunningen zoals vereist door de Administratie Ruimtelijke Ordening of de gemeente.

De analyse van de "S.W.L." of de Administratie heeft betrekking op de naleving van de reglementaire voorschriften en voorwaarden en op de kostenaspecten van het dossier.

De Administratie of de "S.W.L." kan de in lid 1 bedoelde beslissing schorsen of annuleren binnen vijftien dagen na ontvangst ervan.

Na de in lid 5 bedoelde termijn kan de beslissing niet meer worden geschorst of geannuleerd.

§ 14. De beslissing tot gunning van de overheidsopdracht voor leveringen, samen met het dossier betreffende het in mededinging stellen van de leveringen en de bijlagen daarbij wordt ter goedkeuring respectievelijk aan de "S.W.L." of aan de Administratie voorgelegd.

De Administratie of de "S.W.L." beslist binnen vijftien dagen na ontvangst van de in lid 1 bedoelde beslissing en de bijbehorende bewijsstukken. Indien de Administratie of de "S.W.L." niet binnen deze termijn beslist, is de beslissing van de operator uitvoerbaar.

De analyse van de "S.W.L." of de Administratie heeft betrekking op de naleving van de reglementaire voorschriften en voorwaarden en op de kostenaspecten van het dossier.

§ 15. De geldigheidstermijn van de in artikel 3, § 1, bedoelde aangemelde toelage wordt nader bepaald in de uitvoeringsmodaliteiten van de programma's. Deze termijn heeft betrekking op de uiterste datum van ontvangstdoor de "S.W.L." respectievelijk de Administratie van het resultaat van het in mededinging stellen van de leveringen.

Op met redenen omkleed verzoek van de maatschappij of de operator vóór het verstrijken van de in lid 1 bedoelde termijn, kan de "S.W.L." of de Administratie een aanvullende globale termijn van ten hoogste achttien maanden toestaan voor de indiening van het resultaat van het in mededinging stellen van de levering van de microwoningen. Deze toestemming is slechts mogelijk indien de maatschappij haar aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning bij de bevoegde administratie heeft ingediend. Na de in de leden 1 en 2 bedoelde termijnen wordt de geldigheid van de toelage definitief beëindigd.

§ 16. Voor de maatschappijen wordt de bestelling voor leveringen pas geplaatst na het verstrijken van de termijn waarin de "S.W.L." de overheidsopdracht kan opschorten of vernietigen, noch bij opschorting van de overheidsopdracht door de "S.W.L."

Voor de operatoren wordt de bestelling van de leveringen pas geplaatst nadat de Administratie de toelage heeft meegedeeld.

§ 17. De microwoning kan op het gemeentelijk grondgebied worden verplaatst.

De verplaatsing gebeurt op kosten van de maatschappij of de operator en is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de "S.W.L." respectievelijk de Administratie.

Het verzoek tot verplaatsing wordt door de maatschappij of de operator ingediend overeenkomstig de door de "S.W.L." respectievelijk de Administratie vastgestelde modaliteiten.

§ 18. De microwoning wordt door de huisvestingsmaatschappij of de operator als woning verhuurd voor een periode van tien jaar vanaf de datum van de eerste ingebruikneming.

Art. 5. Voor maatschappijen wordt het definitieve toelagebedrag per microwoning vastgesteld in de kennisgeving van de goedkeuring van het resultaat van het in mededinging stellen van de levering door de "S.W.L."

Voor de operatoren wordt het definitieve bedrag van de toelage vastgesteld op grond van het resultaat van het in mededinging brengen van de leveringen, en wordt door de Minister aan de operator medegedeeld.

Art. 6. § 1. Voor de maatschappijen wordt de financiering van de microwoningen verzekerd door het toelagebedrag bedoeld in artikel 3 en de door de voorschotten van de "S.W.L." of de beschikbare gelden van de maatschappij, waarvan de aanwending eerst goedgekeurd wordt door de "S.W.L."

§ 2. De "S.W.L." voorziet in de financiering ter aanvulling van de toelage door de opbrengst van leningen die door het Gewest gedekt worden overeenkomstig artikel 135 van het Waalse Wetboek van Duurzaam Wonen.

De Regering voorziet in een regeling van de voorschotten met het oog op de berekening van :

1° het bedrag van de voorschotten;

2° het bedrag van de terugbetaling;

- 3° de annuïteiten, de jaarlijkse rentevoet, de progressie en gangbare looptijd ervan ;
- 4° de verschuldigde interesten.

De regeling van de voorschotten wordt ter goedkeuring aan de Minister overgelegd.

§ 3. De "S.W.L." geeft de toelage en aanvullende financiering vrij aan de openbare huisvestingsmaatschappijen op basis van de door hen te betalen facturen naarmate het programma wordt uitgevoerd.

Art. 7. Voor de operatoren gebeurt de uitbetaling van de toelage als volgt :

- 1° de eerste schijf, namelijk 70% van het bedrag, bij de opstelling van de leveringsbon;
- 2° het saldo, bij de opstelling van de eindafrekening en na controle door de Administratie.

Art. 8. § 1. Het bedrag dat door de begunstigde voor de betrokken microwoning(en) terug te betalen som, in geval van niet-naleving van de voorwaarden voor de toekenning van de toelage, wordt bepaald aan de hand van de volgende formule:

$$R = (1 - (D/10)^2) \times M$$

waarbij :

R = het terug te betalen bedrag ;

D = de in jaren uitgedrukte periode waarin de voorwaarden werden vervuld ;

M = het bedrag van de toelage.

Art. 9. Dit besluit heeft uitwerking op 1 maart 2023.

Art. 10. De Minister bevoegd voor Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 10 maart 2023.

Voor de Regering:

De Minister-President,

E. DI RUPO

De Minister van Huisvesting, Plaatselijke Besturen, en Stedenbeleid,
Ch. COLLIGNON

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C - 2023/42071]

10 MARS 2023. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'utilité publique

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'habitation durable, les articles 29, modifié en dernier lieu par le décret du 22 décembre 2021, et 31 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régions autonomes en vue de la création d'un ou plusieurs logements sociaux ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régions autonomes en vue de l'acquisition d'un bâtiment améliorable et de la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un ou plusieurs logements sociaux ;

Vu le rapport du 11 décembre 2020 établi conformément à l'article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 9 juillet 2021 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné 10 mars 2023 ;

Vu l'avis de Union des Villes et des Communes de Wallonie, donné le 14 septembre 2021 ;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 20 septembre 2021 ;

Vu l'avis 71.551/4 du Conseil d'Etat, donné le 7 juillet 2022, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant l'avis du pôle « Logement », donné le 28 septembre 2021 ;

Sur la proposition du Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

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

- 1° le Ministre : le Ministre qui a le logement dans ses attributions ;
- 2° l'administration : le Département du Logement du Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie ;
- 3° l'opérateur : les autorités ou organismes visés à l'article 1^{er}, 23°, du Code wallon de l'habitation durable à l'exclusion des provinces, de la Société wallonne du logement et des sociétés de logement de service public ;
- 4° le coût du logement: le montant des dépenses nécessaires à la création d'un logement d'utilité publique comprenant, le coût de la prise de droit réels sur un bien immeuble, des travaux de construction, réhabilitation, restructuration, adaptation, tous frais, honoraires et taxes compris, à l'exclusion du coût des démolitions éventuelles des constructions situées à la place de la nouvelle construction, de la valeur du terrain, du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations ;
- 5° le coût maximum autorisé : le montant théorique qui ne peut pas être dépassé par le coût du logement déterminé au moment de l'approbation par l'administration du résultat de la mise en concurrence des travaux ou, en cas d'acquisition sur plan ou de logements construits ne nécessitant pas de travaux, de la prise de droits réels ;