

Art. 6. In artikel 5, dat artikel 6 is geworden, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt: "De distributienetbeheerder overhandigt de betrokken klant, met name tijdens zijn bezoek ter plaatse, een regularisatiefactuur. Op het formulier staat vermeld dat het behoorlijk ingevuld binnen zeven kalenderdagen naar de distributienetbeheerder moet worden teruggestuurd.;"

2° tussen het eerste lid en 1°, wordt een zin ingevoegd, om een tweede lid te maken, luidend als volgt: "Dit formulier bevat de volgende opties: ";

3° het nieuw tweede lid, 1°, voormalig eerste lid, 1°, wordt aangevuld met de zin "Binnen de drie werkdagen nadat de distributienetbeheerder kennis heeft genomen van de informatie op het formulier, brengt de distributienetbeheerder de door de klant vermelde leverancier op de hoogte van de wens van de klant om op het nieuwe adres bevoorraad te worden.;"

5° het nieuw tweede lid, 2°, wordt vervangen door de woorden "Heeft de klant nog geen leveringscontract dan laat het regularisatieformulier de klant toe te worden bevoorraad door de leverancier van de vroegere bewoner of door een leverancier van zijn keuze, die hij op het formulier moet vermelden.

Het formulier vermeldt de naam van de leverancier die door de klant is aangewezen. Op het formulier wordt aan de klant tevens vermeld dat hij een contractvoorstel zal ontvangen van de leverancier van de voormalige bewoner of van de leverancier die hij op het formulier heeft vermeld en dat hij een termijn van twintig kalenderdagen krijgt om dit contractvoorstel te aanvaarden of om een contract te tekenen met een andere leverancier van zijn keuze. Op het formulier staat ook vermeld dat de distributienetbeheerder na deze periode, als de klant geen contract heeft getekend met een leverancier, de gaslevering van de klant kan afsluiten.

Na ontvangst van het formulier brengt de distributienetbeheerder de door de klant genoemde leverancier binnen drie dagen op de hoogte van de wens van de klant om bevoorraad te worden. Na ontvangst van de informatie beschikt de leverancier over een periode van 10 dagen om contact op te nemen met de klant en hem een contractvoorstel te sturen, onverminderd de bepalingen bedoeld in artikel 6 van het besluit van de Waalse Regering van 30 maart 2006 betreffende de openbare dienstverplichtingen op de gasmarkt. De klant heeft twintig dagen de tijd om het contract te ondertekenen en de ingediende voorwaarden te aanvaarden, of om een contract te tekenen met een andere leverancier van zijn keuze. De leverancier brengt de distributienetbeheerder binnen drie werkdagen op de hoogte van de sluiting van het contract.

Indien de procedure voor het sluiten van een leveringscontract zoals bedoeld in het vorige lid faalt, wordt de regularisatieprocedure beschouwd als een gefaalde procedure en kan de distributienetbeheerder de levering opschorten.;"

6° het tweede lid, 3°, wordt aangevuld met de volgende zinnen: "De netbeheerder neemt binnen vijf werkdagen na ontvangst van het regularisatieformulier contact op met de klant om een datum voor verzegeling vast te stellen."

Art. 7. In artikel 6, dat artikel 7 is geworden, van hetzelfde besluit, wordt het derde lid omgezet in een nieuw artikel 8.

Art. 8. In het nieuwe artikel 7, voormalig artikel 6, derde lid, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het woord "regularisatiedocument" wordt vervangen door het woord "regularisatieformulier";

2° de woorden "op de oproepen, berichten en" worden ingevoegd tussen de woorden "reageert hij niet" en de woorden "op de brieven van de distributienetbeheerder";

3° de woorden "of, in geval van niet-afsluiting van een leveringscontract" worden ingevoegd tussen de woorden "de distributienetbeheerder," en de woorden "dan wordt de regularisatieprocedure".

Namen, 7 juni 2023.

Ph. HENRY

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C - 2023/47951]

16 NOVEMBRE 2023. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu la Constitution, l'article 108 ;

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, les articles 6, § 1^{er}, I. 4°, 20 et 69 ;

Vu la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, l'article 36, § 1^{er}, al. 1^{er} ;

Vu l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, les articles 5 et 20, § 2, 1° et 2° ;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, les articles 2, § 1^{er}, 4°, 133 et 145 ;

Vu le contrat de gestion 2021-2025 entre le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et citydev.brussels, spécialement l'article 32 selon lequel « l'arrêté du 26 septembre 2013 fixant le cadre des missions de rénovation urbaine de l'institution a notamment porté de 10 à 20 ans le délai durant lequel les acquéreurs doivent établir leur résidence principale dans le logement moyen. En 20 ans, les situations

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C - 2023/47951]

16 NOVEMBER 2023. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op artikel 108 van de Grondwet;

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, de artikelen 6, § 1, I. 4°, 20 en 69;

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, artikel 36, § 1 eerste lid;

Gelet op de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de artikelen 5 en 20, § 2, 1° en 2°;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, artikelen 2, § 1, 4°, 133 en 145;

Gelet op de beheersovereenkomst 2021-2025 tussen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en Citydev.brussels en inzonderheid op artikel 32 dat stelt dat het besluit van 26 september 2013 tot vaststelling van het kader van de stadsvernieuwingsopdrachten van de instelling de periode waarin kopers hun hoofdverblijf in de middelgrote koopwoning moeten vestigen, verlengd heeft van 10 tot 20 jaar.

personnelles évoluent, de sorte qu'il convient de repenser l'encadrement de certaines situations. Un arrêté modificatif doit être adopté, et devra notamment avoir pour objectif de renforcer l'accès à la propriété des ménages qui n'ont pas les moyens financiers d'acquérir sur le marché privé » ;

Vu la décision du 19 novembre 2021 du conseil d'administration de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale d'approuver la proposition de modifier l'arrêté du 26 septembre 2013 par l'adoption d'un arrêté modificatif ;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances du 18 octobre 2022 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget du 22 novembre 2022 ;

Vu l'avis du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine du 27 janvier 2023 ;

Vu l'avis de Brupartners du 15 février 2023 ;

Vu l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat n° 73.269/3 du 14 avril 2023, donné en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat ;

Vu la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2023;

Sur la proposition du Ministre-Président, en charge de la rénovation urbaine,

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. Les modifications suivantes sont apportées à l'article premier de l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale:

1^o au 1., les mots « ou citydev.brussels » sont insérés entre les mots « S.D.R.B. » et « : la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale ».

2^o au 7., alinéa 2, les mots « l'article 3bis » sont remplacés par les mots « l'article 2§ 3 ».

3^o au 8., les mots « ne comprend pas la valeur du terrain » sont remplacés par les mots « est nécessairement moindre que celui qui aurait été demandé en contrepartie d'un droit de propriété ».

4^o au 10., les mots « le nombre de m² » sont remplacés par « le nombre de mètres carrés ».

5^o au 15., les mots « la personne dont le handicap a été reconnu par une autorité fédérale, régionale ou communautaire » sont remplacés par « § 1. Est considérée handicapée, la personne qui, avant l'âge de 65 ans :

1^o comptabilise au moins 4 points dans le pilier P1, en application :

- des articles 12 ou 26 de l'ordonnance du 25 avril 2019 réglant l'octroi des prestations familiales ;

- ou de l'arrêté royal du 28 mars 2003 portant exécution des articles 47, 56septies et 63 des lois coordonnées relatives aux allocations familiales pour travailleurs salariés et de l'article 88 de la loi-programme (I) du 24 décembre 2002.

2^o subit une perte d'autonomie fixée à un minimum de 9 points, en application :

- des articles 2, 3 et 55 de l'arrêté du Collège réuni de la Commission communautaire commune du 28 janvier 2021 portant exécution de l'ordonnance du 10 décembre 2020 relative à l'allocation pour l'aide aux personnes âgées ;

- ou de l'arrêté ministériel du 30 juillet 1987 fixant les catégories et le guide pour l'évaluation du degré d'autonomie en vue de l'examen du droit à l'allocation d'intégration ;

3^o en raison de son état physique ou psychique, a réduit à un tiers ou moins sa capacité de gain, telle que visée à l'article 2, § 1^{er}, de la loi du 27 février 1989 relative aux allocations aux personnes handicapées.

In 20 jaar tijd veranderen persoonlijke situaties zodat het noodzakelijk is om het kader voor bepaalde situaties te heroverwegen. Daarom dient een wijzigend besluit genomen te worden met als doel gezinnen die niet de middelen hebben een woning te kopen op de privémarkt betere kansen te bieden om toegang te krijgen tot eigendom;

Gelet op de beslissing van de Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; van 19 november 2021 tot goedkeuring van het voorstel om het besluit van 26 september 2013 te wijzigen middels een wijzigend besluit;

Gelet op het advies van de inspecteur van Financiën op 18 oktober 2022;

Gelet op de goedkeuring van de minister van Begroting op 22 november 2022;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing van 27 januari 2023;

Gelet op het advies van Brupartners van 15 februari 2023;

Gelet op het advies 73.269/3 van de afdeling wetgeving van de Raad van State verstrekt op 14 april 2023, verstrekt in toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Gelet op de beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 november 2023;

Op voorstel van de Minister-President, bevoegd voor stadsvernieuwing,

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. De volgende wijzigingen worden aangebracht aan het eerste artikel van het besluit van 26 september 2013 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

1^o in punt 1. worden de woorden "of citydev.brussels" ingevoegd tussen de woorden "GOMB" En "de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

2^o in punt 7., tweede lid, worden de woorden "artikel 3bis" vervangen door de woorden "artikel 2 § 3".

3^o in punt 8. worden de woorden "niet begrepen in de verkoopprijs" vervangen door de woorden "noodzakelijkerwijs lager dan de prijs die gevraagd zou worden als tegenprestatie voor een eigendomsrecht".

4^o in punt 10. worden de woorden "het aantal m²" vervangen door "het aantal vierkante meter".

5^o in punt 15. worden de woorden "een persoon wiens handicap erkend is door een federale, gewestelijke of gemeenschapsoverheid" vervangen door "§ 1. Wordt beschouwd als persoon met een handicap, een persoon die vóór de leeftijd van 65 jaar:

1^o minstens 4 punten telt in de pijler P1 in toepassing:

- van de artikelen 12 of 26 van de ordonnantie van 25 april 2019 tot regeling van de toekenning van gezinsbijslag;

- of van het koninklijk besluit van 28 maart 2003 tot uitvoering van de artikelen 47, 56septies en 63 van de samengeordende wetten betreffende de kinderbijslag voor loonarbeiders en van artikel 88 van de programawet (I) van 24 december 2002.

2^o een verminderde zelfredzaamheid heeft die is vastgesteld op minstens 9 punten in toepassing van:

- de artikelen 2, 3 en 55 van het besluit van het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 28 januari 2021 tot uitvoering van de ordonnantie van 10 december 2020 betreffende de tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden;

- of het ministerieel besluit van 30 juli 1987 tot vaststelling van de categorieën en van de handleiding voor de evaluatie van de graad van zelfredzaamheid met het oog op het onderzoek naar het recht op de integratietegemoetkoming;

3^o een verminderd vermogen heeft dat ingevolge zijn lichamelijke of psychische toestand is verminderd tot een derde zoals bedoeld in artikel 2, § 1, van de wet van 27 februari betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap.

4° est frappée de cécité complète, de paralysie entière des membres supérieurs ou a subi l'amputation de ces membres, et les personnes atteintes d'une invalidité permanente découlant directement des membres inférieurs et occasionnant un taux d'incapacité de 50 % au moins, en application des critères repris à l'arrêté royal du 8 février 2006 précisant la méthode selon laquelle la cécité totale, une paralysie complète des membres supérieurs ou une amputation des membres supérieurs, et invalidité permanente d'au moins 50 % découlant directement des membres inférieurs est constatée.

§ 2. Le nombre de points, la réduction de capacité de gain et le taux d'incapacité visés au § 1^{er} peuvent également être déterminés en application des normes en vigueur au niveau fédéral ou au niveau des entités fédérées compétentes en matière d'aide aux personnes, en application de l'article 5§ 1 II de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980.» ;

6° des points 16. à 22., libellés comme suit, sont insérés après le 15. :

« 16. Enfant à charge : enfant pour lequel un des membres du ménage perçoit des allocations familiales.

17. Ménage : personnes dont la résidence principale est, selon le Registre national, identique.

18. Opérateur immobilier public : une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, une Société immobilière de Service public, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

19. Projets innovants : projets immobiliers alternatifs reposant sur des innovations techniques, financières ou juridiques, et notamment community land trust, habitats groupés, habitats kangourou, habitats solidaires, et habitats intergénérationnels.

20. Pénalité : Somme obtenue en appliquant la formule $S*N/D*(1+T)N$ où : S est la subvention, D la durée d'engagement de 20 ans, T le taux de pénalité fixé pour chaque projet par le conseil d'administration, et N le nombre d'années manquant vis-à-vis de l'engagement D.

21. Etablissement d'hébergement touristique : lieu mis à disposition sur le marché, à titre onéreux, pour une durée qui n'excède pas nonante jours consécutifs, tel que défini par les normes bruxelloises relatives à l'hébergement touristique.

22. Revenus : les revenus au sens de l'article 6 du Code des impôts sur les revenus 1992, les revenus recueillis à l'étranger dans la mesure où ils ne rentrent pas dans l'assiette de cette disposition, et les revenus des personnes visées à l'article 4 du Code précité, du demandeur et de toutes les autres personnes faisant partie de son ménage, à l'exception des descendants, ascendants ou parents collatéraux, ainsi que des adoptés et adoptants du demandeur. Les revenus distinctement imposables tels que mentionnés à l'article 171, 5° et 6° CIR ne sont pas compris dans cette définition. ».

Art. 2. A l'article 2 alinéa 2, du même arrêté, les mots « ou dans lesquelles il existe un déficit de logements moyens à un prix raisonnable » sont ajoutés après les mots « dans des zones que le Gouvernement estime stratégiques ».

Art. 3. § 1. A l'article 3§ 1^{er} du même arrêté, les points 1°, 2° et 3° sont remplacés comme suit :

« 1° le prix de vente moyen du mètre carré habitable des logements moyens, par projet, ne peut excéder 1.500 euros, à indexer sur la base de l'indice ABEX de janvier 2013. Par dérogation à ce qui précède, le conseil d'administration peut, lorsqu'un projet est complexe, fixer un prix de vente moyen du mètre carré habitable n'excédant pas 1800 euros, à indexer sur la base de l'indice ABEX de janvier 2013. Ce prix moyen s'obtient en divisant la somme des prix de vente proposés de chaque unité de logement moyen par la somme des surfaces habitables des logements moyens produits. Ce prix de vente ne pourra jamais excéder le prix de revient moyen du mètre carré habitable;

4° lijdt aan volledige blindheid, volledige verlamming van de bovenste ledematen of een amputatie van de bovenste ledematen heeft ondergaan en personen met een blijvende invaliditeit die rechtstreeks is toe te schrijven aan de onderste ledematen en leidt tot een arbeidsongeschiktheid van ten minste 50 %, in toepassing van het koninklijk besluit van 8 februari 2006 houdende bepaling van de wijze waarop een volledige blindheid, een volledige verlamming van de bovenste ledematen of amputatie van de bovenste ledematen en een blijvende invaliditeit die rechtstreeks is toe te schrijven aan de onderste ledematen en ten minste 50 % bedraagt, wordt vastgesteld.

§ 2. Het aantal punten, het verminderd verdienvermogen en de arbeidsongeschiktheidsgraad bedoeld in § 1 mogen eveneens bepaald worden in toepassing van de normen die gelden op federaal niveau of op het niveau van de deelstaten bevoegd voor bijstand aan personen, in toepassing van artikel 5, § 1, II van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. ;

6° na punt 15 worden de punten 16. tot 22. ingevoegd die luiden als volgt :

"16. Kind ten laste: kind waarvoor één van gezinsleden kinderbijslag ontvangt.

17. Gezin: personen die volgens het Rijksregister dezelfde hoofdverblijfplaats hebben.

18. Openbare vastgoedbeheerder: een gemeente, een OCMW, een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestings-maatschappij, een openbare vastgoedmaatschappij, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

19. Vernieuwende projecten: alternatieve vastgoedprojecten die berusten op technische, financiële of juridische innovaties, met name community land trusts, cohousing, kangoeroewoningen, solidaire woningen en intergenerationeel wonen.

20. Boete: Bedrag verkregen door toepassing van de formule $S*N/D*(1+T)N$ waarbij: S staat voor de subsidie, D voor de verbintenisduur van 20 jaar, T voor het boetepercentage dat de raad van bestuur voor elk project vaststelt en N het aantal jaren dat ontbreekt ten opzichte van de verbintenisduur D.

21. Toeristische logies: locatie die tegen betaling op de markt ter beschikking wordt gesteld voor een periode van ten hoogste negentig opeenvolgende dagen, zoals omschreven in de Brusselse normen voor toeristische logies.

22. Inkomsten: de inkomsten in de zin van artikel 6 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, de inkomsten verworven in het buitenland voor zover ze niet vallen onder de toepassing van deze bepaling, en de inkomsten van de personen bedoeld in artikel 4 van het voormelde Wetboek, van de aanvrager en van alle andere personen die deel uitmaken van zijn gezin, met uitzondering van afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn, alsook geadopteerden en adoptanten van de aanvrager. Afzonderlijk belastbare inkomsten, zoals vermeld in artikel 171, 5° en 6° van het WIB, zijn niet begrepen in deze definitie. ".

Art. 2. In artikel 2, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "of waar een tekort bestaat aan betaalbare middelgrote woningen" toegevoegd na de woorden "in de gebieden die door de Regering als strategisch worden beschouwd".

Art. 3. § 1. In artikel 3, § 1, van datzelfde besluit worden de punten 1°, 2° en 3° vervangen als volgt:

"1° per project mag de gemiddelde verkoopprijs per bewoonbare vierkante meter bij de middelgrote woningen niet hoger zijn dan 1.500 euro, te indexeren op basis van de ABEX-index van januari 2013. In afwijking van wat voorafgaat, kan de raad van bestuur voor complexe projecten een gemiddelde verkoopprijs per bewoonbare vierkante meter vaststellen die niet hoger is dan 1.800 euro, te indexeren op basis van de ABEX-index voor januari 2013. Deze gemiddelde prijs wordt verkregen door de som van de voorgestelde verkoopprijzen van alle middelgrote wooneenheden te delen door de som van de bewoonbare oppervlakten van alle geproduceerde middelgrote woningen. Deze verkoopprijs mag nooit hoger liggen dan de gemiddelde kostprijs per bewoonbare vierkante meter.

2° la situation du logement considéré dans le bâtiment ainsi que la situation du bâtiment au sein du projet;

3° la taille du logement de manière à garantir un prix au mètre carré habitable inférieur pour les logements de 3 chambres et plus ».

§ 2. A l'article 3§ 2 :

1° le mot « annuellement » est supprimé.

2° un alinéa 2 nouveau, rédigé comme suit, est ajouté :

« Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le conseil d'administration de la S.D.R.B. peut proposer au Ministre en charge de la Rénovation urbaine un prix de vente moyen non diminué de la valeur du terrain si le financement de l'opération le requiert ».

Art. 4. § 1^{er}. Dans la première phrase de l'article 4 du même arrêté :

1° le mot « , et » est ajouté entre les mots « caves » et « parkings » ;

2° le mot « boxes » est remplacé par le mot « box ».

§ 2. Dans la deuxième phrase du même article, le mot « annuel » est supprimé.

§ 3. Un deuxième alinéa, libellé comme suit, est ajouté au même article :

« En ce qui concerne les emplacements de parkings, la S.D.R.B. est autorisée à mettre en œuvre toutes les solutions juridiques permettant de mutualiser les emplacements de parkings plutôt que de vendre une place privative déterminée. Le prix d'un emplacement de parking mutualisé est nécessairement inférieur à celui d'un emplacement privatif ou d'un box ».

Art. 5. A l'article 5 du même arrêté, les mots « ainsi que leurs parkings » sont ajoutés entre les mots « moyens » et les mots « sont prioritairement ».

Un deuxième alinéa, libellé comme suit, est ajouté au même article :

« Tant que le dernier logement moyen d'un site n'a pas été vendu, les emplacements de parkings y affectés ne peuvent être vendus qu'à des acquéreurs occupants ».

Art. 6. L'article 7 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Art. 7. § 1^{er}. La cession des parkings affectés aux logements moyens est soumise aux conditions suivantes :

1° lorsque l'acquéreur du parking est acquéreur occupant d'un logement situé sur le même site, la cession du parking est soumise aux mêmes conditions que la cession dudit logement, en ce compris celles qui concernent le droit de préemption de la S.D.R.B. et la détermination du prix de revente, et à l'exclusion de la condition visée à l'article 8, § 1^{er} 2° ;

2° lorsque l'acquéreur du parking n'est pas acquéreur occupant d'un logement situé sur le même site mais qu'il remplit les conditions visées à l'article 8, § 1^{er} 1°, 3° et 4°, il peut bénéficier du prix de vente fixé conformément à l'article 4 si dans l'acte d'achat il s'engage à respecter :

- qu'une revente du parking ne pourra se faire pour un prix supérieur au prix d'achat initial, en ce compris les frais d'acte, la T.V.A. et les droits d'enregistrement, majoré d'intérêts calculés aux taux de la facilité de dépôt de la Banque centrale européenne à compter de l'acte par lequel le vendeur a acquis le bien ;

- le droit de préemption de la S.D.R.B. tel que prévu à l'article 13.

3° dans les autres cas, le prix de vente du parking est fixé librement.

§ 2. Lorsque l'acquéreur loue son parking à un tiers, le loyer mensuel ne peut pas dépasser un douzième d'un revenu locatif annuel brut correspondant à 4 % du prix de vente initial du parking, en ce compris les frais d'acte, la T.V.A. et les droits d'enregistrement, ce montant étant rattaché à l'indice santé du mois qui précède celui au cours duquel l'acquéreur est entré en jouissance du bien.

2° de ligging van de woning in het gebouw en de ligging van het gebouw in het project;

3° de grootte van de woning om te verzekeren dat de prijs per bewoonbare vierkante meter lager is voor woningen met 3 of meer slaapkamers."

§ 2. In artikel 3, § 2:

1° wordt het woord "jaarlijks" geschrapt.

2° wordt een nieuw tweede lid ingevoegd dat luidt als volgt:

"In afwijking van het eerste lid kan de raad van bestuur van de GOMB de Minister bevoegd voor Stadsvernieuwing een gemiddelde verkoopprijs voorstellen die niet verminderd is met de grondwaarde indien de financiering van de operatie dit vereist."

Art. 4. § 1. In de eerste zin van artikel 4 van hetzelfde besluit:

1° wordt in de Franse tekst het woord "et" ingevoegd tussen de woorden "caves" en "parkings";

2° wordt in de Franse tekst "boxes" vervangen door "box".

§ 2. In de tweede zin van hetzelfde artikel wordt het woord "jaarlijks" geschrapt.

§ 3. Aan hetzelfde artikel wordt een tweede lid toegevoegd dat luidt als volgt:

"Wat de parkeerplaatsen betreft, is de GOMB gemachtigd om alle juridische oplossingen toe te passen met het oog op het delen van parkeerplaatsen in plaats van een specifieke privéparkeerplaats te gelde te maken. De prijs voor een gedeelde parkeerplaats is noodzakelijkerwijs lager dan voor een privéplaats of een box."

Art. 5. In artikel 5 van hetzelfde besluit worden de woorden "en hun parkeerplaatsen" ingevoegd tussen de woorden "middelgrote woningen" en "zijn met voorrang bestemd"

Aan hetzelfde artikel wordt een tweede lid toegevoegd dat luidt als volgt:

"Zolang de laatste middelgrote woning op een site niet verkocht is, kunnen de daarvoor bestemde parkeerplaatsen alleen verkocht worden aan eigenaars-bewoners."

Art. 6. Artikel 7 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst:

"Art. 7, § 1. De overdracht van parkeerplaatsen bestemd voor middelgrote woningen dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1° wanneer de koper van de parkeerplaats de koper-bewoner is van een woning gelegen op dezelfde site, dient de overdracht van de parkeerplaats aan dezelfde voorwaarden te voldoen als de overdracht van deze woning, met inbegrip van de voorwaarden betreffende het recht van voorkoop van de GOMB en de vaststelling van de doorverkoopprijs, en met uitsluiting van de voorwaarde bedoeld in artikel 8, § 1, 2°;

2° wanneer de koper van de parkeerplaats niet de koper-bewoner van een woning op dezelfde site is maar voldoet aan de voorwaarden bedoeld in artikel 8, § 1, 1°, 3° en 4°, komt hij in aanmerking voor de verkoopprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 4 indien hij zich in de koopakte verbindt de volgende elementen na te leven:

- de beperking dat parkeerplaats mag niet worden doorverkocht voor een hogere prijs dan de oorspronkelijke aankoopprijs met inbegrip van de aktekosten, de btw en de registratierechten, verhoogd met de rente berekend tegen de rentevoet van de depositofaciliteit van de Europese Centrale Bank gerekend vanaf de datum van de akte waarmee de verkoper het goed heeft verworven;

- het recht van voorkoop van de GOMB zoals bepaald in artikel 13.

3° in de andere gevallen wordt de verkoopprijs van de parkeerplaats vrij bepaald.

§ 2. Wanneer de koper zijn parkeerplaats aan een derde verhuurt, mag de maandelijkse huur niet hoger zijn dan een twaalfde van een bruto jaarlijkse huuropbrengst die overeenstemt met 4% van de oorspronkelijke verkoopprijs van de parkeerplaats, inclusief aktekosten, btw en registratierechten, waarbij dit bedrag gekoppeld is aan de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de maand waarin de koper het goed in bezit heeft genomen.

L'alinéa qui précède n'est pas applicable aux parkings acquis conformément à l'article 7§ 1^{er}, 3^o ».

Art. 7. § 1^{er}. A l'article 8§ 1^{er} du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1^o les 4^o, 5^o et 6^o sont remplacés par ce qui suit :

« 4^o n'ont pas bénéficié pour l'année de référence de revenus qui excèdent les montants suivants :

a) 61.049 euros quand le candidat acquéreur déclare être une personne isolée ou faire partie d'un ménage monoparental ;

b) 77.699 euros quand le candidat acquéreur déclare faire partie de tout autre ménage.

Ces montants sont rattachés à l'indice des prix à la consommation du mois de décembre 2022. Ils sont adaptés chaque année au 1^{er} janvier à l'indice du mois de décembre précédant l'adaptation et sont arrondis à l'unité d'euros supérieure.

Les montants visés en a) et b) sont majorés de 5.000 euros par personne à charge;

5^o s'interdisent, sous réserve des hypothèses et conditions visées aux articles 12 et 13, de le revendre ou de prendre un quelconque engagement juridique en vue d'une revente, pendant une période de 20 ans à dater de l'entrée en jouissance ;

6^o s'engageant, pour une période de 20 ans et de manière continue, à l'occuper personnellement et exclusivement à titre de résidence principale ainsi qu'à y fixer leur domicile légal ;

7^o achètent en pleine propriété, en emphytéose ou en superficie. ».

2^o L'article 8§ 1^{er} est complété par un deuxième alinéa libellé comme suit: « En cas de circonstances exceptionnelles dûment motivées, le conseil d'administration peut déroger à la condition fixée à l'alinéa 1^{er}, 2^o ».

§ 2. L'article 8§ 2 est remplacé par les mots « Pour la détermination du revenu dont il est question au § 1^{er}, 4^o, il ne sera pas tenu compte du revenu du conjoint ou cohabitant si un changement radical de situation familiale peut être raisonnablement attendu ou s'est déjà produit, conformément au § 4 ci-dessous ».

§ 3. Les modifications suivantes sont apportées à l'article 8§ 3 :

1^o l'alinéa 3 est remplacé par le texte suivant :

« Toutefois, pendant les douze premiers mois de commercialisation, les logements de trois chambres et plus sont réservés :

- aux personnes ayant au moins un enfant à charge, dans l'ordre de leur inscription au registre ;

- aux personnes justifiant de besoins particuliers tels que ceux découlant d'un handicap, soumis à l'appréciation du conseil d'administration ».

2^o A l'alinéa 4, les mots « ayant moins de deux enfants » sont remplacés par les mots « n'ayant pas d'enfants à charge ».

3^o L'alinéa 5 est supprimé.

4^o Dans l'alinéa 6, qui devient le nouvel alinéa 5, les mots « et de consultation » sont supprimés.

§ 4. Le premier alinéa du sixième paragraphe de l'article 8 est remplacé par le texte suivant :

« Par dérogation au § 3, alinéa 2, cinq pour cent des logements prévus dans un projet sont, lors de la première journée de commercialisation, réservés :

- aux personnes handicapées qui répondent aux conditions du § 1^{er} ;

- aux personnes répondant aux conditions du § 1^{er} qui hébergeront durablement dans le logement une personne handicapée ;

- aux personnes répondant aux conditions du § 1^{er} qui ont à leur charge un ou plusieurs enfants handicapés ».

Het voorgaande lid geldt niet voor parkeerplaatsen verworven overeenkomstig artikel 7, § 1, 3^o»

Art. 7. § 1. In artikel 8, § 1, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1^o de punten 4^o, 5^o en 6^o worden vervangen als volgt:

“4^o tijdens het referentiejaar geen inkomsten genoten hebben die hoger liggen dan de volgende bedragen:

a) 61.049 euro wanneer de kandidaat-koper verklaart alleenstaand te zijn of deel uit te maken van een eenoudergezin;

b) 77.699 euro wanneer de kandidaat-koper verklaart deel uit te maken van een ander soort gezin.

Deze bedragen zijn gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen van december 2022. Ze worden elk jaar op 1 januari aangepast aan de index van de maand december die voorafgaat aan de aanpassing en worden naar boven op de euro afgerond.

De bedragen vermeld in a) en b) worden verhoogd met 5.000 euro per persoon ten laste;

5^o ermee instemmen onder voorbehoud van de hypothesen en voorwaarden bedoeld in de artikelen 12 en 13 het goed niet door te verkopen of geen enkele juridische verbintenis aan te gaan met het oog op de doorverkoop ervan gedurende een periode van 20 jaar vanaf de datum waarop ze het in bezit hebben genomen;

6^o zich ertoe verbinden het goed gedurende een ononderbroken periode van 20 jaar zelf en uitsluitend als hoofdverblijfplaats te wonen en er hun wettelijke woonplaats te vestigen;

7^o kopen in volle eigendom, erfpacht of opstal. ”.

2^o Artikel 8, § 1, wordt aangevuld met een tweede lid, dat luidt als volgt: “In uitzonderlijke, naar behoren gemotiveerde omstandigheden kan de raad van bestuur afwijken van de voorwaarde bepaald in het eerste lid, 2^o”.

§ 2. Artikel 8, § 2, wordt vervangen door de woorden “Om de inkomsten te bepalen waarvan sprake in § 1, 4^o, wordt geen rekening gehouden met het inkomen van de echtgenoot of samenwonende indien redelijkerwijs een grondige wijziging van de gezinssituatie te verwachten is of zich al heeft voorgedaan, overeenkomstig § 4 hieronder”.

§ 3. De volgende wijzigingen worden aangebracht in artikel 8, § 3:

1^o het derde lid wordt vervangen door de volgende tekst:

“tijdens de eerste twaalf maanden van de commercialisering zijn de woningen met drie of meer slaapkamers evenwel voorbehouden voor:

- personen met minstens een kind ten laste, in volgorde van hun inschrijving in het register;

- personen die kunnen verantwoorden dat zij bijzondere behoeften hebben zoals deze die voortvloeien uit een handicap, wat ter beoordeling wordt voorgelegd aan de raad van bestuur.”

2^o In het vierde lid worden de woorden “met minder dan twee kinderen” vervangen door de woorden “zonder kinderen ten laste”.

3^o Het vijfde lid wordt opgeheven.

4^o In het zesde lid, dat het nieuwe vijfde lid wordt, worden de woorden “en de raadpleging” geschrapt.

§ 4. Het eerste lid van de zesde paragraaf van artikel 8 wordt vervangen door de volgende tekst:

“In afwijking van § 3, 2e lid, is vijf procent van de woningen in een project op de eerste dag van de commercialisering voorbehouden:

- voor personen met een handicap die voldoen aan de voorwaarden van § 1;

- voor personen die voldoen aan de voorwaarden van § 1 en die langdurig een gehandicapte persoon in de woning zullen herbergen;

- voor personen die voldoen aan de voorwaarden van § 1 en die één of meer gehandicapte kinderen ten laste hebben.”

Art. 8. A l'article 9 du même arrêté :

- 1° la mention « § 1^{er} » est supprimée ;
- 2° le § 2 est supprimé.

Art. 9. Dans l'intertitre « condition de mise en location par les acquéreurs occupants », le mot « condition » est remplacé par « conditions ».

Art. 10. L'article 11 du même arrêté est remplacé par le texte suivant :

« Art. 11. § 1^{er}. Par dérogation à l'article 8, § 1^{er}, 6°, le conseil d'administration peut autoriser un acquéreur occupant à louer tout ou partie de son logement pour une durée déterminée ou jusqu'à la fin de la période de 20 ans.

Le conseil d'administration peut déléguer la compétence d'autorisation visée à l'alinéa 1^{er} à une ou plusieurs personnes des services administratifs de la SDRB.

§ 2. Si la location advient par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale (ci-après : AIS), l'autorisation visée au § 1^{er} est automatiquement octroyée dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

1° l'acquéreur occupant a effectivement occupé personnellement son logement durant un délai minimum de 60 mois ;

2° la demande d'autorisation est formulée par écrit et accompagnée du projet de contrat de bail ou de mandat de gestion entre l'acquéreur occupant et l'AIS ;

3° le contrat de bail ou le mandat de gestion signé par l'acquéreur occupant et l'AIS est communiqué à la S.D.R.B. endéans 10 jours ouvrables, prenant cours le lendemain de la réception par l'acquéreur occupant de l'autorisation donnée par le conseil d'administration.

4° pendant le délai de 20 ans, le loyer maximal exigible (charges non comprises) ne pourra pas dépasser les montants maximaux fixés par la réglementation relative aux AIS.

§ 3. Si la location n'advient pas par l'intermédiaire d'une AIS, l'autorisation visée au § 1^{er} n'est octroyée qu'en cas de circonstances exceptionnelles motivées par écrit et aux conditions suivantes :

1° l'acquéreur occupant a effectivement occupé personnellement son logement durant un délai minimum de 60 mois ;

2° l'acquéreur occupant octroie à la SDRB, en vue de location, la faculté de diffuser sur son internet et de manière exclusive une annonce relative à la disponibilité du logement durant un délai de 30 jours ouvrables, prenant cours le lendemain de la décision du conseil d'administration ;

3° l'acquéreur occupant ne pourra mettre le bien en location que par un bail de résidence principale et aux seuls preneurs qui justifieront des conditions suivantes et en apporteront les preuves justificatives nécessaires :

- a) être âgé d'au moins 18 ans ;
- b) ne pas être propriétaire ou usufruitier, individuellement ou avec leurs conjoint ou cohabitants, de biens immobiliers situés en Belgique et affectés principalement au logement ;
- c) être soumis à l'impôt des personnes physi BelgiqueBelgique ;
- d) ne pas avoir bénéficié, pour l'année de référence, de revenus qui excèdent les montants visés à l'article '§ 1^{er}, 4° ;
- e) s'engager à fixer le domicile légal dans le logement d'ns le mois de l'entrée en vigueur de la convention et à l'occuper entièrement et exclusivement à titre de résidence principale pendant toute la durée de cette convention.

4° pendant le délai de 20 ans, le loyer maximal exigible (charges non comprises) ne pourra pas dépasser les montants maximaux fixés par la réglementation relative 'ux AIS.

Dans l'hypothèse où la situation familiale d'un occupant est sur le point de changer radicalement, notamment par le départ d'un enfant majeur de la cellule familiale, une séparation ou une procédure de divorce, le conseil d'administration 'eut admettre qu'il ne soit pas tenu compte des revenus ou des biens immobiliers du conjoint ou du cohabitant concernés par cette modification de la structure familiale bien qu'il figure encore sur la composition de ménage.

Art. 8. In artikel 9 van hetzelfde besluit:

- 1° wordt de vermelding "§ 1" geschrapt;
- 2° wordt § 2 opgeheven.

Art. 9. In de Franse tekst wordt in de tussentitel "condition de mise en location par les acquéreurs occupants" het woord "condition" vervangen door "conditions".

Art. 10. Artikel 11 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende tekst:

"Art. 11, § 1. In afwijking van artikel 8, § 1, 6°, kan de raad van bestuur een koper-bewoner toestaan om zijn woning volledig of gedeeltelijk te verhuren voor een welbepaalde periode of tot de periode van 20 jaar afloopt.

De Raad van Bestuur kan de machtigingsbevoegdheid bedoeld in het eerste lid delegeren aan één of meer personen van de administratieve diensten bij de GOMB.

§ 2. Als de woning verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor (hierna: SVK) wordt de in § 1 bedoelde toestemming automatisch verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de koper-bewoner heeft de woning daadwerkelijk persoonlijk betrokken gedurende een periode van minstens 60 maanden;

2° de aanvraag tot toestemming gebeurt schriftelijk en gaat vergezeld van het ontwerp van huurovereenkomst of van beheersmandaat tussen de koper-bewoner en het SVK;

3° de huurovereenkomst of het beheersmandaat ondertekend door de koper-bewoner en het SVK moet binnen 10 werkdagen na de dag volgend op de ontvangst van de toestemming van de raad van bestuur door de koper-bewoner aan de GOMB worden meegedeeld.

4° gedurende de termijn van 20 jaar mag de maximaal te vorderen huurprijs (lasten niet inbegrepen) niet hoger zijn dan de maximumbedragen die in de reglementering met betrekking tot de SVK's zijn vastgesteld.

§ 3. Als de woning niet via een SVK verhuurd wordt, wordt de toestemming bedoeld in § 1 enkel verleend in uitzonderlijke, schriftelijk gemotiveerde omstandigheden en tegen de volgende voorwaarden:

1° de koper-bewoner heeft de woning daadwerkelijk persoonlijk betrokken gedurende een periode van minstens 60 maanden;

2° de koper-bewoner verleent de GOMB het recht om met het oog op de verhuur van het goed op haar website exclusief een advertentie te publiceren in verband met de beschikbaarheid van het goed gedurende een termijn van 30 werkdagen die ingaat op de dag na de beslissing van de raad van bestuur;

3° de koper-bewoner mag het goed enkel te huur stellen op grond van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats en enkel aan huurders die kunnen aantonen dat zij aan de volgende voorwaarden voldoen en de vereiste bewijsstukken kunnen voorleggen:

- a) minstens 18 jaar oud zijn ;
- b) geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn, individueel of samen met hun echtgeno(o)t(e) of samenwonende, van een onroerend goed dat in België gelegen is en dat overwegend als woning bestemd is;
- c) onderworpen zijn aan de Belgische personenbelasting;
- d) voor het referentiejaar geen inkomsten ontvangen hebben die hoger zijn dan de bedragen bedoeld in artikel § 1, 4°;
- e) zich ertoe verbinden binnen een maand na de inwerkingtreding van de overeenkomst hun wettelijke verblijfplaats in de woning te vestigen en ze de volledige duur van deze overeenkomst volledig en exclusief als hoofdverblijfplaats te bewonen.

4° gedurende de termijn van 20 jaar mag de maximaal te vorderen huurprijs (lasten niet inbegrepen) niet hoger zijn dan de maximumbedragen die in de reglementering met betrekking tot de SVK's zijn vastgesteld.

Indien de gezinssituatie van een bewoner op het punt staat om een grondige wijziging te ondergaan, zoals door het vertrek van een meerderjarig kind uit het kerngezin, een scheiding of een echtscheidingsprocedure, kan de raad van bestuur toestaan dat er geen rekening wordt gehouden met de inkomsten of de onroerende goederen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende op wie deze wijziging van de gezinsstructuur betrekking heeft, ook al staat deze persoon nog vermeld op de gezinssamenstelling.

§ 4. Avant l'expiration du délai de 20 ans, il est interdit de louer tout ou partie d'un logement construit par ou à l'initiative de la S.D.R.B. comme établissement d'hébergement touristique ».

Art. 11. Dans l'intertitre « condition de revente pour les acquéreurs occupants », le mot « condition » est remplacé par « conditions ».

Art. 12. § 1^{er}. Dans la première phrase de l'article 12§ 1^{er} du même arrêté, les mots « l'article 8, §§ 1^{er}, 1° à 6° et 3 » sont remplacés par les mots « l'article 8, §§ 1^{er}, 1° à 7° et 3 ».

§ 2. Au § 2 du même article, l'alinéa 3 est remplacé comme suit :

« Tout acquéreur est tenu d'annoncer à la S.D.R.B. le projet de mise en vente d'un logement subsidié qui interviendrait avant la fin du délai de 20 ans, afin de permettre à celle-ci de diffuser, sous bénéfice d'exclusivité, une annonce sur son site internet et auprès de ses candidats-acquéreurs au sujet de la vente, et ce durant un délai de 60 jours prenant cours le lendemain du jour de réception de l'annonce. L'acquéreur est aussi tenu d'inviter son notaire à notifier à la SDRB le projet d'acte de vente ».

§ 3. Au § 4 du même article :

1° les mots « dans le compromis ou dans l'acte authentique de vente » sont remplacés par les mots « dans le compromis et dans l'acte authentique de vente ».

2° le point *a*) est remplacé par ce qui suit : « *a*) annoncer à la SDRB le projet de mise en vente de leur logement subsidié afin de permettre à celle-ci de diffuser, sous bénéfice d'exclusivité, une annonce sur son site internet et auprès de ses candidats acquéreurs au sujet de la vente, durant un délai de 60 jours prenant cours le lendemain du jour de réception de l'annonce ».

Art. 13. A l'article 13 du même arrêté :

1° la première phrase de l'alinéa premier est remplacée comme suit : « En cas d'aliénation durant une période de 30 ans à dater de la première entrée en jouissance du bien, la S.D.R.B., les opérateurs immobiliers publics régionaux, les agences immobilières sociales et les opérateurs immobiliers publics actifs sur le territoire de la commune où se situe le bien disposent d'un droit de préemption. » ;

2° la 4^{ème} phrase de l'alinéa premier est supprimée et remplacée comme suit : « Ces opérateurs et agences disposent de 60 jours ouvrables pour accepter l'offre :

- au prix mentionné dans le compromis, fixé conformément à l'article 12, § 2, en cas de revente durant la période de 20 ans ;

- au prix mentionné dans le compromis, fixé librement, en cas de revente postérieure à la période de 20 ans ».

Art. 14. Dans l'article 14 du même arrêté, les mots « ainsi qu'à des agences immobilières sociales » sont ajoutés après le mot « publics ».

Art. 15. 1° les mots « ne peut » sont remplacés par « et les agences immobilières sociales ne peuvent » ; 2° les mots « son droit réel » sont remplacés par « leurs droits réels ».

Art. 16. A l'article 16, § 3 du même arrêté :

1° les mots « dans le compromis ou dans l'acte authentique » sont remplacés par les mots « dans le compromis et dans l'acte authentique ».

2° les mots « durant un délai de 30 jours ouvrables » sont remplacés par « durant un délai de 60 jours ouvrables ».

Art. 17. § 1^{er} L'intertitre intitulé « Conditions relatives aux occupants non propriétaires » est remplacé par un intertitre intitulée « Projets innovants ».

§ 2. L'article 18 est remplacé par le texte suivant :

« Le conseil d'administration peut déroger aux conditions d'accès et d'occupation du présent chapitre, et en créer de nouvelles, afin de développer des projets innovants qui s'inscrivent dans la politique sociale du logement visée à l'article 1^{er}, 7°. Les acquéreurs doivent néanmoins toujours être soumis, au moment de l'acquisition, à l'impôt des personnes physiques en Belgique.

§ 4. Vóór het verstrijken van de twintigjarige termijn is het verboden een door of op initiatief van de GOMB gebouwde woning in haar geheel of gedeeltelijk ter verhuren als toeristische logies."

Art. 11. In de Franse tekst wordt in de tussentitel "condition de revente pour les acquéreurs occupants" het woord "condition" vervangen door "conditions".

Art. 12. § 1. In de eerste zin van artikel 12, § 1, van hetzelfde besluit worden de woorden "artikel 8, §§ 1, 1° tot 6° en § 3" vervangen door de woorden "artikel 8, §§ 1, 1° tot 7° en § 3".

§ 2. In § 2 van hetzelfde artikel wordt het derde lid vervangen als volgt:

"Iedere koper is verplicht het voornemen om een gesubsidieerde woning te koop te stellen vóór het aflopen van de twintigjarige termijn aan de GOMB bekend te maken zodat deze het voordeel van de exclusiviteit geniet bij het publiceren van een aankondiging betreffende de verkoop op haar website en bij haar kandidaat-kopers gedurende 60 werkdagen te rekenen vanaf de dag na de ontvangst van de bekendmaking. Ook moet de koper zijn notaris erom verzoeken de GOMB in kennis te stellen van het ontwerp van verkoopakte."

§ 3. In § 4 van hetzelfde artikel:

1° worden de woorden "in de verkoopovereenkomst of de authentieke verkoopakte" vervangen door de woorden "in de verkoopovereenkomst en de authentieke verkoopakte".

2° wordt punt *a*) vervangen door hetgeen volgt: "*a*) het voornemen om hun gesubsidieerde woning te koop te stellen aan de GOMB bekend te maken zodat deze het voordeel van de exclusiviteit geniet bij het publiceren van een aankondiging betreffende de verkoop op haar website en bij haar kandidaat-kopers gedurende 60 werkdagen te rekenen vanaf de dag na de ontvangst van de bekendmaking."

Art. 13. In artikel 13 van hetzelfde besluit:

1° De eerste zin van het eerste lid wordt vervangen als volgt: "In geval van vervreemding tijdens een periode van 30 jaar na de inbezitneming van het goed beschikken de GOMB, de gewestelijke openbare vastgoedbeheerders, de sociale verhuurkantoren en de openbare vastgoedbeheerders die actief zijn op het grondgebied van de gemeente waar het goed gelegen is over een voorkooprecht.";

2° De vierde zin van het tweede lid wordt geschrapt en vervangen als volgt: "Deze operatoren en agentschappen beschikken over 60 werkdagen om dit aanbod te aanvaarden:

- tegen de prijs vermeld in de verkoopovereenkomst, bepaald overeenkomstig artikel 12, § 2, wanneer de woning wordt doorverkocht tijdens de twintigjarige periode;

- tegen de prijs vermeld in de verkoopovereenkomst die vrij wordt bepaald wanneer de woning wordt doorverkocht na het verstrijken van de twintigjarige periode."

Art. 14. In artikel 14 van hetzelfde besluit worden de woorden "en aan sociale verhuurkantoren" toegevoegd na de woorden "openbare vastgoedbeheerders".

Art. 15. In artikel 15 van hetzelfde besluit wordt het woord "mag" vervangen door de woorden "en de sociale verhuurkantoren mogen" en worden de woorden "zijn zakelijk recht" vervangen door "hun zakelijk recht".

Art. 16. In artikel 16, § 3, van hetzelfde besluit:

1° worden de woorden "in de verkoopovereenkomst of de authentieke verkoopakte" vervangen door de woorden "in de verkoopovereenkomst en de authentieke verkoopakte".

2° worden de woorden "gedurende 30 werkdagen" vervangen door de woorden "gedurende 60 werkdagen".

Art. 17. De tussentitel "Voorwaarden voor bewoners die geen eigenaar zijn" wordt vervangen door een tussentitel die luidt: "Vernieuwende projecten".

§ 2. Artikel 18 wordt vervangen door de volgende tekst:

"De Raad van Bestuur kan afwijken van de in dit hoofdstuk vastgestelde toegangs- en bewoningsvoorwaarden en nieuwe voorwaarden invoeren met het oog op de ontwikkeling van vernieuwende projecten die aansluiten bij het sociale huisvestingsbeleid bedoeld in artikel 1, 7°. De kopers moeten op het ogenblik van de verwerving evenwel nog steeds onderworpen zijn aan de personenbelasting in België.

Les dérogations ou les nouvelles conditions visées à l'alinéa premier doivent être approuvées par le Gouvernement à l'occasion de l'adoption de l'arrêté de subsidiation du projet innovant ».

Art. 18. L'article 19 du même arrêté est remplacé comme suit :

« § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 9, l'acquéreur occupant est tenu de remettre à la S.D.R.B. un certificat de domicile et de résidence principale dans les 6 mois de la date d'entrée en jouissance. Cette obligation peut se renouveler d'année en année, à la demande de la S.D.R.B.

§ 2. L'acquéreur occupant qui a obtenu du conseil d'administration l'autorisation de mettre son bien en location conformément à l'article 11 est tenu de communiquer à la S.D.R.B. la copie du bail de résidence principale au plus tard dans les trois mois de l'entrée en jouissance du logement. La même règle s'applique en cas de changement de locataire.

§ 3. L'opérateur immobilier public qui a acquis un logement suivant les modalités fixées aux articles 13 et 14 est tenu de communiquer à la SDRB la copie du bail à résidence principale au plus tard dans les trois mois de l'entrée en jouissance du logement. »

Art. 19. L'article 22 du même arrêté est remplacé comme suit :

« § 1^{er}. L'acquéreur de logement produits par ou à l'initiative de la S.D.R.B., qui ne respecte pas les conditions de revente visées aux articles 12 et 13, sera redevable à la S.D.R.B. d'une somme égale au montant de la subvention afférente au logement concerné, augmentée de la pénalité.

§ 2. L'acquéreur de parking produits par ou à l'initiative de la S.D.R.B. qui ne respecte pas les conditions de revente visées à l'article 7 sera redevable à la S.D.R.B. d'une somme égale au montant de la subvention afférente au parking concerné, augmentée de la pénalité.

§ 3. L'acquéreur de logement produits par ou à l'initiative de la S.D.R.B. qui ne respecte pas les conditions de location visées à l'article 11 sera redevable à la SDRB d'une somme égale aux loyers qu'il a effectivement perçus durant la période de location considérée.

Dans l'hypothèse où le loyer mensuel réel n'est pas connu, il est tenu compte du loyer mensuel de référence établi sur base de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers, augmenté de 50%.

Dans l'hypothèse où la durée de location réelle n'est pas connue, il est considéré que tout bien loué un mois d'une année N a été loué les 12 mois de l'année considérée.

§ 4. L'acquéreur de logement produits par ou à l'initiative de la S.D.R.B. qui, en violation de l'article 11§ 4, loue ledit logement comme établissement d'hébergement touristique sera redevable à la SDRB des sommes suivantes :

- si l'intégralité du logement est loué comme établissement d'hébergement touristique : une somme égale au double des loyers qu'il a effectivement perçus durant la période de location considérée ;

- si une partie du logement est louée comme établissement d'hébergement touristique et que l'acquéreur est domicilié dans le logement et occupe une partie de celui-ci : une somme égale aux loyers qu'il a effectivement perçus durant la période de location considérée, majorée de 50%.

Dans l'hypothèse où le montant des loyers effectivement perçus est inconnu, il est considéré que le bien a été loué pour un prix au mètre carré que le conseil d'administration est habilité à fixer, en tenant compte des tarifs pratiqués pour des locations analogues.

L'échange temporaire de logement, réalisé sans contrepartie financière et pour une durée maximale annuelle de nonante jours calendrier, n'est pas visé par le présent paragraphe.

De afwijkingen en nieuwe voorwaarden bedoeld in het eerste lid moeten door de Regering worden goedgekeurd naar aanleiding van de goedkeuring van het subsidiebesluit voor het vernieuwend project. "

Art. 18. Artikel 19 van datzelfde besluit wordt vervangen als volgt:

"§ 1. Onverminderd artikel 9 is de koper-bewoner verplicht om binnen 6 maanden na de inbezitneming bij de GOMB een attest van woonplaats en hoofdverblijfplaats in te dienen. Deze verplichting kan jaarlijks hernieuwd worden op verzoek van de GOMB.

§ 2. De koper-bewoner die van de raad van bestuur de toestemming heeft gekregen om zijn goed te huur te stellen overeenkomstig artikel 11 is verplicht om ten laatste binnen drie maanden na de inbezitneming van de woning bij de GOMB de kopie van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats in te dienen. Diezelfde regel geldt bij een huurderswissel.

§ 3. De openbare vastgoedbeheerder die een woning heeft verworven via de regeling bepaald in de artikelen 13 en 14 is verplicht om ten laatste binnen drie maanden na de inbezitneming van de woning bij de GOMB de kopie van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats in te dienen. "

Art. 19. Artikel 22 van datzelfde besluit wordt vervangen als volgt:

« § 1 Elke koper van een woning die door of op initiatief van de GOMB is geproduceerd, die de in de artikelen 12 en 13 vermelde voorwaarden voor doorverkoop niet naleeft, is de GOMB een bedrag verschuldigd dat gelijk is aan het bedrag van de subsidie voor de betreffende woning, vermeerderd met de boete.

§ 2. Elke koper van een parkeerplaats die door of op initiatief van de GOMB is geproduceerd, die de in artikel 7 vermelde voorwaarden voor doorverkoop niet naleeft, is de GOMB een bedrag verschuldigd dat gelijk is aan het bedrag van de subsidie voor de betreffende parkeerplaats, vermeerderd met de boete.

§ 3. Elke koper van een woning die door of op initiatief van de GOMB is geproduceerd, die de in artikel 11 vermelde voorwaarden voor verhuuring niet naleeft, is de GOMB een bedrag verschuldigd dat gelijk is aan de werkelijke huurgelden die hij tijdens de betreffende huurperiode heeft ontvangen.

Als de werkelijke maandelijkse huurprijs niet bekend is, wordt rekening gehouden met de maandelijkse referentiehurprijs die is vastgesteld op grond van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde, verhoogd met 50%.

Als de werkelijke huurperiode niet bekend is, wordt elke woning die in jaar N één maand lang verhuurd is, geacht verhuurd te zijn gedurende de 12 maanden van het betreffende jaar.

§ 4. De koper van een door of op initiatief van de GOMB geproduceerde woning die deze woning in strijd met artikel 11, § 4, verhuurt als toeristische logies is de GOMB de volgende bedragen verschuldigd:

- als de volledige woning verhuurd wordt als toeristische logies: een bedrag gelijk aan het dubbele van de werkelijke huurgelden die hij ontvangen heeft tijdens de betreffende verhuurperiode;

- als een deel van de woning verhuurd wordt als toeristische logies en de koper zelf zijn domicilie heeft in de woning en een deel ervan bewoont: een bedrag gelijk aan de werkelijk ontvangen huurinkomsten tijdens de betreffende verhuurperiode, vermeerderd met 50%.

Als het bedrag van de werkelijk ontvangen huur niet bekend is, wordt het goed geacht verhuurd te zijn voor een prijs per vierkante meter die de raad van bestuur gemachtigd is vast te stellen, rekening houdend met de tarieven die voor soortgelijke verhurings gehanteerd worden.

Een tijdelijke woningruil zonder financiële tegenprestatie voor een periode van ten hoogste negentig kalenderdagen per jaar valt niet onder deze paragraaf.

§ 5. L'acquéreur de logement produits par ou à l'initiative de la S.D.R.B. qui ne loue pas son logement mais ne respecte pas les conditions de domiciliation et d'occupation visée à l'article 8§ 1^{er} 6° sera redevable à la S.D.R.B. d'une somme égale au loyer mensuel de référence établi sur base de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers, multiplié par le nombre de mois d'absence de domiciliation.

§ 6. L'acquéreur de parkings produits par ou à l'initiative de la S.D.R.B. qui ne respecte pas les conditions de location visées à l'article 7§ 2 sera redevable à la S.D.R.B. d'une somme égale aux loyers qu'il a effectivement perçus durant la période de location considérée.

Dans l'hypothèse où le loyer mensuel réel n'est pas connu, il est tenu compte du double du loyer mensuel tel qu'il résulte de l'application de l'article 7§ 2.

Dans l'hypothèse où la durée de location réelle n'est pas connue, il est considéré que tout parking loué un mois d'une année n a été loué les 12 mois de l'année considérée.

§ 7. En cas de circonstances imprévisibles, le conseil d'administration peut adapter, au bénéfice des acquéreurs, les règles énoncées aux paragraphes précédents.

§ 8. La SDRB ou les tiers avec lesquels elle contracte doivent insérer dans les contrats de vente une clause reprenant les règles énoncées aux §§ 1 à 7.

§ 9. La SDRB peut diligenter toutes les procédures judiciaires et administratives nécessaires aux fins d'obtenir les remboursements visés au présent article ».

Art. 20. L'article 25 est remplacé comme suit :

« La S.D.R.B. établit un projet de plan pluriannuel d'investissement conforme à l'article 20, § 3, de l'Ordonnance.

Ce projet de plan pluriannuel est établi par le conseil d'administration et transmis annuellement au Gouvernement pour information.

Les projets visés dans le plan ont vocation à être approuvés par le Gouvernement, qui confirme à cette occasion que le projet répond à la politique sociale du Gouvernement en matière de logement.

Le projet de plan pluriannuel doit notamment contenir :

- l'inscription de nouveaux projets, ainsi que leur calendrier estimatif de réalisation;
- la modification d'inscriptions budgétaires tant au niveau de l'engagement que de la liquidation des subsides;
- l'ajustement du plan de liquidations des subsides en fonction de l'avancement des projets,
- la fixation et les modifications du périmètre d'intervention.

Le plan pluriannuel tient compte des subsides alloués annuellement par le Gouvernement en exécution du contrat de gestion et des modalités de liquidation desdits subsides ».

Art. 21. Un article 26/1, libellé comme suit, est inséré après l'article 26 : « Le droit de préemption trentenaire prévu à l'article 13 s'applique pour les logements vendus à partir de l'entrée en vigueur du présent arrêté ».

Bruxelles, le 16 novembre 2023.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

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

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional,

B. TRACHTE

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargée de la Mobilité, des Travaux publics et de la Sécurité routière

§ 5. Kopers van woningen geproduceerd door of op initiatief van de GOMB die hun woning niet verhuren maar die zich niet houden aan de voorwaarden inzake domicilie en bewoning bedoeld in artikel 8, § 1, 6°, zijn de GOMB een bedrag verschuldigd dat overeenstemt met de maandelijkse referentiehuur vastgesteld op basis van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde, vermenigvuldigd met het aantal maanden dat de koper er niet gedomicilieerd was.

§ 6. De kopers van parkeerplaatsen die door of op initiatief van de GOMB zijn geproduceerd en die de huurvoorwaarden bedoeld in artikel 7, § 2, niet naleven, zijn de GOMB een bedrag verschuldigd dat overeenstemt met de werkelijk ontvangen huurgelden tijdens de betreffende verhuurperiode.

Als de werkelijke maandelijkse huurprijs niet bekend is, wordt rekening gehouden met het dubbele van de maandelijkse huurprijs die voortvloeit uit de toepassing van artikel 7, § 2.

Als de werkelijke huurperiode niet bekend is, wordt elke parkeerplaats die in jaar n één maand lang verhuurd is, geacht verhuurd te zijn gedurende de 12 maanden van het betreffende jaar.

§ 7. Bij onvoorziene omstandigheden kan de raad van bestuur de regels die in de voorgaande paragrafen zijn uiteengezet ten gunste van de kopers aanpassen.

§ 8. De GOMB of de derden waarmee zij contractueel samenwerkt, moeten in verkoopovereenkomsten een beding opnemen waarin de regels vermeld staan die worden beschreven in de §§ 1 tot 7.

§ 9. De GOMB kan alle gerechtelijke en administratieve procedures inleiden die nodig zijn om de terugbetalingen te verkrijgen waarnaar in dit artikel wordt verwezen”.

Art. 20. Artikel 25 wordt vervangen als volgt:

De GOMB stelt een ontwerp van meerjarig investeringsplan op in overeenstemming met artikel 20, § 3 van de ordonnantie.

Dit ontwerp van meerjarenplan wordt opgesteld door de raad van bestuur en jaarlijks ter informatie toegestuurd aan de Regering.

Projecten die in het plan worden opgenomen, dienen te worden goedgekeurd door de Regering, die daarmee bevestigt dat het project strookt met het sociale huisvestingsbeleid van de Regering.

Het ontwerp van meerjarenplan moet inzonderheid voorzien in:

- de inschrijving van nieuwe projecten, met vermelding van de geraamde uitvoeringskalender;
- de gewijzigde boekingen in de begroting, zowel voor de vastlegging als voor de vereffening van subsidies;
- de aanpassing van het vereffeningplan van de subsidies naarmate de projecten vorderen,
- de vastlegging en de wijzigingen van de interventieperimeter.

Het meerjarenplan houdt rekening met de subsidies die de Regering jaarlijks toekent in uitvoering van de beheersovereenkomst en de vereffeningregels voor die subsidies”.

Art. 21. Na artikel 26 wordt een artikel 26/1 ingevoegd dat luidt als volgt: “Het dertigjarig voorkeepsrecht bepaald in artikel 13 geldt voor woningen die verkocht worden na de inwerkingtreding van dit besluit.”

Brussel, 16 november 2023.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

De Minister-President
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
R. VERVOORT

De Minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

B. TRACHTE

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Mobiliteit, Openbare Werken en Verkeersveiligheid