

**Art. 5.** Wanneer de uitgever of de verdeler één of meer derden-ondernemingen geheel of gedeeltelijk belast met zijn bijdrageplicht in de vorm van coproductie of voorkoop in audiovisuele werken of bestellingen van programma's, worden de financiële investeringen van de derden-onderneming(en) in mindering gebracht op de bijdrageplicht van de uitgever of de verdeler.

Er wordt echter alleen rekening gehouden met investeringen die nog niet in aanmerking zijn genomen voor deze derde onderneming indien deze zelf als uitgever of verdeler bijdraagt aan de productie van audiovisuele werken met toepassing van artikel 6.1.1-1 of 6.1.2-1 van het decreet of van een wettelijke verplichting waaraan deze derde onderneming is onderworpen in de lidstaat van de Europese Unie waar zij is gevestigd.

**Art. 6.** § 1. Indien een project voor de productie van een audiovisueel werk of voor de bestelling van programma's waaraan de uitgever of verdeler heeft besloten deel te nemen, niet wordt gerealiseerd of indien de investeringsbeslissing niet kan worden uitgevoerd, kan het voorziene bedrag, na aftrek van contractueel gerechtvaardigde investeringen, door de uitgever of verdeler aan een ander project worden toegewezen, overeenkomstig de criteria en voorwaarden die krachtens het decreet en dit besluit van toepassing zijn. Deze nieuwe toewijzing vindt plaats uiterlijk 3 jaar na de oorspronkelijke beslissing om tussenbeide te komen, zoals vastgelegd in een contract of verbintenisbrief. Na deze nieuwe deadline zal de uitgever of verdeler definitief dit bedrag aan het Centrum voor de film storten.

§ 2. Als de uitgever of de verdeler financiële verbintenissen is aangegaan die het bedrag van de verschuldigde jaarlijkse bijdrage overschrijden, kan hij deze overschotten geheel of gedeeltelijk overdragen om ze in de volgende twee boekjaren in mindering te brengen. Als het niet mogelijk is geweest om deze overschotten tijdens deze nieuwe periode af te trekken, kunnen ze niet langer worden meegerekend als bijdrage aan de audiovisuele productie.

§ 3. Indien de uitgever of de verdeler financiële verbintenissen is aangegaan die lager zijn dan het bedrag van de verschuldigde jaarlijkse bijdrage, kan hij dit tekort aan verbintenissen geheel of gedeeltelijk uitstellen in de volgende twee boekjaren. Als de uitgever of de verdeler tijdens deze nieuwe periode niet aan de verplichting kan voldoen, zal de uitgever of de verdeler definitief het overeenkomstige bedrag aan het Centrum voor de film betalen.

**Art. 7.** Voor elke financiële investering moet de uitgever of verdeler aan het Centrum voor de film het bewijs leveren van economische gevolgen in het Franse taalgebied of het tweetalige gebied Brussel-Hoofdstad voor een bedrag gelijk aan deze investering.

**Art. 8.** Het besluit van de Regering van de Franse Gemeenschap van 2 oktober 2008 tot vaststelling van de nadere regels voor de bijdrage van de uitgevers van televisieomroepdiensten tot de productie van audiovisuele werken in de vorm van coproducties en vooraankopen en het besluit van de Franse Gemeenschap van 2 oktober 2008 tot vaststelling van de nadere regels voor de bijdrage van de verdelers van televisieomroepdiensten tot de productie van audiovisuele werken in de vorm van coproducties en vooraankopen, worden opgeheven.

**Art. 9.** De Minister van Media is belast met de uitvoering van dit besluit.

**Art. 10.** Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2024.

Brussel, 21 februari 2024.

Voor de Regering:

De Minister-President, belast met Internationale Betrekkingen, Sport en Onderwijs voor sociale promotie,  
P.-Y. JEHOLET

De Minister van Kind, Gezondheid, Cultuur, Media en Vrouwenrechten,  
B. LINARD

## REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

### SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2024/002587]

**18 JANVIER 2024. — Arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'Habitation durable, l'article 94, § 2, modifié par le décret du 20 juillet 2005, l'article 131, alinéa 2, modifié en dernier lieu par le décret du 17 juillet 2018, l'article 133, § 2, alinéa 2, modifié en dernier lieu par le décret du 17 juillet 2018, et l'article 190, modifié en dernier lieu par le décret du 2 mai 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public ;

Vu le rapport du 22 mai 2023 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 8 juin 2023 ;

Vu l'avis du pôle « Logement » du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie, donné le 30 août 2023 ;

Vu la demande d'avis au Conseil d'État dans un délai de 30 jours, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant que la demande d'avis a été inscrite le 15 décembre 2023 au rôle de la section de législation du Conseil d'État sous le numéro 75.120/4 ;

Vu la décision de la section de législation du 18 décembre 2023 de ne pas donner d'avis dans le délai demandé, en application de l'article 84, § 5, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 11 juillet 2023 ;

Sur la proposition du Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** A l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public, les modifications suivantes sont apportées :

a) le 7<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit :

« 7<sup>o</sup> le bien immobilier : tout logement, habitation légère, terrain, à l'exception de l'assiette des voiries, garages, bâtiments ou locaux divers sur lesquels une société de logement de service public détient un droit réel ; » ;

b) l'article est complété par les 11<sup>o</sup>, 12<sup>o</sup>, 13<sup>o</sup> et 14<sup>o</sup> rédigés comme suit :

« 11<sup>o</sup> la plus-value financière : le prix de la cession de droits réels sur un bien immobilier détenu par une société de logement de service public, autorisée par la Société wallonne en application de l'article 163, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, du Code wallon de l'Habitation durable ou dans le cadre d'un programme de ventes, déduction faite du solde des avances telles que prévues au chapitre IV de l'arrêté ministériel du 8 mars 2014 portant approbation du règlement des avances de la Société wallonne.

12<sup>o</sup> le loyer minimum : le montant reprenant les frais incompressibles supportés par la société pour le logement que sont l'indemnité forfaitaire due à la Société wallonne, l'assurance incendie, la rémunération de base des employés de la société, le précompte immobilier ainsi que les intérêts relatifs au préfinancement de l'opération de création du logement, l'ensemble des frais de gestion et d'entretien courant, réalisés sur le logement par la société et l'ensemble des charges privatives et communes non récupérables auprès du locataire.

13<sup>o</sup> la valeur locative standardisée : le montant équivalent à nonante-cinq pour cent du loyer plancher issu de la grille indicative des loyers visée à l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

14<sup>o</sup> terrain résiduel : terrain non urbanisable pour la création d'un ou plusieurs logements. ».

**Art. 2.** A l'article 2 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « auprès du receveur de l'enregistrement, » sont abrogés ;

2<sup>o</sup> dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, les mots « à partir de la décision définitive d'acquisition ou de cession de droits réels » sont ajoutés » ;

3<sup>o</sup> le paragraphe 1<sup>er</sup> est complété par un alinéa 3 rédigé comme suit :

« Sur demande dûment motivée de la société auprès de la Société wallonne, le délai visé à l'alinéa précédent peut être prolongé pour une période d'un an. » ;

4<sup>o</sup> dans le paragraphe 2, alinéa 2, les mots « en aucun cas » sont remplacés par les mots « sauf motivation ».

**Art. 3.** À l'article 4 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « des articles 7, 8, 12 et 13 du présent arrêté » sont remplacés par les mots « des articles 7 à 9/1, 12 et 13 du présent arrêté » ;

2<sup>o</sup> l'article est complété par les alinéas 2, 3 et 4 rédigés comme suit :

« Si les revenus de l'année en cours diffèrent d'au moins quinze pourcent de ceux pris en considération au moment du dépôt de la candidature, calculés sur une base annuelle, les revenus de l'année en cours sont pris en considération

Pour être prise en compte, toute personne qui se porte acquéreuse d'un logement occupé, inoccupé, construit pour la vente ou d'un terrain dépose une candidature complète, à l'exception de toute personne qui se porte acquéreuse en application de l'article 8, § 3.

Est considérée comme complète, la candidature comprenant une attestation de non-propriété en pleine propriété ou en usufruit d'un autre logement et le dernier avertissement extrait de rôle justifiant des revenus. ».

**Art. 4.** L'article 6 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 6. § 1<sup>er</sup>. Le conseil d'administration de la société établit un programme pluriannuel de cession de logements et de terrains visés à l'article 12 portant sur trois années et le transmet pour information à la commune.

Le programme de cession est motivé par la société sur la base de contraintes d'aménagement du territoire, de critères sociaux, environnementaux et économiques. Cette motivation respecte les objectifs et les priorités définis par le Gouvernement.

La Société wallonne autorise chaque programme de cession. Elle veillera tout particulièrement à assurer un équilibre entre l'objectif de soutien à l'accès à la propriété et l'atteinte des objectifs quantitatifs du Gouvernement en termes de logements d'utilité publique locatifs.

Le programme de cession comprend la liste des biens immobiliers, leur type, leur localisation ainsi que la proposition détaillée d'affectation de la plus-value financière.

§ 2. Sans préjudice de l'article 8, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2021 relatif à l'octroi par la Société wallonne d'une aide aux sociétés en vue de la création de logements d'utilité publique, le produit d'une vente est porté au crédit d'un compte de dépôt spécial ouvert à la Société wallonne au nom de la société venderesse.

La société venderesse réinvestit la plus-value financière, avec l'autorisation de la Société wallonne, selon un programme des travaux à effectuer par ladite société et qui comprend les dépenses immobilières suivantes :

1<sup>o</sup> la création de logements ;

2<sup>o</sup> la pérennisation du parc locatif ;

3<sup>o</sup> la reconstitution des ressources foncières ;

4<sup>o</sup> l'amélioration du confort des locataires ;

5<sup>o</sup> l'amélioration des abords des logements dont la société est propriétaire.

§ 3. Un avenant relatif à la cession envisagée de logements ou de terrains non repris au programme de cession visé au paragraphe 1<sup>er</sup> en cours d'exécution est transmis à la Société wallonne pour autorisation.

Préalablement à leur cession, les logements ou terrains non repris dans un programme visé au paragraphe 1<sup>er</sup> font également l'objet d'une information à la commune. ».

**Art. 5.** Dans l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, du même arrêté, les mots « qu'il en ait fait la demande ou non, » sont insérés entre les mots « locataire occupant le bien, » et les mots « au prix fixé par la société ».

**Art. 6.** À l'article 8 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 2, les mots «, la décision étant motivée au regard de l'intérêt général » sont abrogés ;

2° l'article est complété par un paragraphe 4 rédigé comme suit :

« § 4. Sur demande motivée par la société, la Société wallonne, peut octroyer une dérogation à l'ordre de priorité des paragraphes 1 à 3 pour vendre prioritairement aux pouvoirs locaux et aux régies communales autonomes compétents sur la commune où sont situés les logements. ».

**Art. 7.** L'article 9 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 9. § 1<sup>er</sup>. La cession d'un logement construit pour la vente est proposée au prix fixé par la société sur la base de mesures de publicité adéquates. La publicité est assurée par une publication du descriptif des logements inoccupés mis en vente sur le site internet de la Société wallonne.

La société fixe le prix de cession, celui-ci ne peut pas être inférieur au prix de revient comptable, sauf autorisation de la Société wallonne.

§ 2. La cession est proposée par priorité et par ordre chronologique d'inscription dans l'ordre suivant :

1° à des personnes ayant des revenus visés à l'article 4, alinéa 3 ;

2° à des personnes ayant des revenus visés à l'article 4, alinéa 3, et souhaitant conclure un contrat de bail avec option d'achat conformément aux dispositions de l'article 10 ;

3° à défaut d'un candidat acquéreur après douze mois de la mise en vente, à des personnes qui ont des revenus visés à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, majorés de vingt pour cent ;

4° à défaut d'un acquéreur visé aux 1° à 3° après dix-huit mois de la mise en vente, à des personnes sans limite de revenus mais qui respectent les conditions patrimoniales d'accès au logement d'utilité publique visées à l'article 1<sup>er</sup>, 29°, 30° et 31° du Code wallon de l'Habitation durable et qui ont remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société.

Si aucun candidat acquéreur n'a été recensé endéans les vingt-quatre mois de la mise en vente, le logement est intégré dans le patrimoine locatif de la société et bénéficie alors automatiquement des avances consenties par la Société wallonne pour la création de logements d'utilité publique telles que prévues au chapitre II, section 1<sup>ère</sup> de l'arrêté ministériel du 8 mars 2004 portant approbation du règlement des avances de la Société wallonne du logement ou d'une mise de fonds propres via les disponibilités de la société. ».

**Art. 8.** Dans le même arrêté, il est inséré un article 9/1 rédigé comme suit :

« Art. 9/1. § 1<sup>er</sup>. Le contrat de location avec option d'achat porte sur une durée maximale de neuf ans.

Au moment de la conclusion du contrat, le ménage dispose de revenus visés à l'article 4, alinéa 3, et supérieurs à 3,33 fois le montant du loyer visé au paragraphe 2.

§ 2. Préalablement à la mise en location, la société fixe dans le contrat de bail avec option d'achat les éléments suivants relatifs au logement :

1° le prix de vente du logement et la variation éventuelle de celui-ci liée à la répercussion de la T.V.A. en cas de vente intervenant au-delà du 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la première occupation du bien ;

2° le montant de la valeur locative standardisée ;

3° le montant du loyer à verser durant la période de location, lequel ne peut pas être inférieur à la valeur locative standardisée, ni excéder cent-vingt pour cent de celle-ci ;

4° le montant du loyer minimum.

Les montants visés aux 2°, 3° et 4° du 1<sup>er</sup> alinéa sont indexés conformément à l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le loyer minimum comprend les frais incompressibles supportés par la société que sont l'indemnité forfaitaire due à la Société wallonne, l'assurance incendie, la rémunération de base des employés de la société, le précompte immobilier ainsi que les intérêts relatifs au préfinancement de l'opération de création du logement visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, l'ensemble des frais de gestion et d'entretien courant réalisés sur le logement par la société et l'ensemble des charges privatives et communes non récupérables auprès du locataire.

§ 3. Si le locataire lève l'option d'achat, la société rétrocède la différence mensuelle cumulée entre le loyer payé et le loyer minimum. Cette somme est productive d'intérêts nets au bénéfice du locataire et calculée conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

§ 4. Si le locataire n'achète pas le logement dans les conditions et délais prescrits par le contrat, la société conserve le logement et l'intègre dans son parc de logements à loyer d'équilibre tels que visés au Titre IV de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Elle rétrocède au locataire la différence mensuelle cumulée entre le loyer payé et le loyer demandé par la société pour ce logement à loyer d'équilibre déduction faite du montant couvrant les éventuels dégâts locatifs ou impayés de loyer. Cette somme est productive d'intérêts nets au bénéfice du locataire et calculée conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

§ 5. Sans préjudice des paragraphes 1<sup>er</sup> à 4, les relations entre la société et le locataire sont régies par le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

§ 6. La société dépose mensuellement sur un compte spécifique ouvert auprès de la Société wallonne, le différentiel entre le loyer payé et le loyer minimum.

Ce montant est :

1° productif d'intérêts nets calculés conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public ;

2° restitué à la société à la levée ou à la fin du délai prescrit de l'option d'achat. ».

**Art. 9.** À l'article 10 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit :

« § 2. Les logements qui ont bénéficié d'une aide régionale pour leur rénovation peuvent uniquement être cédés au plus tôt à la fin de la vingtième année à dater de la réception provisoire des travaux de rénovation. » ;

2° l'article est complété par les paragraphes 3 et 4 rédigés comme suit :

§ 3. Par dérogation aux paragraphes 2, le ministre peut autoriser la société à vendre aux locataires les logements ayant bénéficié d'une aide régionale, au plus tôt à la fin de la huitième année à dater de la première occupation.

§ 4. Le montant à rembourser par la société pour le ou les logements concernés, en cas de non-respect des conditions visées aux paragraphes 2 est fixé par la formule suivante :

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

où :

R = le montant du remboursement ;

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

a = la période d'amortissement ;

M = le montant de la subvention.

La sanction prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup> n'est pas d'application en cas de vente visée au paragraphe 3. ».

**Art. 10.** À l'article 11 du même arrêté, un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 1 et 2 :

« La publicité est assurée par une publication du descriptif des parcelles de terrain équipées mises en vente sur le site internet de la Société wallonne. ».

**Art. 11.** À l'article 12 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° au paragraphe 1<sup>er</sup>, les mots « les terrains résiduels ou » sont insérés entre les mots « La cession de terrains autres que » et les mots « ceux visés à l'article 11 » et les mots «, la décision étant motivée au regard de l'intérêt général » sont abrogés ;

2° au paragraphe 2, les mots «, de droit privé, » sont abrogés ;

3° il est complété par un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. La cession d'un terrain résiduel est proposée à toute personne physique ou morale qui dispose d'un droit réel sur un terrain contigu. Le terrain est cédé à la personne qui a remis la meilleure offre. ».

**Art. 12.** L'article 13 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art.13. La cession d'un bien immobilier, autre qu'un logement ou un terrain, est proposée en priorité à toute personne physique ou morale qui occupe le bien depuis au moins cinq ans.

Le prix de mise en vente du bien est fixé sur base d'une estimation telle que définie à l'article 2, § 1<sup>er</sup>.

À défaut, la cession est proposée à la personne qui a remis la meilleure offre de prix après mise en concurrence sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société de logement de service public. En ce cas, les conditions de revenus ou de non-propiété ne sont pas requises. ».

**Art. 13.** Le présent arrêté entre en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2024.

**Art. 14.** Le Ministre qui a le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 18 janvier 2024.

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 – 2024/002587]

**18 JANUARI 2024. — Besluit van de Waalse Regering tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 5 december 2008 betreffende de overdracht en de aankoop van zakelijke rechten van een onroerend goed door een openbare huisvestingsmaatschappij**

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 94, § 2, gewijzigd bij decreet van 20 juli 2005, artikel 131, tweede lid, laatst gewijzigd bij decreet van 17 juli 2018, artikel 133, § 2, tweede lid, laatst gewijzigd bij decreet van 17 juli 2018, en artikel 190, laatst gewijzigd bij decreet van 2 mei 2019 ;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 5 december 2008 betreffende de overdracht en de aankoop van zakelijke rechten van een onroerend goed door een openbare huisvestingsmaatschappij;

Gelet op het rapport van 22 mei 2023, opgemaakt overeenkomstig artikel 3, 2°, van het decreet van 11 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 Inspecteur van Financiën, gegeven op 8 juni 2023 ;

Gelet op het advies van de beleidsgroep "Huisvesting" van de "Conseil économique, social et environnemental de Wallonie" (Economische, Sociale en Milieuraad van Wallonië), gegeven op 30 augustus 2023;

Gelet op het verzoek om adviesverlening binnen een termijn van dertig dagen, gericht aan de Raad van State, overeenkomstig artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de adviesaanvraag is ingeschreven op 15 december 2023 op de rol van de afdeling wetgeving van de Raad van State onder het nummer 75.120/4;

Gelet op de beslissing van de afdeling wetgeving van 18 december 2023 om binnen de gevraagde termijn geen advies te verlenen, overeenkomstig artikel 84, § 5, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het advies van de "Société wallonne du Logement", gegeven op 11 juli 2023;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting ;

Na beraadslaging,

Besluit :

**Artikel 1.** In artikel 1 van het besluit van de Waalse Regering van 5 december 20088 betreffende de overdracht en de aankoop van zakelijke rechten van een onroerend goed door een openbare huisvestingsmaatschappij worden volgende wijzigingen aangebracht

a) punt 7° wordt vervangen door wat volgt:

"7° onroerend goed : elke woning, kleine woning, elke grond, met uitzondering van de grondslag van de wegen, garage, gebouw of diverse lokalen waarop een openbare huisvestingsmaatschappij een zakelijk recht heeft;

b) het artikel wordt aangevuld met de punten 11°, 12°, 13° en 14°, luidend als volgt:

"11° financiële meerwaarde: de prijs van de overdracht van de zakelijke rechten op een onroerend goed in het bezit van een openbare huisvestingsmaatschappij, erkend door de Société wallonne krachtens artikel 163, § 1r, 3°, van het Waals Wetboek van Duurzaam Wonen l'habitat durable of in het kader van een verkoopprogramma, verminderd met het saldo van de voorschotten zoals bepaald in hoofdstuk IV van het ministerieel besluit van 8 maart 2014 tot goedkeuring van het voorschotreglement van de Société wallonne.

12° de minimumhuurprijs: het bedrag dat de niet samendrukbare kosten dekt die de vennootschap voor de woning draagt, namelijk de forfaitaire vergoeding verschuldigd aan de Société wallonne, de brandverzekering, de basisbezoldiging van de werknemers van de vennootschap, de onroerende voorheffing evenals de interesten met betrekking tot de prefinanciering van de oprichting van de woning, alle kosten voor het beheer en het gewone onderhoud van de woning door de vennootschap en alle privaatieve en gemeenschappelijke lasten die niet op de huurder kunnen worden verhaald.

13° genormaliseerde huurwaarde: het bedrag dat overeenstemt met vijftien procent van de bodemhuur afgeleid uit de indicatieve huurschaal bedoeld in artikel 89 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de huurovereenkomsten voor woningen.

14° restgrond: grond die niet kan worden ontwikkeld voor de creatie van een of meer woningen. "

**Art. 2.** In artikel 2 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "aan de ontvanger van de registratie" opgeheven;

2° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden "vanaf de definitieve beslissing tot verwerving of overdracht van zakelijke rechten" toegevoegd ;

3° paragraaf 1 wordt aangevuld met een derde lid, luidend als volgt:

"Op een behoorlijk gemotiveerd verzoek van de maatschappij aan de Société wallonne kan de in het vorige lid bedoelde termijn met een jaar worden verlengd. " ;

4° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "in geen enkel geval" vervangen door de woorden "behoudens motivatie".

**Art. 3.** In artikel 4 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in lid 1 worden de woorden "de artikelen 7, 8, 12 en 13 van dit besluit" vervangen door de woorden "de artikelen 7 tot 9/1, 12 en 13 van dit besluit";

2° het artikel wordt aangevuld met de leden 2, 3 en 4, luidend als volgt :

"Als het inkomen van het lopende jaar ten minste vijftien procent verschilt van het inkomen dat in aanmerking werd genomen op het moment dat de aanvraag werd ingediend, berekend op jaarbasis, wordt het inkomen van het lopende jaar in aanmerking genomen.

Om in aanmerking te worden genomen, moet elke persoon die een bewoonde of onbewoonde woning, een te koop gebouwde woning of een perceel grond verwerft, een volledige aanvraag indienen, met uitzondering van elke persoon die een woning verwerft in toepassing van artikel 8, § 3.

Als volledig wordt beschouwd, de kandidatuur die een attest van niet-eigendom in volle eigendom of in vruchtgebruik van een andere woning en het laatste aanslagbiljet ter rechtvaardiging van de inkomsten omvat. "

**Art. 4.** Artikel 6 van hetzelfde besluit wordt vervangen als volgt:

"Art. 6. § 1. De raad van bestuur van het bedrijf stelt een driejarig meerjarenprogramma op voor de verkoop van de in artikel 12 bedoelde woningen en grond en stuurt dit ter informatie naar de gemeente.

Het overdrachtsprogramma van de maatschappij is gebaseerd op ruimtelijke ordeningsbeperkingen en sociale, milieu- en economische criteria. Deze motivatie is in overeenstemming met de doelstellingen en prioriteiten van de Regering.

De Société wallonne geeft haar machtiging elk overdrachtsprogramma. Ze zal bijzondere aandacht besteden aan het verzekeren van een evenwicht tussen de doelstelling om de toegang tot eigen woningbezit te ondersteunen en het bereiken van de kwantitatieve doelstellingen van de Regering op het vlak van openbare huurwoningen.



Het overdrachtsprogramma bevat een lijst van onroerende goederen, hun type en locatie, evenals een gedetailleerd voorstel voor de toewijzing van de financiële meerwaarde.

§ 2. Onverminderd artikel 8, lid 2, van het besluit van de Waalse Regering van 24 november 2021 betreffende de toekenning door de Société Wallonne van een tegemoetkoming aan vennootschappen voor de oprichting van openbare woningen, wordt de opbrengst van een verkoop gecrediteerd op een speciale depositorekening die bij de Société Wallonne op naam van de verkopende vennootschap is geopend.

De verkopende maatschappij herinvesteert de financiële meerwaarde, met toestemming van de Société wallonne, in overeenstemming met een werkprogramma dat moet worden uitgevoerd door de genoemde vennootschap en dat de volgende vastgoeduitgaven omvat:

- 1° de creatie van woningen;
- 2° de bestendiging van het verhuurpark;
- 3° het opnieuw opbouwen van landvoorraden ;
- 4° de verbetering van het comfort van de huurders;
- 5° de verbetering van de omgeving van de woningen waarvan ze eigenaar is.

§ 3. Een wijziging met betrekking tot de geplande overdracht van woningen of grond die niet is opgenomen in het in paragraaf 1 bedoelde overdrachtsprogramma wordt tijdens de uitvoering ter goedkeuring aan de Société wallonne voorgelegd.

Vóór de overdracht ervan wordt de gemeente ook in kennis gesteld van woningen of percelen die niet in een programma als bedoeld in lid 1 zijn opgenomen. ”.

**Art. 5.** In artikel 7, lid 1, van hetzelfde besluit worden de woorden ”al dan niet op hun verzoek,” ingevoegd tussen de woorden ”huurder die het goed bewoont,” en de woorden ”tegen de door de maatschappij vastgestelde prijs”.

**Art. 6.** In artikel 8 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2 worden de woorden ”en wordt de beslissing ten opzichte van het algemeen belang gemotiveerd” opgeheven;

2° het artikel wordt aangevuld met een paragraaf 4, luidend als volgt:

”§ 4. Op een met redenen omkleed verzoek van de maatschappij kan de Société wallonne een afwijking toestaan van de in de leden 1 tot en met 3 vastgestelde volgorde van voorrang om voorrang te geven aan de verkoop aan plaatselijke besturen en autonome gemeentebesturen die bevoegd zijn voor de gemeente waarin de woningen zich bevinden. ”.

**Art. 7.** Artikel 9 van hetzelfde besluit wordt vervangen als volgt:

”Art. 9. § 1. De overdracht van een woning die gebouwd is voor de verkoop wordt aangeboden tegen de prijs die door het bedrijf is vastgesteld op basis van passende openbaarmakingsmaatregelen. De openbaarheid wordt met name gewaarborgd door een bekendmaking van de omschrijving van de onbewoonde woningen die op de website van de Société wallonne te koop worden aangeboden.

De maatschappij stelt de prijs van de overdracht vast, die niet kleiner mag zijn dan de rekenkundige kostprijs behalve toestemming van de Société wallonne.

§ 2. De overdracht wordt voorgesteld op basis van prioriteit en in chronologische volgorde van registratie in de volgende volgorde:

- 1° aan personen met een inkomen als bedoeld in artikel 4, derde lid;
- 2° aan personen met een inkomen als bedoeld in artikel 4, derde lid, die een huurovereenkomst met koopoptie wensen aan te gaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 10 ;
- 3° bij ontstentenis van een kandidaat-koper na twaalf maanden na het te koop stellen, aan personen die inkomsten hebben bedoeld in artikel 4, § 1, vermeerderd met twintig percent;
- 4° bij ontstentenis van een koper zoals bedoeld in 1° tot 3° na achttien maanden vanaf de datum van verkoop, aan personen zonder beperking van inkomen die voldoen aan de vastgoedvoorwaarden voor toegang tot de openbare huisvesting zoals bedoeld in artikel 1, 29°, 30° en 31° van het Waalse Wetboek van Duurzaam Wonen en die het beste prijsaanbod aan de vennootschap hebben gedaan.

Als er binnen vierentwintig maanden na het te koop stellen van het onroerend goed geen potentiële koper is gevonden, zal het onroerend goed deel uitmaken van de huurportefeuille van de maatschappij en zal dan automatisch in aanmerking komen voor de voorschotten die worden toegekend door de Société wallonne pour la création de logements d'utilité publique zoals bepaald in hoofdstuk II, afdeling 1 van het ministerieel besluit van 8 maart 2004 tot goedkeuring van de regelgeving betreffende de voorschotten die worden toegekend door de Société wallonne du logement, of van een injectie van eigen middelen via de liquide middelen van de maatschappij. ”.

**Art. 8.** In hetzelfde besluit wordt een artikel 9/1 ingevoegd, luidend als volgt:

”Art. 9/1. § 1. De huurovereenkomst met koopoptie heeft een duurtijd van maximaal negen jaar.

Het gezin heeft op het moment van ondertekening van de overeenkomst een inkomen als bedoeld in artikel 4, lid 3, dat meer is dan 3,33 maal het in lid 2 genoemde huurbedrag.

§ 2. Voorafgaand aan het te huur aanbieden, legt de maatschappij de volgende gegevens vast in de huurovereenkomst met koopoptie:

- 1° de verkoopprijs van de woning en elke variatie in de prijs als gevolg van de doorberekening van de btw bij een verkoop die plaatsvindt na 31 december van het tweede jaar dat volgt op het jaar waarin het goed voor het eerst in gebruik werd genomen;
- 2° het bedrag van de gestandaardiseerde huurwaarde ;
- 3° het bedrag van de tijdens de huurperiode te betalen huur, dat niet lager mag zijn dan de gestandaardiseerde huurwaarde en niet meer mag bedragen dan honderdtwintig procent van deze laatste;
- 4° het minimale huurbedrag.

De bedragen bedoeld onder 2°, 3° en 4° van lid 1 worden geïndexeerd overeenkomstig artikel 26 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

De minimumhuur omvat de niet samendrukbare kosten die de vennootschap voor de woning draagt, namelijk de forfaitaire vergoeding verschuldigd aan de Société wallonne, de brandverzekering, de basisbezoldiging van de werknemers van de maatschappij, de onroerende voorheffing evenals de interesten met betrekking tot de prefinanciering van de oprichting van de woning bedoeld in paragraaf 1, alle kosten voor het beheer en het gewone onderhoud van de woning door de maatschappijen alle privaatieve en gemeenschappelijke lasten die niet op de huurder kunnen worden verhaald.

§ 3. Als de huurder de koopoptie uitoefent, geeft de onderneming het cumulatieve maandelijkse verschil tussen de betaalde huur en de minimumhuur terug. Dit bedrag brengt een nettorente op ten gunste van de huurder en wordt berekend overeenkomstig artikel 7 van het besluit van de Waalse regering van 25 februari 1999 betreffende huurwaarborgen voor woningen die worden verhuurd door de Société wallonne du Logement of door openbare huisvestingsmaatschappijen.

§ 4. Als de huurder de woning niet koopt binnen de voorwaarden en termijnen die in het contract zijn vastgelegd, behoudt de maatschappij de woning en neemt deze op in haar bestand van huurwoningen met een evenwicht zoals bedoeld in titel IV van het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 houdende de organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de Société wallonne du Logement of door openbare huisvestingsmaatschappijen.

Zij geeft aan de huurder het cumulatieve maandelijkse verschil terug tussen de betaalde huur en de huur die door de maatschappij in rekening wordt gebracht voor deze huurgebalanceerde woning, na aftrek van het bedrag dat eventuele huurschade of onbetaalde huur dekt. Dit bedrag brengt een nettorente op ten gunste van de huurder en wordt berekend overeenkomstig artikel 7 van het besluit van de Waalse regering van 25 februari 1999 betreffende huurwaarborgen voor woningen die worden verhuurd door de Société wallonne du Logement of door openbare huisvestingsmaatschappijen.

§ 5. Onverminderd paragrafen 1 tot 4, worden de verhoudingen tussen de maatschappij en de huurder geregeld door het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

§ 6. Het bedrijf stort het verschil tussen de betaalde huur en de minimumhuur maandelijks op een specifieke rekening bij de Société wallonne.

Dit bedrag:

1° brengt een nettorente op ten gunste van de huurder berekend overeenkomstig artikel 7 van het besluit van de Waalse regering van 25 februari 1999 betreffende huurwaarborgen voor woningen die worden verhuurd door de Société wallonne du Logement of door openbare huisvestingsmaatschappijen

2° wordt teruggegeven aan de maatschappij wanneer de koopoptie wordt uitgeoefend of op het einde van de voorgeschreven periode daarvoor. ”.

**Art. 9.** In artikel 10 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen als volgt :

”§ 2. Woningen die gewestelijke steun hebben ontvangen voor renovatie kunnen ten vroegste worden verkocht op het einde van het twintigste jaar vanaf de datum van voorlopige oplevering van de renovatiewerkzaamheden. ” ;

2° het artikel wordt aangevuld met de paragraaf 3 en 4, luidend als volgt:

§ 3. In afwijking van paragraaf 2 kan de Minister de maatschappij de toelating geven om, ten vroegste op het einde van het achtste jaar te rekenen van de eerste bewoning, woningen die een gewestelijke steun genoten hebben aan de huurders te verkopen.

§ 4. Het bedrag dat door de maatschappij voor de betrokken woning(en) terug te betalen is, in geval van niet-naleving van de voorwaarden bedoeld in paragraaf 2, wordt bepaald aan de hand van de volgende formule:

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

R = het bedrag van de terugbetaling; D = de in jaren uitgedrukte periode waarin de voorwaarden werden vervuld ;

a = de afschrijvingsperiode ;

M = het bedrag van de subsidie.

De sanctie voorzien in lid 1 wordt niet toegepast voor de verkoop bedoeld in paragraaf 3. ”.

**Art. 10.** In artikel 11 van hetzelfde besluit, wordt tussen de leden 1 en 2 een lid ingevoegd, luidend als volgt:

De in het eerste lid bedoelde openbaarheid wordt gewaarborgd door een bekendmaking van de omschrijving van de grondpercelen die op de website van de Société wallonne te koop worden aangeboden. ”.

**Art. 11.** In artikel 12 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “de restgronden of” ingevoegd tussen de woorden “van andere gronden dan” en de woorden “die bedoeld in artikel 11” en vervallen de woorden “, aangezien de beslissing ten opzichte van het algemeen belang gemotiveerd wordt”;

2° in paragraaf 2 wordt het woord “privaatrechtelijke” opgeheven;

3° het wordt aangevuld met een paragraaf 3, luidend als volgt :

” § 3. De verkoop van een restperceel wordt aangeboden aan elke natuurlijke of rechtspersoon die een zakelijk recht heeft op een aangrenzend perceel. Het land wordt verkocht aan de bieder die het beste bod uitbrengt. ”.

**Art. 12.** Artikel 13 van hetzelfde besluit wordt vervangen als volgt:

” Art.13. Voorrang bij de verkoop van een onroerend goed, ander dan een woning of grond, wordt gegeven aan elke natuurlijke of rechtspersoon die het goed ten minste vijf jaar heeft bewoond.

De verkoopprijs van het goed wordt vastgesteld op basis van een schatting zoals bepaald in artikel 2, § 1.

Als dit niet het geval is, wordt de verkoop aangeboden aan de persoon die het beste bod heeft uitgebracht na een concurrerende biedprocedure op basis van passende publiciteitsmaatregelen die door de openbare huisvestingsmaatschappij zijn vastgesteld. In dit geval zijn de voorwaarden voor inkomen of niet-eigendom niet vereist. ”.

**Art. 13.** Dit besluit treedt in werking op 1 maart 2024.

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

Namen, 18 januari 2024.

Voor de Regering:

De Minister-President,

E. DI RUPO

De Minister van Huisvesting, Plaatselijke Besturen en Stedenbeleid,

Ch. COLLIGNON

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

### BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2023/47512]

23 NOVEMBER 2023. — Ordonnantie houdende instemming met de Overeenkomst tussen het Koninkrijk België en het Groothertogdom Luxemburg inzake het verrichten van betaalde werkzaamheden door bepaalde gezinsleden van het personeel van de diplomatieke missies en consulaire posten, gedaan te Brussel, op 17 november 2021 (1)

Het Brusselse Hoofdstedelijke Parlement heeft aangenomen en Wij, Regering, bekrachtigen, hetgeen volgt :

**Artikel 1.** Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

**Art. 2.** De Overeenkomst tussen het Koninkrijk België en het Groothertogdom Luxemburg inzake het verrichten van betaalde werkzaamheden door bepaalde gezinsleden van het personeel van de diplomatieke missies en consulaire posten, gedaan te Brussel op 17 november 2021, zal volkomen gevolg hebben.

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 23 november 2023.

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,

R. VERVOORT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Mobiliteit, Openbare Werken en Verkeersveiligheid,

E. VAN den BRANDT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Klimaattransitie, Leefmilieu, Energie en Participatieve Democratie,

A. MARON

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

S. GATZ

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Werk en Beroepsopleiding, Digitalisering en de Plaatselijke Besturen,

B. CLERFAYT

Nota

(1) Documenten van het Parlement:

Gewone zitting 2022-2023

A-699/1 Ontwerp van ordonnantie

Gewone zitting 2023-2024

A-699/2 Verslag

Integraal verslag:

Bespreking en aanneming: vergadering van vrijdag 17 november 2023

### REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2023/47512]

23 NOVEMBRE 2023. — Ordonnance portant assentiment à l'Accord entre le Royaume de Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg sur l'exercice d'activités à but lucratif par certains membres de la famille du personnel de missions diplomatiques et de postes consulaires, fait à Bruxelles, le 17 novembre 2021 (1)

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :

**Article 1<sup>er</sup>.** La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

**Art. 2.** L'Accord entre le Royaume de Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg sur l'exercice d'activités à but lucratif par certains membres de la famille du personnel de missions diplomatiques et de postes consulaires, fait à Bruxelles, le 17 novembre 2021, sortira son plein et entier effet.

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 23 novembre 2023.

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,

R. VERVOORT

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

E. VAN den BRANDT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de la Transition climatique, de l'Environnement, de l'Énergie et de la Démocratie participative,

A. MARON

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du Multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,

S. GATZ

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi et de la Formation professionnelle, de la Transition numérique et des Pouvoirs locaux,

B. CLERFAYT

Note

(1) Documents du Parlement:

Session ordinaire 2022-2023

A-699/1 Projet d'ordonnance

Session ordinaire 2023-2024

A-699/2 Rapport

Compte rendu intégral:

Discussion et adoption: séance du vendredi 17 novembre 2023