

Art. 13. In geval van verhuring van een integratiewoning die met een tegemoetkoming van het Gewest gebouwd is krachtens de besluiten van de Waalse Gewestexecutieve van 8 september 1988 en van de Waalse Regering van 16 januari 1997 zijn de artikelen 8, 9, 10, 11 en 12 van dit besluit van toepassing.

Art. 14. Dit besluit is van toepassing op de in artikel 2 bedoelde verrichtingen die door de Waalse Huisvestingsmaatschappij worden uitgevoerd.

Art. 15. Het besluit van de Waalse Regering van 16 januari 1997 betreffende de voorwaarden waaronder subsidies voor integratiewoningen worden toegekend blijft van toepassing op de subsidie-aanvragen waarvoor het bestuur een vaste belofte van tegemoetkoming heeft medegedeeld vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 16. Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1999.

Art. 17. De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 11 februari 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,
belast met Economie, Buitenlandse Handel, K.M.O.'s, Toerisme en Patrimonium,
R. COLLIGNON
De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,
W. TAMINIAUX



F. 99 — 746

[C — 99/27183]

**11 FEVRIER 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon
relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public
en vue de la création de logements moyens**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 58, 60 à 68, 79, 88, § 2, 6°, 89 et 96;

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 173 et 182;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er}, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1^{er} mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1^{er} mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des agents;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête :

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

1° le Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° la Société wallonne : la Société wallonne du Logement;

3° la société : une société de logement de service public;

4° le coût du logement : le montant des dépenses comptabilisées comme telles par la société pour la construction, l'acquisition et la restructuration d'un bâtiment ou la réhabilitation d'un logement amélioré, tous frais compris, à l'exclusion de la valeur du terrain et du coût de l'aménagement des abords.

Art. 2. La Société wallonne peut accorder une subvention à la société pour la construction, l'acquisition et la restructuration d'un bâtiment ou la réhabilitation d'un logement amélioré afin de créer des logements moyens destinés à la location, dans la mesure où les travaux visés à l'article 3 ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Art. 3. § 1^{er}. La subvention est fixée à 35 % du coût de la construction, de l'acquisition et du coût des travaux, soit de restructuration d'un bâtiment, soit de la réhabilitation d'un logement amélioré.

La subvention est portée à 45 % des coûts précités pour les bâtiments situés dans un quartier spécifique.

Au sens du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par quartier spécifique :

1° une zone visée à l'article 79, § 2, 2°, 3° et 4°, du Code wallon du Logement;

2° une zone d'actions prioritaires (ZAP) visée à l'article 4 de l'arrêté du 6 mars 1997 portant exécution du décret du 4 juillet 1996 relatif à l'intégration des personnes étrangères ou d'origine étrangère;

3° un périmètre de rénovations reconnu en vertu de l'article 173 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

4° un site d'activité économique désaffecté reconnu en vertu de l'article 167 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Le bénéfice de la présente disposition est également applicable aux sociétés en difficulté financière structurelle.

§ 2. Si une partie du bâtiment améliorable doit être démolie, les travaux appropriés, visés à l'article 1^{er}, 13°, du Code wallon du Logement, comprennent la démolition et la reconstruction d'un volume équivalent à la partie du bâtiment démoli.

§ 3. Le coût de l'acquisition du bâtiment est pris en charge pour autant que l'acte authentique d'achat date de moins d'une année par rapport à la date de demande de la subvention visée à l'article 5.

§ 4. La société peut affecter en partie le bâtiment à une autre destination que le logement. Dans ce cas, la subvention est octroyée en proportion de la superficie affectée au logement.

§ 5. Sont exclus du calcul de la subvention :

- 1° les travaux de finition, à l'exception de ceux relatifs aux espaces communs des bâtiments;
- 2° les travaux d'aménagement d'abords;
- 3° les garages ne faisant pas partie intégrante du bâtiment;
- 4° le coût du terrain.

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

§ 2. Le coût du logement n'excède pas 4 500 000 francs pour une maison ou 4 000 000 de francs pour un appartement. Le coût des travaux par mètre carré de superficie utile de logement ne peut dépasser 40 000 francs hors T.V.A.

Pour les immeubles à appartements, le coût des espaces communs est inclus dans le coût des logements.

Sur proposition motivée de la Société wallonne, le Ministre peut accorder une dérogation à ces montants en cas de rénovation ou de restructuration si le bâtiment présente une valeur patrimoniale significative ou si le surcoût est lié à une opération spécifique.

§ 3. Le délai de réalisation de l'opération est de deux ans entre la notification de la subvention par la Société wallonne et le dépôt du résultat d'adjudication à cette dernière par la société. Sur proposition de la Société wallonne, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire d'un an.

§ 4. Le logement est conforme aux critères définis par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements, ainsi que les critères minimaux d'octroi des subventions.

§ 5. En cas de réhabilitation ou de restructuration, la société s'engage à prendre toutes les mesures conservatoires à l'égard du bâtiment.

§ 6. La société est titulaire d'un droit réel sur le bien immobilier au plus tard à l'ordre de commencer les travaux.

Art. 5. La société introduit une demande de subvention auprès de la Société wallonne selon les modalités déterminées par celle-ci.

Art. 6. L'assemblée plénière prévue à l'article 66 du Code wallon du Logement est convoquée sur requête de la société, de la Société wallonne ou de la commune concernée par la demande.

La Société wallonne détermine les modalités de fonctionnement de celle-ci.

A défaut d'accord entre les parties, les avis motivés sont transmis pour décision au Ministre.

Art. 7. § 1^{er}. La Société wallonne fixe le montant de la subvention, sur la base d'un programme établi conformément au contrat de gestion et approuvé par le Ministre.

§ 2. Le montant définitif de la subvention est fixé par la Société wallonne lors de l'approbation de la décision d'attribution du marché par la société.

La subvention couvre le montant des travaux pris en charge majoré d'un coefficient de frais fixé par la Société wallonne.

§ 3. La Société wallonne assure le financement complémentaire à la subvention par le produit d'emprunts garantis par la Région wallonne.

§ 4. La Société wallonne arrête un règlement des avances réglant le calcul :

- 1° du montant des avances;
- 2° du montant du remboursement;
- 3° des annuités, du taux annuel, de leur progression et de leur prise de cours;
- 4° de la déduction des intérêts.

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

§ 5. La Société wallonne peut autoriser le financement de projets complémentaires par des personnes morales de droit public ou de droit privé.

Art. 8. Le Ministre liquide le montant inscrit au budget à la Société wallonne sur la base de déclarations de créance mensuelles établies par elle et visées par les commissaires du Gouvernement.

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

La Société wallonne liquide la subvention à la Société sur base des demandes de fonds introduites par celle-ci.

Art. 9. Pour bénéficier d'une application du présent arrêté, la société s'engage à respecter les conditions suivantes :

- 1° le locataire doit être un ménage à revenus moyens;
- 2° il ne peut disposer d'un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable ou s'il s'engage à mettre en vente ce logement dans l'année qui suit la date d'entrée en vigueur du contrat de bail relatif au logement moyen.

A la demande de la société, le Ministre peut accorder une dérogation à la condition de revenus minimum visée à l'article 1^{er}, 31°, du Code wallon du Logement, lorsque les logements moyens sont implantés sur le territoire d'une commune comportant une zone d'initiative privilégiée visée à l'article 79, § 2, 1°, du Code wallon du Logement.

En cas d'inoccupation continue d'un logement pendant plus de trois mois, la société peut le donner en location à un ménage à revenus modestes pour une période maximale de trois ans non renouvelable.

Le logement est proportionné lorsqu'il comprend un nombre de chambres fixé en fonction de la composition des ménages, soit :

- 1° une chambre par personne isolée;
- 2° une chambre par couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;
- 3° une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement, dont chacun des membres est âgé de moins de 35 ans;
- 4° deux chambres par couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement lorsque l'un des membres est handicapé ou, sur décision motivée de la société, dans les cas spécifiques de même nature;
- 5° une chambre par enfant handicapé;
- 6° une chambre pour deux enfants de même sexe et de moins de dix ans;
- 7° deux chambres pour enfants de sexe différent et dont l'un a plus de six ans.

Le logement vacant proportionné est attribué au ménage à revenus moyens dont les revenus imposables globalement sont les plus faibles, arrondis au millier de francs.

A priorité égale, le logement est attribué au ménage dont la demande, inscrite dans le registre établi selon les modalités déterminées par la Société wallonne, est la plus ancienne.

Art. 10. § 1^{er}. Le loyer initial, calculé sur la base annuelle, est égal à 5 % du prix de revient du logement.

Le loyer visé à l'alinéa premier est adapté au 1^{er} janvier de chaque année : il est égal à 5 % du prix de revient actualisé du logement. Cette actualisation s'établit selon les mêmes critères et modalités que ceux adoptés par le Gouvernement concernant la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne ou par une société.

§ 2. Sans préjudice du § 1^{er} du présent article, les relations entre la société et ses locataires sont régies par le Code civil. La sous-location est interdite.

§ 3. Préalablement à la première mise en location des logements moyens, la société transmet à la Société wallonne le calcul des loyers initiaux visés à l'article 10, § 1^{er}, ventilés par type de logement.

Art. 11. Chaque année, la société adresse à la Société wallonne un rapport portant sur la situation des locataires et l'ensemble des loyers perçus, selon le modèle et la date fixés par la Société wallonne.

La société tient une comptabilité distincte de l'opération d'investissements couverte par la subvention.

Art. 12. Le montant à rembourser par le bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention, est fixé par la formule suivante : $R = (1 - (D/30)^2) \times M$

où

R = le montant du remboursement;

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

M = le montant de la subvention.

Art. 13. Le présent arrêté s'applique aux opérations, visées à l'article 2, mises en œuvre par la Société wallonne.

Art. 14. En cas de mise en location d'un logement moyen construit avec l'intervention de la Région, en application des arrêtés du Gouvernement wallon du 29 septembre 1994, du 30 mars 1995, du 13 juin 1996 et du 13 mars 1997, les articles 9, 10, 11, 12 et 13 du présent arrêté s'appliquent.

Art. 15. L'arrêté du Gouvernement wallon du 13 mars 1997 établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement de la création de logements moyens par un organisme public est abrogé.

Art. 16. A titre transitoire, les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 mars 1997 établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement de la création de logements moyens par un organisme public restent d'application pour les demandes de subvention pour lesquelles l'administration a notifié une promesse ferme d'intervention avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 17. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 1999.

Art. 18. Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 11 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,
chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,
R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,
W. TAMINIAUX

ÜBERSETZUNG

D. 99 — 746

[C - 99/27183]

11. FEBRUAR 1999 — Erlaß der Wallonischen Regierung über die Gewährung durch die "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) einer Beihilfe an die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für die Schaffung von Durchschnittswohnungen

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 58, 60 bis 68, 79, 88, § 2, 6°, 89 und 96;
Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, insbesondere der Artikel 173 und 182;

Aufgrund des Gutachtens der "Société wallonne du Logement";

Aufgrund des Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

Aufgrund der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat, insbesondere des Artikels 3, § 1, in seiner durch die Gesetze vom 4. Juli 1989 und vom 4. August 1996 abgeänderten Fassung;

Aufgrund der Dringlichkeit, begründet durch das Inkrafttreten des Wallonischen Wohngesetzbuches am 1. März 1999, aufgrund dessen die Ausführungserlasse des ehemaligen Wohngesetzbuches vor diesem Datum den neuen Dekretbestimmungen angepaßt werden müssen;

In der Erwägung, daß die Angleichung der verschiedenen Informationssysteme am 1. März 1999 erfolgt sein muß;

In der Erwägung, daß nicht nur die EDV- und Verwaltungsverfahren, sondern auch die durch die Ausführungserlasse des Wohngesetzbuches vorgeschriebenen Verwaltungsunterlagen sowie die Information der Bediensteten dementsprechend anzupassen sind;

In der Erwägung, daß infolgedessen eine dringende Verabschiedung der Ausführungsbestimmungen des Gesetzbuches aus Gründen der Rechtssicherheit und der Kontinuität der Dienste benötigt wird;

Auf Vorschlag des Ministers der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

Beschließt:

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

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

2° die Wallonische Gesellschaft: die „Société wallonne du Logement“;

3° die Gesellschaft: eine Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes;

4° Kosten der Wohnung: der Betrag der von der Gesellschaft als solche gebuchten Ausgaben für den Bau, den Erwerb und die Umgestaltung eines Gebäudes oder die Sanierung einer verbesserungsfähigen Wohnung, alle Kosten inbegriffen, mit Ausnahme des Wertes des Grundstücks und der Kosten für die Gestaltung der Umgebung.

Art. 2 - Die Wallonische Gesellschaft kann der Gesellschaft einen Zuschuß für den Bau, den Erwerb und die Umgestaltung eines Gebäudes oder für die Sanierung einer verbesserungsfähigen Wohnung gewähren, um für das Vermieten bestimmte Durchschnittswohnungen zu schaffen, sofern die in Artikel 3 erwähnten Arbeiten nicht aufgrund von anderen gesetzlichen bzw. verordnungsrechtlichen Bestimmungen von öffentlichen Behörden übernommen werden.

Art. 3 - § 1. Der Zuschuß wird auf 35 % der Bau- bzw. Erwerbskosten sowie der Arbeitskosten entweder für die Umgestaltung eines Gebäudes oder für die Sanierung einer verbesserungsfähigen Wohnung festgelegt.

Der Zuschuß wird für die Gebäude, die in einem spezifischen

Viertel gelegen sind, auf 45 % der vorerwähnten Kosten erhöht.

Im Sinne des vorliegenden Erlasses versteht man unter spezifischem Viertel:

1° ein in Artikel 79, § 2, 2°, 3° und 4° des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähntes Gebiet;

2° ein in Artikel 4 des Erlasses vom 6. März 1997 zur Ausführung des Dekrets vom 4. Juli 1996 über die Integration von Ausländern oder Personen ausländischer Herkunft erwähntes vorrangiges Aktionsgebiet (ZAP);

3° ein aufgrund von Artikel 173 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe anerkanntes Renovierungsgebiet;

4° ein aufgrund von Artikel 167 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe anerkanntes stillgelegtes Gewerbebetriebsgelände.

Der Vorteil der vorliegenden Bestimmung findet ebenfalls Anwendung auf die Gesellschaften in strukturellen finanziellen Schwierigkeiten.

§ 2. Wenn ein Teil des verbesserungsfähigen Gebäudes abzurechen ist, umfassen die geeigneten, in Artikel 1, 13° des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten Arbeiten den Abbruch und den Wiederaufbau eines Volumens, das dem Teil des abgebrochenen Gebäudes entspricht.

§ 3. Die Erwerbskosten des Gebäudes werden übernommen, sofern der authentische Kaufvertrag nicht früher als ein Jahr vor dem in Artikel 5 erwähnten Zuschußantrag aufgestellt worden ist.

§ 4. Die Gesellschaft kann das Gebäude teilweise zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken bestimmen. In diesem Fall wird der Zuschuß im Verhältnis zu der zu Wohnzwecken bestimmten Fläche gewährt.

§ 5. Bei der Berechnung des Zuschusses wird das Folgende nicht berücksichtigt:

1° die Endbearbeitungsarbeiten, mit Ausnahme derjenigen, die sich auf die gemeinschaftlichen Räume der Gebäude beziehen;

2° die Arbeiten zur Gestaltung der Umgebung;

3° die Garagen, die kein integrierter Bestandteil des Gebäudes sind;

4° die Kosten für das Grundstück.

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

§ 2. Die Kosten der Wohnung überschreiten nicht 4 500 000 BEF für ein Haus oder 4 000 000 BEF für ein Appartement. Die Arbeitskosten pro Quadratmeter Nutzfläche der Wohnung dürfen 40 000 BEF ohne MwSt. nicht überschreiten.

Für die Appartementgebäude sind die Kosten der gemeinschaftlichen Räume in den Kosten der Wohnungen inbegriffen.

Auf begründeten Vorschlag der Wallonischen Gesellschaft kann der Minister im Falle der Renovierung oder der Umgestaltung eine Abweichung von diesen Beträgen bewilligen, wenn das Gebäude einen bedeutenden Wert als Erbgut aufweist oder wenn die Mehrkosten mit einer spezifischen Maßnahme verbunden sind.

§ 3 Die Frist für die Durchführung der Maßnahme beträgt 2 Jahre zwischen dem Tag, an dem die Wallonische Gesellschaft die Gewährung des Zuschusses notifiziert, und dem Tag, an dem die Gesellschaft bei der Wallonischen Gesellschaft die Akte, die das Ergebnis der Ausschreibung enthält, einreicht. Auf Vorschlag der Wallonischen Gesellschaft kann der Minister eine Fristverlängerung von einem Jahr gewähren.

§ 4. Die Wohnung stimmt mit den Kriterien überein, die in dem Erlaß der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnung sowie die Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen bestimmt werden.

§ 5. Im Falle einer Sanierung oder einer Umgestaltung verpflichtet sich die Gesellschaft, alle Sicherungsmaßnahmen bezüglich des Gebäudes zu treffen.

§ 6. Die Gesellschaft ist spätestens am Tag der Anweisung zum Beginn der Arbeiten Inhaber eines dinglichen Rechts an dem Gebäude.

Art. 5 - Die Gesellschaft reicht einen Zuschußantrag bei der Wallonischen Gesellschaft, nach den von ihr bestimmten Modalitäten, ein.

Art. 6 - Die in Artikel 66 des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnte Plenarversammlung wird auf Antrag der Gesellschaft, der Wallonischen Gesellschaft oder der durch den Antrag betroffenen Gemeinde hin zusammengerufen.

Die Wallonische Gesellschaft bestimmt die Modalitäten für die Arbeitsweise der Plenarversammlung.

Bei fehlender Einigung zwischen den Parteien werden die begründeten Gutachten dem Minister übermittelt, damit dieser eine Entscheidung trifft.

Art. 7 - § 1. Die Wallonische Gesellschaft bestimmt den Betrag des Zuschusses auf der Grundlage eines Programms, das dem Geschäftsführungsvertrag gemäß erstellt und vom Minister genehmigt wird.

§ 2. Der endgültige Betrag des Zuschusses wird von der Wallonischen Gesellschaft bei der Genehmigung des Beschlusses der Gesellschaft zur Vergabe des Auftrags festgelegt.

Der Zuschuß deckt den Betrag der übernommenen Arbeiten zuzüglich eines von der Wallonischen Gesellschaft festgelegten Kostenkoeffizienten.

§ 3. Die Wallonische Gesellschaft gewährleistet die den Zuschuß ergänzende Finanzierung durch den Ertrag von durch die Wallonische Region gebürgten Anleihen.

§ 4. Die Wallonische Gesellschaft setzt eine Regelung über die Vorschüsse fest, in der die Berechnung des Folgenden bestimmt wird:

1° der Betrag der Vorschüsse;

2° der Betrag der Rückzahlung;

3° die Annuitäten, deren jährliche Steigerungsrate und das Datum, ab dem sie laufen;

4° die Zinszahlungsverpflichtungen.

Die Regelung über die Vorschüsse unterliegt der Genehmigung des Ministers.

§ 5. Die Wallonische Gesellschaft kann die Finanzierung zusätzlicher Projekte durch juristische Personen öffentlichen bzw. privaten Rechts erlauben.

Art. 8 - Der Minister zahlt der Wallonischen Gesellschaft den im Haushaltsplan eingetragenen Betrag aus auf der Grundlage von monatlichen Forderungsanmeldungen, die von der Wallonischen Gesellschaft erstellt und von den Kommissaren der Regierung mit einem Sichtvermerk versehen werden.

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

Die Wallonische Gesellschaft zahlt der Gesellschaft den Zuschuß aus, auf der Grundlage der Anträge auf Gelder, die diese eingereicht hat.

Art. 9 - Um Anspruch auf eine Anwendung des vorliegenden Erlasses zu haben, verpflichtet sich die Gesellschaft, die folgenden Bedingungen einzuhalten:

1° der Mieter muß ein Haushalt mit mittlerem Einkommen sein;

2° er darf weder Volleigentümer noch Nutznießer einer Wohnung sein, außer wenn diese Wohnung nicht verbesserungsfähig oder unbewohnbar ist oder wenn er sich verpflichtet, diese Wohnung im Laufe des Jahres nach dem Inkrafttreten des Mietvertrags bezüglich der Durchschnittswohnung zum Verkauf anzubieten.

Auf Antrag der Gesellschaft kann der Minister eine Abweichung von der in Artikel 1, 31° des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten Bedingung betreffend das Mindesteinkommen gewähren, wenn die Durchschnittswohnungen auf dem Gebiet einer Gemeinde gelegen sind, die ein in Artikel 79, § 2, 1° des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähntes bevorzugtes Initiativgebiet umfaßt.

Wenn eine Wohnung während mehr als drei Monate ununterbrochen unbewohnt bleibt, ist die Gesellschaft berechtigt, diese einem Haushalt mit geringem Einkommen für eine nicht verlängerbare Höchstdauer von drei Jahren zu vermieten.

Als proportionierte Wohnung gilt die Wohnung, die eine aufgrund der Haushaltzusammensetzung festgelegte Anzahl Schlafzimmer enthält, d.h.:

- 1° ein Schlafzimmer pro alleinstehende Person;
- 2° ein Schlafzimmer pro Ehepaar oder pro Paar, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt;
- 3° ein zusätzliches Schlafzimmer pro Ehepaar oder pro Paar, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, wenn jedes Mitglied jünger als 35 Jahre ist;
- 4° zwei Schlafzimmer pro Ehepaar oder pro Paar, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, wenn ein Mitglied behindert ist, oder, auf begründeten Beschluß des Antragstellers, in spezifischen Fällen dieser Art;
- 5° ein Schlafzimmer pro behindertes Kind;
- 6° ein Schlafzimmer pro Gruppe von zwei Kindern gleichen Geschlechts unter 10 Jahren;
- 7° zwei Schlafzimmer für Kinder unterschiedlichen Geschlechts, von denen eins über 6 Jahre ist.

Die freie, proportionierte Wohnung wird dem Haushalt mit mittlerem Einkommen zugewiesen, dessen auf das nächste Tausend Francs auf- bzw. abgerundetes gesamtes steuerpflichtiges Einkommen am geringsten ist.

Bei gleichem Vorrang wird die Wohnung dem Haushalt zugewiesen, dessen Antrag, der im Register eingetragen ist, das nach den von der Wallonischen Gesellschaft bestimmten Modalitäten erstellt ist, am ältesten ist.

Art. 10 - § 1. Der auf einer jährlichen Basis berechnete Anfangsmietzins entspricht 5 % des Selbstkostenpreises der Wohnung.

Der in Absatz 1 erwähnte Mietzins wird am 1. Januar eines jeden Jahres aktualisiert: er entspricht 5 % des aktualisierten Selbstkostenpreises der Wohnung. Diese Aktualisierung erfolgt nach denselben Kriterien und Modalitäten wie diejenigen, die von der Regierung angenommen worden sind bezüglich der Vermietung von Sozialwohnungen, die durch die Wallonische Gesellschaft oder durch eine Gesellschaft verwaltet werden.

§ 2. Unbeschadet von § 1 dieses Artikels werden die Beziehungen zwischen der Gesellschaft und ihren Mietern dem Zivilgesetzbuch gemäß geregelt. Die Untervermietung ist verboten.

§ 3. Vor dem ersten Vermieten der Durchschnittswohnungen übermittelt die Gesellschaft der Wallonischen Gesellschaft die Berechnung der in Artikel 10, § 1 erwähnten Anfangsmietzinse, wobei diese nach Wohnungskategorien aufgeteilt sind.

Art. 11 - Die Gesellschaft übermittelt der Wallonischen Gesellschaft jährlich einen Bericht betreffend die Lage der Mieter und die Gesamtheit der eingekommenen Mieten, nach einem Muster und an dem Datum, die von der Wallonischen Gesellschaft festgelegt sind.

Die Gesellschaft führt eine getrennte Buchhaltung der Investierungsmaßnahme, die vom Zuschuß gedeckt ist.

Art. 12 - Der vom Empfänger zurückzuzahlende Betrag bei Nichteinhaltung der Gewährungsbedingungen des Zuschusses wird mittels der folgenden Formel festgelegt: $R = (1 - (D/30)^2) \times M$, wobei:

R = Betrag der Rückerstattung;

D = Dauer in Jahren, während deren die Bedingungen eingehalten worden sind;

M = Betrag des Zuschusses.

Art. 13 - Der vorliegende Erlaß findet Anwendung auf die in Artikel 2 erwähnten Maßnahmen, die von der Wallonischen Gesellschaft durchgeführt werden.

Art. 14 - Beim Vermieten einer Durchschnittswohnung, die in Anwendung der Erlasse der Wallonischen Regierung vom 29. September 1994, vom 30. März 1995, vom 13. Juni 1996 und vom 13. März 1997 mit der Beteiligung der Region gebaut worden ist, sind Artikel 9, 10, 11, 12 und 13 des vorliegenden Erlasses anwendbar.

Art. 15 - Der Erlaß der Wallonischen Regierung vom 13. März 1997 zur Festlegung der Bedingungen einer finanziellen Beteiligung der Region an der Schaffung von Durchschnittswohnungen durch eine öffentliche Einrichtung wird aufgehoben.

Art. 16 - Übergangsweise finden die Bestimmungen des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 13. März 1997 zur Festlegung der Bedingungen einer finanziellen Beteiligung der Region an der Schaffung von Durchschnittswohnungen durch eine öffentliche Einrichtung weiterhin Anwendung auf die Zuschußanträge, für welche die Verwaltung vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses eine feste Beteiligungszusage gegeben hat.

Art. 17 - Der vorliegende Erlaß tritt am 1. März 1999 in Kraft.

Art. 18 - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 11. Februar 1999

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den KMB, dem Tourismus und dem Erbe,

R. COLLIGNON

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

W. TAMINIAUX

VERTALING

N. 99 — 746

[C - 99/27183]

11 FEBRUARI 1999. — Besluit van de Waalse Regering waarbij door de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) een tegemoetkoming toegekend wordt aan de openbare huisvestingsmaatschappijen met het oog op het optrekken van middelgrote woningen

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 58, 60 tot en met 68, 79, 88, § 2, 6°, 89 en 96; Gelet op het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, inzonderheid op de artikelen 173 en 182;

Gelet op het advies van de "Société wallonne du Logement";

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wetten van 4 juli 1989 en 4 augustus 1996;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid, gegrond op de inwerkingtreding van de Waalse Huisvestingscode op 1 maart 1999, waarbij de uitvoeringsbesluiten van de voormalige Huisvestingscode vóór deze datum verplicht aangepast moeten worden aan de nieuwe decretale bepalingen;

Overwegende dat de aanpassing van de verschillende informatiesystemen per 1 maart 1999 doorgevoerd moet zijn;

Overwegende dat daarmee bedoeld worden de informatica- en bestuursprocedures, maar ook de bij de uitvoeringsbesluiten van de Code opgelegde administratieve documenten, alsmede de voorlichting van de personeelsleden;

Overwegende dat de bepalingen van de Code omwille van de rechtszekerheid en de continuïteit van de diensten bijgevolg dringend aangenomen moeten worden;

Op de voordracht van de Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Besluit :

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

1° Minister : de Minister van Huisvesting;

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

3° maatschappij : een openbare huisvestingsmaatschappij;

4° kostprijs van de woning : het bedrag van de uitgaven die als dusdanig in rekening zijn gebracht door de maatschappij voor de bouw, de aankoop en de herstructurering van een gebouw of de renovatie van een verbeterbare woning, alle kosten inbegrepen, de waarde van de bouwgrond en de kostprijs voor het aanleggen van de directe omgeving uitgesloten.

Art. 2. De Waalse Huisvestingsmaatschappij kan een subsidie aan de maatschappij toekennen voor de bouw, de aankoop en de herstructurering van een gebouw of de renovatie van een verbeterbare woning met het oog op het optrekken van middelgrote woningen die verhuurd zullen worden, voor zover de kosten voor de werken bedoeld in artikel 3 niet gedragen worden door de overheid krachtens andere wettelijke of regelgevende bepalingen.

Art. 3. § 1. De subsidie wordt bepaald op 35 % van de kostprijs van de bouw, de aankoop en van de kostprijs van de herstructureringswerken van een gebouw ofwel van de renovatiewerken van een verbeterbare woning.

De subsidie wordt op 45 % van de bovenvermelde kosten gebracht voor gebouwen die in een specifieke wijk gelegen zijn.

In de zin van dit besluit wordt verstaan onder specifieke wijk :

1° een gebied bedoeld in artikel 79, § 2, 2°, 3° en 4°, van de Waalse Huisvestingscode;

2° een prioritaire actiezone bedoeld in artikel 4 van het besluit van de Waalse Regering van 6 maart 1997 tot uitvoering van het decreet van 4 juli 1996 betreffende de integratie van vreemdelingen of van personen van buitenlandse herkomst;

3° een krachtens artikel 173 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium erkende stadsvernieuwingsomtrek;

4° een krachtens artikel 167 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium erkende afgedankte bedrijfsruimte.

Deze bepaling wordt ook toegepast op maatschappijen die te kampen hebben met financiële problemen van structurele aard.

§ 2. Als een verbeterbaar gebouw gedeeltelijk gesloopt moet worden, omvatten de betreffende werken bedoeld in artikel 1, 13°, van de Waalse Huisvestingscode de sloping en de heropbouw van een gebouwvolume dat overeenstemt met het gesloopte gedeelte.

§ 3. De aankoopprijs van het gebouw wordt overgenomen, voor zover de authentieke aankoopakte is getekend hoogstens één jaar vóór de datum waarop de in artikel 5 bedoelde subsidie is aangevraagd.

§ 4. De maatschappij kan het gebouw gedeeltelijk een andere bestemming geven dan de huisvesting. In dat geval wordt de subsidie toegekend in verhouding tot de voor de huisvesting bestemde oppervlakte.

§ 5. De volgende werken komen niet in aanmerking voor de berekening van de subsidie :

1° de afwerking, met uitzondering van de afwerking van de gemeenschappelijke ruimten van de gebouwen;

2° de werken voor het aanleggen van de directe omgeving;

3° de garages die niet noodzakelijk deel uitmaken van het gebouw;

4° de kostprijs van de grond.

Art. 4. § 1. De subsidie wordt toegekend mits naleving van de voorwaarden bedoeld in de §§ 2 tot en met 4.

§ 2. De kostprijs van de woning mag niet meer bedragen dan 4 500 000 BEF voor een huis of 4 000 000 BEF voor een appartement. De kostprijs van de werken per vierkante meter nuttige woonoppervlakte mag, BTW niet inbegrepen, het bedrag van 40 000 BEF niet overschrijden.

Wat betreft flatgebouwen zijn de kosten van de gemeenschappelijke ruimten inbegrepen in de kostprijs van de woningen.

Na een met redenen omkleed voorstel dat hem door de Waalse Huisvestingsmaatschappij wordt voorgelegd mag de Minister toestaan dat, in geval van renovatie of herstructurering, van die bedragen wordt afgeweken indien het gebouw op het vlak van monumentenzorg waardevol is of indien de meerkost toe te schrijven is aan een welbepaald werk.

§ 3. De termijn waarin de verrichting moet worden uitgevoerd, bedraagt twee jaar tussen de kennisgeving van de subsidie door de Waalse Huisvestingsmaatschappij en de indiening van het dossier met het resultaat van de toewijzing aan deze laatste door de maatschappij. Op voorstel van de Waalse Huisvestingsmaatschappij kan de Minister de termijn met één jaar verlengen.

§ 4. De woning is conform de criteria die bepaald zijn in het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen, alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald.

§ 5. In geval van renovatie of herstructurering verbindt de maatschappij zich ertoe alle bewarende maatregelen te treffen met betrekking tot het gebouw.

§ 6. De maatschappij heeft een zakelijk recht op het gebouw uiterlijk op het ogenblik waarop de opdracht wordt gegeven om de werken aan te vatten.

Art. 5. De maatschappij dient haar subsidieaanvraag in bij de Waalse Huisvestingsmaatschappij volgens de door deze laatste bepaalde voorwaarden.

Art. 6. De in artikel 66 van de Waalse Huisvestingscode bedoelde plenaire vergadering wordt bijeengeroepen op verzoek van de maatschappij, van de Waalse Huisvestingsmaatschappij of van de bij de aanvraag betrokken gemeente.

De werkingswijze van deze laatste wordt door de Waalse Huisvestingsmaatschappij vastgelegd.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen worden de met redenen omklede adviezen ter beslissing aan de Minister overgemaakt.

Art. 7. § 1. De Waalse Huisvestingsmaatschappij bepaalt het bedrag van de subsidie op grond van een overeenkomstig het beheerscontract opgemaakte programma dat door de Minister wordt goedgekeurd.

§ 2. Het definitieve bedrag van de subsidie wordt door de Waalse Huisvestingsmaatschappij vastgesteld bij de goedkeuring van de beslissing over de gunning van de opdracht door de maatschappij.

De subsidie dekt het bedrag van de werken waarvan de lasten zijn overgenomen, verhoogd met een kostencoefficiënt bepaald door de Waalse Huisvestingsmaatschappij.

§ 3. De Waalse Huisvestingsmaatschappij voorziet in de financiering ter aanvulling van de subsidie door de opbrengst van leningen die door het Waalse Gewest gedekt worden.

§ 4. De Waalse Huisvestingsmaatschappij voorziet in de uitbetaling van de voorschotten met bepaling van :

1° de voorgesloten bedragen;

2° de terug te betalen bedragen;

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

4° de verschuldigde interest.

Voorschotten worden pas uitbetaald na goedkeuring door de Minister.

§ 5. De Waalse Huisvestingsmaatschappij kan toelaten dat aanvullende projecten gefinancierd worden door publiek- of privaatrechtelijke rechtspersonen.

Art. 8. De Minister betaalt de Waalse Huisvestingsmaatschappij het op de begroting uitgetrokken bedrag uit op grond van de maandelijkse aangiften van schuldvordering die door de Waalse Huisvestingsmaatschappij worden opgemaakt en met het visum van de commissarissen van de Regering worden voorzien.

In de aangifte van schuldvordering staat voor elk bouwwerk de datum vermeld waarop de beslissing over de gunning van de opdracht door de Waalse Huisvestingsmaatschappij werd goedgekeurd.

De Waalse Huisvestingsmaatschappij betaalt de maatschappij de subsidie uit op grond van de door deze laatste ingediende fondsenaanvragen.

Art. 9. Om in aanmerking te komen voor een toepassing van dit besluit verbindt de maatschappij zich ertoe de volgende voorwaarden te vervullen :

1° de huurder moet een gezin met een gemiddeld inkomen zijn;

2° hij mag geen woning in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben, behalve indien het een onverbeterbare of onbewoonbare woning betreft of hij zich ertoe verbindt deze woning te verkopen binnen het jaar dat volgt op de inwerkingtreding van de huurovereenkomst met betrekking tot de middelgrote woning.

Op verzoek van de maatschappij kan de Minister toestaan dat afgeweken wordt van de voorwaarde van het in artikel 1, 31°, van het Waalse Huisvestingscode bedoelde minimuminkomen wanneer de middelgrote woningen zich op het grondgebied van een gemeente met een in artikel 79, § 2, 1°, van het Waalse Huisvestingscode bedoelde hoge vastgoeddruk bevinden.

Indien een woning meer dan drie maanden zonder onderbreking leeg staat kan de aanvrager die verhuren aan een gezin met een gemiddeld inkomen voor een niet-hernieuwbare periode van maximum drie jaar.

De woning is geproportioneerd indien het uit een aantal kamers bestaat, dat vastgesteld is overeenkomstig de gezinssamenstelling, d.i.:

- 1° één slaapkamer per alleenstaande persoon;
- 2° één slaapkamer per echtpaar of per paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen;
- 3° één bijkomende slaapkamer per echtpaar of per paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen, en waarvan ieder lid ten minste 35 jaar is;
- 4° twee slaapkamers per echtpaar of per paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen, indien één der leden gehandicapt is of in gelijksoortige specifieke gevallen, na met redenen omkleed verzoek van de maatschappij;
- 5° één slaapkamer per gehandicapt kind;
- 6° één slaapkamer voor twee kinderen van hetzelfde geslacht en jonger dan 10 jaar;
- 7° twee slaapkamers voor kinderen van verschillend geslacht en waarvan één ouder is dan 6 jaar.

De leegstaande geproportioneerde woning wordt toegekend aan een gezin met een gemiddeld inkomen waarvan het globaal belastbaar jaarinkomen, afgerond op duizend frank, het laagst is.

Bij gelijke voorrang wordt de woning toegewezen aan het gezin dat zich het eerst gemeld heeft en wiens aanvraag in het register is ingeschreven dat volgens de door de Waalse Huisvestingsmaatschappij bepaalde voorwaarden wordt opgemaakt.

Art. 10. § 1. De op jaarlijkse basis berekende oorspronkelijke huurprijs bedraagt 5 % van de kostprijs van de woning.

De in het eerste lid bedoelde huurprijs wordt op 1 januari van elk jaar aangepast: hij bedraagt 5 % van de geactualiseerde kostprijs van de woning. Deze actualisatie gebeurt op basis van dezelfde criteria en voorwaarden als die welke aangenomen worden door de Regering voor de huur van de sociale woningen beheerd door de Waalse Huisvestingsmaatschappij of door een maatschappij.

§ 2. Onverminderd de bepalingen van § 1 van dit artikel worden de betrekkingen tussen de maatschappij en de huurders door het Burgerlijk Wetboek geregeld. De onderverhuring is verboden.

§ 3. Vóór de eerste verhuring van middelgrote woningen doet de maatschappij de berekening van de in artikel 10, § 1, bedoelde oorspronkelijke huurprijzen, ingedeeld in woningtypes, aan de Waalse Huisvestingsmaatschappij toekomen.

Art. 11. Jaarlijks legt de maatschappij een verslag over aan de Waalse Huisvestingsmaatschappij waarin de toestand van de huurders en alle geïnde huurprijzen uiteen worden gezet. Dat verslag wordt opgesteld overeenkomstig het model en op de datum bepaald door de Waalse Huisvestingsmaatschappij.

De maatschappij heeft een aparte boekhouding van de investeringsverrichting die door de subsidie wordt gedekt.

Art. 12. Het bedrag dat de tegemoetkomingsgerechtigde moet terugbetalen in geval van niet-naleving van de voorwaarden betreffende de toekenning van de subsidie, wordt vastgesteld als volgt :

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

waarbij :

R staat voor het bedrag dat terugbetaald moet worden;

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

M voor het bedrag van de subsidie.

Art. 13. Dit besluit is van toepassing op de in artikel 2 bedoelde verrichtingen die door de Waalse Huisvestingsmaatschappij worden uitgevoerd.

Art. 14. In geval van verhuring van een middelgrote woning die met een tegemoetkoming van het Gewest gebouwd is krachtens de besluiten van de Waalse Regering van 29 september 1994, 30 maart 1995, 13 juni 1996 en 13 maart 1997, zijn de artikelen 9, 10, 11, 12 en 13 van dit besluit van toepassing.

Art. 15. Het besluit van de Waalse Regering van 13 maart 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder het Gewest tegemoetkomt in de financiering van middelgrote woningen die door een openbare instelling worden opgericht, wordt opgeheven.

Art. 16. Bij wijze van overgangsmaatregel blijven de bepalingen van het besluit van de Waalse Regering van 13 maart 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder het Gewest tegemoetkomt in de financiering van middelgrote woningen die door een openbare instelling worden opgericht, van toepassing op de subsidieaanvragen waarvoor het bestuur een vaste belofte van tegemoetkoming heeft medegedeeld vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 17. Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1999.

Art. 18. De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 11 februari 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,
belast met Economie, Buitenlandse Handel, K.M.O.'s, Toerisme en Patrimonium,
R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,
W. TAMINIAUX