

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

MINISTERE

DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 2003 — 3548

[S - C - 2003/31436]

17 JUILLET 2003. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, notamment son article 11, alinéa 3, et son article 20;

Vu la décision prise le 29 mai 2002 par le conseil d'administration de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale approuvant les propositions de modifications de l'arrêté du 10 juin 1999;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées par l'arrêté royal du 12 janvier 1973;

Vu la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 février 2003 sur la demande d'avis à donner par le Conseil d'Etat dans un délai ne dépassant pas un mois;

Vu l'avis favorable de l'Inspection des Finances du 6 septembre 2002;

Vu l'accord du Ministre du Budget du 13 septembre 2002;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 octobre 2002;

Vu l'avis du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002;

Vu l'avis du Conseil d'Etat donné le 17 mars 2003, en application de l'article 84, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat,

Arrête :

CHAPITRE I^{er}. — Dispositions générales

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1. S.D.R.B. : la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

2. Le Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

3. Le Ministre : le Ministre qui a la rénovation urbaine dans ses attributions;

4. L'Ordonnance : l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

5. Le m² net habitable : le m² calculé de l'axe des murs des parties communes au nu extérieur du mur porteur de la façade. Pour les combles habitables, la surface prise en considération est uniquement la partie où la hauteur, calculée à partir du côté inférieur du plancher jusqu'au toit, dépasse un mètre;

6. "Acquéreurs investisseurs". les personnes morales ainsi que les personnes physiques qui déclarent ne pas vouloir occuper elles-mêmes le(s) logement(s) acquis et qui ne doivent donc pas remplir les conditions prévues pour les acquéreurs occupants, qui doivent s'engager à les louer dans des conditions précises;

7. « Acquéreurs occupants » : La ou les personnes physiques, mariées ou vivant maritalement, qui, au moment de l'achat d'un logement, répondent à certaines conditions et s'engagent à l'occuper en totalité à titre de résidence principale. Même si l'acquisition est propre à un seul des conjoints ou des cohabitants, les conditions doivent être remplies par les deux conjoints ou cohabitants dans la mesure précisée à l'article 4, § 1^{er};

8. Prix de vente : le prix de vente s'entend hors T.V.A., hors éventuels droits d'enregistrement et hors frais d'acte, sauf précision contraire;

9. Gros œuvre fermé : le gros œuvre fermé comprend les maçonneries et toiture réalisées et la pose des châssis;

10. Loft : logement à locaux habitables non différenciés vendu à l'état de gros œuvre fermé, avec arrivées et évacuations en attente pour les équipements (eau, gaz, électricité, chauffage...) dans un immeuble où seules les parties communes doivent être livrées parachevées. L'acquéreur aménage lui-même les locaux privés dans des délais prédéterminés.

MINISTERIE

VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2003 — 3548

[S - C - 2003/31436]

17 JULI 2003. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, meer bepaald artikel 11, lid 3, en artikel 20;

Gelet op de beslissing genomen op 29 mei 2002 door de raad van bestuur van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ter goedkeuring van de voorstellen tot wijziging van het besluit van 10 juni 1999;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973;

Gelet op de beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 februari 2003 over het verzoek aan de Raad van State om advies te geven binnen een termijn van een maand;

Gelet op het gunstig advies van de Inspectie van Financiën van 6 september 2002;

Gelet op het akkoord van de minister van Begroting van 13 september 2002;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 oktober 2002;

Gelet op het advies van de Sociale en Economische Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21 november 2002;

Gelet op het advies van de Raad van State gegeven op 17 maart 2003, bij toepassing van artikel 84, 1^o lid, 2^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen

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

1. GOMB : de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

2. De regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

3. De minister : de minister tot wiens bevoegdheid de stadsvernieuwing behoort;

4. De ordonnantie : de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

5. Een netto bewoonbare m² : de m² berekend vanaf de as van de muren van de gemeenschappelijke gedeelten tot de onbeklede buitenkant van de geveldraagmuur. Wat de bewoonbare zolderruimte betreft, wordt enkel rekening gehouden met het gedeelte van de oppervlakte waar de hoogte berekend vanaf de onderkant van de plankenvloer tot het dak hoger is dan een meter;

6. Kopers-investeerdere : de rechtspersonen alsmede de natuurlijke personen die verklaren de verworven woning(en) niet zelf te willen betrekken en dus niet aan de voorwaarden dienen te voldoen die van toepassing zijn op de kopers-bewoners; ze moeten zich er wel toe verbinden de woning(en) te verhuren tegen duidelijk omschreven voorwaarden;

7. Kopers-bewoners : de natuurlijke personen, gehuwd of samenwonend, die op het ogenblik van de aankoop van een woning beantwoorden aan bepaalde voorwaarden en zich ertoe verbinden de woning volledig te gebruiken als hoofdverblijfplaats. Zelfs als de aankoop is gebeurd door één van de echtgenoten of van de samenwonenden moeten beide echtgenoten of samenwonenden de voorwaarden vervullen die vermeld zijn in artikel 4, § 1;

8. Verkoopprijs : de verkoopprijs wordt opgevat exclusief BTW, exclusief eventuele registratierechten en exclusief kosten voor de akte, tenzij aanduiding van het tegendeel;

9. Voltooid ruwbouw : de voltooid ruwbouw omvat de verwezenlijke metselwerken, dakwerken en de plaatsing van de raamwerken;

10. Loft : woning met bewoonbare niet onderscheiden lokalen verkocht in een toestand van voltooid ruwbouw met toevoer en afloop in afwachting van de uitrustingen (water, gas, elektriciteit, verwarming...) in een onroerend goed waar enkel de gemeenschappelijke delen voltooid dienen geleverd. De aankoper richt zelf de privative gedeelten in binnen de vooropgestelde termijnen.

Art. 2. § 1^{er}. Dans la limite des crédits prévus à cette fin au budget régional, le Gouvernement octroie, aux conditions et selon les modalités fixées par le présent arrêté, des subsides à la S.D.R.B. pour la réalisation de sa mission de rénovation urbaine et, spécialement, pour la production de logements parachevés/aménagés, en vue de leur vente à un prix ne pouvant excéder 868 EUR/m² net habitable, ou en vue de leur location.

Le Gouvernement peut, sur proposition spécialement motivée du Conseil d'administration de la S.D.R.B., augmenter jusqu'à 992 EUR/m² net habitable le prix de vente des logements dans certains projets.

Cette dérogation peut être octroyée s'il est démontré que les logements concernés sont susceptibles de faire l'objet de demandes d'achat sensiblement plus nombreuses sur une même période de temps que la majorité des logements que produit la S.D.R.B. Cette dérogation exclut l'application de la faculté de majoration du revenu visée à l'article 4, § 3.

§ 2. Dans la limite des crédits prévus à cette fin au budget régional, le Gouvernement octroie également des subsides à la S.D.R.B. pour la production de lofts, en vue de leur vente à un prix ne pouvant excéder 694 EUR/m² net habitable ou en vue de leur location.

§ 3. Les logements doivent être produits préférentiellement dans les espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation, tels que décrits au plan n° 3 annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 septembre 2002 arrêtant le plan régional de développement.

§ 4. Les parkings (boxes ou emplacements) sont soumis aux mêmes règles que les logements en ce qui concerne le droit de préemption de la S.D.R.B., le prix de revente et le loyer autorisé.

§ 5. Le loyer mensuel de base, indexable, ne peut pas dépasser un douzième d'un revenu locatif annuel brut correspondant à 6,5 % du prix de vente (frais d'acte, T.V.A. et enregistrement inclus).

CHAPITRE II. — Conditions d'accès, conditions à remplir par les acquéreurs investisseurs

Art. 3. § 1^{er}. La S.D.R.B. n'est autorisée à vendre des logements à des acquéreurs investisseurs qu'à l'issue d'un délai de six mois prenant cours à la passation de l'acte de base ou de lotissement.

§ 2. Quand la S.D.R.B. vend des logements à des acquéreurs investisseurs, elle est tenue d'exiger de ces acquéreurs qu'ils prennent l'engagement, pendant un délai de 10 ans, de louer ces logements à des locataires répondant aux conditions prévues à l'article 6 ou de les revendre conformément aux dispositions du présent article et de l'article suivant s'il s'agit d'acquéreurs occupants.

§ 3. Pendant le même délai de 10 ans, la S.D.R.B. doit exiger des acquéreurs investisseurs des logements dont question à l'article 2, § 1^{er}, qu'ils s'engagent à respecter les conditions suivantes :

1. les acquéreurs ne pourront exiger de leurs locataires un loyer mensuel (charges non comprises) qui dépasse un douzième d'un revenu locatif annuel brut, correspondant à 6,5 % du prix de vente subsidié (frais d'acte, T.V.A. et enregistrement inclus) du logement concerné et indexé à partir de la date du premier acte authentique de vente;

2. les acquéreurs ne pourront pas revendre le(s) logement(s) précité(s) à un acquéreur investisseur ou occupant dans les conditions du § 2 ci-dessus ou de l'article 4 à un prix supérieur au prix consenti par la S.D.R.B. (frais d'acte, T.V.A. et enregistrement inclus, sauf ce qui peut être récupéré en vertu de la réglementation fiscale), conformément à l'article 2, § 1^{er}, majoré des intérêts au taux de dépôt de la Banque centrale européenne calculés depuis la date du premier acte authentique de vente jusqu'au nouvel acte. Préalablement, ils doivent l'offrir par priorité à la S.D.R.B.

A cet effet le notaire notifie à la S.D.R.B. copie du compromis de vente établi sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption. La notification vaut offre de vente. La S.D.R.B. dispose de 60 jours ouvrables pour accepter l'offre au prix mentionné dans le compromis et limité comme précisé à l'alinéa précédent.

§ 4. Pendant le même délai de 10 ans, la S.D.R.B. doit exiger des acquéreurs investisseurs des logements dont question à l'article 2, § 2, qu'ils s'engagent à respecter les conditions suivantes :

1) les acquéreurs de lofts ne seront autorisés à les mettre en location qu'après y avoir exécuté ou fait exécuter tous les travaux nécessaires à leur habitabilité qui sera constatée par la S.D.R.B. Ils ne pourront exiger de leurs locataires un loyer mensuel (charges non comprises) qui dépasse un douzième d'un revenu locatif annuel brut, correspondant à 6,5 % du prix de vente subsidié (frais d'acte, T.V.A. et enregistrement inclus) du logement concerné, augmenté du montant des factures d'aménagement, plafonné à 174 EUR par m² net habitable, et indexé à partir de la date du constat d'habitabilité.

Art. 2. § 1. Binnen de perken van de kredieten die hiervoor in de gewestbegroting zijn voorzien en krachtens de voorwaarden en de modaliteiten die in dit besluit worden vastgelegd, kent de regering subsidies toe aan de GOMB om haar stadsvernieuwingsovername te volbrengen. Dit geldt meer bepaald voor het verschaffen van afgewerkte/ingerichte woningen met het oog op de verkoop ervan tegen een prijs die niet hoger mag liggen dan 868 EUR/netto woonbare m² of met het oog op de verhuur ervan.

De regering kan, na een met bijzondere redenen omkleed voorstel van de raad van bestuur van de GOMB, de verkoopprijs van woningen in bepaalde projecten optrekken tot 992 EUR/netto woonbare m².

Deze afwijking kan worden toegestaan als blijkt dat de vraag naar deze woningen, gedurende een bepaalde periode, veel hoger ligt dan de vraag naar de andere woningen die de GOMB ter beschikking stelt. Deze afwijking sluit de mogelijkheid uit om het inkomen op te trekken zoals vermeld in artikel 4, § 3.

§ 2. Binnen de perken van de kredieten die hiertoe voorzien zijn op de gewestbegroting, kent de regering ook subsidies toe aan de GOMB voor de bouw van lofts met het oog op de verkoop ervan tegen een prijs die niet hoger mag liggen dan 694 EUR/netto woonbare m² of met het oog op de verhuur ervan.

§ 3. De woningen dienen bij voorkeur te worden verschaft binnen ruimten voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing zoals beschreven op het plan nr. 3 gevoegd bij het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 12 september 2002 met betrekking tot het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

§ 4. De parkeerplaatsen (boxes of staanplaatsen) zijn onderworpen aan dezelfde regels als de woningen wat betreft het voorkeurecht van de GOMB, de doorverkoopprijs en de toegestane huurprijs.

§ 5. De geïndexeerde maandelijkse basishuur, mag niet meer bedragen dan een twaalfde van een jaarlijkse bruto huuropbrengst, berekend tegen 6,5 % van de verkoopprijs (aktekosten, BTW en registratie inbegrepen).

HOOFDSTUK II. — Toegangsvoorwaarden, voorwaarden waaraan de kopersinvesteerdere moeten voldoen

Art. 3. § 1. De GOMB mag de woningen pas verkopen aan kopers-investeerdere na een termijn van zes maanden die aanvangt bij het verlijden van de basisakte of de verkavelingsakte.

§ 2. Wanneer de GOMB woningen aan kopers-investeerdere verkoopt, moet zij van die kopers eisen dat ze zich, gedurende een termijn van 10 jaar, ertoe verbinden om deze woningen te verhuren aan huurders die beantwoorden aan de voorwaarden van artikel 6 of om ze door te verkopen volgens de bepalingen van dit artikel en van volgend artikel als het om kopers-bewoners gaat.

§ 3. Gedurende dezelfde termijn van 10 jaar moet de GOMB van de kopersinvesteerdere van de woningen waarvan sprake in artikel 2, § 1, de naleving van de volgende voorwaarden eisen :

1. de kopers mogen van hun huurders geen maandelijkse huur (lasten niet inbegrepen) eisen die hoger ligt dan een twaalfde van een jaarlijkse bruto huuropbrengst, berekend tegen 6,5 van de gesubsidieerde verkoopprijs (aktekosten, BTW en registratie inbegrepen) van de betrokken woning en dat geïndexeerd is vanaf de datum van de eerste authentieke verkoopakte;

2. de kopers mogen de woning(en) niet doorverkopen aan een koper-investeerdere of koper-bewoner die voldoet aan de voorwaarden van bovenstaande § 2 of van artikel 4 tegen een prijs die hoger ligt dan de prijs die de GOMB krachtens artikel 2, § 1, heeft toegestaan (aktekosten, BTW en registratie inbegrepen), behalve wat recupereerbaar is krachtens de fiscale wetgeving, vermeerderd met de interesten op basis van de depositorente van de Europese Centrale Bank en berekend vanaf de datum van de eerste authentieke verkoopakte tot de nieuwe akte. Ze moeten de woning vooraf en bij voorrang aanbieden aan de GOMB.

Hiertoe betekent de notaris aan de GOMB een kopie van het compromis van verkoop, opgesteld onder de opschortende voorwaarde van de nietuitoefening van het voorkeurecht. De betekening geldt als aanbod tot verkoop. De GOMB heeft 60 werkdagen de tijd om het aanbod te aanvaarden tegen de prijs vermeld in het compromis en begrensd zoals verduidelijkt in het voorgaande lid.

§ 4. Gedurende dezelfde termijn van 10 jaar moet de GOMB van de kopersinvesteerdere van de woningen waarvan sprake in artikel 2, § 2, de naleving van de volgende voorwaarden eisen :

1) de kopers van lofts krijgen pas toestemming om ze te verhuren nadat ze alle werken nodig voor de woonbaarheid ervan hebben uitgevoerd of hebben laten uitvoeren en nadat de GOMB dit vastgesteld heeft. Ze mogen van hun huurders geen maandelijkse huur (lasten niet inbegrepen) eisen die hoger ligt dan een twaalfde van een jaarlijkse bruto huuropbrengst, berekend tegen 6,5 % van de gesubsidieerde verkoopprijs (aktekosten, BTW en registratie inbegrepen) van de betrokken woning, vermeerderd met het bedrag van de inrichtingsfacturen begrensd tot 174 EUR/netto woonbare m², en geïndexeerd vanaf de datum van de vaststelling van woonbaarheid.

2) les acquéreurs ne pourront pas revendre les lofts à un acquéreur investisseur ou occupant dans les conditions du § 2 ci-dessus ou de l'article 4 à un prix supérieur au prix consenti par la S.D.R.B. (frais d'acte, T.V.A. et enregistrement inclus, sauf ce qui peut être récupéré en vertu de la réglementation fiscale) conformément à l'article 2, § 2, augmenté du montant des factures d'aménagement plafonné à 174 EUR par m² net habitable et majoré des intérêts au taux de dépôt de la Banque centrale européenne calculés depuis la date du constat d'habitabilité jusqu'à l'acte de vente. Préalablement, ils doivent l'offrir par priorité à la S.D.R.B.

A cet effet le notaire notifie à la S.D.R.B. copie du compromis de vente établi sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption. La notification vaut offre de vente. La S.D.R.B. dispose de 60 jours ouvrables pour accepter l'offre au prix mentionné dans le compromis et limité comme précisé à l'alinéa précédent.

Conditions à remplir par les acquéreurs occupants

Art. 4. § 1^{er}. La S.D.R.B. ne peut vendre un logement qu'aux acquéreurs occupants qui certifieront sur l'honneur remplir intégralement les conditions reprises cidessous et qui en apporteront les preuves justificatives nécessaires. Un couple ne peut acquérir qu'un seul logement, en tant qu'acquéreur occupant.

La remise d'une attestation de l'enregistrement et d'une copie de l'avertissement-extrait de rôle conformes respectivement aux points 2°, 3° et 4° cidessous au plus tard 30 jours après la signature du compromis constitue une condition suspensive de la vente.

Si les acquéreurs se trouvent dans impossibilité dûment justifiée d'obtenir l'avertissement-extrait de rôle requis, la S.D.R.B. est autorisée à accepter des preuves alternatives des revenus, en assortissant éventuellement cette acceptation de l'obligation de fournir ultérieurement un avertissement-extrait de rôle conforme.

Ne peuvent acquérir un logement en pleine propriété ou en usufruit que les acquéreurs occupants qui :

1° sont âgés de 18 ans à la date de l'achat;

2° ne sont pas, à la date de l'achat, propriétaires ou usufruitiers, seuls ou avec leur conjoint ou la personne avec qui ils vivent maritalement, de biens immobiliers en Belgique affectés au logement et dont le revenu cadastral non indexé est supérieur à 745 EUR;

3° sont soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

4° n'ont pas bénéficié, seuls ou avec leur conjoint ou la personne avec qui ils vivent maritalement, pour l'avant-dernière année précédant l'année de l'acquisition, d'un revenu imposable globalement supérieur à 46.837 EUR, majoré de 4.371 EUR pour la première personne à charge et de 2.186 EUR pour chaque personne à charge à partir de la deuxième; ces montants sont indexés sur la base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de décembre 2002; pour la détermination de ce revenu, il ne sera tenu compte que de la moitié du revenu imposable globalement du conjoint ou du cohabitant qui a le revenu imposable globalement le moins élevé;

5° s'engagent à fixer leur résidence principale dans les lieux achetés dans les six mois de l'acte de vente et à y résider durant un délai de 10 ans après cet acte, ou à, les revendre selon les modalités fixées au point 6° du présent article;

6° s'engagent, en cas de vente du bien durant le délai de 10 ans, à l'offrir par priorité à la S.D.R.B. qui aura pendant 60 jours ouvrables la faculté de l'acquérir moyennant le prix de vente subsidié (frais d'acte, «T.V.A. et enregistrement inclus, sauf ce qui peut être récupéré en vertu de la réglementation fiscale), majoré des intérêts calculés au taux de dépôt de la Banque centrale européenne, et, si la S.D.R.B. ne fait pas usage de cette faculté, à le revendre selon le cas, au prix prévu soit par l'article 3, § 3, 2, soit par l'article 3, § 4, 2, à un acquéreur investisseur ou occupant dans les conditions de l'article 3, § 2, ou du présent article.

§ 2. La S.D.R.B. peut autoriser les acquéreurs occupants qui en font la demande écrite et motivée à mettre le logement acquis en location avant l'expiration du délai de 10 ans, moyennant les mêmes conditions que celles indiquées à l'article 3, § 3, 1, et § 4, 1, et à l'article 6.

§ 3. A défaut pour la S.D.R.B. d'avoir trouvé des acquéreurs en nombre suffisant dans les 6 mois qui suivent la date du constat de fermeture du gros oeuvre, le revenu visé au § 1^{er}, 4° alinéa, 4°, peut être majoré de 2.479 EUR par le Gouvernement sur proposition spécialement motivée du conseil d'administration de la S.D.R.B. Au terme d'une nouvelle période de 3 mois et toujours à défaut d'avoir trouvé les candidats en nombre suffisant, une nouvelle majoration de 1.239 EUR

2) de kopers mogen de lofts niet doorverkopen aan een koper-investeerder of een koper-bewoner die voldoet aan de voorwaarden van bovenstaande § 2 of van artikel 4 tegen een prijs die hoger ligt dan de prijs toegestaan door de GOMB overeenkomstig artikel 2, § 2 (aktekosten, BTW en registratie inbegrepen, behalve wat kan gerecupereerd worden krachtens de fiscale wetgeving), vermeerderd met de inrichtingsfacturen begreemd tot 174 EUR/netto bewoonbare m² en met de intresten tegen de depositorente van de Europese Centrale Bank berekend vanaf de datum van de vaststelling van woonbaarheid tot de doorverkoopakte. Ze moeten de woning vooraf en bij voorrang aanbieden aan de GOMB.

Hiertoe betekent de notaris aan de GOMB een kopie van het compromis van verkoop, opgesteld onder de opschortende voorwaarde van de rietuitoefening van het voorkeurrecht. De betekening geldt als aanbod tot verkoop. De GOMB heeft 60 werkdagen de tijd om het aanbod te aanvaarden tegen de prijs vermeld in het compromis en begrensd zoals verduidelijkt in het voorgaande lid.

Voorwaarden waaraan de kopersbewoners moeten voldoen

Art. 4. § 1. De GOMB mag een woning uitsluitend verkopen aan kopers-bewoners die op hun erewoord verklaren dat zij de hierna vermelde voorwaarden integraal vervullen en er de nodige bewijsstukken voor leveren. Als koper-bewoner mag een koppel slechts één enkele woning kopen.

De afgifte - uiterlijk 30 dagen na de ondertekening van de verkoopovereenkomst - van een registratiebewijs en van een kopie van het aanslagbiljet, respectievelijk conform de hierna volgende punten 2°, 3° en 4°, vormt een opschortende voorwaarde van de verkoop.

Indien de kopers duidelijk bewijzen dat ze onmogelijk over het vereiste aanslagbiljet kunnen beschikken, is de GOMB gemachtigd alternatieve inkomensbewijzen te aanvaarden. Eventueel kan de GOMB hierbij de verplichting opleggen haar later een conform aanslagbiljet te bezorgen.

Mogen enkel een woning kopen in volle eigendom of in vruchtgebruik de kopersbewoners die :

1° 18 jaar zijn op het ogenblik van de aankoop;

2° alleen of samen met hun echtgenoot/echtgenote of met de persoon waarmee ze samenleven, op het ogenblik van de aankoop in België geen onroerende goederen bezitten of in vruchtgebruik hebben die bestemd zijn als woongelegheden en waarvan het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen hoger ligt dan 745 EUR;

3° in België onderworpen zijn aan de personenbelasting;

4° alleen of samen met hun echtgenoot/echtgenote of met de persoon met wie ze samenwonen, het voorlaatste jaar dat aan de aankoop voorafgaat geen gezamenlijk belastbaar inkomen hebben genoten dat hoger ligt dan 46.837 EUR, vermeerderd met 4.371 EUR voor de eerste persoon ten laste en met 2.186 EUR voor elke persoon ten laste vanaf de tweede. Deze bedragen zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen dat voor de maand december 2002 is bekendgemaakt; voor de bepaling van het inkomen wordt slechts de helft van het gezamenlijk belastbaar inkomen van de echtgenoot/echtgenote of van de samenwonende met het laagste inkomen in rekening gebracht;

5° zich ertoe verbinden om binnen de 6 maanden na het verlijden van de authentieke verkoopakte hun hoofdverblijfplaats te vestigen in het aangekochte goed en het gedurende een termijn van 10 jaar na ondertekening van deze akte te betrekken, of het door te verkopen volgens de modaliteiten vermeld in punt 6° van dit artikel;

6° zich ertoe verbinden het goed, wanneer het binnen de termijn van 10 jaar doorverkocht wordt, bij voorrang aan te bieden aan de GOMB, die gedurende 60 werkdagen de mogelijkheid heeft om het te kopen voor een prijs die gelijk is aan de gesubsidieerde verkoopprijs (aktekosten, BTW en registratie inbegrepen, behalve wat gerecupereerd kan worden krachtens de fiscale wetgeving), vermeerderd met de intresten berekend op basis van de depositorente van de Europese Centrale Bank en, indien de GOMB niet ingaat op deze mogelijkheid, om het goed door te verkopen tegen de prijs vermeld in artikel 3, § 3, 2, of in artikel 3, § 4, 2 aan een koper-investeerder of een koper-bewoner die voldoet aan de voorwaarden van artikel 3, § 2, of van dit artikel.

§ 2. De kopers-bewoners die hierom vragen bij een met redenen omkleed schrijven kunnen van de GOMB toelating krijgen om de aangekochte woning te verhuren vooraleer de termijn van 10 jaar verstreken is, mits ze dezelfde voorwaarden naleven als die vastgelegd in artikel 3, § 3, 1 en § 4, 1 en in artikel 6.

§ 3. Wanneer de GOMB binnen de 6 maanden na de datum waarop de voltooiing van de ruwbouw werd vastgesteld, niet voldoende kopers heeft gevonden, kan de regering - na een met bijzondere redenen omkleed voorstel van de raad van bestuur van de GOMB - het in § 1, 4° lid, 4°, bedoelde inkomen met 2.479 EUR verhogen. Wanneer zich na een nieuwe termijn van 3 maanden nog steeds geen kandidaat-kopers hebben aangeboden, kan de regering - na een met bijzondere

pourra être autorisée par le Gouvernement sur proposition spécialement motivée du conseil d'administration de la S.D.R.B. Cette majoration peut être renouvelée suivant les mêmes modalités, jusqu'à épuisement du stock de logements.

§ 4. Pour autant que le § 3 précédent ne soit pas d'application, le conseil d'administration de la S.D.R.B. peut octroyer une dérogation quant à une seule des conditions figurant ci-dessus au § 1^{er}, 4^e alinéa, 2^e et 4^e, pour une partie des logements d'un projet ne dépassant pas 10 % de l'ensemble des logements. Le conseil d'administration de la S.D.R.B. peut assortir l'octroi de cette dérogation de conditions.

Délai de 10 ans.

Art. 5. § 1^{er}. Le délai de 10 ans mentionné aux articles 3, 4, 7, 8 et 9 prend cours au moment de la signature de l'acte authentique de vente d'un logement par la S.D.R.B., quand il s'agit de logements dont question à l'article 2, § 1^{er}, qui ont fait l'objet de la réception provisoire.

En cas de vente de ces logements sur plan ou en construction, le délai de 10 ans prend cours à la date de la réception provisoire des parties privatives du logement concerné (remise des clés).

§ 2. En ce qui concerne les lofts, le délai de 10 ans prend cours au constat d'habitabilité.

§ 3. En cas de revente d'un logement durant le délai de 10 ans, le nouvel acquéreur n'est tenu de respecter les conditions que durant le temps d'expiration de ce délai.

Conditions à remplir par les locataires

Art. 6. La S.D.R.B. est tenue de louer les logements uniquement à des locataires qui certifieront sur l'honneur remplir intégralement les conditions reprises cidessous et qui apporteront les preuves justificatives nécessaires. Ne peuvent louer un logement que les personnes qui :

- 1° sont âgés de 18 ans;
- 2° sont soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

3° n'ont pas bénéficié pour l'avant-dernière année précédant l'année du bail d'un revenu imposable globalement supérieur à 46.837 EUR, majoré de 4.371 EUR pour la première personne à charge et de 2.186 EUR pour chaque personne à charge à partir de la deuxième; ces montants sont indexés sur la base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de décembre 2002;

4° s'engagent à fixer leur résidence principale dans les lieux loués dans le mois de l'entrée en vigueur de leur bail et à y résider.

Contrôle du respect des conditions d'accès

Art. 7. La S.D.R.B. devra insérer dans ses contrats de vente, une clause en vertu de laquelle tout acheteur est redevable à la Région de Bruxelles-Capitale du remboursement d'une somme équivalente à la quote-part de subside affecté à son logement, augmenté des intérêts au taux légal, calculé depuis la passation de l'acte authentique de vente, au cas où, avant l'expiration du délai de 10 ans :

- 1° il ne respecte pas son engagement de fixer sa résidence principale dans le logement acquis;
- 2° il vend ce(s) logement(s) à des acquéreurs qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'article 4 ou le(s) loue à des locataires qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'article 6;
- 3° il ne respecte pas les conditions de prix de vente ou de location prévus à l'article 3, § 3 et § 4.

Art. 8. Durant le délai de 10 ans, les conditions énoncées au présent chapitre II doivent, selon le cas, figurer dans les compromis de vente, les actes authentiques ou les contrats de location.

Ces mêmes documents mentionnent que c'est la Région de Bruxelles-Capitale qui finance le subside sur le prix d'achat des logements.

Art. 9. La S.D.R.B. doit exiger de ses acquéreurs, dans le compromis ou dans l'acte authentique de vente, qu'ils s'engagent à respecter les conditions suivantes :

§ 1^{er}. En cas de revente.

Tout acquéreur est tenu d'inviter son notaire à notifier à la S.D.R.B. un projet d'acte de vente d'un logement subsidié qui interviendrait avant la fin du délai de 10 ans prédéfini.

redenen omkleed voorstel van de raad van bestuur van de GOMB - opnieuw een verhoging met 1.239 EUR toestaan. Deze verhoging kan, met naleving van dezelfde voorwaarden, worden verlengd tot het woningaanbod uitteput is.

§ 4. Voor zover voorzamelde § 3 niet wordt toegepast, kan de raad van bestuur van de GOMB een afwijking van slechts één van de voorwaarden bepaald in § 1, 4^e lid, 2^e en 4^e, toestaan : het betreft evenwel een gedeelte in een woonproject dat niet meer dan 10 % van het volledige woonproject mag bedragen. De raad van bestuur van de GOMB kan de toekenning van deze afwijking onderwerpen aan bepaalde voorwaarden.

Termijn van 10 jaar

Art. 5. § 1. Wanneer het om woningen gaat waarvan sprake in artikel 2, § 1 die het voorwerp uitmaakten van een voorlopige oplevering, gaat de termijn van tien jaar vermeld in de artikelen 3, 4, 7, 9 en 9 in op de dag van de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

Wanneer deze woningen op plan of in aanbouw worden verkocht, gaat de termijn van 10 jaar in op de datum van voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten van de betrokken woning (overhandiging van de sleutels).

§ 2. Wat de lofts betreft, gaat de termijn van 10 jaar in bij de vaststelling van bewoonbaarheid.

§ 3. Wanneer een woning tijdens de termijn van 10 jaar wordt doorverkocht, moet de nieuwe koper de gestelde voorwaarden enkel gedurende de resterende termijn nakomen.

Voorwaarden waaraan de huurders moeten voldoen

Art. 6. De GOMB is ertoe gehouden de woningen uitsluitend te verhuren aan huurders die op hun erewoord verklaren dat zij de hierna gestelde voorwaarden in hun geheel vervullen en er de nodige bewijsstukken voor leveren. Mogen een woning huren enkel de personen die :

- 1° 18 jaar zijn;
- 2° in België onderworpen zijn aan de personenbelasting;

3° het voorlaatste jaar dat aan de huurovereenkomst voorafgaat, geen gezamenlijk belastbaar inkomen hebben genoten dat hoger ligt dan 46.837 EUR, vermeerderd met 4.371 EUR voor de eerste persoon ten laste, en met 2.186 EUR voor elke persoon ten laste vanaf de tweede. Deze bedragen zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen dat voor de maand december 2002 is bekendgemaakt;

4° zich ertoe verbinden om binnen een maand na inwerkingtreding van de huurovereenkomst hun hoofdverblijfplaats te vestigen in het gehuurde goed en het te betrekken.

Toezicht op het naleven van de toegangsvoorwaarden

Art. 7. De GOMB zal in haar verkoopakten een clausule moeten inlassen die bepaalt dat de koper aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een bedrag moet terugbetalen dat gelijk is aan het gesubsidieerde deel van zijn woning, vermeerderd met de wettelijke intresten, berekend vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte, indien hij, vooraleer de termijn van 10 jaar vanaf de eerste authentieke akte verstreken is :

- 1° zijn verbintenis om zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in de gekochte woning niet nakomt;
- 2° de woning(en) verkoopt aan kopers die de in artikel 4 gestelde voorwaarden niet vervullen of de woning(en) verhuurt aan huurders die de in artikel 6 gestelde voorwaarden niet vervullen;
- 3° de prijsvoorwaarden voor het verkopen of het verhuren zoals bepaald in artikel 3, § 3 en § 4, niet nakomt.

Art. 8. Gedurende de termijn van 10 jaar dienen de in dit hoofdstuk II gestelde voorwaarden naargelang het geval in de verkoopovereenkomsten, authentieke akten of huurovereenkomsten te worden opgenomen.

Voorzamelde documenten vermelden eveneens dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het gesubsidieerde gedeelte van de aankoopsprijs van de woningen financiert.

Art. 9. De GOMB moet, in de verkoopovereenkomst of in de authentieke verkoopakte, van de kopers eisen dat zij zich ertoe verbinden de volgende voorwaarden na te leven :

§ 1. In geval van doorverkoop.

Iedere koper is verplicht zijn notaris erom te verzoeken de GOMB in kennis te stellen van elk ontwerp van akte betreffende - de verkoop van een gesubsidieerde woning, wanneer dit gebeurt vooraleer de voorzamelde termijn van 10 jaar verstreken is.

§ 2. Dans le chef de l'acquéreur occupant.

Au plus tard 30 jours après la signature du compromis de vente, l'acquéreur occupant est tenu de remettre à la S.D.R.B. une copie de son avertissement-extrait de rôle et une attestation de l'enregistrement, sous réserve de ce qui est prévu à l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3.

L'acquéreur occupant est tenu de remettre à la S.D.R.B. un certificat d'inscription au registre de la population ou des étrangers dans les 6 mois du point de départ du délai de 10 ans précité ou, en cas de revente, dans les 6 mois du nouvel acte authentique. Cette obligation se renouvelle d'année en année, à la demande de la S.D.R.B.

L'acquéreur occupant qui aura obtenu l'accord de la S.D.R.B. pour mettre son logement en location conformément à l'article 4, § 2, est tenu de se conformer aux obligations énoncées au § 3 cidessous.

3. Dans le chef de l'acquéreur investisseur.

L'acquéreur investisseur est tenu d'exiger de son preneur une copie de l'avertissement-extrait de rôle de ce dernier pour le jour de la signature du bail. Il est tenu d'envoyer à la S.D.R.B. ce document ainsi qu'une copie du bail enregistré dans le mois de la signature.

L'acquéreur investisseur est tenu d'exiger de son preneur que celui-ci transmette à la S.D.R.B. un certificat d'inscription au registre de la population ou des étrangers dans les 30 jours de la prise de cours du bail. Cette obligation se renouvellera annuellement à la demande de la S.D.R.B.

L'acquéreur investisseur est averti que la S.D.R.B. se réserve le droit de vérifier directement auprès des locataires le respect du loyer maximum autorisé.

CHAPITRE III. — *Du plan pluriannuel*

Art. 10. § 1^{er}. Les investissements susceptibles de faire l'objet de subsides de projet comprennent :

L'ensemble des opérations nécessaires pour rénover, construire et accroître l'attractivité et l'habitabilité d'un site urbain dont la délimitation est fixée par le Gouvernement à l'effet de l'affecter, pour la part essentielle, au logement moyen à destination d'une population à revenus correspondants conformément aux articles 2 à 9.

L'investissement comprend trois phases successives :

1° les études préalables, c'est-à-dire les études nécessaires en vue de réaliser un projet de production de logements, notamment les études urbanistiques, de reconnaissance, de faisabilité, de rentabilité, de marché, d'accompagnement et d'encadrement;

2° les acquisitions, c'est-à-dire les acquisitions et constitutions de droits réels à titre onéreux portant sur des terrains bâtis ou non bâtis, les actions de préservation des immeubles, les mesures conservatoires par soutènements, traitements contre les parasites, protection contre l'humidité ainsi que le précompte immobilier, les indemnités de rupture de bail, les taxes et assurances et la participation au capital des sociétés d'économie mixte.

Elles doivent être précédées d'une estimation du coût d'acquisition et d'un programme de réalisation immobilière déterminant l'incidence foncière et, spécialement, un plafond d'incidence foncière (rapport prix d'achat du terrain/m² construit brut) défini sur la base des potentialités minimales et maximales du site, c'est-à-dire sur la base du programme requis pour que le projet soit rentable et du programme immobilier autorisé sur le site; pour les logements, l'incidence foncière ne peut excéder 124 EUR/m² construit brut. Le Gouvernement peut, par une décision spécialement et substantiellement motivée, déroger à ce plafond;

3° les réalisations prenant cours après les phases d'études préalables et d'acquisition ou de constitution de droits réels à titre onéreux, à savoir :

a) la rénovation, la démolition, la construction d'immeubles;

b) l'aménagement de l'espace public adjacent aux immeubles et les travaux qui y sont techniquement liés (parkings, trottoirs, égouts, canalisations, terrassement,...);

c) les équipements collectifs accroissant l'attractivité et l'habitabilité dans la mesure où ces équipements ne sont pas subsidiés par une autre disposition légale ou réglementaire;

d) les études, les sondages de sol, les reconnaissances diverses liées aux travaux précités;

§ 2. Als koper-bewoner.

De koper-bewoner is verplicht, uiterlijk 30 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst, aan de GOMB een kopie van zijn aanslagbiljet en een registratiebewijs te bezorgen, onder voorbehoud van wat voorzien is in artikel 4, § 1, lid 3.

De koper-bewoner moet aan de GOMB een bewijs van inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister bezorgen binnen de 6 maanden na aanvang van voormelde termijn van 10 jaar of, ingeval van doorverkoop, binnen de 6 maanden na ondertekening van de nieuwe authentieke akte. Deze verplichting geldt jaarlijks op verzoek van de GOMB.

De koper-bewoner die van de GOMB toestemming heeft gekregen om zijn woning conform artikel 4, § 2, te verhuren, is verplicht zich te schikken naar de bepalingen zoals vermeld in onderstaande § 3.

§ 3. Als koper-investeerder.

De koper-investeerder moet van de huurder een kopie van zijn aanslagbiljet eisen tegen de dag waarop de huurovereenkomst ondertekend wordt. Binnen één maand na deze ondertekening moet hij dit document samen met een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst opsturen naar de GOMB.

De koper-investeerder zal zijn huurder ertoe verplichten binnen de 30 dagen na ingang van de huurovereenkomst een bewijs van inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister aan de GOMB te bezorgen. Deze verplichting geldt jaarlijks op verzoek van de GOMB.

De GOMB brengt de koper-investeerder ervan op de hoogte dat ze zich het recht voorbehoudt rechtstreeks bij de huurders na te gaan of de maximaal toegestane huurprijs nageleefd wordt.

HOOFDSTUK III. — *Het meerjarenplan*

Art. 10. § 1. De investeringen die mogelijk gesubsidieerd worden, omvatten :

alle operaties die nodig zijn voor de renovatie, de bouw en de verhoogde aantrekkelijkheid en bewoonbaarheid van een stedelijk gebied dat de regering afbakent met de bedoeling het grotendeels te bestemmen voor bewoning door personen met een middelgroot inkomen, krachtens de artikelen 2 tot en met 9.

De investering bestaat uit drie opeenvolgende fasen :

1° de voorafgaande studies, met name de studies nodig voor het opmaken van een project waarbij woningen ter beschikking gesteld worden, meer bepaald de studies voor stedenbouw, verkenning, haalbaarheid, rendabiliteit, marktonderzoek, begeleiding en omkadering;

2° de verwervingen, met name de verwervingen en vestigingen van zakelijke rechten onder bezwarende titel met betrekking tot bebouwde of onbebouwde terreinen, de maatregelen ter bescherming van de gebouwen, de bewarende maatregelen via ondersteuningsconstructies, behandelingen tegen parasieten, bescherming tegen vocht, alsook de onroerende. voorheffing, de schadeloosstelling voor huurverbreking, de taksen en verzekeringen en de deelname in het kapitaal van de handelsvennootschappen.

Ze moeten worden voorafgegaan door een raming van de verwervingskosten en door een realisatieprogramma van de onroerende goederen waarbij de weerslag van de grondprijs wordt bepaald, in het bijzonder een maximale weerslag van de grondprijs (verhouding aankoopprijs van het terrein/bruto bebouwde m²) gedefinieerd op basis van de minimale en maximale mogelijkheden van de site. Dit is op basis van het programma vereist om het project rendabel te maken en van het toegelaten vastgoedprogramma op de site. Voor de woningen mag de grondprijs niet hoger liggen dan 124 EUR/bruto bebouwde m². De regering mag, via een bijzondere en grondig gemotiveerde beslissing, van deze maximumprijs afwijken;

3° de verwezenlijkingen na de voorafgaande studies en de verwervingen of vestigingen van zakelijke rechten onder bezwarende titel, met name :

a) de renovatie, de afbraak, de constructie van gebouwen;

b) de aanleg van de aan de gebouwen grenzende openbare ruimte en de werken die hier technisch mee verbonden zijn (parkeerterreinen, trottoirs, riolering, leidingen, grondwerken,...);

c) de collectieve voorzieningen die de aantrekkelijkheid en de bewoonbaarheid verhogen voor zover deze voorzieningen niet betaald worden door een andere wetbepaling of verordening;

d) de studies, bodemonderzoeken, diverse verkenningen vereist voor voormelde werken;

e) l'encadrement, l'accompagnement social et les frais de promotion, en ce compris l'information et la sensibilisation des habitants a la rénovation de leurs biens et aux aides publiques en la matière dans le périmètre d'intervention de la S.D.R.B., dans la mesure où ces frais ne sont pas pris en charge par le budget de fonctionnement de la S.D.R.B.

§ 2. Toute demande de modification du plan pluriannuel sera adressée par le conseil d'administration de la S.D.R.B. au Ministre et justifiée.

Les modifications liées à l'échéancier de réalisation d'un projet devront faire l'objet d'un accord du Ministre. Les autres modifications devront faire l'objet d'un accord du Gouvernement. Les dépenses pour lesquelles le conseil d'administration de la S.D.R.B. solliciterait une demande de subside ne peuvent être mises en oeuvre par la S.D.R.B. qu'après leur introduction formelle dans le plan pluriannuel.

§ 3. Les membres des commissions de concertation créées en vertu de l'article 11 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme sur lesquels le Gouvernement exerce un contrôle hiérarchique ou de tutelle et les autorités compétentes pour statuer sur une demande de certificat ou de permis d'environnement ou d'urbanisme peuvent imposer au maître d'ouvrage d'un projet de construction de logements de la S.D.R.B. qui est subsidié par la Région des conditions de nature à modifier les éléments ayant servi à calculer le montant du subside alloué.

Si, dans ce cas, l'équilibre financier du projet est mis en péril ou si la réalisation d'autres projets arrêtés dans le plan pluriannuel s'en trouve affectée, le projet peut être abandonné et retiré du plan pluriannuel par le Gouvernement. Dans ce cas, tous les frais encourus par la S.D.R.B. pour ce projet lui seront remboursés à 100 %, dans le cadre du présent arrêté.

§ 4. Si le programme d'un projet dont question au § 1^{er}, 2^o, 2^e alinéa, est fondamentalement modifié, le Gouvernement peut, par une décision spécialement et substantiellement motivée, autoriser la S.D.R.B. pour le montant qu'il détermine à retirer des dépenses d'investissement (phases 1 et 2) relatives à ce projet une partie de celles-ci pour ne pas grever sa réalisation future.

CHAPITRE IV. — De la procédure de liquidation des subsides

Art. 11. Les études préalables relatives à un projet sont subsidiées à 100 %. Toutefois, le montant du subside octroyé pour ces études viendra en déduction du subside global relatif au projet concerné, sous réserve de l'application de l'article 10, § 4.

L'approbation du plan pluriannuel d'investissement et l'engagement budgétaire du montant des subsides prévus annuellement pour les projets arrêtés dans ce plan permettent - au Ministre, sur présentation de déclarations de créance et de justificatifs des dépenses à effectuer, d'ordonner le subside, s'il échet progressivement par tranche.

Le versement de la subvention à concurrence du montant justifié n'a pas pour conséquence de créer dans le chef de la S.D.R.B. un droit inconditionnel à l'octroi de la subvention, chaque versement étant considéré comme ayant été versé à titre de provision.

Art. 12. Les acquisitions et constitutions de droits réels à titre onéreux réalisées dans le cadre d'un projet sont subsidiées à 100 %. Toutefois, le montant du subside octroyé pour ces acquisitions et constitutions de droits réels à titre onéreux viendra en déduction du subside global relatif au projet concerné, sous réserve de l'application de l'article 10, § 4.

L'approbation du plan pluriannuel d'investissement et l'engagement budgétaire du montant des subsides prévus annuellement pour les projets arrêtés, dans ce plan pluriannuel permettent au Ministre, sur présentation de déclarations de créance et de justificatifs des dépenses à effectuer, d'ordonner le subside, s'il échet progressivement par tranche.

Le versement de la subvention à concurrence du montant justifié n'a pas pour conséquence de créer dans le chef de la S.D.R.B. un droit inconditionnel à l'octroi de la subvention, chaque versement étant considéré comme ayant été versé à titre de provision.

Art. 13. Les dossiers de demande de subvention des réalisations indiquent le programme de réalisation et la ventilation complète des dépenses prévues ainsi qu'un plan financier prévisionnel de répartition des investissements entre les secteurs publics et privés et un échéancier y afférent.

e) de omkadering, de maatschappelijke begeleiding en de promotiekosten, met inbegrip van het informeren en sensibiliseren van de bewoners wat betreft de renovatie van hun goed en de overheidssteun terzake binnen de interventieperimeter van de GOMB, voor zover deze kosten niet door de werkingsbegroting van de GOMB worden gedragen.

§ 2. Iedere aanvraag tot wijziging van het meerjarenplan wordt door de raad van bestuur van de GOMB aan de minister gericht en verantwoord.

De wijziging van de realisatietermijn van een project moet door de minister worden goedgekeurd. De andere wijzigingen moeten door de regering worden goedgekeurd. De GOMB kan de uitgaven, waarvoor haar raad van bestuur een subsidieaanvraag indient, enkel aanwenden na formele invoeging ervan in het meerjarenplan.

§ 3. De leden van de overlegcommissies opgericht krachtens artikel 11 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw waarover de regering een hiërarchische controle of voogdij uitoefent en de overheden bevoegd om uitspraak te doen over een aanvraag voor een milieuattest/milieuvergunning of een stedenbouwkundig attest/stedenbouwkundige vergunning, kunnen aan de bouwheer van een door het Gewest gesubsidieerd woningproject van de GOMB voorwaarden opleggen die de elementen, gebruikt om het bedrag van de toegekende subsidie te berekenen, wijzigen.

Indien het begrotingsevenwicht van het project hierdoor in het gedrang komt of indien de verwezenlijking van andere projecten opgenomen in het meerjarenplan hierdoor getroffen wordt, kan de regering het project opgeven en schrappen uit het meerjarenplan. In dat geval zullen alle kosten die de GOMB voor de verwezenlijking van dit project had aangegaan tegen 100 % worden terugbetaald in het kader van dit besluit.

§ 4. Als het programma van een project waarvan sprake in § 1, 2^o, 2^e lid, wezenlijk gewijzigd wordt, kan de regering - via een bijzonder en grondig gemotiveerde beslissing - toelating geven aan de GOMB om, voor een bedrag dat de regering zelf bepaalt, een deel van de investeringsuitgaven (fasen 1 en 2) te onttrekken aan dit project om de toekomstige realisatie ervan niet in het gedrang te brengen.

HOOFDSTUK IV. — *Betalingswijze van de subsidies*

Art. 11. De voorafgaande studies voor een project zijn voor 100 subsidieerbaar. Het bedrag van de toegekende subsidie voor deze studies wordt evenwel afgetrokken van de totale subsidie voor het betrokken project, onder voorbehoud van de toepassing van artikel 10, § 4.

De goedkeuring van het meerjarenplan en de budgettaire vastlegging van het toegekende subsidiebedrag dat jaarlijks voorzien wordt voor de in dit plan opgenomen projecten, stellen de minister in staat de subsidie, zo nodig geleidelijk per schijf, te ordonnanceren en dit op voorlegging van de schuldvorderingen en de bewijsstukken van de te maken uitgaven.

De storting van het verantwoorde subsidiebedrag heeft niet tot gevolg dat de GOMB een onvoorwaardelijk recht op toekenning van de subsidie verwerft, aangezien elke storting geacht wordt betaald te zijn als voorschot.

Art. 12. De verwervingen en vestigingen van zakelijke rechten onder bezwarende titel die in het raam van een project worden uitgevoerd, zijn voor 100 subsidieerbaar. Het bedrag van de toegekende subsidies voor deze verwervingen en vestigingen van zakelijke rechten onder bezwarende titel wordt evenwel afgetrokken van de totale subsidie voor het betrokken project, onder voorbehoud van de toepassing van artikel 10, § 4.

De goedkeuring van het meerjarenplan en de budgettaire vastlegging van het subsidiebedrag dat jaarlijks voorzien is voor de in dit meerjarenplan opgenomen projecten, stellen de minister in staat om de subsidie, zo nodig geleidelijk per schijf, te ordonnanceren en dit op voorlegging van de schuldvorderingen en de bewijsstukken van de te maken uitgaven.

De storting van het verantwoorde subsidiebedrag heeft niet tot gevolg dat de GOMB een onvoorwaardelijk recht op de toekenning van de subsidie verwerft, aangezien elke storting geacht wordt betaald te zijn als voorschot.

Art. 13. De dossiers met de subsidieaanvraag voor de verwezenlijkingen omvatten het realisatieprogramma alsmede de volledige uitsplitsing van de voorziene uitgaven en een financieel plan dat de verdeling van de investeringen tussen de openbare en de private sector vermeldt samen met de realisatietermijn.

La part des investissements publics fait l'objet de prévisions d'ordonnement. L'approbation du plan pluriannuel d'investissement et l'engagement budgétaire du montant des subsides prévus annuellement pour les projets arrêtés dans ce plan permettent au Ministre, sur présentation de déclarations de créance et de justificatifs des dépenses à effectuer, d'ordonner le subside, s'il échet progressivement par tranche.

Le versement de la subvention à concurrence du montant justifié n'a pas pour conséquence de créer dans le chef de la S.D.R.B. un droit inconditionnel à l'octroi de la subvention, chaque versement étant considéré comme ayant été versé à titre de provision.

Art. 14. La S.D.R.B. tient une comptabilité projet par projet.

Un subside relatif à une phase d'un projet (études, préalables, acquisitions et constitutions de droits réels à titre onéreux ou réalisations) ou une tranche de subside ne peut être liquidé que si les preuves de l'usage du subside ou de la tranche de subside déjà liquidée et relatif au même projet ont été approuvées par le Ministre ou le fonctionnaire qu'il délègue à cette fin.

Par projet, l'ensemble des subsides relatifs aux diverses phases ne pourra pas dépasser 30 % du coût estimé de la totalité des logements conventionnés produits.

Le Gouvernement peut, par une décision motivée, au cas où il a dérogé au plafond de l'incidence foncière conformément à l'article 10, § 1^{er}, 2°, 2e alinéa, ou en fonction de la zone d'implantation des logements, à savoir l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation déroger à ce taux, sans pour autant dépasser un taux de subside de 50 %.

Art. 15. A la fin de la réalisation d'un projet, la S.D.R.B. présente un rapport final de toutes les opérations menées avec s'il échet, remboursement d'une partie ou de la totalité du subside octroyé.

Le remboursement est décidé par le Gouvernement sur proposition du Ministre et sur la base du rapport final de la S.D.R.B.

Art. 16. Le bénéfice des projets ayant fait l'objet d'une subvention dans le cadre du présent arrêté et le bénéfice retiré par la S.D.R.B. des sociétés d'économie mixte font l'objet d'une inscription comptable spécifique dans les livres de la S.D.R.B.

La réaffectation des sommes à des opérations similaires est approuvée par le Gouvernement.

Art. 17. Outre les dispositions légales et réglementaires relatives au contrôle, à l'octroi et à l'emploi des subventions, la S.D.R.B. établit annuellement un rapport sur la réalisation et l'état d'avancement de chaque projet.

Ce rapport est transmis au Ministre qui en donne communication au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

A défaut pour la S.D.R.B. de respecter les obligations mises à sa charge, la Région récupère d'office le montant des subventions allouées, projet par projet.

Art. 18. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 1999 relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale est abrogé.

Art. 19. Le présent arrêté entre en vigueur le dixième jour après sa publication.

Art. 20. Le Ministre ayant la Rénovation urbaine dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 17 juillet 2003.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement de Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique,

D. DUCARME

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures,

G. VANHENGEL

Het aandeel van de openbare investeringen maakt het voorwerp uit van ordonnanceringsramingen. De goedkeuring van het meerjarenplan en de budgettaire vastlegging van het subsidiebedrag dat jaarlijks voorzien is voor de in dit plan opgenomen projecten, stellen de minister in staat om de subsidie, zo nodig geleidelijk per schijf, te ordonnanceren en dit op voorlegging van schuldvorderingen en de bewijsstukken van de te maken uitgaven.

De storting van het verantwoorde subsidiebedrag heeft niet tot gevolg dat de GOMB een onvoorwaardelijk recht op toekenning van de subsidie verwerft, aangezien elke storting geacht wordt betaald te zijn als voorschot.

Art. 14. Voor elk project afzonderlijk houdt de GOMB een boekhouding bij.

Een subsidie met betrekking tot een fase van een project (voorafgaande studies, verwervingen en vestigingen van zakelijke rechten onder bezwarende titel of verwezenlijkingen) of een subsidieschijf mag pas worden uitbetaald als de minister of de hiertoe gemachtigde ambtenaar de bewijsstukken voor de aanwending van de subsidie of de subsidieschijf die reeds werd vereffend en op hetzelfde project slaat, heeft goedgekeurd.

Per project mogen alle subsidies met betrekking tot de verschillende fasen niet hoger liggen dan 30 % van de geraamde kosten van het volledige aanbod geconventioneerde woningen.

De regering kan, op grond van een met redenen omklede beslissing, in het geval zij is afgeweken van de maximale weerslag van de grondprijzen overeenkomstig artikel 10, § 1, 2°, lid 2, of volgens de ligging van de woningen, met name in de Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie, afwijken van dit percentage, zonder dat het subsidiebedrag de grens van 50 % mag overschrijden.

Art. 15. Wanneer een project voltooid is, legt de GOMB een eindverslag voor van alle gevoerde operaties met zo nodig de terugbetaling van een gedeelte of het geheel van de toegekende subsidie.

De regering beslist over de terugbetaling op voorstel van de minister en op grond van het eindverslag van de GOMB.

Art. 16. De opbrengst van de projecten die in het raam van dit besluit een subsidie hebben ontvangen alsook de tegoeden die de GOMB toekomen via de handelsvennootschappen maken het voorwerp uit van een specifieke inschrijving in de boekhouding van de GOMB.

Het hergebruik van de bedragen voor gelijkaardige operaties wordt door de regering goedgekeurd.

Art. 17. Naast de wetsbepalingen en verordeningen met betrekking tot de controle, de toekenning en de aanwending van subsidies, maakt de GOMB jaarlijks een verslag op over de verwezenlijking en de vorderingsstaat van elk project.

Dit verslag wordt aan de minister bezorgd die de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ervan in kennis stelt.

Indien de GOMB verzuimt de verplichtingen na te komen die haar worden opgelegd, vordert het Gewest van rechtswege de toegekende subsidies terug en dit voor elk project.

Art. 18. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 1999 betreffende de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt opgeheven.

Art. 19. Dit besluit treedt in werking op de tiende dag na de datum van de bekendmaking.

Art. 20. De minister bevoegd voor Stadsvernieuwing is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 17 juli 2003.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering, belast met Paatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek,

D. DUCARME

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen,

G. VANHENGEL