

Art. 9. De Minister kan de aanvrager toestemming geven om woningen aan de huurders te verkopen, ten vroegste aan het eind van het achtste jaar met ingang van de datum van het eerste gebruik.

De opbrengst van de verkoop wordt bestemd voor de oprichting van één of meer woningen van hetzelfde type of voor de voortijdige terugbetaling van schulden aangegaan voor de oprichting van die woningen.

Art. 10. § 1. Het bedrag dat de begunstigde moet terugbetalen in geval van niet-naleving van de voorwaarden tot toekenning van de subsidie wordt berekend als volgt : $R = (1 - (D/30)^2) \times M$,

waarbij :

R = het terug te betalen bedrag;

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

M = het bedrag van de subsidie.

§ 2. De sanctie bedoeld in § 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van verkoop bedoeld in artikel 11 van dit besluit.

Art. 11. Dit besluit is van toepassing op de financiering van de programma's die door de Regering goedgekeurd worden vanaf het jaar 2007.

Art. 12. De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 19 juli 2007.

De Minister-President,

E. DI RUPO

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,

A. ANTOINE

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 2007 — 3710

[2007/202634]

19 JUILLET 2007. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes en vue de la création d'un ou plusieurs logements sociaux ou moyens

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 29, 35 à 43, 79, 188 à 190;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi d'une aide aux personnes morales en vue de l'acquisition, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation d'un bâtiment améliorable pour y créer un ou plusieurs logements sociaux;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements moyens;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 28 mars 2007;

Vu l'avis du Conseil supérieur du Logement, donné le 28 mars 2007

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 23 avril 2007;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné les 6 et 7 mars 2007;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 9 mars 2007;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 27 juin 2007;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête :

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

1° le Ministre : le Ministre du Logement;

2° l'administration : la Division du Logement de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

3° le demandeur : un pouvoir local ou une régie autonome;

4° la société : la société de logement de service public;

5° le coût du logement : le montant des dépenses comptabilisées comme telles par le demandeur, soit pour la construction d'un logement, soit pour l'acquisition et la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de tout ou partie d'un bâtiment améliorable, soit pour l'acquisition, la démolition d'un bâtiment non améliorable et la reconstruction d'un logement; tous frais compris, à l'exclusion de la valeur du terrain, du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations;

6° le programme : le programme communal d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 du Code.

Art. 2. Le Ministre peut accorder une subvention au demandeur pour une opération de construction, d'acquisition et de réhabilitation, de restructuration ou d'adaptation d'un bâtiment améliorable ou d'acquisition et de démolition-reconstruction d'un bâtiment non améliorable, afin de créer un ou plusieurs logements sociaux ou moyens, dans la mesure où les travaux visés à l'article 3 du présent arrêté ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires et pour autant que le demandeur ait pris ou fait prendre toutes les mesures conservatoires à l'égard du bâtiment, dès la transmission par l'administration du rapport d'enquête concernant la salubrité du logement.

Art. 3. § 1^{er}. Pour le logement social, la subvention est fixée à :

— 65 % du coût du logement, en cas de construction; cette subvention est portée à 75 % du coût précité pour les bâtiments situés dans une zone visée à l'article 79 du Code;

— 75 % du coût du logement, en cas de réhabilitation, de restructuration, d'adaptation du bâtiment améliorable ou de démolition-reconstruction du bâtiment non améliorable.

Pour le logement moyen, la subvention est fixée à 40 % du coût du logement. Cette subvention est portée à 45 % du coût précité pour les bâtiments situés dans une zone visée à l'article 79 du Code.

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

§ 3. Le demandeur 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.

§ 4. Sont exclus du calcul de la subvention :

- 1° les travaux d'aménagement d'abords;
- 2° le coût du terrain.

Art. 4. § 1^{er}. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§ 2 à 7.

§ 2. L'opération visée à l'article 2 du présent arrêté doit avoir été inscrite dans le programme de la commune et approuvée par le Gouvernement.

§ 3. Pour le calcul de la subvention, pour le logement social, le coût moyen du logement, par opération visée par la subvention, n'excède pas € 110.000. En outre, le coût moyen hors T.V.A. des travaux par mètre carré de superficie utile ne dépasse pas la valeur suivante : € 1.500 diminuée de € 6 par mètre carré de superficie utile.

Pour le calcul de la subvention, pour le logement moyen, le coût moyen du logement, par opération visée par la subvention, n'excède pas € 135.000. En outre, le coût moyen hors T.V.A. des travaux par mètre carré de superficie utile ne dépasse pas la valeur suivante : € 1.700 diminuée de € 6 par mètre carré de superficie utile.

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

Sur la proposition motivée de l'administration, le Ministre peut accorder une dérogation à ces montants, si le bâtiment présente une valeur patrimoniale significative ou si le surcoût est lié à une opération spécifique.

Le dépassement de ces montants est à prendre en charge par le demandeur. L'engagement formel de cette prise en charge est transmis à l'administration préalablement à la mise en adjudication des travaux.

§ 4. Le marché de service pour l'étude du projet et le dossier d'avant-projet doit être transmis à l'administration dans les douze mois à dater de la notification du programme.

Le dossier contenant le résultat d'adjudication doit être soumis à l'administration dans les deux ans à dater de la notification du programme.

L'ordre de commencer les travaux doit être donné dans les six mois à dater de la notification de l'octroi de la subvention.

La fin des travaux doit intervenir dans un délai de deux ans à dater de cette même notification.

Sur la proposition motivée de l'administration, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire.

§ 5. Le logement est conforme aux critères définis par le Gouvernement en matière de salubrité des logements.

§ 6. Si les travaux nécessitent un permis d'urbanisme, une copie de ce permis est fournie préalablement à l'octroi de la subvention.

§ 7. Le demandeur est titulaire d'un droit réel sur le bâtiment au plus tard à l'ordre de commencer les travaux.

Art. 5. Le demandeur introduit une demande de subvention auprès de l'administration selon les modalités déterminées par le Ministre.

Art. 6. Le montant provisoire de l'intervention est établi sur la base de l'estimation de l'avant-projet des travaux et des coûts de cession de droits réels ou d'expropriation.

Le montant définitif de la subvention est fixé sur la base de l'adjudication des travaux et des actes de cession de droits réels ou d'expropriation.

Ce montant est majoré de 10 % à titre d'intervention dans les frais généraux.

Le montant définitif de la subvention ne peut être adapté que si des sujétions imprévisibles apparaissent en cours de travaux et sur production de pièces justificatives.

Les travaux, à l'exception des travaux de sauvegarde, ne peuvent être entrepris avant la notification de la subvention.

Art. 7. Le financement de la création de logements est assuré, selon les programmes approuvés par le Gouvernement,

— soit par le montant de la subvention visé à l'article 3 du présent arrêté et par les fonds affectés par le demandeur;

— soit par le financement alternatif opéré par le Centre régional d'aide aux communes.

Art. 8. La liquidation de la subvention est opérée de la manière suivante :

- 1° la première tranche, soit 40 % du montant, sur production de l'ordre de commencer les travaux;
- 2° la deuxième tranche, soit 30 %, sur production de justificatifs de l'utilisation de la première tranche;
- 3° le solde, sur production du décompte final et après contrôle de l'administration.

Art. 9. La gestion des logements est assurée par un mandat de gestion conclu entre le demandeur et la société compétente sur le territoire de la commune concernée par l'opération, selon le modèle figurant en annexe.

Art. 10. L'admission du candidat locataire, le calcul du loyer et le régime locatif des logements sociaux sont régis par les dispositions adoptées par le Gouvernement relatives à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du logement ou par une société.

L'admission du candidat locataire, le calcul du loyer et le régime locatif des logements moyens sont régis par les dispositions adoptées par le Gouvernement relatives 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.

Art. 11. Le Ministre peut autoriser le demandeur à vendre des logements aux locataires, au plus tôt à la fin de la huitième année à dater de la première occupation.

Le produit de la vente est affecté à la création d'un ou plusieurs logements du même type ou au remboursement anticipé des dettes contractées pour la création de ces logements.

Art. 12. § 1^{er}. 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.

§ 2. La sanction prévue au § 1^{er} du présent article n'est pas d'application en cas de vente visée à l'article 11 du présent arrêté.

Art. 13. Le présent arrêté est applicable au financement des programmes approuvés par le Gouvernement à partir de l'année 2007.

Art. 14. Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 19 juillet 2007.

Le Ministre-Président,
E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

Annexe

MODELE DE MANDAT DE GESTION

En application de l'article 29 du Code wallon du Logement et de l'arrêté du Gouvernement wallon du relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes en vue de la création d'un ou plusieurs logements sociaux ou moyens;

Considérant [antécédents de la procédure suivie];

Vu la délibération du Conseil communal du

Vu l'avis de la société de logement donné le

le soussigné, [un pouvoir local ou une régie autonome], détenteur de droits réels sur le bien ci-après décrit,

ci-après dénommé "le mandant",

convient, par la présente, de constituer pour mandataire spécial, la société de logement de service public territorialement compétente sur le territoire de la commune concernée par l'opération, à savoir la société

représentée par.....

en vertu de [dispositions d'habilitation]

ci-après dénommé "le mandataire"

auquel il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer les logements suivants :

..... (adresses des logements)

Article 1^{er}. Pouvoirs donnés au mandataire.

§ 1^{er}. Le mandant donne pouvoir à son mandataire, pendant toute la durée du contrat :

1° de passer tout bail et contrat de location et notamment proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, donner et accepter tous les congés, étant expressément stipulé que :

a) l'admission du candidat locataire, le calcul du loyer et le régime locatif des logements sociaux sont régis par les dispositions adoptées par le Gouvernement relatives à la location des logements sociaux gérés par une société de logement de service public;

b) l'admission du candidat locataire, le calcul du loyer et le régime locatif des logements moyens sont régis par les dispositions adoptées par le Gouvernement relatives 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;

c) la société de logement a la faculté de proroger, renouveler, résilier, avec ou sans indemnité, tous les baux, donner et accepter tous les congés, dresser tous les états des lieux;

2° de recevoir tous les loyers échus ou à échoir;

3° moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder, à la charge dudit mandant, à toute réparation, construction, amélioration nécessaire ou utile qui lui incombent et passer à ces fins contrat avec toute personne physique ou morale;

4° exiger des locataires les réparations à leur charge;

5° recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération.

§ 2. Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du contrat de mandat :

1° de passer, pour le compte et à charge du mandant et moyennant autorisation préalable et écrite de celui-ci, tous les marchés et les contrats pour la couverture des risques contre l'incendie et des autres risques, pour l'entretien, l'éclairage du logement, l'abonnement aux distributeurs d'eau, de gaz ou d'électricité et pour tous les autres objets, renouveler ou résilier les marchés et les autres contrats existant éventuellement;

2° de faire toutes les demandes de dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions due par le mandant en sa qualité de propriétaire, présenter à cet effet toute requête, recevoir toute somme restituée;

3° de représenter le mandant auprès de toutes les autorités administratives, accomplir toutes les formalités requises pour l'obtention des aides aux personnes physiques;

4° de donner ou retirer quittance et décharge de toutes les sommes reçues ou payées; d'opérer le retrait de toutes les sommes consignées; de remettre tous les titres et pièces, d'en donner ou retirer décharge;

5° d'exercer toutes les poursuites, saisies, contraintes et diligences nécessaires, citer et comparaître au nom et pour compte du mandant devant tous les tribunaux et cours, tant en demandant qu'en défendant, d'obtenir et de mettre à exécution les jugements et arrêts;

6° de passer et de signer tous les actes, procès-verbaux et pièces et élire domicile.

Art. 2. Frais de gestion.

Le mandat est rémunéré aux conditions reprises au présent contrat.

Les frais de gestion sont fixés à T.V.A. comprise (15 % maximum) du montant des loyers perçus.

Le mandataire s'engage à tenir une comptabilité précise des mouvements financiers relatifs au présent mandat.

Le mandataire établit et adresse au mandant trimestriellement/mensuellement un relevé détaillé des recettes revenant au mandant et des dépenses justifiées à charge du mandant et verse le solde bénéficiaire, déduction faite des frais de gestion, sur le compte bancaire n°

Art. 3. Communication d'informations.

Le mandataire s'engage à informer le mandant des procédures mises en place en vue de procéder à la récupération des loyers impayés.

Le mandataire établit et arrête annuellement les comptes résultant du présent mandat de gestion, qu'il transmet au mandant, pour aval.

Art. 4. Vente.

Le mandant informe le mandataire de la mise en vente de tout bien visé par le présent mandat.

En cas de vente d'un logement régi par le présent mandat, la convention est de plein droit résiliée en ce qu'elle concerne ce logement.

Art. 5. Durée du contrat.

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de neuf ans renouvelable tacitement d'année en année, prenant cours le

Six mois avant la première échéance de neuf ans, le mandataire informe le mandant de l'état locatif des biens régis par le présent mandat.

Art. 6. Clauses particulières.

(Eventuellement).

Le présent contrat contient annexe(s) faisant partie intégrante du contrat.

Approuvé la rature de lignes et de mots, répertoriés nuls.

Le présent contrat est établi en autant d'exemplaires que de parties au contrat, chacune reconnaissant en avoir reçu un exemplaire original.

(mention obligatoire : Lu et approuvé)

Signature des parties

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes en vue de la création d'un ou plusieurs logements sociaux ou moyens.

Namur, le 19 juillet 2007.

Le Ministre-Président,

E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 2007 — 3710

[2007/202634]

19. JULI 2007 — Erlass der Wallonischen Regierung über die Gewährung durch die Region einer Beihilfe an die lokalen Behörden und die autonomen Regien für die Schaffung von einer oder mehreren Sozial- oder Durchschnittswohnungen

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 29, 35 bis 43, 79, 188 bis 190;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 über die Gewährung einer Beihilfe an juristische Personen für den Erwerb, die Sanierung, die Umgestaltung oder die Anpassung eines verbesserungsfähigen Gebäudes, um in diesem Gebäude eine oder mehrere Sozialwohnungen zu schaffen;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 über die Gewährung einer Beihilfe an juristische Personen für die Schaffung von Durchschnittswohnungen;

Aufgrund des am 28. März 2007 abgegebenen Gutachtens des "Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne" (Hoher Rat der Städte, Gemeinden und Provinzen der wallonischen Region);

Aufgrund des am 28. März 2007 abgegebenen Gutachtens des "Conseil supérieur du Logement" (Hoher Rat des Wohnungswesens);

Aufgrund des am 23. April 2007 abgegebenen Gutachtens der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft);

Aufgrund des am 6. und am 7. März 2007 abgegebenen Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des am 9. März 2007 gegebenen Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

Aufgrund des am 27. Juni 2007 abgegebenen Gutachtens des Staatsrats;

Auf Vorschlag des Ministers des Wohnungswesens,

Beschließt:

Artikel 1 - Zur Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten folgende Definitionen:

1° der Minister: der Minister des Wohnungswesens;

2° Verwaltung: die Abteilung Wohnungswesen der Generaldirektion der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Erbes des Ministeriums der Wallonischen Region;

3° Antragsteller: eine lokale Behörde oder eine autonome Regie;

4° die Gesellschaft: die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes;

5° die Kosten der Wohnung: der Betrag der vom Antragsteller als solche gebuchten Ausgaben entweder für den Bau einer Wohnung oder für den Erwerb oder die Sanierung, die Umgestaltung oder die Anpassung der Gesamtheit oder eines Teils eines verbesserungsfähigen Gebäudes, oder für den Erwerb, den Abbruch eines nicht verbesserungsfähigen Gebäudes und den Wiederaufbau einer Wohnung, alle Kosten unbegriffen, mit Ausnahme des Wertes des Grundstücks, der Kosten für die Gestaltung der Umgebung und der in Anwendung anderer Regelungen erhaltenen Beihilfen;

6° das Programm: das in Artikel 188 bis 190 des Gesetzbuches erwähnte gemeindliche Aktionsprogramm in Sachen Wohnungswesen;

Art. 2 - Der Minister kann für eine Maßnahme zum Bau, zum Erwerb und zur Sanierung, zur Umgestaltung oder Anpassung eines verbesserungsfähigen Gebäudes oder zum Erwerb und Abbruch-Wiederaufbau eines nicht verbesserungsfähigen Gebäudes, um eine oder mehrere Sozial- oder Durchschnittswohnungen zu schaffen, dem Antragsteller einen Zuschuss gewähren, insofern die in Artikel 3 des vorliegenden Erlasses erwähnten Arbeiten nicht aufgrund anderer gesetzlichen oder ordnungsmäßigen Bestimmungen durch die öffentlichen Behörden übernommen werden, und vorausgesetzt der Antragsteller alle vorsorglichen Maßnahmen für das Gebäude getroffen hat oder hat treffen lassen, sobald die Verwaltung den Untersuchungsbericht über die gesundheitliche Zuträglichkeit der Wohnung übermittelt hat.

Art. 3 - § 1 - Für die Sozialwohnung wird der Zuschuss folgendermaßen festgelegt:

— 65% der Kosten der Wohnung im Falle eines Baus; dieser Zuschuss wird für die in einem in Artikel 79 des Gesetzbuches erwähnten Gebiet gelegenen Gebäude auf 75% der vorgenannten Kosten erhöht;

— 75% der Kosten der Wohnung im Falle einer Sanierung, einer Umgestaltung, einer Anpassung des verbesserungsfähigen Gebäudes oder eines Abbruchs-Wiederaufbaus des nicht verbesserungsfähigen Gebäudes.

Für die Durchschnittswohnung wird der Zuschuss auf 40% der Kosten der Wohnung festgelegt. Dieser Zuschuss wird für die in einem in Artikel 79 des Gesetzbuches erwähnten Gebiet gelegenen Gebäude auf 45% der vorgenannten Kosten erhöht.

§ 2 - Die Kosten für den Erwerb des Gebäudes werden übernommen, vorausgesetzt, dass die notarielle Kaufurkunde weniger als sechs Jahre vor dem Datum des in Artikel 5 des vorliegenden Erlasses erwähnten Zuschussantrags zurückliegt.

§ 3 - Der Antragsteller kann das Gebäude teilweise zu anderen Zwecken als den Wohnzwecken bestimmen. In diesem Fall wird der Zuschuss im Verhältnis zur Fläche, die zu Wohnzwecken bestimmt wird, gewährt.

§ 4 - Von der Berechnung des Zuschusses wird das Folgende ausgeschlossen:

- 1° die Arbeiten zur Gestaltung der Umgebung;
- 2° die Kosten des Grundstücks.

Art. 4 - § 1 - Der Anspruch auf den Zuschuss unterliegt der Einhaltung der in den §§ 2 bis 7 erwähnten Bedingungen.

§ 2 - Die in Artikel 2 des vorliegenden Erlasses erwähnte Maßnahme muss im Programm der Gemeinde eingetragen und durch die Regierung genehmigt worden sein.

§ 3 - Was die Berechnung des Zuschusses für Sozialwohnungen betrifft, liegen die durchschnittlichen Kosten der Wohnung für jede von dem Zuschuss betroffene Maßnahme nicht über € 110.000. Außerdem liegen die durchschnittlichen Kosten exkl. MwSt. der Arbeiten je Quadratmeter Nutzfläche nicht über folgendem Wert: € 1.500 abzgl. € 6 je Quadratmeter Nutzfläche.

Was die Berechnung des Zuschusses für Durchschnittswohnungen betrifft, liegen die durchschnittlichen Kosten der Wohnung für jede von dem Zuschuss betroffene Maßnahme nicht über € 135.000. Außerdem überschreiten die durchschnittlichen Kosten exkl. MwSt. der Arbeiten je Quadratmeter Nutzfläche den folgenden Wert nicht: € 1.700 abzgl. € 6 je Quadratmeter Nutzfläche.

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

Auf begründeten Vorschlag des Verwaltung kann der Minister eine Abweichung von diesen Beträgen gewähren, wenn das Gebäude einen bedeutenden Wert als Erbgut aufweist, oder wenn die Mehrkosten mit einer spezifischen Maßnahme verbunden sind.

Die Überschreitung dieser Beträge ist durch den Antragsteller zu übernehmen. Die ausdrückliche Verpflichtung zur Kostenübernahme wird der Verwaltung vor der Ausschreibung der Arbeiten übermittelt.

§ 4 - Der Dienstleistungsauftrag für die Untersuchung des Projekts und die Akte des Vorentwurfs muss der Verwaltung innerhalb 12 Monaten ab der Notifizierung des Programms übermittelt werden.

Die Akte mit dem Ergebnis der Ausschreibung muss der Verwaltung innerhalb von zwei Jahren ab der Notifizierung des Programms übermittelt werden.

Die Anweisung zur Inangriffnahme der Arbeiten muss innerhalb von sechs Monaten ab der Notifizierung der Gewährung des Zuschusses gegeben werden.

Die Fertigstellung der Arbeiten muss in einer Frist von zwei Jahren ab der besagten Notifizierung erfolgen.

Auf begründeten Vorschlag der Verwaltung kann der Minister eine weitere Frist einräumen.

§ 5 - Die Wohnung steht in Übereinstimmung mit den durch die Regierung in Sachen gesundheitliche Zuträglichkeit der Wohnungen festgelegten Kriterien.

§ 6 - Wenn die Arbeiten einer Städtebaugenehmigung bedürfen, so wird eine Abschrift dieser Genehmigung vor der Gewährung des Zuschusses beigebracht.

§ 7 - Der Antragsteller ist spätestens zum Zeitpunkt der Anweisung zum Beginn der Arbeiten Inhaber eines dinglichen Rechts an dem Gebäude.

Art. 5 - Der Antragsteller reicht einen Zuschussantrag bei der Verwaltung nach den vom Minister bestimmten Modalitäten ein.

Art. 6 - Der vorläufige Betrag der Beihilfe wird auf der Grundlage der Einschätzung des Vorentwurfs der Arbeiten und der Kosten für die Abtretung von dinglichen oder Enteignungsrechten festgelegt.

Der endgültige Betrag des Zuschusses wird auf der Grundlage der Ausschreibung der Arbeiten und der Urkunden zur Abtretung von dinglichen Rechten oder Enteignungsrechten festgelegt.

Dieser Betrag wird um 10% als Beteiligung an den Allgemeinkosten erhöht.

Der endgültige Betrag des Zuschusses kann lediglich angepasst werden, wenn unvorhersehbare Belastungen im Laufe der Arbeiten auftreten und auf Vorlage von Belegstücken.

Die Arbeiten, mit Ausnahme der Sicherungsarbeiten, dürfen nicht vor der Notifizierung des Zuschusses angefangen werden.

Art. 7 - Die Finanzierung der Schaffung von Wohnungen wird nach den durch die Regierung genehmigten Programmen

— entweder durch den Betrag des in Artikel 3 des vorliegenden Erlasses erwähnten Zuschusses und durch die vom Antragsteller bereitgestellten Gelder,

— oder durch die vom "Centre régional d'Aide aux Communes" (Regionales Beihilfezentrum für die Gemeinden) getätigte alternative Finanzierung gewährleistet.

Art. 8 - Die Auszahlung des Zuschusses wird wie folgt vorgenommen:

- 1° die erste Tranche, nämlich 40% des Betrags, gegen Vorlage der Anweisung zur Inangriffnahme der Arbeiten;
- 2° die zweite Tranche, nämlich 30% , gegen Vorlage von Belegstücken über die Verwendung der ersten Tranche;
- 3° der Restbetrag gegen Vorlage der endgültigen Abrechnung und nach Kontrolle der Verwaltung.

Art. 9 - Die Verwaltung der Wohnungen wird durch ein Verwaltungsmandat gewährleistet, das zwischen dem Antragsteller und der auf dem Gebiet der durch die Maßnahme betroffenen Gemeinde zuständigen Gesellschaft nach dem als Anlage beigefügten Muster abgeschlossen wird.

Art. 10 - Die Zulassung des Mietbewerbers, die Berechnung der Miete und das Mietsystem der Sozialwohnungen werden durch die von der Regierung angenommenen Bestimmungen über die Vermietung von durch die "Société wallonne du Logement" oder eine Gesellschaft verwalteten Sozialwohnungen geregelt.

Die Zulassung des Mietbewerbers, die Berechnung der Miete und das Mietsystem der Durchschnittswohnungen werden durch die von der Regierung angenommenen Bestimmungen über die Gewährung durch die "Société wallonne du Logement" einer Beihilfe an die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für die Schaffung von Durchschnittswohnungen geregelt.

Art. 11 - Der Minister kann dem Antragsteller erlauben, den Mietern frühestens am Ende des achten Jahres ab der ersten Bewohnung Wohnungen zu verkaufen.

Der Verkaufserlös wird zur Schaffung von einer oder mehreren Wohnungen derselben Art oder zur vorzeitigen Rückzahlung der für die Schaffung dieser Wohnungen aufgenommenen Schulden bestimmt.

Art. 12 - § 1 - Der Betrag, der von dem Begünstigten bei Nichteinhaltung der Bedingungen für die Gewährung der Beihilfe zurückzuzahlen ist, wird durch folgende Formel festgelegt: $R = (1 - (D/30)^2) \times M$

wobei:

R = der zurückzuzahlende Betrag;

D = die Dauer, nach Jahren berechnet, während deren die Bedingungen eingehalten wurden;

M = der Betrag des Zuschusses.

§ 2 - Die in § 1 des vorliegenden Artikels vorgesehene Strafmaßnahme findet keine Anwendung im Falle eines in Artikel 11 des vorliegenden Erlasses erwähnten Verkaufs.

Art. 13 - Der vorliegende Erlass findet Anwendung auf die Finanzierung der ab dem Jahr 2007 durch die Regierung genehmigten Programme.

Art. 14 - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 19. Juli 2007

Der Minister-Präsident,

E. DI RUPO

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,

A. ANTOINE

Anlage

MUSTER DES VERWALTUNGSMANDATS.

In Anwendung von Artikel 29 des Wallonischen Wohngesetzbuches und des Erlasses der Wallonischen Regierung vom über die Gewährung durch die Region einer Beihilfe an die lokalen Behörden und die autonomen Regionen für die Schaffung von einer oder mehreren Sozial- oder Durchschnittswohnungen;

In der Erwägung, dass [vollständige Vorgeschichte des bisherigen Verfahrens]

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats vom

Aufgrund des am abgegebenen Gutachtens der Wohnungsbaugesellschaft;

vereinbart hiermit der Unterzeichnete, [eine lokale Behörde oder eine autonome Regie], der Inhaber von dinglichen Rechten an dem nachstehend beschriebenen Gut ist

nachstehend "Mandant" genannt,

die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes, die auf dem Gebiet der durch die Maßnahme betroffenen Gemeinde örtlich zuständig ist, nämlich die Gesellschaft, als besonderen Mandatsträger zu bestellen, vertreten durch

auf Grund von [Ermächtigungsbestimmungen]

nachstehend "Mandatsträger" genannt,

den er bevollmächtigt, um für seine Rechnung und in seinem Namen die folgenden Wohnungen zu verwalten:

.....

..... (Anschriften der Wohnungen).....

Artikel 1 - Dem Mandatsträger gegebenen Befugnisse.

§ 1 - Der Mandant bevollmächtigt seinen Mandatsträger für die ganze Dauer des Vertrags, um:

1° jeden Mietvertrag abzuschließen und insbesondere zu verlängern, zu erneuern, mit oder ohne Entschädigung zu kündigen, alle Kündigungen zu geben oder anzunehmen, wobei das Folgende ausdrücklich bestimmt wird:

a) die Zulassung des Mietbewerbers, die Berechnung der Miete und das Mietsystem der Sozialwohnungen werden durch von der Regierung angenommenen Bestimmungen über die Vermietung von durch eine Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen geregelt.

b) die Zulassung des Mietbewerbers, die Berechnung der Miete und das Mietsystem der Durchschnittswohnungen werden durch die von der Regierung angenommenen Bestimmungen über die Gewährung durch die "Société wallonne du Logement" einer Beihilfe an die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes für die Schaffung von Durchschnittswohnungen geregelt.

c) die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes hat die Möglichkeit, jeden Mietvertrag zu verlängern, zu erneuern, mit oder ohne Entschädigung zu kündigen, alle Kündigungen zu geben oder anzunehmen, alle Ortsbefunde der Wohnungen vorzunehmen;

2° alle fälligen oder zukünftig fälligen Mieten einzunehmen,

3° vorbehaltlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Mandanten und zu dessen Lasten jede notwendige oder nützliche Reparatur-, Bau- oder Verbesserungsarbeit, die ihm obliegt, vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, und zu diesem Zweck mit jeder natürlichen oder juristischen Person Verträge abzuschließen;

4° von den Mietern die Ausführung der zu ihren Last gehenden Reparaturarbeiten zu verlangen;

5° die Mietgarantie einzunehmen und zu verwalten und deren Freigabe zu erlangen.

§ 2. Der Mandant bevollmächtigt seinen Mandatsträger für die ganze Dauer des Mandatsvertrags, um:

1° für Rechnung und zu Lasten des Mandanten und vorbehaltlich dessen vorheriger schriftlicher Zustimmung alle Aufträge und Verträge zur Deckung der Brandrisiken und sonstigen Risiken, für die Instandhaltung, die Beleuchtung der Wohnung, die Versorgungsverträge mit den Wasser-, Gas- oder Stromversorgern und für jeden sonstigen Gegenstand abzuschließen, die ggf. schon bestehenden Aufträge und sonstigen Verträge zu erneuern oder zu kündigen;

2° alle Nachlasse oder Ermäßigungen der Abgaben und Steuern, die vom Mandanten in seiner Eigenschaft als Eigentümer geschuldet werden, zu beantragen, und zu diesem Zweck jeden Antrag einzureichen und jeden zurück erstatteten Betrag einzunehmen;

3° den Mandanten bei jeder Verwaltungsbehörde zu vertreten, alle zum Erhalt der Beihilfen für natürliche Personen erforderlichen Formalitäten zu erledigen;

4° für alle bezogenen oder gezahlten Beträge Quittung und Entlastung zu erteilen oder zu entziehen; alle hinterlegten Beträge abzuheben; jeden Titel und Beleg abzugeben, davon Entlastung zu erteilen oder zu entziehen;

5° jede notwendige Verfolgung, Pfändung, jeden notwendigen Vollstreckungsauftrag und gerichtlichen Schritt vorzunehmen, vor jedem Gericht und Hof im Namen und für Rechnung des Mandanten sowohl als Kläger als auch als Beklagter vor Gericht zu fordern und zu erscheinen, die Urteile und Entscheidungen zu erlangen und auszuführen;

6° jede Urkunde, jedes Protokoll und Belegstück zu erstellen und zu unterzeichnen, Domizil zu erwählen.

Art. 2 - Verwaltungskosten:

Das Mandat wird unter den im vorliegenden Vertrag aufgeführten Bedingungen vergütet.

Die Verwaltungskosten werden auf einschl. MwSt. (höchstens 15%) des Betrags der bezogenen Mieten festgelegt.

Der Mandatsträger verpflichtet sich, eine genaue Verbuchung der finanziellen Bewegungen bezüglich des vorliegenden Mandats zu gewährleisten.

Der Mandatsträger erstellt und übermittelt dem Mandanten quartalsweise/monatlich eine genaue Auflistung der Einnahmen, die dem Mandanten zukommen, und der gerechtfertigten Ausgaben zu Lasten des Mandanten und zahlt den Gewinnsaldo nach Abzug der Verwaltungskosten auf das Bankkonto Nr. ein.

Art. 3 - Übermittlung von Informationen.

Der Mandatsträger verpflichtet sich, den Mandanten über die Verfahren, die zur Beitreibung der rückständigen Mieten eingeleitet werden, zu informieren.

Der Mandatsträger erstellt und schließt jährlich die Rechnungen ab, die sich aus dem vorliegenden Verwaltungsmandat ergeben, und übermittelt sie dem Mandanten zur Billigung.

Art. 4 - Verkauf.

Der Mandant informiert den Mandatsträger, wenn ein durch das vorliegende Mandat betroffene Gut zum Verkauf angeboten wird.

Beim Verkauf einer in die Zuständigkeit des vorliegenden Mandats fallenden Wohnung wird die Vereinbarung von Rechts wegen aufgelöst, was diese Wohnung betrifft.

Art. 5 - Laufzeit des Vertrags.

Das vorliegende Mandat wird für eine Dauer von neun Jahren, die jedes Jahr stillschweigend erneuerbar ist und ab dem läuft, gewährt und angenommen.

Sechs Monate vor dem ersten Fälligkeitstermin von neun Jahren setzt der Mandatsträger den Mandanten von dem Mietzustand der in die Zuständigkeit des vorliegenden Mandats fallenden Wohnungen in Kenntnis.

Art. 6 - Sonderklauseln.

(Ggf.)

Der vorliegende Vertrag enthält Anlage(n), die integrierende Bestandteile des Vertrags sind.

Die Streichung von Zeilen und Wörtern, die als nichtig gelten, wird genehmigt

Der vorliegende Vertrag ist in so vielen Ausfertigungen ausgestellt worden, wie es Vertragsparteien gibt, und jede Partei erklärt, eine Originalfassung erhalten zu haben.

(obligatorischer Vermerk: gelesen und genehmigt)

Unterschrift der Parteien

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 19. Juli 2007 über die Gewährung durch die Region einer Beihilfe an die lokalen Behörden und die autonomen Regionen für die Schaffung von einer oder mehreren Sozial- oder Durchschnittswohnungen beigefügt zu werden.

Namur, den 19. Juli 2007

Der Minister-Präsident,
E. DI RUPO

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,
A. ANTOINE

—————
VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 2007 — 3710

[2007/202634]

19 JULI 2007. — Besluit van de Waalse Regering waarbij het Gewest een tegemoetkoming aan de plaatselijke besturen en aan de autonome bedrijven verleent voor de oprichting van één of meer sociale of middelgrote woningen

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 29, 35 tot 43, 79, 188 tot 190;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij door het Waalse Gewest een tegemoetkoming toegekend wordt aan rechtspersonen met het oog op de aankoop, de renovatie, de herstructurering of de aanpassing van een verbeterbare woning om er één of meer sociale woningen van te maken;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij het Gewest een tegemoetkoming verleent aan rechtspersonen voor de oprichting van middelgrote woningen;

Gelet op het advies van de "Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne" (Hoge raad van Steden, Gemeenten en Provincies van het Waalse Gewest), gegeven op 28 maart 2007;

Gelet op het advies van de "Conseil supérieur du Logement" (Hoge Huisvestingsraad), gegeven op 28 maart 2007;

Gelet op het advies van de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij), gegeven op 23 april 2007;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 6 en 7 maart 2007;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 9 maart 2007;

Gelet op het advies van de Raad van State, gegeven op 27 juni 2007;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting,

Besluit :

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

1° de Minister : de Minister van Huisvesting,

2° administratie : de afdeling Huisvesting van het Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Patrimonium van het Ministerie van het Waalse Gewest;

3° de aanvrager : een plaatselijk bestuur of een autonoom bedrijf;

4° de maatschappij : de openbare huisvestingsmaatschappij;

5° de kostprijs van de woning : het bedrag van de uitgaven die als dusdanig in rekening zijn gebracht door de aanvrager, hetzij voor de bouw van een woning, hetzij voor de aankoop en de renovatie, de herstructurering of de aanpassing van een gedeelte of van het geheel van een verbeterbaar gebouw, hetzij voor de aankoop, de sloping van een onverbeterbaar gebouw en de wederopbouw van een woning, alle kosten inbegrepen, behalve de waarde van het terrein, de kostprijs van de inrichting van de omgeving en de tegemoetkomingen verleend overeenkomstig andere regelgevingen;

6° het programma : het gemeentelijk actieprogramma inzake huisvesting bedoeld in de artikelen 188 tot 190 van de Code.

Art. 2. Zodra de administratie het onderzoeksrapport over de gezondheid van de woning heeft overgemaakt, kan de Minister de aanvrager een subsidie verlenen voor een handeling i.v.m. de bouw, aankoop en renovatie, herstructurering of aanpassing van een verbeterbaar gebouw of de aankoop en sloping-wederopbouw van een onverbeterbaar gebouw met het oog op de oprichting van één of meer sociale of middelgrote woningen, voor zover de werken bedoeld in artikel 3 van dit besluit niet door de overheid gedragen worden krachtens andere wettelijke of regelgevende bepalingen en voor zover de aanvrager alle bewarende maatregelen heeft genomen of laten nemen m.b.t. het gebouw.

Art. 3. § 1. Voor de sociale woning wordt de subsidie vastgelegd op :

— 65 % van de kostprijs van de woning in geval van bouw; deze subsidie wordt tot 75 % van voornoemde kostprijs verhoogd voor gebouwen gelegen in een gebied bedoeld in artikel 79 van de Code;

— 75 % van de kostprijs van de woning in geval van renovatie, herstructurering, aanpassing van een verbeterbaar gebouw of sloping-wederopbouw van een onverbeterbaar gebouw.

Voor een middelgrote woning wordt de subsidie vastgelegd op 40 % van de kostprijs van de woning. Deze subsidie wordt tot 45 % van voornoemde kostprijs verhoogd voor gebouwen gelegen in een gebied bedoeld in artikel 79 van de Code.

§ 2. De kostprijs van de aankoop van het gebouw wordt ten laste genomen als de authentieke aankoopakte dateert van minder dan zes jaar t.o.v. van de datum van de aanvraag van de subsidie bedoeld in artikel 5 van dit besluit.

§ 3. De aanvrager kan een gedeelte van het gebouw een andere bestemming geven dan huisvesting. In dit geval wordt de subsidie verleend op grond van de oppervlakte die voor huisvesting bestemd is.

§ 4. Bij de berekening van de subsidie wordt geen rekening gehouden met :

1° de werken tot inrichting van de omgeving;

2° de kostprijs van het terrein.

Art. 4. § 1. Om de subsidie te genieten, moet worden voldaan aan de voorwaarden bedoeld in de §§ 2 tot 7.

§ 2. De verrichting bedoeld in artikel 2 van dit besluit moet opgenomen zijn in het programma van de gemeente en goedgekeurd worden door de Regering.

§ 3. Wat betreft de berekening van de subsidie voor de sociale woning, is de gemiddelde kostprijs van de woning niet hoger dan € 110.000 per verrichting die het voorwerp van de subsidie is. Bovendien is de gemiddelde kostprijs (excl. BTW) van de werken per vierkante meter nuttige oppervlakte niet hoger dan volgende waarde : € 1.500, verminderd met € 6 per vierkante meter nuttige oppervlakte.

Wat betreft de berekening van de subsidie voor de middelgrote woning, is de gemiddelde kostprijs van de woning niet hoger dan € 135.000 per verrichting die het voorwerp van de subsidie is. Bovendien is de gemiddelde kostprijs (excl. BTW) van de werken per vierkante meter nuttige oppervlakte niet hoger dan volgende waarde : € 1.700, verminderd met € 6 per vierkante meter nuttige oppervlakte.

Voor de appartementsgebouwen is de kostprijs van de gemeenschappelijke ruimten inbegrepen in de kostprijs van de woningen.

Op gemotiveerd voorstel van de administratie kan de Minister een afwijking van die bedragen toestaan als het gebouw een belangrijke patrimoniale waarde of als de meerkosten aan een specifieke verrichting gebonden zijn.

De overschrijding van die bedragen wordt door de aanvrager gedragen. De formele verbintenis tot die tenlasteneming wordt vóór de aanbesteding van de werken aan de administratie overgemaakt.

§ 4. De dienstopdracht voor het projectonderzoek en het voorontwerpdossier worden binnen 12 maanden na de datum van kennisgeving van het programma aan de administratie overgemaakt.

Het dossier met het aanbestedingsresultaat wordt binnen twee jaar na de datum van kennisgeving van het programma aan de administratie overgemaakt.

De opdracht tot het aanvatten van de werken wordt gegeven binnen zes maanden na de datum van kennisgeving van de toekenning van de subsidie.

De werken moeten beëindigd worden binnen twee jaar na de datum van diezelfde kennisgeving.

Op gemotiveerd voorstel van de administratie kan de Minister een bijkomende termijn toestaan.

§ 5. De woning voldoet aan de door de Regering vastgelegde criteria inzake de gezondheid van woningen.

§ 6. Als een stedenbouwkundige vergunning voor de werken vereist wordt, wordt vóór de toekenning van de subsidie een afschrift van die vergunning overgemaakt.

§ 7. De aanvrager is houder van een zakelijk recht op het gebouwen uiterlijk op het tijdstip waarop opdracht wordt gegeven om de werken aan te vatten.

Art. 5. De aanvrager richt zijn subsidieaanvraag aan de administratie volgens de modaliteiten die de Minister bepaalt.

Art. 6. Het voorlopige bedrag van de tegemoetkoming wordt bepaald op grond van de raming van het voorontwerp van de werken en van de kosten van de overdracht van zakelijke rechten of van de onteigening.

Het definitieve bedrag van de subsidie wordt vastgelegd op basis van de aanbesteding van de werken en van de akten van overdracht van zakelijke rechten of van onteigening.

Dat bedrag wordt verhoogd met 10 % als tegemoetkoming in de algemene kosten.

Het definitieve bedrag van de subsidie kan pas worden aangepast indien tijdens de werken blijkt dat onverwachts moeilijkheden opduiken, wat door overlegging van bewijsstukken moet worden gestaafd.

De werken, met uitzondering van beveiligingswerken, mogen niet vóór de kennisgeving van de subsidie ondernomen worden.

Art. 7. De financiering van de oprichting van woningen wordt gewaarborgd volgens de door de Regering goedgekeurde programma's :

— hetzij door het bedrag van de subsidie bedoeld in artikel 3 van dit besluit en door de fondsen bestemd door de aanvrager;

— hetzij via alternatieve financiering door het "Centre régional d'aide aux communes" (Gewestelijk Centrum voor Hulpverlening aan de Gemeenten);

Art. 8. De subsidie wordt uitbetaald als volgt :

1° een eerste schijf van 40 % van het bedrag na overlegging van de opdracht tot het aanvatten van de werken;

2° een tweede schijf van 30 % op grond van stukken ter staving van de aanwending van de eerste schijf;

3° het saldo op basis van de eindrekening en na controle door de administratie.

Art. 9. Het beheer van de woningen wordt waargenomen op grond van een beheersmandaat gesloten tussen de aanvrager en de maatschappij die bevoegd is voor het grondgebied waarop de verrichting betrekking heeft, naar het model dat in de bijlage bij dit besluit opgenomen is.

Art. 10. De toelating van de kandidaat-huurder, de berekening van de huurprijs en het huurstelsel van de sociale woningen worden geregeld door de door de Regering aangenomen bepalingen betreffende de huur van sociale woningen die door de "Société wallonne du logement" of door een maatschappij beheerd worden.

De toelating van de kandidaat-huurder, de berekening van de huurprijs en het huurstelsel van de middelgrote woningen worden geregeld door de door de Regering aangenomen bepalingen waarbij de "Société wallonne du Logement" een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de oprichting van middelgrote woningen.

Art. 11. De Minister kan de aanvrager ertoe machtigen woningen aan de huurders te verkopen ten vroegste aan het eind van het achtste jaar met ingang van de datum van de eerste bezetting.

De opbrengst van de verkoop wordt bestemd voor de oprichting van één of meer woningen van hetzelfde type of voor de voortijdige terugbetaling van de schulden aangegaan voor de oprichting van die woningen.

Art. 12. § 1. Het door de begunstigde terug te betalen bedrag in geval van niet inachtneming van de voorwaarden voor de toekenning van de subsidie wordt berekend d.m.v. volgende formule : $R = (1 - (D/30)^2) \times M$

waarbij :

R = het terug te betalen bedrag;

D = de periode, in jaren, in de loop waarvan de voorwaarden zijn vervuld;

M = het bedrag van de subsidie.

§ 2. De sanctie bedoeld in § 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van verkoop bedoeld in artikel 11 van dit besluit.

Art. 13. Dit besluit is van toepassing op de financiering van de programma's die door de Regering goedgekeurd worden vanaf het jaar 2007.

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

Namen, 19 juli 2007.

De Minister-President,

E. DI RUPO

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,

A. ANTOINE

Bijlage

MODEL VAN BEHEERSMANDAAT.

Overeenkomstig artikel 29 van de Waalse huisvestingscode en het besluit van de Waalse Regering van 19 juli 2007 waarbij het Gewest een tegemoetkoming aan de plaatselijke besturen en aan de autonome bedrijven verleent voor de oprichting van één of meer sociale of middelgrote woningen;

Overwegende : [antecedenten van de gevolgde procedure]

Gelet op de beraadslaging van de gemeenteraad van

Gelet op het advies van de huisvestingsmaatschappij, gegeven op

komt ondergetekende,, houder van zakelijke rechten op het hieronder beschreven goed,

hierna "de lastgever" genoemd,

hierbij overeen om de openbare huisvestingsmaatschappij die territoriaal bevoegd is voor het grondgebied van de gemeente waarop de verrichting betrekking heeft, namelijk de maatschappij

vertegenwoordigd door

krachtens [machtigingsbepalingen]

als lasthebber aan te wijzen, hierna "de lasthebber" genoemd,

aan wie hij machtiging geeft om voor zijn rekening en in zijn naam de volgende woningen te beheren :

.....

..... (adres van de woningen)

Artikel 1. Bevoegdheden verleend aan de lasthebber.

§ 1. De lastgever geeft zijn lasthebber tijdens de gezamenlijke duur van de overeenkomst machtiging :

1° om alle huurovereenkomsten en -contracten te sluiten en, meer bepaald, te verlengen, hernieuwen, al dan niet met schadevergoeding op te zeggen, alle opzeggingen te geven en te aanvaarden, waarbij uitdrukkelijk bepaald wordt dat :

a) de toelating van de kandidaat-huurder, de berekening van de huurprijs en het huurstelsel van sociale woningen geregeld worden krachtens de door de Regering aangenomen bepalingen betreffende de huur van sociale woningen die door een openbare huisvestingsmaatschappij beheerd worden;

a) de toelating van de kandidaat-huurder, de berekening van de huurprijs en het huurstelsel van middelgrote woningen geregeld worden krachtens de door de Regering aangenomen bepalingen waarbij de "Société wallonne du Logement" een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de oprichting van middelgrote woningen;

c) de huisvestingsmaatschappij alle huurovereenkomsten mag verlengen, hernieuwen, al dan niet met schadevergoeding opzeggen, alle opzeggingen geven en aanvaarden, alle inventarissen opmaken;

2° alle vervallen of nog te vervallen huren in ontvangst nemen,

3° mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de lastgever, voor rekening van de lastgever overgaan of laten overgaan tot alle noodzakelijke of nuttige herstellen, bouwwerken, verbeteringen die op hem neerkomen en te dien einde contracten afsluiten met elke natuurlijke of rechtspersoon;

4° van de huurders de herstelwerken eisen die voor hun rekening zijn;

5° de huurwaarborg in ontvangst nemen en beheren en er de vrijmaking van verkrijgen.

§ 2. De lastgever geeft de lasthebber tijdens de gezamenlijke duur van het mandaatcontract machtiging :

1° om voor rekening en ten laste van de lastgever en met zijn voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming alle opdrachten te gunnen en contracten te sluiten voor de brandbeveiliging en ter dekking van andere risico's, voor het onderhoud, de verlichting van de woning, het abonnement voor water-, gas- en elektriciteitsvoorziening, en voor alle andere doeleinden, de opdrachten, en in voorkomend geval, de andere bestaande contracten te vernieuwen of op te zeggen;

2° om alle aanvragen tot ontheffing of vermindering van taksen en belastingen in te dienen die de lastgever als eigenaar verschuldigd is, ieder verzoek daartoe te richten, iedere terugbetaalde som te innen;

3° om de lastgever bij alle bestuursorganen te vertegenwoordigen, alle formaliteiten te vervullen die nodig zijn om in aanmerking te komen voor de tegemoetkomingen aan natuurlijke personen;

4° om kwijting te geven of in te trekken van alle ontvangsten of betaalde sommen; alle in consignatie gegeven geldsommen op te vragen; alle effecten en stukken te bezorgen en kwijting hiervan te geven of in te trekken;

5° om iedere rechtsvordering, ieder beslag, iedere dwang en nodige zorg aan te wenden, in naam en op rekening van de lastgever te dagvaarden of verschijnen voor de hoven en rechtbanken, zowel als eiser en als verweerder, vonnissen en arresten te verkrijgen en ten uitvoer te leggen;

6° om alle akten, processen-verbaal en stukken te sluiten en te ondertekenen, woonplaats te kiezen.

Art. 2. Beheerskosten.

Het mandaat wordt bezoldigd onder de voorwaarden die in dit contract vastliggen.

De beheerskosten worden vastgelegd op, incl. BTW (maximum 15 %), van het bedrag van de geïnde huren.

De lasthebber verbindt zich ertoe de financiële bewegingen i.v.m. dit mandaat nauwkeurig in de boeken op te nemen.

De lasthebber bezorgt de lastgever om de drie maanden/maandelijks een uitvoerige lijst van de ontvangsten die hem toekomen en van de ten laste van de lastgever gerechtvaardigde uitgaven en stort het winstgevend saldo na aftrek van de beheerskosten op bankrekening nr.

Art. 3. Informatieverstrekking.

De lasthebber verbindt zich ertoe de lastgever kennis te geven van de procedures die zijn uitgewerkt om onbetaalde huren in te vorderen.

De rekeningen die resulteren uit dit beheersmandaat worden jaarlijks door de lasthebber opgemaakt en vastgelegd en door hem ter goedkeuring aan de lastgever voorgelegd.

Art. 4. Verkoop.

De lastgever geeft de lasthebber kennis van de verkoop van elk goed waarop dit mandaat betrekking heeft.

In geval van verkoop van een woning waarop dit mandaat betrekking heeft, wordt de overeenkomst van rechtswege opgezegd als ze betrekking heeft op die woning.

Art. 5. Duur van het contract.

Dit mandaat wordt toegekend en aangenomen voor een jaarlijks stilzwijgend hernieuwbare periode van negen jaar die ingaat op

Zes maanden vóór de eerste vervaldatum van negen jaar geeft de lasthebber de lastgever kennis van de huurtoestand van de goederen waarop dit mandaat betrekking heeft.

Art. 6. Bijzondere bedingen.

(Eventueel)

Dit contract bevat bijlage(n) die noodzakelijk deel uitmaken van het contract.

Goedgekeurd wordt de doorhaling van lijnen en woorden, die als nietig worden opgenomen.

Dit contract wordt opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn bij het contract, waarbij iedere partij verklaart één origineel stuk te hebben ontvangen.

(verplichte melding : Gelezen en goedgekeurd)

Handtekening van de partijen

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 19 juli 2007 waarbij het Gewest een tegemoetkoming aan de plaatselijke besturen en aan de autonome bedrijven verleent voor de oprichting van één of meer sociale of middelgrote woningen.

Namen, 19 juli 2007.

De Minister-President,
E. DI RUPO

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,
A. ANTOINE