

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

F. 2012 — 1045

[2012/202006]

23 MARS 2012. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régies autonomes en vue de la construction de logements sociaux

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 29 et 35 à 43;

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

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 11 juillet 2011;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 14 juillet 2011;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 29 août 2011;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 13 septembre 2011;

Vu l'avis 50.696/4 à 50.703/4 du Conseil d'Etat, donné le 27 décembre 2011, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'avis du Conseil supérieur du Logement, donné le 31 août 2011;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête :

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, on entend par :1^o le Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;2^o l'administration : le Département du Logement de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie du Service public de Wallonie;3^o l'opérateur : un pouvoir local ou une régie autonome;4^o le coût du logement : le montant des dépenses nécessaires à la construction d'un logement : tous frais, honoraires et taxes compris, à l'exclusion du coût des démolitions éventuelles des constructions situées à la place de la nouvelle construction, de la valeur du terrain, du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations;5^o le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque logement prévu dans le cadre de l'opération;6^o honoraires : les honoraires comprennent le coût des auteurs de projet, des études techniques, de la coordination de sécurité et de santé, du responsable PEB, de la certification PEB (Performance énergétique du Bâtiment);7^o frais : les frais comprennent le coût des essais de sol ou des essais prévus au cahier des charges, les raccordements, les révisions de prix, les imprévus liés à la nature du sol;8^o le programme : le programme communal d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;9^o logement passif ou équivalent :— soit le logement dont les besoins nets en énergie de chauffage sont inférieurs à 15 kWh/m²/an et dont la demande énergétique finale globale pour le chauffage, l'eau chaude, les équipements domestiques est inférieure à 42 kWh/m² par an;

— soit le logement dont le Ew est inférieur ou égal à 30 et dont le K est inférieur ou égale à 20;

— soit le logement dont la production d'énergie compense tout ou partie de la consommation et permet d'atteindre un Ew inférieur ou égal à 30;

10^o parachèvement minimum : le parachèvement minimum du logement comprend, pour chaque pièce d'habitation, un revêtement de sol souple ou rigide, des murs et cloisons soit enduits et peints ou tapissés soit recouverts de bois soit maçonnés en pierre ou en briques ou en blocs ou voiles de béton apparents soigneusement mis en œuvre, un plafond soit enduit et peint soit recouvert de bois soit en béton lisse peint ou réalisé par un système de faux-plafond. Il comprend également des portes de séparation entre les pièces de nuit et les autres pièces;11^o équipement minimum : l'équipement minimum du logement comprend un système de chauffage incorporé et un système de ventilation dimensionnés en fonction de la performance énergétique du bâtiment, une cuisine composée au minimum d'un meuble avec évier, une pièce d'eau distincte de la cuisine et disposant d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude, d'un wc incorporé à l'habitation;12^o locaux de service communs : les locaux de service communs sont destinés à l'entreposage des ordures ménagères et à l'entreposage de véhicules deux roues et voiturettes pour enfants. Le local permettant d'entreposer les ordures ménagères réunit les conditions suivantes : il doit pouvoir être fermé et être aisément accessible par les habitants de l'immeuble, il doit être localisé de manière à permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et avoir une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements, afin de permettre le stockage sélectif des ordures ménagères. Il doit permettre d'entreposer au minimum 4 poubelles. Le local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues et des voitures d'enfants réunit les conditions suivantes : il doit pouvoir être fermé et être aisément accessible par les habitants de l'immeuble, il doit être localisé de manière à permettre aisément l'accès à la voie publique et être indépendant des parkings, il doit avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement de 1,2 m² par logement.**Art. 2.** La Région peut accorder une subvention à l'opérateur, pour une opération de construction, afin de créer un ou plusieurs logements sociaux sur un terrain situé le long d'une voirie équipée ou ayant fait l'objet d'une demande de subvention dans le cadre des articles 44 ou 69 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ou situé le long d'une voirie à créer par un organisme ou une personne morale autre qu'une société de logement, autorisée par une décision du conseil communal dans la mesure où les travaux visés à l'article 3 ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

La subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût du logement.

Art. 3. § 1^{er}. La subvention est fixée à :

a) 65.000 euros pour un logement d'une chambre;

b) 84.500 euros pour un logement de deux ou de trois chambres;

c) 104.000 euros pour un logement de quatre chambres ou plus.

La subvention visée au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, ne peut dépasser 100 % du coût du logement et est donc réduite à ce coût le cas échéant.

Pour les logements passifs ou équivalents réalisés sous forme de maison individuelle, la subvention est augmentée de 10.000 euros par logement. Pour les logements passifs ou équivalents réalisés sous forme d'immeubles à appartements ou à logements multiples, la subvention est augmentée de 5.000 euros par logement.

Par logement adaptable tel que visé à l'article 1^{er}, 16^oter, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, la subvention est augmentée de :

a) 2.000 euros pour les logements d'une chambre;

b) 2.500 euros par logement de deux ou de trois chambres;

c) 3.000 euros par logement de quatre chambres ou plus.

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 concurrence des travaux.

§ 2. Les montants des subventions fixés au § 1^{er} peuvent être revus par le Gouvernement lors de l'approbation de chaque programme pluriannuel.

§ 3. Le bâtiment peut être affecté en partie à une autre destination que le logement.

Art. 4. § 1^{er}. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§ 2 à 13.

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

§ 3. L'opérateur doit utiliser les documents administratifs et techniques établis par l'administration. Il introduit la demande de subvention auprès de l'administration selon les modalités déterminées par le Ministre.

§ 4. Les logements doivent atteindre des performances thermiques et énergétiques correspondant au minimum à K 35 et Ew 60.

§ 5. Toute opération comportant plus de trois logements devra comprendre un minimum de 30 % de logements adaptables.

Le Gouvernement peut accorder une dérogation à l'imposition visée au 1^{er} alinéa lors de l'approbation du programme communal en matière de logement.

§ 6. Les logements doivent bénéficier d'un parachèvement et d'un équipement minimum tels que définis à l'article 1^{er}, 10^o et 11^o.

§ 7. Les immeubles à appartements ou à logements multiples de plus de trois logements doivent bénéficier des locaux de service communs visés à l'article 1^{er}, 12^o.

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

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

§ 10. Le dossier d'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements construits doit être soumis, pour approbation, à l'administration dans les douze mois à dater de la notification du programme à l'opérateur.

Le dossier de soumission comprenant les plans, métrés, estimatifs et cahiers des charges est transmis, pour approbation, à l'administration dans les dix-huit mois à dater de la notification du programme à l'opérateur.

Le dossier contenant le résultat de la mise en concurrence des travaux doit être transmis à l'administration dans les vingt-quatre mois à dater de la notification du programme à l'opérateur.

A la demande motivée de l'opérateur, l'administration peut accorder un délai supplémentaire de six mois au dépôt du dossier d'avant projet ou de six mois pour la mise en concurrence.

Sur la proposition motivée de l'administration, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire pour le dépôt du dossier d'avant projet ou pour la mise en concurrence.

§ 11. L'ordre de commencer les travaux doit être donné dans les trois 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.

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

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

§ 12. L'opérateur doit disposer, préalablement à la mise en concurrence du marché de travaux, des droits réels sur le terrain et des autorisations d'urbanisme nécessaires.

§ 13. Le logement doit être mis en location pendant une durée de trente ans en tant que logement social à dater de sa première occupation.

§ 14. Endéans les trois mois consécutifs aux échéances visées au § 10, l'administration communique au Ministre la liste des projets hors délai accompagnée d'un relevé des demandes de prolongation éventuellement introduites par les opérateurs.

Le Ministre peut accorder un délai supplémentaire ou proposer au Gouvernement la réaffectation de la subvention.

Art. 5. Le montant provisoire de l'intervention de la Région est établi sur base de l'avant-projet des travaux.

Le montant définitif de la subvention est fixé sur base du résultat de la mise en concurrence des travaux et notifié par le Ministre à l'opérateur.

Art. 6. La liquidation de la subvention est opérée de la manière suivante :

1^o la première tranche, soit 40 % du montant, sur production de l'ordre de commencer les travaux;

2^o la deuxième tranche, soit 30 %, sur production de justificatifs de l'utilisation de la première tranche;

3^o le solde, sur production du décompte final et après contrôle de l'administration.

Art. 7. 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.

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

Art. 8. 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 en premier lieu au remboursement anticipé des dettes contractées pour la création ou la rénovation de ces logements et ensuite à la création ou la rénovation d'un ou plusieurs logements du même type.

Art. 9. § 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} n'est pas d'application en cas de vente visée à l'article 8.

Art. 10. Le présent arrêté est applicable au financement des programmes de construction de logements sociaux approuvés par le Gouvernement à partir de l'année 2012.

Art. 11. Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 23 mars 2012.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET

ANNEXE

MODELE DE MANDAT DE GESTION

En application de l'article 29 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes en vue de la construction de logements sociaux;

Considérant (antécédents de la procédure suivie);

Vu la délibération du conseil communal du ;

Vu la décision de la société de logement donné le ;

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

ci-après dénommé "le mandant",

et 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",

il est convenu le présent mandat de gestion au terme duquel le mandant donne pouvoir au mandataire de gérer et administrer les logements suivants pour son compte et en son nom :

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) 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 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régies autonomes en vue de la construction de logements sociaux.

Namur, le 23 mars 2012.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

D. 2012 — 1045

[2012/202006]

23. MÄRZ 2012 — Erlass der Wallonischen Regierung über die Gewährung durch die Region einer Beihilfe an die lokalen Behörden und die autonomen Regien für den Bau von Sozialwohnungen

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 29 und 35 bis 43;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 19. Juli 2007 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;

Aufgrund des am 11. Juli 2011 abgegebenen Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des am 14. Juli 2011 gegebenen Einverständnisses des Ministers für Haushalt;

Aufgrund des am 29. August 2011 abgegebenen Gutachtens der "Société wallonne du Logement";

Aufgrund des am 13. September 2011 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 27. Dezember 2011 in Anwendung des Artikels 84 § 1 Absatz 1^o der am 12 Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat abgegebenen Gutachtens 50.696/4 bis 50.703/4 des Staatsrats;

Aufgrund des am 31. August 2011 abgegebenen Gutachtens des "Conseil supérieur du Logement" (Hoher Rat des Wohnungswesens);

Auf Vorschlag des Ministers des Wohnungswesens,
Beschließt:

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

- 1^o der Minister: der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört;
- 2^o die Verwaltung: die Operative Generaldirektion "Raumordnung, Wohnungswesen, Erbe und Energie" des öffentlichen Dienstes der Wallonie;
- 3^o der Operator: eine lokale Behörde oder eine autonome Regie;
- 4^o die Kosten der Wohnung: die Höhe der zum Bau einer Wohnung notwendigen Ausgabe: einschließlich aller Kosten, Honorare und Gebühren, unter Ausschluss der Kosten für die eventuellen Abbrüche der an dem Ort des Neubaus gelegenen Bauten, des Werts des Grundstücks, der Kosten für die Gestaltung der Umgebung und der in Anwendung anderer Regelungsbestimmungen erhaltenen Beihilfen;
- 5^o die Gesamtkosten einer Maßnahme: die Summe der Kosten für jede Wohnung, die im Rahmen der Maßnahme vorgesehen ist;
- 6^o Honorare: die Honorare umfassen die Kosten für die Projektautoren, die technischen Studien, die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinierung, den PEB-Verantwortlichen, die "P.E.B."-Zertifizierung (Energieeffizienz von Gebäuden);
- 7^o Aufwendungen: die Aufwendungen umfassen die Kosten für die Bodentests oder für die im Lastenheft vorgesehenen Tests, die Anschlüsse, die Preisrevisionen sowie die unvorhergesehenen Kosten in Verbindung mit der Bodennatur oder dem Zustand des Gebäudes;
- 8^o das Programm: das in Artikel 188 bis 190 des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse erwähnte gemeindliche Aktionsprogramm in Sachen Wohnungswesen;
- 9^o passive Wohnung oder gleichwertige Wohnung:
- entweder die Wohnung, deren Nettobedarf an Heizenergie unter 15 kWh/m²/Jahr liegt und deren globale Energieendnachfrage für die Heizung, das Warmwasser, die häuslichen Ausstattungen unter 42 kWh/m² pro Jahr liegt;
 - oder die Wohnung, deren Ew-Wert höchstens 30 beträgt und deren K höchstens 20 beträgt;
 - oder die Wohnung, deren Energieerzeugung den gesamten oder teilweisen Verbrauch ausgleicht und ermöglicht, einen Ew-Wert von höchstens 30 zu erreichen;
- 10^o minimale Fertigstellung: die minimale Fertigstellung der Wohnung umfasst für jeden Wohnraum einen flexiblen oder harten Bodenbelag, Mauern und Wände, die entweder beschichtet und angestrichen oder tapeziert, oder mit Holz bedeckt, oder mit Steinen, Ziegelsteinen oder Blocken oder sichtbaren Betonwänden sorgfältig gemauert sind, eine Decke, die entweder beschichtet oder angestrichen ist oder mit Holz bedeckt oder aus glattem angestrichenem Beton besteht, oder mit einem System von Zwischendecke gebaut ist. Sie umfasst ebenfalls Türen zur Trennung der Schlafräume und der anderen Räume;
- 11^o Mindestausrüstung: die Mindestausrüstung der Wohnung umfasst ein eingebautes Heizsystem und ein Lüftungssystem, deren Größe von der Energieeffizienz des Gebäudes abhängt, und eine Küche, die aus mindestens einem Möbel mit Spülbecken zusammengesetzt ist, einen Wasserraum, der von der Küche getrennt ist und über eine Dusche oder eine Badewanne mit Warmwasser verfügt, und ein WC in der Wohnung;
- 12^o gemeinschaftliche Diensträumlichkeiten: die gemeinschaftlichen Diensträumlichkeiten sind zur Zwischenlagerung des Hausmülls und zum Einstellen von Zweiradfahrzeugen und Kinderwagen bestimmt. Die Räumlichkeit zur Zwischenlagerung von Hausmüll erfüllt die folgenden Bedingungen: Sie muss abgeschlossen werden können und für die Bewohner des Gebäudes leicht zugänglich sein, sie muss so gelegen sein, dass der Hausmüll leicht zur öffentlichen Straße gebracht werden kann, und muss eine ausreichende Kapazität unter Berücksichtigung der Anzahl Wohnungen haben, um die selektive Lagerung des Hausmülls zu erlauben. Sie muss die Lagerung von mindestens 4 Mülltonnen erlauben. Die Räumlichkeit zum Einstellen der Zweiradfahrzeuge und der Kinderwagen erfüllt die folgenden Bedingungen: Sie muss abgeschlossen werden können und für die Bewohner des Gebäudes leicht zugänglich sein, sie muss so gelegen sein, dass der Zugang zur öffentlichen Straße leicht möglich ist, sie muss unabhängig von den Garagen sein, und unter Berücksichtigung der Anzahl Wohnungen Abmessungen haben, die vereinbar mit der vorgesehenen Funktion sind, mit mindestens einem Stellplatz von 1,2 m² je Wohnung.

Art. 2 - Art. 2 - Die Region kann dem Operator einen Zuschuss gewähren für eine Baumaßnahme zwecks der Schaffung einer oder mehrerer Sozialwohnungen auf einem Grundstück, das entlang einer ausgerüsteten Straße gelegen ist, oder das Gegenstand eines Bezuschussungsantrags im Rahmen der Artikel 44 oder 69 des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse gewesen ist, oder das entlang einer durch eine Einrichtung oder eine juristische Person, die keine Wohnungsbauengesellschaft ist, zu schaffenden Straße gelegen ist, die durch Beschluss des Gemeinderates genehmigt worden ist, insofern die in Artikel 3 erwähnten Arbeiten nicht aufgrund anderer gesetzlicher oder verordnungsmäßiger Bestimmungen durch öffentliche Behörden übernommen werden.

Der Zuschuss ist zur Deckung der gesamten oder eines Teils der Kosten der Wohnung bestimmt.

Art. 3 - § 1 - Der Zuschuss beläuft sich auf:

- b) 65.000 Euro für eine Wohnung mit einem Schlafzimmer;
- c) 84.500 Euro für eine Wohnung mit zwei oder drei Schlafzimmern;
- d) 104.000 Euro für eine Wohnung mit vier Schlafzimmern oder mehr.

Der in § 1 Absatz 1 erwähnte Zuschuss darf 100% der Kosten der Wohnung nicht überschreiten, und wird also ggf. auf diesen Betrag herabgesetzt.

Für den Bau von passiven Wohnungen oder gleichgestellten Wohnungen, die in der Form von Einzelhäusern errichtet werden, wird der Zuschuss um 10.000 Euro pro Wohnung erhöht. Für die passiven Wohnungen oder gleichgestellten Wohnungen, die in der Form von Appartementgebäuden oder Gebäuden mit mehreren Wohnungen errichtet werden, wird der Zuschuss um 5.000 Euro pro Wohnung erhöht.

Je anpassbare Wohnung im Sinne von Artikel 1, 6^{ter} des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse wird der Zuschuss um den folgenden Betrag erhöht:

- a) 2.000 Euro für Wohnungen mit einem Schlafzimmer;
- b) 2.500 Euro je Wohnung mit zwei oder drei Schlafzimmern;
- c) 3.000 Euro je Wohnung mit vier Schlafzimmern oder mehr.

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

§ 2 - Die in § 1 festgelegten Beträge der Zuschüsse können durch die Regierung bei der Genehmigung jedes mehrjährigen Programms revidiert werden.

§ 3 - Das Gebäude kann teilweise zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken bestimmt werden.

Art. 4 - § 1 - Der Anspruch auf den Zuschuss unterliegt der Einhaltung der in den §§ 2 bis 13 erwähnten Bedingungen.

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

§ 3 - Der Operator muss die von der Verwaltung erstellten administrativen und technischen Unterlagen verwenden. Er reicht einen Zuschussantrag bei der Verwaltung gemäß den vom Minister bestimmten Modalitäten ein.

§ 4 - Die Wohnungen müssen Werte der Wärme- und Energieeffizienz erreichen, die mindestens K 35 und Ew 60 entsprechen.

§ 5 - Jede Maßnahme, die mehr als drei Wohnungen umfasst, muss einen Anteil von mindestens 30% an anpassbaren Wohnungen umfassen.

Die Regierung kann im Rahmen der Genehmigung des kommunalen Aktionsprogramms in Sachen Wohnungswesen eine Abweichung von der in Absatz 1 angeführten Auflage gewähren.

§ 6 - Die Wohnungen müssen eine minimale Fertigstellung und eine Mindestausrüstung im Sinne von Artikel 1 10° und 11° genießen.

§ 7 - Die Appartementgebäude oder die Gebäude mit mehreren Wohnungen werden gemeinschaftliche Diensträumlichkeiten im Sinne von Artikel 1 12° enthalten.

§ 8 - Die Wohnung stimmt mit den von der Regierung in Sachen gesundheitliche Zutraglichkeit der Wohnungen festgelegten Kriterien überein.

§ 9 - Wenn für die Arbeiten eine Städtebaugenehmigung erforderlich ist, wird vor der Gewährung des Zuschusses eine Abschrift dieser Genehmigung vorgelegt.

§ 10 - Die Akte zum städtebaulichen und architektonischen Vorentwurf bezüglich der Gestaltung der geschaffenen Wohnungen muss der Verwaltung innerhalb von 12 Monaten ab dem Datum, an dem das Programm dem Operator zugestellt worden ist, zur Genehmigung übermittelt werden.

Die Akte der Submission mit den Plänen, Aufmaßen, Schätzungsaufmaßen und Lastenheften wird der Wallonischen Gesellschaft innerhalb von 18 Monaten ab dem Datum, an dem das Programm dem Operator zugestellt worden ist, zur Genehmigung übermittelt.

Die Akte mit dem Ergebnis des Aufrufs zum Wettbewerb für die Arbeiten muss der Verwaltung innerhalb von vierundzwanzig Monaten ab der Zustellung des Programms an den Operator übermittelt werden.

Auf mit Gründen versehenen Antrag des Operators hin kann die Verwaltung eine weitere Frist von sechs Monaten für die Einreichung der Akte des Vorentwurfs oder von sechs Monaten für den Aufruf zum Wettbewerb bewilligen.

Auf mit Gründen versehenen Antrag der Verwaltung hin kann der Minister eine weitere Frist von sechs Monaten für die Einreichung der Akte des Vorentwurfs oder von sechs Monaten für den Aufruf zum Wettbewerb bewilligen.

§ 11 - Die Anweisung zur Inangriffnahme der Arbeiten muss innerhalb von drei Monaten ab der Zustellung der Gewährung des Zuschusses gegeben werden.

Die Fertigstellung der Arbeiten muss innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab derselben Zustellung erfolgen.

Die Arbeiten, mit Ausnahme der Sicherungsarbeiten, dürfen nicht vor der Zustellung des Zuschusses begonnen werden.

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

§ 12 - Vor dem Aufruf zum Wettbewerb des Bauauftrags muss der Operator über dingliche Rechte an dem Grundstück oder an dem Gebäude und über die erforderlichen Städtebaugenehmigungen verfügen.

§ 13 - Die Wohnung muss ab dem Tag ihrer ersten Benutzung dreißig Jahre lang als Sozialwohnung zur Vermietung gegeben werden.

§ 14 - Innerhalb von drei Monaten nach den in den § 10 erwähnten Fristen übermittelt die Verwaltung dem Minister die Liste der außerhalb der Friste eingereichten Projekte zusammen mit einer Liste der ggf. durch die Operatoren eingereichten Verlängerungsanträge.

Der Minister darf eine zusätzliche Frist einräumen oder der Regierung die Wiederzuweisung des Zuschusses vorschlagen.

Art. 5 - Der vorläufige Betrag der Beteiligung der Region wird auf der Grundlage der Veranschlagung des Vorentwurfs der Arbeiten festgelegt.

Der endgültige Betrag des Zuschusses wird auf der Grundlage des Ergebnisses der Ausschreibung der Arbeiten festgesetzt und dem Operator durch den Minister mitgeteilt.

Art. 6 - Die Auszahlung des Zuschusses wird wie folgt vorgenommen:

- 1° der erste Teilbetrag, das heißt 40% des Betrags, gegen Vorlage der Anweisung, die Arbeiten zu beginnen;

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

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 die "Société wallonne du Logement" oder eine Gesellschaft verwalteten Sozialwohnungen geregelt.

Art. 8 - Der Minister kann dem Antragsteller erlauben, den Mietern frühestens am Ende des achten Jahres ab der ersten Bewohnung Wohnungen zu verkaufen.

Der Verkaufserlös wird zuerst für die vorzeitige Rückzahlung der für die Schaffung oder Renovierung dieser Wohnungen eingegangenen Schulden bestimmt und anschließend für die Schaffung oder Renovierung einer oder mehrerer Wohnungen derselben Art.

Art. 9 - § 1 - Der Betrag, der von dem Zuschussberechtigten bei Nichteinhaltung der Bedingungen für die Gewährung des Zuschusses 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 8 des vorliegenden Erlasses erwähnten Verkaufs.

Art. 10 - Der vorliegende Erlass findet Anwendung auf die Finanzierung der ab dem Jahr 2012 durch die Regierung genehmigten Programme zum Bau von Sozialwohnungen.

Art. 11 - Der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört, wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 23. März 2012

Der Minister-Präsident
 R. DEMOTTE

Der Minister für nachhaltige Entwicklung und den öffentlichen Dienst
 J.-M. NOLLET

ANLAGE

MUSTER DES VERWALTUNGSMANDATS

In Anwendung von Artikel 29 des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse und des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 22. März 2012 über die Gewährung durch die Region einer Beihilfe an die lokalen Behörden und die autonomen Regionen für den Bau von Sozialwohnungen;

In der Erwägung, dass (vollständige Vorgeschichte des bisherigen Verfahrens);
 Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats vom;
 Aufgrund des am abgegebenen Gutachtens der Wohnungsbaugesellschaft;
 Wird zwischen dem Unterzeichneten, (einer lokalen Behörde oder einer autonomen Region),
 Inhaber von dinglichen Rechten an dem nachstehend beschriebenen Gut,

nachstehend "Mandant" genannt,
 und der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes, die auf dem Gebiet der durch die Maßnahme betroffenen Gemeinde örtlich zuständig ist, nämlich die Gesellschaft,
 vertreten durch

auf Grund von (Ermächtigungsbestimmungen)
 nachstehend "Mandatsträger" genannt,
 das vorliegende Verwaltungsmandat vereinbart, laut dessen der Mandant seinen Mandatsträger bevollmächtigt,
 um für seine Rechnung und in seinem Namen die folgenden Wohnungen zu verwalten:

Artikel 1 - Dem Mandatsträger verliehene Befugnisse.

§ 1 - Der Mandant bevollmächtigt seinen Mandatsträger für die gesamte 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 die von der Regierung angenommenen Bestimmungen über die Vermietung von durch eine Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen geregelt;

c) die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes hat die Möglichkeit, jeden Mietvertrag zu verlängern, erneuern, mit oder ohne Entschädigung 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 Mandants 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 jede rückerstatteten Betrag einzunehmen;

3° den Mandanten bei jeder Verwaltungsbehörde zu vertreten, alle zum Erhalt der Beihilfen für natürlichen 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 der 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 Jahr setzt der Mandatsträger den Mandanten von dem Mietzustand der in die Zuständigkeit des vorliegenden Mandats fallenden Wohnungen in Kenntnis.

Art. 6 - Sonderklauseln.

(Eventuell).

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 23. März 2012 über die Gewährung durch die Region einer Beihilfe an die lokalen Behörden und die autonomen Regien für den Bau von Sozialwohnungen beigefügt zu werden.

Namur, den 23. März 2012

Der Minister-Präsident
R. DEMOTTE

Der Minister für nachhaltige Entwicklung und den öffentlichen Dienst
J.-M. NOLLET

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

N. 2012 — 1045

[2012/202006]

23 MAART 2012. — Besluit van de Waalse Regering waarbij het Gewest een tegemoetkoming aan de plaatselijke besturen en autonome bedrijven verleent voor de bouw van sociale woningen

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 29 en 35 tot 43;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 19 juli 2007 waarbij het Gewest een tegemoetkoming aan de plaatselijke besturen en autonome bedrijven verleent voor de bouw van sociale of middelgrote woningen;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 11 juli 2011;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 14 juli 2011;

Gelet op het advies van de "Société wallonne du Logement", gegeven op 29 augustus 2011;

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 13 september 2011;

Gelet op het advies nr. 50.696/4 tot 50.703/4 van de Raad van State, gegeven op 27 december 2011, overeenkomstig artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het advies van de "Conseil supérieur du Logement" (Hoge Huisvestingsraad), gegeven op 31 augustus 2011;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting,

Besluit :

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

1° Minister : de Minister bevoegd voor Huisvesting;

2° bestuur : het Departement Wonen van het Operationeel Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening, Wonen, Erfgoed en Energie van de Waalse Overheidsdienst;

3° operator : een plaatselijk bestuur of een autonoom bedrijf;

4° de kostprijs van de woning : het bedrag van de uitgaven die nodig zijn voor de bouw van een woning : alle kosten, honoraria en belastingen inbegrepen, met uitzondering van de kostprijs van de sloop van de gebouwen die op de plaats van de te bouwen woning gelegen zijn, de waarde van het terrein, de kostprijs van de inrichting van de omgeving en de tegemoetkomingen verkregen overeenkomstig andere regelgevingen;

5° de totale kostprijs van een verrichting : de som van de kostprijzen van elke woning voorzien in het kader van de verrichting;

6° honoraria : in de honoraria inbegrepen zijn de kostprijs van de projectontwerpers, de technische studies, de coördinatie inzake veiligheid en gezondheid, de EPG-verantwoordelijke, de EPG-certificering (energieperformantie gebouwen);

7° kosten : de onkosten omvatten de kostprijs van de grondonderzoeken of van de onderzoeken waarin het bestek voorziet, de aansluitingen, de prijsherzieningen, de onvoorziene toestanden te wijten aan de aard van de bodem;

8° het programma : het gemeentelijk actieprogramma inzake huisvesting bedoeld in de artikelen 188 tot en met 190 van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen;

9° passiefwoning of daarmee gelijkgesteld :

— hetzij de woning waarvan de netto-behoefte aan verwarmingsenergie lager zijn dan 15 kWu/m²/jaar en waarvoor de globale finale energievraag voor de verwarming, het warm water, de huishoudelijke uitrustingen lager is dan 42 kWu/m² per jaar;

— hetzij de woning waarvan de Ew gelijk is aan 30 of minder en waarvan de K gelijk is aan 20 of minder;

— hetzij de woning waarvan de energieproductie het geheel of een deel van het verbruik compenseert en het mogelijk maakt een Ew van 30 of minder te bereiken;

10° minimumafwerking : de minimumafwerking van het gebouw omvat voor elke leefkamer een soepele of harde bodembedekking, zorgvuldig afgewerkte bepleisterde of geverfde of met behang beklede, met hout bedekte of in natuursteen, baksteen of blokken gemetselde of uit zichtbare betonwanden opgetrokken muren, of bepleisterd, of beschilderd, of met hout overdekt, of een uit een beschilderde betonlaag bestaand plafond of een vals plafond. Daarin inbegrepen zijn eveneens de deuren die de nachtvertrekken van de andere vertrekken scheiden;

11° minimumuitrusting : de minimumuitrusting van de woning bevat een ingebouwd verwarmingssysteem en een verluchtingssysteem aangepast aan de energieperformantie van het gebouw, een keuken bestaand uit minstens een meubel met een gootsteen, een badkamer afzonderlijk van de keuken waarin een douche of een badkuip staan, aangesloten op warm water, een binnentoilet;

12° gemeenschappelijke dienstlokalen : de gemeenschappelijke dienstlokalen dienen voor het onderbrengen van huisvuil, tweewielers en kinderwagens. Het lokaal waarin huisvuil wordt opgeslagen moet voldoen aan volgende voorwaarden : het moet afgesloten kunnen worden en makkelijk toegankelijk zijn voor de bewoners, daar gelegen zijn waar huisvuil vlot naar de openbare weg overgebracht kan worden en over voldoende capaciteit beschikken, rekening houdend met het aantal woningen, om het selectief opslaan van huisvuil mogelijk te maken. Er moet minstens plaats zijn voor vier vuilnisbakken. Het lokaal voor het stallen van tweewielers en kinderwagens moet aan volgende voorwaarden voldoen : het moet afgesloten kunnen worden en makkelijk toegankelijk zijn voor de bewoners, daar gelegen zijn waar de overgang naar de openbare weg makkelijk is en onafhankelijk zijn van de parkeerruimtes, over afmetingen beschikken die beantwoorden aan de voorziene functie, rekening houdend met het aantal woningen, met een oppervlakte van minimum 1,2 m² per woning.**Art. 2.** Het Gewest kan een toelage aan de operator toekennen voor een bouwverrichting om er één of meer sociale woningen van te maken op een grond gelegen langs een uitgeruste weg of waarvoor een subsidieaanvraag is ingediend in het kader van de artikelen 44 of 69 van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen of die gelegen is langs een weg die aangelegd moet worden door een andere instelling of rechtspersoon dan een huisvestingsmaatschappij, gemachtigd door een beslissing van de gemeenteraad voor zover de werken bedoeld in artikel 3 niet overgenomen worden door overheden krachtens andere wet- of regelgevende bepalingen.

De toelage is bestemd om het geheel of een deel van de kostprijs van de woning te dekken.

Art. 3. § 1. De toelage wordt bepaald op :

- a) 65.000 euro voor een woning met één slaapkamer;
- c) 84.500 euro voor een woning met twee of drie slaapkamers;
- c) 104.000 euro voor een woning met vier slaapkamers of meer.

De in het eerste lid bedoelde toelage mag niet hoger zijn dan 100 % van de kostprijs van de woning en wordt dus in voorkomend geval tot die kostprijs verminderd.

Voor de passiefwoningen of daarmee gelijkgesteld, opgetrokken als individueel huis, wordt de subsidie verhoogd met 10.000 euro per woning. Voor de passiefwoningen of daarmee gelijkgesteld, opgetrokken in de vorm van appartementsblokken of meervoudige woningen, wordt de subsidie verhoogd met 5.000 euro per woning.

Per aanpasbare woning, zoals bepaald in artikel 1, 16^oter, van het Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen, wordt de toelage verhoogd met :

- a) 2.000 euro voor de woningen met één slaapkamer;
- b) 2.500 euro per woning met twee of drie slaapkamers;
- c) 3.000 euro per woning met vier slaapkamers of meer.

Als die bedragen overschreden worden, zijn ze voor rekening van de aanvrager. De formele verbintenis aangaande die kostenovername wordt voorafgaandelijk aan het in mededinging stellen van de werken aan het bestuur overgemaakt.

§ 2. De bedragen van de toelagen bedoeld in § 1 kunnen door de Regering bij de goedkeuring van elk meerjarenprogramma herzien worden.

§ 3. Het gebouw kan gedeeltelijk bestemd worden voor een andere bestemming dan huisvesting.

Art. 4. § 1. Om aanspraak te kunnen maken op de toelage, moet worden voldaan aan de voorwaarden bedoeld in de §§ 2 tot 13 :

§ 2. De in artikel 2 bedoelde verrichting moet opgenomen zijn in het programma van de gemeente en door de Regering goedgekeurd zijn.

§ 3. De operator moet gebruik maken van de administratieve en technische documenten opgemaakt door het bestuur. De aanvrager dient een subsidieaanvraag in bij het bestuur volgens de door de Minister bepaalde voorwaarden.

§ 4. De woningen moeten thermische en energetische performantieniveaus bereiken die minstens K 35 en Ew 60 evenaren.

§ 5. Elke verrichting met meer dan drie woningen moet minstens 30 % aanpasbare woningen bevatten.

De Regering kan een afwijking toestaan op de verplichting van lid 1 bij de goedkeuring van het gemeentelijk huisvestingsprogramma.

§ 6. De woningen moeten afgewerkt zijn en over een minimumuitrusting beschikken zoals bepaald in artikel 1, 10^o en 11^o.

§ 7. De appartements- of flatgebouwen met meer dan drie woningen moeten beschikken over dienstlokalen bedoeld in artikel 1, 12^o.

§ 8. De woning beantwoordt aan de criteria die door de Regering inzake gezondheid van de woningen bepaald zijn.

§ 9. Als de werken een stedenbouwkundige vergunning vereisen, wordt een afschrift van die vergunning voor de toekenning van de toelage afgegeven.

§ 10. Het dossier voor het stedenbouwkundig en architectonisch voorproject met betrekking tot het ontwerp van de opgerichte woningen moet binnen de twaalf maanden te rekenen van de kennisgeving van het programma aan de operator ter goedkeuring aan het bestuur worden voorgelegd.

Het gunningsdossier met de plannen, de opmetingsstaten, de ramingen en de bestekken moet binnen de achttien maanden te rekenen van de kennisgeving van het programma aan de operator ter goedkeuring aan het bestuur worden voorgelegd.

Het dossier met het resultaat van het in mededinging stellen van de werken moet binnen de vierentwintig maanden te rekenen van de kennisgeving van het programma aan de operator aan het bestuur worden overgemaakt.

Na een gemotiveerd verzoek van de operator kan het bestuur een bijkomende termijn van zes maanden toestaan voor de indiening van het voorontwerp of het in mededinging stellen.

Op gemotiveerd verzoek van het bestuur kan de Minister een bijkomende termijn van zes maanden toestaan voor de indiening van het voorontwerp of het in mededinging stellen.

§ 11. Het bevel tot aanvatten van de werken dient binnen de drie maanden gegeven te worden te rekenen van de kennisgeving van de toekenning van de subsidie.

Het einde van de werken moet binnen een termijn van twee jaar te rekenen van deze mededeling plaatsvinden.

Met uitzondering van de bewarende of beschermende werken mogen de werken niet voor de kennisgeving van de subsidie ondernomen worden.

Op gemotiveerd voorstel van het bestuur kan de Minister een bijkomende termijn toekennen.

§ 12. De operator moet voor het in mededinging stellen van de overheidsopdracht voor aanneming van werken beschikken over de zakelijke rechten over het gebouw en de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunningen.

§ 13. De woning moet, te rekenen van de eerste bewoning, als sociale woning verhuurd worden tijdens een periode van dertig jaar.

§ 14. Binnen de drie maanden volgend op de termijnen van § 10 deelt het bestuur de lijst van de termijnoverschrijdende projecten aan de Minister mee, samen met een lijst van de verlengingsaanvragen die de operatoren eventueel hebben ingediend.

De Minister kan een bijkomende termijn verlenen of de Regering voorstellen om de subsidie anders aan te wenden.

Art. 5. Het voorlopige bedrag van de tegemoetkoming van het Gewest wordt bepaald op grond van het voorontwerp van de werken.

Het definitieve bedrag van de subsidie wordt vastgesteld op grond van het resultaat van het in mededinging brengen van de werken, en wordt door de Minister aan de operator medegedeeld.

Art. 6. De uitbetaling van de subsidie gebeurt als volgt :

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

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

3° het resterend bedrag op basis van de eindrekening van de werken en nadat het bestuur zich ter plaatse van hun verwezenlijking is komen vergewissen.

Art. 7. Het beheer van de woningen valt onder een beheersmandaat, gesloten tussen de aanvrager en de maatschappij die bevoegd is op het grondgebied waarop de verrichting wordt uitgevoerd, volgens het model in bijlage.

De aanvaarding van de kandidaat-huurder, de berekening van de huur en de huurregeling voor de woningen vallen onder de regeringsbepalingen betreffende de verhuur van de sociale woningen beheerd door de "Société wallonne" of door een maatschappij.

Art. 8. De Minister kan ten vroegste op het einde van het achtste jaar te rekenen van de eerste bewoning de aanvrager de toelating geven om woningen aan de huurders te verkopen.

De opbrengst van de verkoop wordt eerst aangewend voor de vervroegde terugbetaling van de schulden aangegaan voor de oprichting of de renovatie van die woningen en dan voor de oprichting of de renovatie van één of meerdere gelijksoortige woningen.

Art. 9. § 1. Het bedrag dat door de maatschappij bij niet-naleving van de toekenningsvoorwaarden voor de toelage terugbetaald moet worden, wordt vastgesteld door volgende formule :

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

waarbij :

R staat voor het bedrag dat terugbetaald moet worden;

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

M, voor het bedrag van de subsidie.

§ 2. De sanctie voorzien in § 1 wordt niet toegepast voor de verkoop bedoeld in artikel 8.

Art. 10. Dit besluit is van toepassing op de financiering van de bouwprogramma's voor sociale woningen goedgekeurd door de Regering vanaf het jaar 2012.

Art. 11. De Minister bevoegd voor Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 23 maart 2012.

De Minister-President,

R. DEMOTTE

De Minister van Duurzame Ontwikkeling en Ambtenarenzaken,

J.-M. NOLLET

BIJLAGE

MODEL BEHEERSMANDAAT

Overeenkomstig artikel 29 van het Waals Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en het besluit van de Waalse Regering van 22 maart 2012 waarbij door het Gewest een tegemoetkoming toegekend wordt aan de plaatselijke besturen en aan de autonome bedrijven met het oog op de bouw van sociale woning;

Gelet op (Voorgeschiedenis van de te volgen procedure);

Gelet op de beraadslaging en het gemeenteraadsbesluit van

Gelet op de beslissing van de huisvestingsmaatschappij, gegeven op

Wordt tussen ondergetekende, (een plaatselijk bestuur of een autonoom bedrijf), houder van zakelijke rechten op hierna omschreven goed,

hierna "mandaatgever" genoemd,

en de openbare huisvestingsmaatschappij bevoegd op het grondgebied van de gemeente betrokken bij de verrichting, namelijk maatschappij

vertegenwoordigd door

krachtens (machtigingsbepalingen)

hierna "mandaathouder" genoemd,

dit beheersmandaat overeengekomen luidens welk de mandaatgever machtiging verleent aan de mandaathouder om volgende woningen in diens opdracht en naam te beheren en te besturen :

Artikel 1. Volmachten aan de mandaathouder.

§ 1. De mandaatgever geeft de bevoegdheid aan de mandaathouder om tijdens de gehele duur van het contract :

1° elke huurovereenkomst en elk huurcontract te sluiten en, meer bepaald, te verlengen, te hernieuwen, met of zonder vergoeding op te zeggen, elke opzeg te verlenen en te aanvaarden, met uitdrukkelijke vermelding dat :

a) de aanvaarding van de kandidaat-huurder, de berekening van de huur en de huurregeling voor de sociale woningen vallen onder de regeringsbepalingen betreffende de verhuur van de sociale woningen beheerd door een openbare huisvestingsmaatschappij;

b) de huisvestingsmaatschappij de mogelijkheid heeft om alle huurovereenkomsten te verlengen, te hernieuwen, met of zonder vergoeding op te zeggen, elke opzeg te verlenen en te aanvaarden, alle plaatsbeschrijvingen op te stellen;

2° alle vervallen of nog te vervallen huurgelden in ontvangst te nemen;

3° mits voorafgaandelijke schriftelijke machtiging van de mandaatgever, elke nodige of noodzakelijke herstelling, oprichting, verbetering die hem te beurt vallen op diens kosten uit te voeren of te laten uitvoeren en daarvoor een contract te sluiten met elke natuurlijke of rechtspersoon;

4° van de huurders de herstellingen op hun kosten te eisen;

5° de huurwaarborg te krijgen en te beheren en de vrijgave van de huurwaarborg te bekomen.

§ 2. De mandaatgever geeft de bevoegdheid aan de mandaathouder om tijdens de gehele duur van het contract :

1° in opdracht en ten laste van de mandaatgever en mits voorafgaandelijke schriftelijke machtiging van laatstgenoemde alle overheidsopdrachten en contracten te gunnen ter dekking van de brand- en andere risico's, voor het onderhoud, de verlichting van de woning, het abonnement op de watervredelers, de gas- of elektriciteitsdistributie en voor alle andere doelen, de opdrachten en andere eventuele bestaande contracten te verlengen of op te zeggen;

2° alle belastingaftrekken of andere aftrekken van taksen en belastingen verschuldigd door de mandaatgever in zijn hoedanigheid van eigenaar te verrichten, daartoe elk verzoek indienen en elke terugbetaalde som te krijgen;

3° de mandaatgever te vertegenwoordigen bij alle bestuurlijke overheden, alle vereiste formaliteiten te verrichten voor het krijgen van tegemoetkomingen aan natuurlijke personen;

4° kwijting en ontlasting van alle gekregen of betaalde sommen te geven of in te trekken, de afhaling te verrichten van alle in bewaring gegeven sommen, alle titels en stukken overhandigen, er ontlasting van te geven of in te trekken;

5° alle nodige vervolgingen, beslagnames, dwangschriften en benaerstigingen uitoefenen, voor alle rechtbanken en hoven dagen en verschijnen in naam en in opdracht van de mandaatgever, zowel als eiser als als verweerder, alle vonnissen en arresten te verkrijgen en ten uitvoer te brengen;

6° alle akten, processen-verbaal en stukken te verlijden en te tekenen en woonstkeuze te doen.

Art. 2. Beheerkosten.

Het mandaat wordt vergoed tegen de voorwaarden bedoeld in dit contract.

De beheerskosten worden bepaald op btw inbegrepen (15 % maximum) van het bedrag van de geïnde huurgelden.

De mandaathouder verbindt zich ertoe een nauwkeurige boekhouding bij te houden aangaande de geldbewegingen van dit mandaat.

De mandaathouder maakt elk kwartaal/elke maand een omstandige lijst op van de inkomsten voor de mandaatgever en van de verantwoorde uitgaven te zijnen laste en stuurt ze hem op, en stort het batig saldo, na aftrek van de beheerskosten, op rekening nr.

Art. 3. Mededeling van informatie.

De mandaathouder verbindt zich ertoe de mandaatgever in te lichten over de procedures die aangevat worden om de onbetaalde huurgelden te verhalen.

De mandaathouder maakt jaarlijks de rekeningen op uit dit beheersmandaat, legt ze vast en maakt ze ter goedkeuring aan de mandaatgever over.

Art. 4. Verkoop.

De mandaatgever licht de mandaathouder in over de verkoop van elk goed bedoeld bij dit mandaat.

Bij verkoop van een woning vallend onder dit mandaat wordt de overeenkomst van rechtswege opgeheven wat die woning betreft.

Art. 5. Duurtijd van het contract.

Dit mandaat wordt verleend en aangenomen voor een jaarlijks stilzwijgend verlengbare duur van negen jaar, ingaand op

Zes maanden voor de eerste vervallermijn van negen jaar licht de mandaathouder de mandaatgever in over de huurstaat van de goeden vallend onder dit mandaat.

Art. 6. Bijzondere clausules.

(Eventueel).

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

Goedgekeurd de schrapping van lijnen en woorden, onbestaande geacht.

Dit contract wordt opgesteld in evenveel exemplaren als er contract ondertekenende partijen zijn, waarbij elke partij erkent er één origineel exemplaar van gekregen te hebben.

(verplicht opschrijven : Gelezen en goedgekeurd)

Handtekeningen van de partijen

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 23 maart 2012 waarbij het Gewest een tegemoetkoming aan de plaatselijke besturen en autonome bedrijven verleent voor de bouw van sociale woningen.

Namen, 23 maart 2012.

De Minister-President,
R. DEMOTTE

De Minister van Duurzame Ontwikkeling en Ambtenarenzaken,
J.-M. NOLLET