

## SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2021/34191]

**24 NOVEMBRE 2021. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction d'un ou plusieurs logements d'utilité publique à destination des étudiants**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'habitation durable, articles 61, alinéa 1<sup>er</sup>, 62, § 2, 63, alinéa 1<sup>er</sup>, 68, remplacés par le décret du 17 juillet 2018, et 164, § 4 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2012 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction d'un ou plusieurs logements sociaux à destination des étudiants ;

Vu le rapport du 11 décembre 2020 établi conformément à l'article 3, 2<sup>o</sup>, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Vu les avis de l'Inspecteur des Finances, donnés le 9 décembre 2020 et 9 juillet 2021 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 16 décembre 2020 ;

Vu l'avis de l'Union des Villes et Communes de Wallonie, donné le 28 janvier 2021 ;

Considérant l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 18 janvier 2021 ;

Considérant l'avis du pôle « Logement », donné le 8 février 2021 ;

Vu l'avis 69.933/4 du Conseil d'Etat, donné le 29 septembre 2021, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition du Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1<sup>o</sup> le Ministre : le Ministre qui a le logement dans ses attributions ;

2<sup>o</sup> la S.W.L: la Société wallonne du Logement ;

3<sup>o</sup> la société : la société de logement de service public ;

4<sup>o</sup> l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant : l'ensemble de logements dans un bâtiment collectif, composé au minimum de cinq chambres, d'une cuisine collective et de sanitaires collectifs, destiné à des étudiants, tels que définis à l'article 1<sup>er</sup>, 16<sup>o</sup>, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public ;

5<sup>o</sup> le coût de l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant : le montant des dépenses nécessaires à la création d'un ensemble de logements public étudiant comprenant: le coût de la prise de droit réels sur un bien immobilier, des travaux de construction, réhabilitation, restructuration, adaptation, tous frais, honoraires, taxes et mobilier 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;

6<sup>o</sup> le coût maximum autorisé : le montant théorique qui ne peut pas être dépassé par le coût du logement déterminé au moment de l'approbation par la S.W.L. du résultat de la mise en concurrence des travaux ou, en cas d'acquisition sur plan ou de logements construits ne nécessitant pas de travaux, de la prise de droit réel ;

7<sup>o</sup> le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque ensemble de logements d'utilité publique étudiant prévu dans le cadre de l'opération à l'approbation du résultat de mise en concurrence des travaux ;

8<sup>o</sup> les honoraires : la somme des coûts des auteurs de projet, des études techniques, de la coordination de sécurité et de santé, du responsable PEB, de la certification PEB, des audits logement et des études environnementales ;

9<sup>o</sup> les 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 ou à l'état du bâtiment existant ;

10<sup>o</sup> le programme : tout programme de création de logements approuvé par le Gouvernement ;

11<sup>o</sup> le parachèvement minimum : l'ensemble de logements comprend au minimum, pour chaque pièce d'habitation, un revêtement de sol souple ou rigide, des murs, cloisons, plafond et faux plafond prêt à peindre ou fini et également des portes de séparation entre les pièces de nuit et les autres pièces ;

12<sup>o</sup> l'équipement minimum : l'ensemble de logements comprend au minimum : un système de chauffage et un système de ventilation adaptés et dimensionnés en fonction de la performance énergétique du bâtiment; une cuisine collective proportionnée au nombre d'unités de logement; une pièce d'eau collective distincte de la cuisine et disposant de deux douches alimentées en eau chaude et de trois douches alimentées en eau chaude à partir de neuf habitants; de deux WC incorporés au logement et de trois WC incorporés au logement à partir de neuf habitants;

13<sup>o</sup> le mobilier minimum : pour la cuisine collective, un meuble avec évier, un frigo, taques de cuisson, rangements, poubelles, une table et des chaises composant la cuisine en fonction du nombre d'unités de logement ; un lit composé d'un cadre, d'un sommier et d'un matelas, une armoire, une étagère, un bureau et une chaise pour chaque unité de logement ;

14<sup>o</sup> les locaux de service communs : les locaux de service commun sont destinés à l'entreposage des ordures ménagères et à l'entreposage de véhicules deux roues ;

15<sup>o</sup> l'énergie décarbonée : la source d'énergie qui n'émet pas de dioxyde de carbone ;

16<sup>o</sup> matériau biosourcé : le matériau dont le pourcentage massique issu de la biomasse végétale ou animale est égal ou supérieur aux seuils arrêtés par le Ministre ;

17<sup>o</sup> le matériau recyclé : le matériau dont le pourcentage massique issu de matière récupérée est supérieur à 20 pour cent ;

18<sup>o</sup> le matériau de réemploi : le matériau ou élément de construction issu de déconstruction, réutilisé pour un usage identique à celui pour lequel il a été conçu.

Concernant l'alinéa 1<sup>er</sup>, 14°, le local permettant d'entreposer les ordures ménagères et le local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues et des voitures d'enfants répondent aux exigences suivantes :

- 1° ils se ferment et sont protégés des intempéries et aisément accessibles par les habitants de l'immeuble ;
- 2° ils sont localisés de manière à permettre aisément l'accès à la voie publique et sont indépendants des parkings ;
- 3° ils sont distincts, ont chacun une dimension suffisante compte tenu du nombre de logements et, en ce qui concerne le local à ordures, permettant le stockage sélectif des ordures ménagères.

**Art. 2.** La S.W.L. peut accorder une subvention à la société, pour une opération de création d'un ensemble de logements d'utilité publique étudiants dans la mesure où les travaux éligibles ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

La subvention visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût de l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant.

**Art. 3.** § 1<sup>er</sup>. La subvention visée à l'article 2 est fixée à 185.000 euros par ensemble de logements d'utilité publique étudiant composé de cinq unités de logement, en ce compris les parties communes, augmentée de 30.000 euros par unité de logement supplémentaire.

Pour l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant ayant recours à l'utilisation de matériaux biosourcés pour un coût total hors frais supérieur à trente pour cent du coût du logement hors frais, honoraires et taxes, la subvention visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est augmentée de 5.000 euros.

Pour l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant ayant recours à l'utilisation de matériaux recyclés et/ou de réemploi pour un coût total hors frais supérieur à vingt pour cent du coût du logement hors frais, honoraires et taxes, la subvention visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est augmentée de 5.000 euros par logement.

Pour l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant ayant recours à un approvisionnement d'énergie décarbonée pour les besoins de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, la subvention visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est augmentée de 1.000 euros.

Pour l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant développant un système de production d'énergie renouvelable couvrant au minimum cinquante pour cent de la consommation théorique totale d'énergie primaire du logement, la subvention visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est augmentée de 3.000 euros.

Lorsque le coût de l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant est inférieur au montant de la subvention fixé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la subvention ne peut dépasser 100 % du coût du logement. Le cas échéant, elle est réduite du surplus constaté au regard du résultat de la mise en concurrence.

§ 2. Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de réviser les montants des subventions fixés au § 1<sup>er</sup> lors de l'approbation de chaque programme du Gouvernement wallon ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction.

Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de prévoir un complément aux montants des subventions fixés au § 1<sup>er</sup> sur base des priorités qu'il fixe dans un programme.

Le bâtiment acheté, construit, réhabilité, restructuré ou adapté, visé à l'article 2 peut être affecté en partie à une autre destination que l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant, conformément aux dispositions du Code wallon de l'habitation durable et avec l'accord formel de la S.W.L.

**Art. 4.** § 1<sup>er</sup>. Le bénéfice de la subvention visée à l'article 2 est subordonné au respect des conditions visées aux §§ 2 à 19.

§ 2. L'opération visée à l'article 2 est reprise dans un programme.

§ 3. La société utilise tout au long du processus immobilier de création des logements, les documents administratifs mis à disposition par la S.W.L.

§ 4. L'ensemble de logements d'utilité publique étudiant atteignent les performances thermiques, énergétiques et environnementales correspondant au minimum exigé par les réglementations en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

§ 5. L'ensembles de logements d'utilité publique étudiant bénéficient d'un parachèvement, d'un équipement et d'un mobilier minimum ainsi que de locaux de services communs.

§ 6. L'ensemble de logements d'utilité publique étudiant comportent de cinq à dix unités de logement.

§ 7. L'ensemble de logements d'utilité publique étudiant bénéficient d'une installation d'un système de récupération de l'eau de pluie et de valorisation par des points de puisage au minimum dans les espaces communs, les caves, les garages et abords extérieurs.

§ 8. L'ensemble de logements d'utilité publique étudiant est conforme aux critères définis par le Gouvernement en matière de salubrité des logements collectifs.

§ 9. Dès son acquisition, la société prend toute mesure conservatoire à l'égard du bâtiment, pour les opérations visant la restructuration, réhabilitation ou adaptation de bâtiment existant.

Le coût de l'acquisition du bâtiment est pris en charge, pour autant que l'acte authentique d'achat date de moins de quatre ans par rapport à la date d'octroi de la subvention.

§ 10. Le coût maximum autorisé par ensemble de logements d'utilité publique étudiant est fixé à 280.000 euros pour un logement d'utilité publique étudiant comportant cinq chambres, augmenté de 50.000 euros maximum par chambre supplémentaire. Le coût des espaces communs et le coût des locaux de service communs sont inclus dans le coût de l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant.

Les montants maximums autorisés par ensemble de logements d'utilité publique étudiant sont majorés le cas échéant, des augmentations aux montants des subventions fixés à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, et des compléments en application de l'article 3, § 2, alinéa 2.

Le coût maximum autorisé par opération correspond à la somme des coûts maximums autorisés par ensemble de logements d'utilité publique étudiant.

Le coût de l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant, comprenant le coût du parachèvement minimum, du mobilier minimum et de l'équipement minimum, calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de travaux, peut excéder le coût maximum autorisé par logement pour autant que le coût maximum par opération soit respecté.

§ 11. Le Gouvernement peut déléguer au Ministre en charge du Logement, la possibilité de réviser les montants fixés aux § 10 lorsque les montants visés à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, sont revus en fonction de l'article 3, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction.

§ 12. Lorsque le coût total d'une opération calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de travaux dépasse de maximum vingt pour cent le coût maximum autorisé par opération visé aux §§ 9 et 10, la Société wallonne peut, sur demande motivée de la société, accorder une dérogation aux montants visés aux §§ 9 et 10. La Société wallonne transmet sa décision à la société.

Au-delà de vingt pour cent de dépassement du coût maximum autorisé par opération visé aux §§ 9 et 10, aucune dérogation n'est possible.

§ 13. Le dossier d'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements à créer est soumis, pour approbation, à la S.W.L.. L'analyse de la S.W.L. porte sur le respect des prescrits réglementaires et l'atteinte du programme ainsi que sur les aspects coût du dossier.

Le dossier destiné à la mise en concurrence des travaux ou de la conception et réalisation des travaux relatif aux logements à créer est soumis, pour approbation, à la S.W.L.. Sauf dans le cas d'un dossier élaboré sur base d'un marché public de conception et construction, le dossier destiné à la mise en concurrence des travaux peut uniquement être soumis pour autant qu'un dossier d'avant-projet relatif aux logements à créer ait été approuvé par la S.W.L. et que la société dispose d'un permis d'urbanisme valide.

Le dossier contenant le résultat de la mise en concurrence des travaux ou de la conception et réalisation des travaux relatif aux logements à créer est soumis, pour approbation, à la S.W.L.. Le dossier contenant le résultat de la mise en concurrence des travaux peut uniquement être soumis pour autant qu'un dossier destiné à la mise en concurrence des travaux ou de la conception et réalisation des travaux relatif aux logements à créer ait été approuvé par la S.W.L.

En cas d'acquisition sur plan ou de logements construits et ne nécessitant pas de travaux, la société soumet à la S.W.L. un dossier de demande de prise de droits réels.

§ 14. L'échéance de validité de la subvention notifiée visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, est précisée dans les modalités de mise en œuvre des programmes. Cette échéance porte sur la date ultime de réception par la S.W.L. de l'ensemble des résultats de mise en concurrence des travaux relatifs aux logements à créer.

A la demande motivée de la société avant l'échéance visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la S.W.L. peut accorder un délai supplémentaire global de maximum dix-huit mois au dépôt de l'ensemble des résultats de mise en concurrence des travaux relatifs à l'opération de logements à créer. L'octroi de ce délai est uniquement possible dans la mesure où la société a introduit sa demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration compétente.

Au-delà des échéances visées aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2, la validité de la subvention est définitivement échuë.

§ 15. À l'exception des travaux conservatoires ou de sauvegarde, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'écoulement du délai au cours duquel la S.W.L. peut suspendre ou annuler le marché ni en cas de suspension du marché par la S.W.L. L'ordre de commencer les travaux est donné dans les trois mois à dater de l'échéance du délai précité ou à dater de l'autorisation, par la S.W.L., de commander les travaux.

§ 16. Préalablement au dépôt à la S.W.L. du dossier destiné à la mise en concurrence principale des travaux, la société dispose des droits réels sur le terrain ou le bâtiment à restructurer, réhabiliter ou adapter ainsi que des autorisations d'urbanisme nécessaires.

Au plus tard à l'introduction du résultat de mise en concurrence des travaux, la société fournit une copie des documents attestant des droits réels de la société.

§ 17. L'ensemble de logements d'utilité publique étudiant est mis en location au profit d'étudiants pendant une durée de trente ans à dater de sa première occupation.

§ 18. La société peut vendre l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant moyennant l'accord de la S.W.L., au plus tôt à la fin de la trentième 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.

§ 19. Endéans les trois mois consécutifs aux échéances visées au § 14, la S.W.L. communique au Ministre la liste des projets hors délai.

Le Ministre peut proposer au Gouvernement la réaffectation de la subvention.

**Art. 5.** Le montant définitif de la subvention est fixé dans la notification de l'approbation du résultat de la mise en concurrence des travaux par la S.W.L. à l'exception des marchés de conception et de construction pour lesquels la subvention est fixée après obtention du permis d'urbanisme.

**Art. 6.** § 1<sup>er</sup>. Le financement de la construction d'ensemble de logements d'utilité publique étudiants est assuré par le montant de la subvention visé à l'article 3 et par les avances consenties par la S.W.L. ou les disponibilités de la société, dont l'affectation est préalablement autorisée par la S.W.L.

§ 2. La S.W.L. assure le financement complémentaire à la subvention visée à l'article 2 par le biais d'emprunts garantis par la Région conformément à l'article 135 du Code wallon l'Habitation durable.

Le Gouvernement wallon arrête un règlement des avances réglant le calcul :

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

**Art. 7.** La S.W.L. libère la subvention et le financement complémentaire aux sociétés sur la base des factures à honorer par celles-ci au fur et à mesure de l'exécution du programme.

**Art. 8.** Le montant à rembourser par la société, en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention visée à l'article 2, est fixé par la formule suivante :

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

Où :

R = le montant du remboursement ;

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

M = le montant de la subvention.

**Art. 9.** § 1<sup>er</sup>. L'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2012 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction d'un ou plusieurs logements sociaux à destination des étudiants est abrogé.

§ 2. Par dérogation au § 1<sup>er</sup>, L'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2012 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction d'un ou plusieurs logements sociaux à destination des étudiants reste d'application pour les programmes approuvés par le Gouvernement wallon avant l'année 2021.

**Art. 10.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

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

Namur, le 24 novembre 2021.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,  
E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville,  
Ch. COLLIGNON

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C - 2021/34191]

**24 NOVEMBER 2021. — Besluit van de Waalse Regering waarbij de "Société wallonne du logement" (Waalse huisvestingsmaatschappij) een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de bouw van één of meerdere woningen van openbaar nut ten behoeve van studenten**

De Waalse Regering,

Gelet op het Waalse Wetboek van Duurzaam Wonen, artikelen 61, eerste lid, 62, § 2, 63, eerste lid, 68, vervangen bij het decreet van 17 juli 2018, en 164, § 4;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 12 juli 2012 waarbij de "Société wallonne du logement" (Waalse huisvestingsmaatschappij) een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de bouw van één of meerdere sociale woningen ten behoeve van studenten.

Gelet op het rapport van 11 december 2020, opgemaakt overeenkomstig artikel 3, 2°, van het decreet van 3 april 2014 houdende uitvoering van de resoluties van de Vrouwenconferentie van de Verenigde Naties die in september 2014 in Peking heeft plaatsgehad en tot integratie van de genderdimensie in het geheel van de gewestelijke beleidslijnen ;

Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën, gegeven op 9 december 2020 en 9 juli 2021;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 16 december 2020;

Gelet op het advies van de "Union des villes et communes de Wallonie" (Unie van de Waalse steden en gemeenten)", gegeven op 28 januari 2021;

Gelet op het advies van de "Société wallonne du Logement", gegeven op 18 januari 2021;

Gelet op het advies van de beleidsgroep "Huisvesting", gegeven op 8 februari 2021;

Gelet op het advies 69.933/4 van de Raad van State, gegeven op 29 september 2021, overeenkomstig artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 ;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

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

1° de Minister: de Minister bevoegd voor Huisvesting.

2° de "S.W.L": de "Société wallonne du logement";

3° de maatschappij : de openbare huisvestingsmaatschappij;

4° het studentenhuinvestingscomplex van openbaar nut: het wooncomplex in een collectief gebouw, bestaande uit ten minste vijf kamers, een collectieve keuken en collectieve sanitaire voorzieningen, bestemd voor studenten, zoals omschreven in artikel 1, 16°, van het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of de openbare huisvestingsmaatschappijen;

5° de kosten van het studentenhuinvestingscomplex van openbaar nut: het bedrag van de uitgaven die nodig zijn voor de oprichting van een openbaar studentenhuinvestingscomplex met inbegrip van: de kosten voor de verwerving van de zakelijke rechten op een onroerend goed, de bouw, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing, alle kosten, honoraria, belastingen en meubilair 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;

6° de toegelaten maximale kostprijs : het theoretische bedrag dat niet kan worden overschreden door de kostprijs van de woning die wordt vastgesteld op het ogenblik van de goedkeuring door de S.W.L. van het resultaat van de openbare aanbesteding voor de werken of, in geval van verwerving op plan of van woningen die worden gebouwd zonder dat werken nodig zijn, van de verwerving van het zakelijk recht ;

de totale kostprijs van een verrichting : de som van de kostprijs van elke woning van openbaar nut voor studenten voorzien die in het kader van de verrichting is gepland op het ogenblik van de goedkeuring van het resultaat van het in mededinging stellen van de werken;

8° de honoraria : de som van de kostprijs van de projectontwerpers, de technische studies, de coördinatie inzake veiligheid en gezondheid, de EPG-verantwoordelijke, de EPG-certificering, de huisvestingsaudits en de milieuonderzoeken;

9° de kosten : de kosten omvatten de kostprijs van de bodemtests of de tests voorzien in het bestek, de aansluitingen, de prijsherzieningen, de onvoorziene omstandigheden in verband met de aard van de bodem of de staat van het bestaande gebouw;

10° het programma : elk door de Regering goedgekeurd programma voor de oprichting van woningen;

11° de minimumafwerking : het wooncomplex omvat voor elke leefkamer een soepele of harde bodembedekking, wanden, scheidingswanden, plafond en verlaagde plafonds die klaar zijn om geschilderd of afgewerkt te worden en ook deuren . Daarin inbegrepen zijn eveneens de deuren die de nachtvertrekken van de andere vertrekken scheiden;

12° de minimumuitrusting : het wooncomplex omvat minstens: een verwarmingssysteem en een verluchtingssysteem ingebouwd en aangepast aan de energieprestatie van het gebouw; een gemeenschappelijke keuken in verhouding tot het aantal wooneenheden; een gemeenschappelijke badkamer apart van de keuken voorzien van twee douches met warm water of van drie douches met warm water vanaf negen inwoners, van twee binnentoiletten of van drie binnentoiletten vanaf negen inwoners;

13° het minimaal meubilaire: voor de gemeenschappelijke keuken, een meubel met een gootsteen, een koelkast, kookplaten, bergruimte, vuilnisbakken, een tafel en stoelen naar gelang van het aantal wooneenheden; een bed bestaande uit een bedframe, een bedvering en een matras, een kast, een boekenrek, een bureau en een stoel voor elke wooneenheid;

14° de gemeenschappelijke dienstlokalen: de gemeenschappelijke dienstlokalen die dienen voor het onderbrengen van huisvuil en tweewielers.

15° koolstofvrije energie: de energiebron die geen koolstofdioxide uitstoot;

16° biogebaseerd materiaal: een materiaal waarvan het massapercentage afkomstig van plantaardige of dierlijke biomassa gelijk is aan of hoger is dan de drempelwaarden die door de Minister zijn vastgesteld;

17° gerecycleerd materiaal: materiaal waarvan het massapercentage afkomstig van teruggewonnen materiaal meer dan 20 % bedraagt;

18° materiaal voor hergebruik: het materiaal of het constructie-element dat het resultaat is van deconstructie en dat wordt hergebruikt voor een gebruik dat identiek is aan dat waarvoor het werd ontworpen.

Met betrekking tot het eerste lid, 14°, voldoen de ruimte voor de opslag van huishoudelijk afval en de ruimte voor de opslag van tweewielers en kinderwagens aan de volgende eisen:

1° zij kunnen worden gesloten en zijn beschermd tegen weersomstandigheden en gemakkelijk toegankelijk voor de bewoners van het gebouw;

2° ze zijn zo gelegen dat ze gemakkelijk toegang verlenen tot de openbare weg en onafhankelijk zijn van parkeerterreinen;

3° ze zijn gescheiden zijn, ze zijn elk voldoende groot voor het aantal woningen en, wat de vuilnisruimte betreft, maken de selectieve opslag van huishoudelijk afval mogelijk.

**Art. 2.** De "S.W.L." kan aan de maatschappij een toelage toekennen voor de verwezenlijking van een studentenhuvestingscomplex van openbaar nut voor zover de in aanmerking komende werken niet onder andere wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen van de overheid vallen.

De in lid 1 bedoelde toelage is bedoeld om de kostprijs van het studentenhuvestingscomplex van openbaar nut geheel of gedeeltelijk te dekken.

**Art. 3. § 1.** De toelage bedoeld in artikel 2 wordt vastgelegd op 150.000 euro per studentenhuvestingscomplex van openbaar nut bestaande uit vijf wooneenheden, met inbegrip van de gemeenschappelijke plaatsen, verhoogd met 30.000 euro per bijkomende wooneenheid.

Voor elk studentenhuvestingscomplex van openbaar nut dat gebruik maakt van biogebaseerde materialen voor een totale kostprijs exclusief onkosten hoger dan dertig procent van de kostprijs van de huisvesting exclusief kosten, honoraria en belastingen, wordt de toelage, bedoeld in het eerste lid, verhoogd met 5.000 euro.

Voor elk studentenhuvestingscomplex van openbaar nut dat gerecycleerde en/of hergebruikte materialen gebruikt voor een totale kostprijs exclusief onkosten van meer dan twintig procent van de kostprijs van de huisvesting exclusief kosten, honoraria en belastingen, wordt de toelage bedoeld in lid 1 verhoogd met 5.000 euro per woning.

Voor het studentenhuvestingscomplex van openbaar nut dat voor de warmtebehoefte voor verwarming en warm sanitair water gebruik maakt van een koolstofarme energievoorziening, wordt de toelage, bedoeld in het eerste lid, verhoogd met 1.000 euro.

Voor het studentenhuvestingscomplex van openbaar nut dat een systeem voor de opwekking van hernieuwbare energie ontwikkelt dat ten minste vijftig procent van het totale theoretische primaire energieverbruik van de huisvesting dekt, wordt de toelage, bedoeld in het eerste lid, verhoogd met 3.000 euro.

Wanneer de kosten van het studentenhuvestingscomplex van openbaar nut lager zijn dan het in lid 1 vastgestelde toelagebedrag, mag de toelage niet meer bedragen dan 100% van de kosten van de huisvesting. In voorkomend geval wordt de toelage verminderd met het overschot dat is vastgesteld op grond van het resultaat van het in mededinging stellen met deze kostprijs.

§ 2. De Regering kan aan de Minister de mogelijkheid delegeren om de in § 1 vastgestelde subsidietoelagen te herzien bij de goedkeuring van elk programma van de Waalse Regering of ingeval een wijziging van de bouwkosten wordt vastgesteld.

De Regering kan aan de Minister de mogelijkheid delegeren om te voorzien in een aanvulling op de in § 1 bepaalde toelagebedragen op basis van de prioriteiten die zij in een programma vastlegt.

Het gebouw dat wordt aangekocht, gebouwd, hersteld, verbouwd of aangepast, zoals bedoeld in artikel 2, kan gedeeltelijk worden gebruikt voor een andere bestemming dan het studentenhuivestingscomplex van openbaar nut, overeenkomstig de bepalingen van het Waals Wetboek van Duurzaam Wonen en met de formele instemming van de S.W.L.

**Art. 4.** § 1. Om aanspraak te kunnen maken op de toelage bedoeld in artikel 2, moet worden voldaan aan de voorwaarden bedoeld in de §§ 2 tot 19.

§ 2. De in artikel 2 bedoelde verrichting wordt in een programma opgenomen.

§ 3. De maatschappij gebruikt de door de "S.W.L." verstrekte administratieve documenten gedurende het onroerendgoedproces van de totstandbrenging van de woningen.

§ 4. Het studentenhuivestingscomplex van openbaar nut levert thermische, energetische en milieuprestaties die overeenkomen met het minimum dat vereist wordt door de regelgeving die van kracht is op het moment dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend.

§ 5. Het studentenhuivestingscomplex van openbaar nut moet afgewerkt zijn en over minimale uitrusting en meubilair beschikken, alsook over gemeenschappelijke dienstlokalen.

§ 6. Het studentenhuivestingscomplex van openbaar nut moet vijf tot tien wooneenheden bevatten.

§ 7. Het studentenhuivestingscomplex van openbaar nut heeft baat bij de installatie van een systeem voor het opvangen en terugwinnen van regenwater door middel van aftappunten in ten minste de gemeenschappelijke ruimten, kelders, garages en externe omgeving.

§ 8. Het studentenhuivestingscomplex van openbaar nut voldoet aan de door de Regering bepaalde gezondheids-criteria voor gemeenschappelijke woningen.

§ 9. Zodra het gebouw is verworven, neemt het bedrijf alle bewarende maatregelen ten aanzien van het gebouw, voor operaties die gericht zijn op de herstructurering, het herstel of de aanpassing van een bestaand gebouw.

De kostprijs voor de aankoop van het gebouw wordt overgenomen voor zover de authentieke aankoopakte van minder dan vier jaar dateert ten opzichte van de datum van toekenning van de toelage.

§ 10. De toegelaten maximale kostprijs kosten per studentenhuivestingscomplex van openbaar nut wordt vastgesteld op 280.000 euro voor een studentenwoning van openbaar nut met vijf kamers, plus maximaal 50.000 euro per extra kamer. De kostprijs van de gemeenschappelijke ruimten en de kosten van de gemeenschappelijke dienstlokalen zijn inbegrepen in de kostprijs van het studentenhuivestingscomplex van openbaar nut.

De per studentenhuivestingscomplex van openbaar nut toegestane maximumbedragen worden in voorkomend geval verhoogd met de verhogingen van de toelagebedragen, bedoeld in artikel 3, § 1, en met de aanvullingen ingevolge artikel 3, § 2, tweede lid.

De toegelaten maximale kostprijs per verrichting stemt overeen met de som van de per studentenhuivestings-complex van openbaar nut maximale toegelaten kosten.

De kostprijs van het studentenhuivestingscomplex van openbaar nut, die de kostprijs van de minimale voltooiing, van het minimale meubilair en van de minimale uitrusting omvat en die berekend wordt op grond van het resultaat van het in mededinging stellen van de overheidsopdracht voor aanneming van werken, kan de per woning toegelaten maximale kostprijs overschrijden voor zover de maximale kostprijs per verrichting in acht genomen wordt.

§ 11. De Regering kan aan de Minister bevoegd voor Huisvesting de mogelijkheid delegeren om de in § 10 bepaalde bedragen te herzien wanneer de in artikel 3, § 1 bedoelde bedragen worden herzien overeenkomstig artikel 3, § 2, eerste lid, of in geval van vaststelling van een wijziging van de bouwkosten.

§ 12. Wanneer de kostprijs van een verrichting berekend op grond van het resultaat van het in mededinging stellen van de opdracht voor aanneming van werken met maximum 20 % hoger is dan de per verrichting maximale toegelaten kostprijs bedoeld in de §§ 9 en 10, kan de "Société wallonne" op gemotiveerd verzoek van de maatschappij een afwijking van de in de §§ 9 en 10 bedoelde bedragen toekennen. De Société Wallonne maakt haar beslissing aan de maatschappij over.

Indien de in de §§ 9 en 10 bedoelde maximaal toegestane kosten per verrichting met meer dan 20 % worden overschreden, is geen afwijking mogelijk.

§ 13. Het dossier voor het stedenbouwkundig en architectonisch voorontwerp met betrekking tot het ontwerp van de opgerichte woningen moet aan de "S.W.L." worden voorgelegd. De analyse van de "S.W.L." is toegespitst op de naleving van de wettelijke voorschriften en de verwezenlijking van het programma, alsmede op de kostenaspecten van het dossier.

Het dossier bestemd voor het in mededinging stellen van de werken of het ontwerp en de uitvoering van de werken met betrekking tot de te creëren woningen wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de "S.W.L.". Behalve in het geval van een dossier opgesteld op basis van een overheidsopdracht voor ontwerp en uitvoering, kan het dossier bestemd voor het in mededinging stellen van de werken slechts worden ingediend indien een voorontwerpdossier met betrekking tot de te bouwen woningen door de "S.W.L." is goedgekeurd en de maatschappij over een geldige stedenbouwkundige vergunning beschikt.

Het dossier bestaande uit het in mededinging stellen van de werken of het ontwerp en de uitvoering van de werken met betrekking tot de te creëren woningen wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de "S.W.L.". Het dossier met het resultaat van het in mededinging stellen van de werken kan slechts worden ingediend indien een dossier voor het in mededinging stellen van de werken of het ontwerp en de uitvoering van de werken voor de tot stand te brengen woningen door de "S.W.L." werd goedgekeurd.

In het geval van buitenplanse aankopen of gebouwde woningen die geen werkzaamheden vereisen, dient de maatschappij een aanvraag in bij de "S.W.L." voor de verwerving van zakelijke rechten.

§ 14. De einddatum van de in artikel 3, lid 1, bedoelde aangemelde toelage wordt nader bepaald in de uitvoeringsvoorschriften van de programma's. Deze termijn heeft betrekking op de uiterste datum van ontvangst door de "S.W.L." van alle resultaten van het in mededinging stellen van de werken aan de te bouwen woningen.

Op met redenen omkleed verzoek van de maatschappij vóór het verstrijken van de in lid 1 bedoelde termijn, kan de "S.W.L." een aanvullende globale termijn van ten hoogste achttien maanden toestaan voor de indiening van alle resultaten van de het in mededinging stellen van de werken met betrekking tot het op te richten woningbouwproject. Deze termijn kan alleen worden toegekend als de maatschappij haar aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning bij de bevoegde administratie heeft ingediend.

Na de in de leden 1 en 2 genoemde termijnen vervalt de geldigheid van de toelage definitief.

§ 15. Met uitzondering van de bewarende of beschermende werken, mogen de werken niet voor het verlopen van de termijn waarin de "S.W.L." de opdracht kan schorsen of nietig verklaren, noch in geval van schorsing van de opdracht door de "S.W.L." ondernomen worden. Het bevel tot aanvatting van de werken wordt gegeven binnen drie maanden, te rekenen van de datum waarop voornoemde termijn verstrijkt of van de datum waarop de "S.W.L." toestemming geeft om de werken te verordenen.

§ 16. Voorafgaand aan de indiening bij de "S.W.L." van het dossier bestemd voor het in mededinging stellen van de werken, beschikt de maatschappij over de reële rechten op de te herstructureren, te renoveren of aan te passen terreinen of gebouwen, alsook over de nodige stedenbouwkundige vergunningen.

Uiterlijk bij de indiening van het resultaat van het in mededinging stellen van de werken verstrekt de maatschappij een kopie van de documenten waaruit de zakelijke rechten van de maatschappij blijken.

§ 17. Het studentenhuivestingscomplex van openbaar nut wordt ten gunste van studenten verhuurd tijdens een periode van dertig jaar, te rekenen van de datum van eerste ingebruikneming.

§ 18. De vennootschap kan het studentenhuivestingscomplex van openbaar nut verkopen met toestemming van de "S.W.L." ten vroegste op het einde van het 30ste jaar na de datum van de eerste ingebruikneming.

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.

§ 19. Binnen drie maanden na de in § 14 bedoelde termijnen moet de S.W.L. aan de Minister de lijst meedelen van de projecten die de termijn niet hebben gehaald.

De Minister kan aan de Regering voorstellen om de toelage anders aan te wenden.

**Art. 5.** Het definitieve bedrag van de toelage wordt vastgesteld bij de kennisgeving van de goedkeuring van het resultaat van het in mededinging stellen van de werken door de "S.W.L.", met uitzondering van de ontwerp- en bouwcontracten waarvoor de toelage wordt vastgesteld nadat de stedenbouwkundige vergunning is verkregen.

**Art. 6. § 1.** De financiering van de bouw van studentenhuivestingscomplexen van openbaar nut wordt gewaarborgd door het toelagebedrag bedoeld in artikel 3 en door de voorschotten van de "S.W.L." of de beschikbare gelden van de maatschappij, waarvan de aanwending vooraf goedgekeurd wordt door de "S.W.L.".

§ 1. De S.W.L. zorgt voor de aanvullende financiering van de in artikel 2 bedoelde toelage door middel van leningen die door het Gewest worden gewaarborgd overeenkomstig artikel 135 van het Waals Wetboek van Duurzaam Wonen.

De Waalse Regering voorziet in een regeling van de voorschotten met het oog op de berekening van :

1° het bedrag van de voorschotten;

2° het bedrag van de terugbetaling;

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

4° de verschuldigde interesten.

**Art. 7.** De S.W.L. maakt de toelage en de aanvullende financiering vrij aan de maatschappijen op basis van de facturen die door hen moeten worden betaald naarmate het programma wordt uitgevoerd.

**Art. 8.** Het bedrag dat door de maatschappij bij niet-naleving van de toekenningsvoorwaarden voor de toelage bedoeld in artikel 2 terugbetaald moet worden, wordt vastgesteld door volgende formule :

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

waarbij :

R = het terug te betalen bedrag ;

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

M = het bedrag van de toelage.

**Art. 9. § 1.** Het besluit van de Waalse Regering van 12 juli 2012 waarbij de "Société wallonne du logement" (Waalse huisvestingsmaatschappij) een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de bouw van één of meerdere sociale woningen ten behoeve van studenten wordt opgeheven.

§ 2. In afwijking van § 1, blijft het besluit van de Waalse Regering van 12 juli 2012 waarbij de "Société wallonne du logement" (Waalse huisvestingsmaatschappij) een tegemoetkoming aan de openbare huisvestingsmaatschappijen verleent voor de bouw van één of meerdere sociale woningen ten behoeve van studenten van toepassing voor de programma's die vóór 2021 door de Waalse Regering worden goedgekeurd.

**Art. 10.** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2022.

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

Namen, 24 november 2021.

Voor de Regering :

De Minister-President,  
E. DI RUPO

De Minister van Huisvesting, Plaatselijke Besturen, en Stedenbeleid,  
Ch. COLLIGNON