

- 3° de annuïteiten, de jaarlijkse rentevoet, de progressie en gangbare looptijd ervan ;
- 4° de verschuldigde interesten.

De regeling van de voorschotten wordt ter goedkeuring aan de Minister overgelegd.

§ 3. De "S.W.L." geeft de toelage en aanvullende financiering vrij aan de openbare huisvestingsmaatschappijen op basis van de door hen te betalen facturen naarmate het programma wordt uitgevoerd.

**Art. 7.** Voor de operatoren gebeurt de uitbetaling van de toelage als volgt :

- 1° de eerste schijf, namelijk 70% van het bedrag, bij de opstelling van de leveringsbon;
- 2° het saldo, bij de opstelling van de eindafrekening en na controle door de Administratie.

**Art. 8.** § 1. Het bedrag dat door de begunstigde voor de betrokken microwoning(en) terug te betalen som, in geval van niet-naleving van de voorwaarden voor de toekenning van de toelage, wordt bepaald aan de hand van de volgende formule:

$$R = (1 - (D/10)^2) \times M$$

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.** Dit besluit heeft uitwerking op 1 maart 2023.

**Art. 10.** De Minister bevoegd voor Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 10 maart 2023.

Voor de Regering:

De Minister-President,

E. DI RUPO

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

## SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2023/42071]

### 10 MARS 2023. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'utilité publique

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'habitation durable, les articles 29, modifié en dernier lieu par le décret du 22 décembre 2021, et 31 ;

Vu 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 création d'un ou plusieurs logements sociaux ;

Vu 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 l'acquisition d'un bâtiment améliorable et de la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un ou plusieurs logements sociaux ;

Vu le rapport du 11 décembre 2020 établi conformément à l'article 3, 2°, 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 l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 9 juillet 2021 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 10 mars 2023 ;

Vu l'avis de Union des Villes et des Communes de Wallonie, donné le 14 septembre 2021 ;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 20 septembre 2021 ;

Vu l'avis 71.551/4 du Conseil d'Etat, donné le 7 juillet 2022, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant l'avis du pôle « Logement », donné le 28 septembre 2021 ;

Sur la proposition du Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

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

- 1° le Ministre : le Ministre qui a le logement dans ses attributions ;
- 2° l'administration : le Département du Logement du Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie ;
- 3° l'opérateur : les autorités ou organismes visés à l'article 1<sup>er</sup>, 23°, du Code wallon de l'Habitation durable à l'exclusion des provinces, de la Société wallonne du logement et des sociétés de logement de service public ;
- 4° le coût du logement: le montant des dépenses nécessaires à la création d'un logement d'utilité publique comprenant, le coût de la prise de droit réels sur un bien immeuble, des travaux de construction, réhabilitation, restructuration, adaptation, 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° 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 l'administration 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 droits réels ;

6° le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque logement prévu dans le cadre de l'opération à l'approbation du résultat de mise en concurrence des travaux par l'administration ou, en cas d'acquisition sur plan ou de logements construits ne nécessitant pas de travaux, de la prise de droits réels ;

7° 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 ;

8° 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 ;

9° le programme : tout programme de création de logements approuvé et subsidié par le Gouvernement ;

10° le parachèvement minimum : le logement 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 des portes de séparation entre les pièces de nuit et les autres pièces ;

11° l'équipement minimum: le logement comprend au minimum, un système de chauffage incorporé et un système de ventilation adaptés et dimensionnés en fonction de la performance énergétique du bâtiment, une cuisine composée au minimum d'un meuble avec évier, une salle de bains disposant d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude, d'un WC incorporé à l'habitation pour les logements jusque trois chambres et un second WC, localisé dans la salle de bains ou non, à partir de quatre chambres ;

12° les locaux de service communs : les locaux qui sont destinés à l'entreposage des ordures ménagères et à l'entreposage de véhicules deux roues et voiturettes pour enfants ;

13° l'énergie décarbonée : la source d'énergie qui n'émet pas de dioxyde de carbone ;

14° le 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 ;

15° le matériau recyclé : le matériau dont le pourcentage massique issu de matière récupérée est supérieur à vingt pour cent ;

16° 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>, 12°, 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 Région wallonne peut accorder une subvention à l'opérateur, pour une opération visée à l'article 29, paragraphe 1<sup>er</sup>, du Code wallon de l'Habitation durable afin de créer un ou plusieurs logements d'utilité publique sur un terrain situé le long d'une voirie équipée ou bénéficiant d'un financement pour être équipé 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 du logement.

**Art. 3.** § 1<sup>er</sup>. La subvention est fixée à :

1° 105.000 euros pour un logement d'une chambre ;

2° 120.000 euros pour un logement de deux chambres ;

3° 135.000 euros pour un logement de trois chambres ;

4° 165.000 euros pour un logement de quatre chambres ;

5° 180.000 euros pour un logement de cinq chambres ou plus.

Pour le logement 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 par logement.

Pour le logement 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 le logement 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 par logement.

Pour le logement 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 du logement est inférieur au montant de la subvention fixé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la subvention ne peut pas dépasser cent pour cent du coût du logement. Le cas échéant, elle est réduite du surplus constaté au regard du résultat de la mise en concurrence des travaux.

Le dépassement de ces montants ainsi que la partie du coût non couverte par la subvention sont pris 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. 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 le logement d'utilité publique.

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

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

§ 3. L'opérateur utilise tout au long du processus immobilier de création des logements, les documents administratifs et techniques établis par l'administration.

L'opérateur introduit la demande de subvention auprès de l'administration selon les modalités déterminées par le Ministre ;

§ 4. Le logement atteint 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. Chaque opérateur réalise sur l'ensemble de ses logements d'un même programme, financé en application du présent arrêté, un minimum de trente pour cent de logements adaptables visés à l'article 1<sup>er</sup>, 16<sup>o</sup>ter, du Code wallon de l'Habitation durable.

Les modalités d'application de l'alinéa 1<sup>er</sup> sont précisées par le Gouvernement lors de chaque approbation de programme

§ 6. Le logement bénéficie d'un parachèvement et d'un équipement minimum.

§ 7. Le logement bénéficie 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'immeuble à appartements ou à logements multiples de plus de trois logements bénéficient des locaux de service communs.

Pour les opérations visant la restructuration, réhabilitation ou adaptation de bâtiment existant en plusieurs logements, moyennant motivation de la société, l'administration peut autoriser la non-réalisation du local destiné à l'entreposage des ordures ménagères pour autant qu'un espace soit prévu à cet effet dans chaque logement situé dans le bâtiment restructuré, réhabilité ou adapté.

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

§ 10. Dès son acquisition, l'opérateur 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.

§ 11. Le coût maximum autorisé par logement est fixé à :

- 1° 140.000 euros pour un logement d'une chambre ;
- 2° 170.000 euros pour un logement de deux chambres ;
- 3° 200.000 euros pour un logement de trois chambres ;
- 4° 240.000 euros pour un logement de quatre chambres ;
- 5° 270.000 euros pour un logement de cinq chambres ou plus.

Les montants maximums autorisés par logement sont majorés le cas échéant, des augmentations aux montants des subvention fixés à l'article 3, paragraphe 1<sup>er</sup>, et des compléments en application de l'article 3, paragraphe 2, alinéa 2.

Pour les immeubles à appartements ou à logements multiples, le coût des espaces communs et le coût des locaux de service communs sont inclus dans le coût des logements.

Le coût maximum autorisé par opération correspond à la somme des coûts maximums autorisés par logement.

Le coût du logement, comprenant le coût du parachèvement 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 ;

§ 12. Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, 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.

§ 13. 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 au paragraphe 10, l'administration peut, sur demande motivée de l'opérateur, accorder une dérogation aux montants visés aux paragraphes 10. L'administration transmet sa décision motivée au Ministre et à l'opérateur.

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

§ 14. Le dossier d'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements construits est soumis, pour approbation, à l'administration.

À défaut de décision de l'administration dans les quarante-cinq jours de la réception de l'acte visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> et de ses pièces justificatives, la décision est exécutoire ;

Le dossier destiné à la mise en concurrence des travaux est établi sur la base des documents types mis à disposition par l'administration. La décision arrêtant les conditions du marché public accompagnée du dossier de mise en concurrence des travaux ou de la conception et réalisation des travaux relatif aux logements à créer est envoyé à l'administration. Sauf dans le cas d'un dossier élaboré sur base d'un marché public de conception et de 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 l'administration et que l'opérateur dispose d'un permis d'urbanisme valide.

L'administration peut suspendre ou annuler la décision visée à l'alinéa 3 dans les quarante-cinq jours de sa réception.

La décision n'est plus susceptible de suspension ni d'annulation au-delà du délai visé à l'alinéa 4.

La décision portant sur l'attribution du marché public de travaux ou de la conception et de réalisation des travaux relatif aux logements à créer, accompagnée du dossier de mise en concurrence des travaux et de ses annexes est soumise, pour approbation, à l'administration.

L'administration prend sa décision dans les quarante-cinq jours de la réception de la décision visée à l'alinéa 6 et de ses pièces justificatives. À défaut de décision de l'administration dans le délai, la décision de l'opérateur est exécutoire.

En cas d'acquisition sur plan ou de logements construits et ne nécessitant pas de travaux, l'opérateur soumet à l'administration un dossier de demande de prise de droits réels.

L'analyse de l'administration sur les dossiers visés aux alinéas 1<sup>er</sup>, 3, 6 et 8 porte sur le respect des prescrits réglementaires et l'atteinte du programme ainsi que sur les aspects coût du dossier.

§ 15. L'échéance de validité de la subvention notifiée visée à l'article 3, paragraphe 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 l'administration de l'ensemble des résultats de mise en concurrence des travaux relatifs aux logements à créer.

A la demande motivée de l'opérateur avant l'échéance visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, l'administration peut accorder un délai supplémentaire global de maximum dix-huit mois pour le 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 échue.

§ 16. À l'exception des travaux de sauvegarde, les travaux ne peuvent pas être entrepris avant la notification de la subvention.

L'ordre de commencer les travaux est donné dans les trois mois à dater de la notification de l'octroi de la subvention.

§ 17. Préalablement au dépôt à l'administration du dossier destiné à la mise en concurrence principale des travaux, l'opérateur dispose des droits réels sur le terrain ou sur le bâtiment à restructurer, réhabiliter ou adapter ainsi que des autorisations d'urbanisme nécessaires.

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

§ 19. Endéans les trois mois consécutifs aux échéances visées au paragraphe 15, l'administration communique au Ministre la liste des projets hors délai.

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

**Art. 5.** Le montant provisoire de l'intervention de la Région wallonne 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 à l'exception des marchés de conception et de construction pour lesquels la subvention est fixée après obtention du permis d'urbanisme.

En cas d'acquisition sur plan ou de logements construits et ne nécessitant pas de travaux, le montant de la subvention est fixé sur la base du dossier de demande de prise de droits réels visé à l'article 4, § 14.

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

1° la première tranche, soit quarante pour cent du montant, sur production de l'ordre de commencer les travaux ou de l'approbation par l'administration de la demande de prise de droits réels en cas d'acquisition sur plan ;

2° la deuxième tranche, soit trente pour cent du montant, sur production de justificatifs de l'utilisation de la première tranche ;

3° le solde, sur production du protocole de réception provisoire des travaux et après contrôle de l'administration.

Cent pour cent du montant sur base de l'approbation par l'administration du dossier de demande de prise de droits réels en cas d'acquisition de logements construits et ne nécessitant pas de travaux.

**Art. 7.** Sauf pour ce qui concerne la gestion des logements d'utilité publique confiés en gestion auprès d'agence immobilière sociale ou d'association de promotion du logement, la gestion des logements d'utilité publique 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 l'annexe 1ièrè.

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

**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<sup>er</sup>. 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 paragraphe 1<sup>er</sup> n'est pas d'application en cas de vente visée à l'article 8.

**Art. 10.** § 1<sup>er</sup>. Sont abrogés :

1° l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régions autonomes en vue de la création d'un ou plusieurs logements sociaux ;

2° l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régions autonomes en vue de l'acquisition d'un bâtiment améliorable et de la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un ou plusieurs logements sociaux.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1<sup>er</sup>, l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régions autonomes en vue de la création d'un ou plusieurs logements sociaux et 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 l'acquisition d'un bâtiment améliorable et de la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un ou plusieurs logements sociaux restent d'application pour les programmes approuvés par le Gouvernement wallon avant l'année 2023.

**Art. 11.** Le présent arrêté produit ses effets le 1<sup>er</sup> mars 2023.

**Art. 12.** Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 10 mars 2023.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,  
E. DI RUPO

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

Annexe 1<sup>re</sup>

**MODELE DE MANDAT DE GESTION**

En application de l'article 29 du Code wallon de l'Habitation durable et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2023 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'utilité publique,

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, . . . . ., 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<sup>er</sup>. Pouvoirs donnés au mandataire

§ 1<sup>er</sup>. Le mandataire, pendant toute la durée du contrat :

1° passe tout bail et contrat de location et proroge, renouvèle, résilie avec ou sans indemnité, donne et accepte tous les congés, étant expressément stipulé que :

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

b) la société de logement proroge, renouvèle, résilie, avec ou sans indemnité, tous les baux, donne et accepte tous les congés, dresse tous les états des lieux;

2° reçoit tous les loyers échus ou à échoir ;

3° moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procède ou fait 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° exige des locataires les réparations à leur charge ;

5° reçoit et gère la garantie locative et en obtient la libération.

§ 2. Le mandataire, pendant toute la durée du contrat de mandat :

1° passe, 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 ;

2° fait 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, reçoit toute somme restituée ;

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

4° donne ou retire quittance et décharge de toutes les sommes reçues ou payées ;

5° opère le retrait de toutes les sommes consignées, remet tous les titres et pièces, donne ou retire décharge ;

6° exerce toutes les poursuites, saisies, contraintes et diligences nécessaires, cite et comparait au nom et pour compte du mandant devant tous les tribunaux et cours, tant en demandant qu'en défendant, obtient et de met à exécution les jugements et arrêts ;

7° passe et de signe tous les actes, procès-verbaux et pièces et élire domicile.

Art. 2. Les frais de gestion

Le mandat est rémunéré aux conditions reprises au présent contrat.

Les frais de gestion sont fixés à . . . . T.V.A. comprise, quinze pour cent maximum, du montant des loyers perçus.

Le mandataire tient 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 no .....

Art. 3. La communication d'informations

Le mandataire informe 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. La 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 résiliée de plein droit en ce qui concerne ce logement.

Art. 5. La durée du contrat

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de neuf an 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. Les 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 10 mars 2023 relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'utilité publique.

Namur, le 10 mars 2023.

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 – 2023/42071]

**10 MAART 2023. — Besluit van de Waalse Regering waarbij het Waalse Gewest een tegemoetkoming aan de rechtspersonen verleent voor de oprichting van woningen van openbaar nut**

De Waalse Regering,

Gelet op het Waalse Wetboek van Duurzaam Wonen, artikel 29, laatstelijk gewijzigd bij het decreet van 22 december 2021, en artikel 31;

Gelet op 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;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 23 maart 2012 waarbij door het Gewest een tegemoetkoming toegekend wordt aan de plaatselijke besturen en aan de autonome bedrijven met het oog op de aankoop van een verbeterbare woning en de renovatie, de herstructurering of de aanpassing van dat gebouw om er één of meer sociale woningen van te maken;

Gelet op het rapport van 11 december 2020 opgesteld overeenkomstig artikel 3, 2°, van het decreet van 2014 april 2014 houdende uitvoering van de resoluties van de Vrouwenconferentie van de Verenigde Naties die in september 1995 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 juli 2021;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 10 maart 2023;

Gelet op het advies van de "Union des villes et communes de Wallonie" (Unie van de Waalse steden en gemeenten), uitgebracht op 14 september 2021;

Gelet op het advies van de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij), gegeven op 20 september 2021;

Gelet op advies nr. 71.551/4 van de Raad van State, gegeven op 7 juli 2022, overeenkomstig artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het advies van de beleidsgroep "Huisvesting", gegeven op 28 september 2021;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

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

1° Minister: de Minister bevoegd voor Huisvesting;

2° Administratie: het Departement Huisvesting van de Waalse Overheidsdienst Ruimtelijke Ordening, Wonen, Erfgoed en Energie;

3° operator: de overheden of instanties bedoeld in artikel 1, 23°, van het Waals Wetboek van Duurzaam Wonen, met uitzondering van de provincies, de "Société wallonne du logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) en de openbare huisvestingsmaatschappijen;

4° kostprijs van de woning: het bedrag van de uitgaven die nodig zijn voor de oprichting van een woning van openbaar nut, 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 eventuele 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° maximale toegelaten 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 Administratie van het resultaat van het in mededinging stellen van de werken of, in geval van verwerving op plan of van woningen die worden gebouwd zonder dat werken nodig zijn, van de verwerving van zakelijke rechten;

6° totale kostprijs van een verrichting : de som van de kostprijzen van elke woning die in het kader van de verrichting is gepland na goedkeuring van het resultaat van het in mededinging stellen van de werken door de Administratie of, in geval van verwerving op plan of van woningen die worden gebouwd zonder dat werken nodig zijn, de verwerving van zakelijke rechten;

7° 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;

8° kosten: de kosten omvatten de kostprijs van de bodemtests of de tests voorzien in het bestek, de aansluitingen, de prijssherzieningen, de onvoorziene omstandigheden in verband met de aard van de bodem of de staat van het bestaande gebouw;

9° programma: : elk door de Regering goedgekeurd en gesubsidieerd programma voor de oprichting van woningen;

10° minimumafwerking : de woning 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;

11° minimumuitrusting: de woning omvat minstens een ingebouwd verwarmingssysteem en een ventilatiesysteem aangepast en gedimensioneerd volgens de energieprestatie van het gebouw, een keuken met minstens één kast en een gootsteen, een badkamer met een douche of een badkuip voorzien van warm water, een in de woning ingebouwd toilet voor woningen met maximaal drie slaapkamers en een tweede toilet, al dan niet in de badkamer, voor woningen met vier of meer slaapkamers;

12° gemeenschappelijke dienstlokalen: de gemeenschappelijke dienstlokalen die dienen voor het onderbrengen van huisvuil en tweewielers en kinderwagens;

13° koolstofvrije energie: de energiebron die geen koolstofdioxide uitstoot;

14° biogebaseerd materiaal: het 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;

15° gerecycleerd materiaal: het materiaal waarvan het massapercentage afkomstig van teruggewonnen materiaal meer dan 20 % bedraagt;

16° 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, 12°, 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 zijn 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, ze zijn elk voldoende groot voor het aantal woningen en, wat de vuilnisruimte betreft, maken de selectieve opslag van huishoudelijk afval mogelijk.

**Art. 2.** Het Waalse Gewest kan een toelage toekennen aan de operator voor een verrichting bedoeld in artikel 29, § 1, van het Waalse Wetboek van Duurzaam Wonen met het oog op de oprichting van een of meerdere woningen van openbaar nut op een perceel gelegen langs een uitgeruste weg of genietend van een financiering om uitgerust te worden, voor zover de subsidiabele werken niet door de overheid worden betaald krachtens andere wettelijke of reglementaire bepalingen. De toelage bedoeld in het eerste lid is bestemd om het geheel of een deel van de kostprijs van de woning te dekken.

**Art. 3.** § 1. De toelage is vastgesteld op:

1° 105.000 euro voor een woning met één kamer;

2° 120.000 euro voor een woning met twee kamers;

3° 135.000 euro voor een woning met drie kamers;

4° 165.000 euro voor een woning met vier kamers;

5° 180.000 euro voor een woning met vijf kamers of meer.

Voor de woning die 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 per woning.

Voor de woning die 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 de woning die 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 per woning.

Voor de woning die 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 kostprijs van de woning lager is dan het bedrag van de toelage bedoeld in het eerste lid, mag de toelage niet hoger zijn dan 100% van de kostprijs van de woning. In voorkomend geval wordt de toelage verminderd met het overschot dat is vastgesteld op grond van het resultaat van het in mededinging stellen van de werken met deze kostprijs.

Alle overschrijdingen van deze bedragen en het niet door de toelage gedekte deel van de kosten zijn voor rekening van de aanvrager. De formele verbintenis tot dekking van de kosten wordt vóór het in mededinging stellen van de werken aan de Administratie toegezonden.

§ 2. De Regering kan aan de Minister de mogelijkheid delegeren om de in § 1 vastgestelde bedragen van de toelagen 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 bedragen van de toelagen 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 de woning van openbaar nut.

**Art. 4.** § 1. Om aanspraak te kunnen maken op de in artikel 2 bedoelde toelage, 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 operator gebruikt de door de Administratie verstrekte administratieve documenten gedurende het onroerendgoedproces van de totstandbrenging van de woningen.

De operator dient een toelageaanvraag in bij de Administratie volgens de door de Minister bepaalde voorwaarden.

§ 4. De woning 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. Elke operator voorziet in een minimum van dertig procent van de woningen in hetzelfde programma, gefinancierd in toepassing van dit besluit, die aanpasbaar zijn zoals bedoeld in artikel 1, 16<sup>o</sup>ter het Waals Wetboek van Duurzaam Wonen.

De toepassingsvoorwaarden van lid 1 worden bij de goedkeuring van elk programma door de Regering vastgesteld.

§ 6. De woning moet afgewerkt zijn en over een minimumuitrusting beschikken.

§ 7. De woning 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. De appartements- of flatgebouwen met meer dan drie woningen moeten beschikken over dienstlokalen.

Voor handelingen die, mits motivatie van de maatschappij, tot doel hebben een bestaand gebouw te herstructureren, te renoveren of aan te passen tot meerdere woningen, kan de Administratie toestaan dat de ruimte bestemd voor de opslag van huishoudelijk afval niet wordt gerealiseerd, op voorwaarde dat in elke woning die zich in het gerenoveerde, geherstructureerde of aangepaste gebouw bevindt, een ruimte voor dit doel wordt voorzien.

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

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

De kostprijs voor de verwerving 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.

§ 11. De maximale toegelaten kostprijs per woning is vastgesteld op:

- 1° 140.000 euro voor een woning met één kamer;
- 2° 170.000 euro voor een woning met twee kamers;
- 3° 200.000 euro voor een woning met drie kamers;
- 4° 240.000 euro voor een woning met vier kamers;
- 5° 270.000 euro voor een woning met vijf kamers of meer.

De per woning toelaten maximumbedragen worden in voorkomend geval verhoogd met de verhogingen van de bedragen van de toelagen, vastgesteld in artikel 3, § 1, en met de aanvullingen ingevolge artikel 3, § 2, tweede lid.

Voor de appartementsblokken of meervoudige woningen zijn de kostprijs van de gemeenschappelijke ruimten en de kosten van de gemeenschappelijke dienstlokalen inbegrepen in de kostprijs van de woningen.

De maximale toegelaten kostprijs per verrichting stemt overeen met de som van de per woning maximale toegelaten kosten.

De kostprijs van de woning die de kostprijs van de minimale voltooiing en van de minimumuitrusting omvat en die berekend wordt op grond van het resultaat van het in mededinging stellen van de opdracht voor aanneming van werken, kan de per woning maximale toegelaten kostprijs overschrijden voor zover de per verrichting maximale kostprijs nageleefd wordt.



§ 12. De Regering kan aan de Minister 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.

§ 13. 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 § 10, kan de Administratie op gemotiveerd verzoek van de operator een afwijking van de in de § 10 bedoelde bedragen toekennen. De Administratie maakt haar beslissing aan de Minister en aan de operator over.

Indien de in § 10 bedoelde maximale toegelaten kostprijs per verrichting met meer dan 20 % worden overschreden, is geen afwijking mogelijk.

§ 14. Het dossier voor het stedenbouwkundig en architectonisch voorontwerp met betrekking tot het ontwerp van de gebouwde woningen wordt ter goedkeuring aan de Administratie voorgelegd.

Indien de Administratie binnen vijftien dagen na ontvangst van de in het eerste lid bedoelde akte en de bewijsstukken geen beslissing heeft getroffen, is de beslissing uitvoerbaar.

Het dossier voor het in mededinging stellen van de werken wordt opgesteld op basis van door de Administratie verstrekte standaarddocumenten. De beslissing tot vaststelling van de voorwaarden van de overheidsopdracht, vergezeld van het dossier voor het in mededinging stellen van de werken of het ontwerp en de uitvoering van de werken betreffende de te creëren woningen, wordt aan de Administratie toegezonden. Behalve in het geval van een dossier dat is opgesteld op basis van een overheidsopdracht voor ontwerp en bouw, kan het dossier voor het in mededinging stellen van de werken slechts worden ingediend indien een voorontwerpdossier betreffende de te creëren woningen door de Administratie is goedgekeurd en de operator over een geldige stedenbouwkundige vergunning beschikt.

De Administratie kan de in lid 3 bedoelde beslissing schorsen of annuleren binnen vijftien dagen na ontvangst ervan.

Na de in lid 4 bedoelde termijn kan de beslissing niet meer worden geschorst of geannuleerd.

De beslissing tot gunning van de overheidsopdracht voor werken of het ontwerp en de uitvoering van de werken betreffende de te creëren woningen, alsmede het dossier betreffende het in mededinging stellen van de werken en de bijlagen daarbij worden ter goedkeuring aan de Administratie voorgelegd.

De Administratie beslist binnen vijftien dagen na ontvangst van de in lid 6 bedoelde beslissing en de bijbehorende bewijsstukken. Indien de Administratie niet binnen deze termijn beslist, is de beslissing van de operator uitvoerbaar.

In geval van verwerving op plan of van gebouwde woningen waarvoor geen werken nodig zijn, dient de operator bij de Administratie een dossier in met het verzoek om verwerving van zakelijke rechten.

De analyse door de Administratie van de in de leden 1, 3, 6 en 8 bedoelde dossiers heeft betrekking op de naleving van de reglementaire voorschriften en de verwezenlijking van het programma, alsook op de kostenaspecten van het dossier.

§ 15. De geldigheidstermijn van de in artikel 3, § 1, bedoelde aangemelde toelage wordt nader bepaald in de uitvoeringsmodaliteiten van de programma's. Deze termijn heeft betrekking op de uiterste datum van ontvangst door de Administratie van alle resultaten van het in mededinging stellen van de werken betreffende de te bouwen woningen.

Op met redenen omkleed verzoek van de operator vóór het verstrijken van de in lid 1 bedoelde termijn, kan de Administratie een aanvullende globale termijn van ten hoogste achtien 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.

§ 16. Met uitzondering van de bewarende of beschermende werken mogen de werken niet voor de kennisgeving van de toelage ondernomen worden.

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 toelage.

§ 17. Voorafgaand aan de indiening bij de Administratie van het dossier bestemd voor het in mededinging stellen van de werken, beschikt de operator over de reële rechten op de te herstructureren, te renoveren of aan te passen terreinen of gebouwen, alsook over de nodige stedenbouwkundige vergunningen.

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

§ 19. Binnen drie maanden na de in § 15 bedoelde termijnen moet de Administratie 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 voorlopige bedrag van de tegemoetkoming van het Waalse Gewest wordt bepaald op grond van het voorontwerp van de werken.

Het definitieve bedrag van de toelage wordt vastgesteld op basis van het resultaat van de aanbesteding van de werken en wordt door de Minister aan de operator meegedeeld, met uitzondering van ontwerp- en bouwopdrachten, waarvoor de toelage wordt vastgesteld na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

In geval van verwerving op plan of van gebouwde woningen waarvoor geen werken nodig zijn, wordt het bedrag van de toelage vastgesteld op basis van de aanvraag tot verwerving van zakelijke rechten bedoeld in artikel 4, § 14.

**Art. 6.** De uitbetaling van de toelage gebeurt als volgt :

1° de eerste schijf, namelijk veertig procent van het bedrag, bij overlegging van het bevel tot aanvang van de werken of de goedkeuring door de Administratie van de aanvraag tot verwerving van zakelijke rechten in geval van verwerving op plan;

2° de tweede schijf, namelijk dertig procent van het bedrag, op grond van stukken ter staving van de aanwending van de eerste schijf;

3° het saldo, na overlegging van het protocol van voorlopige oplevering van de werken en na controle door de Administratie.

Honderd procent van het bedrag op basis van de goedkeuring door de Administratie van het aanvraagdossier voor de verwerving van zakelijke rechten in geval van verwerving van gebouwde woningen waarvoor geen werken nodig zijn.

**Art. 7.** Behalve voor het beheer van woningen van openbaar nut toevertrouwd aan een sociaal makelaarskantoor of een vereniging voor de bevordering van huisvesting, wordt het beheer van woningen van openbaar nut verzekerd door een beheersmandaat dat is gesloten tussen de aanvrager en de bevoegde onderneming op het grondgebied van de bij de handeling betrokken gemeente, overeenkomstig bijlage 1.

De aanvaarding van de kandidaat-huurder, de berekening van de huur en de huurregeling voor de woningen vallen onder de bepalingen 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.

**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 begunstigde 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 = het terug te betalen bedrag ;

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

M = het bedrag van de toelage.

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

**Art. 10.** § 1. Opgeheven worden:

1° 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;

2° het besluit van de Waalse Regering van 23 maart 2012 waarbij door het Gewest een tegemoetkoming toegekend wordt aan de plaatselijke besturen en aan de autonome bedrijven met het oog op de verwerving van een verbeterbare woning en de renovatie, de herstructurering of de aanpassing van dat gebouw om er één of meer sociale woningen van te maken.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1 blijven 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 en het besluit van de Waalse Regering van 23 maart 2012 waarbij door het Gewest een tegemoetkoming toegekend wordt aan de plaatselijke besturen en aan de autonome bedrijven met het oog op de verwerving van een verbeterbare woning en de renovatie, de herstructurering of de aanpassing van dat gebouw om er één of meer sociale woningen van te maken van toepassing voor de programma's die vóór het jaar 2023 door de Waalse Regering zijn goedgekeurd.

**Art. 11.** Dit besluit heeft uitwerking op 1 maart 2023.

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

Namen, 10 maart 2023.

Voor de Regering:

De Minister-President,  
E. DI RUPO

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

—————  
Bijlage 1.

#### MODEL BEHEERSMANDAAT

Overeenkomstig artikel 29 van het Waals Wetboek van Duurzaam Wonen en het besluit van de Waalse Regering van 10 maart 2023 waarbij een tegemoetkoming aan de rechtspersonen wordt verleend met het oog op de oprichting van woningen van openbaar nut,

Gelet op ..... (voorgeschiedenis van de gevolgde procedure);

Gelet op de beraadslaging van de gemeenteraad van ..... ;

Gelet op de beslissing van de huisvestingsmaatschappij, gegeven op ..... ;

Wordt tussen ondergetekende, ....., 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 mandaathouder, tijdens de gehele duur van het contract,:

1° sluit alle huurcontracten en huurovereenkomsten en verlengt ze, vernieuwt ze of zegt ze met of zonder vergoedingen op, verleent en aanvaardt elke opzeg, met uitdrukkelijke vermelding dat:

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

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° ontvangt alle vervallen of nog te vervallen huurgelden;

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

4° eist van de huurders de herstellingen op hun kosten;

5° ontvangt en beheert de huurwaarborg en verkrijgt de vrijgave ervan.

### § 2. De mandaathouder, tijdens de gehele duur van het contract,:

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

2° verricht alle belastingaftrekken of andere aftrekken van taksen en belastingen verschuldigd door de mandaatgever in zijn hoedanigheid van eigenaar, dient daartoe elk verzoek in en krijgt elke terugbetaalde som;

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

4° geeft of trekt kwijting en ontlasting van alle gekregen of betaalde sommen in;

5° neemt alle gedeponeerde bedragen op, overhandigt alle effecten en stukken en verleent of trekt de kwijting in;

6° voert alle nodige vervolgingen, beslagnames, dwangschriften en zorgvuldigheidsonderzoeken uit, daagt en verschijnt voor alle rechtbanken en hoven in naam en in opdracht van de mandaatgever, zowel als eiser als als verweerder, verkrijgt en voert alle vonnissen en arresten uit;

7° verricht en ondertekent alle akten, notulen en documenten en doet woonstkeuze.

## Art. 2. Beheerskosten

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 houdt een nauwkeurige boekhouding bij 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 licht de mandaatgever in 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 vervaltermijn 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 10 maart 2023 waarbij door het Waalse Gewest een tegemoetkoming aan de rechtspersonen wordt verleend met het oog op de oprichting van woningen van openbaar nut.

Namen, 10 maart 2023.

Voor de Regering:

De Minister-President,  
E. DI RUPO

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

## SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2023/42072]

### 10 MARS 2023. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements d'insertion

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'Habitation durable, les articles 1<sup>er</sup>, 29<sup>o</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, c), alinéa 1<sup>er</sup>, 62, § 2, 63, 68, 96, alinéa 1<sup>er</sup>, 135 et 164, § 4;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 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 création de logements d'insertion ;

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 l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 9 juillet 2021 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 10 mars 2023 ;

Vu l'avis de Union des Villes et des Communes de Wallonie, donné le 14 septembre 2021 ;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 20 septembre 2021 ;

Vu l'avis de l'Autorité de protection des données, donné le 9 mars 2022 ;

Vu l'avis 71.553/4 du Conseil d'Etat, donné le 7 juillet 2022, 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 ;

Considérant l'avis du pôle « Logement », donné le 28 septembre 2021 ;

Sur la proposition du Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, l'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> le coût du logement : le montant des dépenses nécessaires à la création d'un logement d'insertion comprenant: le coût la prise de droit réels sur un bien immeuble, des travaux de construction, réhabilitation, restructuration, adaptation, 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<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 droits réels ;

6<sup>o</sup> le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque logement prévu dans le cadre de l'opération à l'approbation du résultat de mise en concurrence des travaux par la S.W.L. ou, en cas d'acquisition sur plan ou de logements construits ne nécessitant pas de travaux, de la prise de droits réels ;

7<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 ;

8<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 ;

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

10<sup>o</sup> le parachèvement minimum : le logement 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 des portes de séparation entre les pièces de nuit et les autres pièces ;

11<sup>o</sup> l'équipement minimum : le logement comprend au minimum, un système de chauffage incorporé et un système de ventilation adaptés et dimensionnés en fonction de la performance énergétique du bâtiment, une cuisine composée au minimum d'un meuble avec évier, une salle de bains disposant d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude, d'un WC incorporé à l'habitation pour les logements jusque trois chambres et un second WC, localisé dans la salle de bains ou non, à partir de quatre chambres ;

12<sup>o</sup> les locaux de service communs : les locaux qui sont destinés à l'entreposage des ordures ménagères et à l'entreposage de véhicules deux roues et voiturettes pour enfants ;