

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1989-1990

3 JANVIER 1990

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**instaurant une prime unique
à la rénovation d'immeubles**

(Déposée par M. P. Debry et cs.)

DEVELOPPEMENTS

Mesdames et Messieurs,

La nécessité de réorienter le bénéfice des primes à la rénovation dans la Région de Bruxelles-Capitale est désormais reconnue par la majorité de la classe politique. Elle part du double constat de la trop grande dilution des moyens disponibles au préjudice des objectifs initiaux de la politique de rénovation et des effets pervers engendrés par une politique trop généreuse, accentués par la période de haute conjoncture que traverse le marché de l'immobilier bruxellois.

Si l'urgence d'une réévaluation est admise, la définition des priorités et des moyens à mettre en place pour y parvenir en est toujours à l'état d'ébauche. Aussi la présente proposition d'ordonnance vient-elle à point nommé pour fixer le cadre d'une nouvelle politique en la matière.

Celle-ci s'articule autour de trois objectifs prioritaires :

— réserver le bénéfice des primes aux habitations anciennes ou situées dans des zones à protéger et à rénover (objectif patrimonial et urbanistique);

— utiliser les incitants à la réhabilitation comme moyen, parmi d'autres, pour garantir le droit à l'habitat des couches les plus vulnérables de la population (objectif social);

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1989-1990

3 JANUARI 1990

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**ter invoering van een eenmalige
renovatiepremie voor gebouwen**

(Ingediend door de heer P. Debry en c.s.)

TOELICHTING

Dames en Heren,

De noodzaak om in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest het toekennen van een renovatiepremie te heroriënteren wordt voortaan door de meeste politici erkend. Ze vertrekt van de dubbele vaststelling dat er een te grote versnippering is van de beschikbare middelen ten nadele van de oorspronkelijke doelstellingen van het renovatiebeleid en dat een te vrijgevege politiek nefaste gevolgen had, wat geaccentueerd werd door de periode van hoogconjunctuur die er op de Brusselse immobiliënmarkt heerst.

Ofschoon erkend wordt dat een herziening zich opdringt, bevindt het definiëren van de prioriteiten en het ter beschikking stellen van de middelen om die doelen te bereiken, zich nog in het beginstadium. Het onderhavig voorstel van ordonnantie komt dan ook juist van pas ten einde het kader te bepalen voor een nieuw beleid ter zake.

Dat spitst zich toe op drie prioritaire doelstellingen :

— het toekennen van premies voorbehouden voor de oude woningen of voor die gelegen in te beschermen of te renoveren zones (patrimoniaal en stedenbouwkundig doel);

— het aanwenden van de stimuli tot renovatie als middel, samens met andere, om het recht op wonen te garanderen voor de meest kwetsbare lagen van de bevolking (sociaal doel);

— simplifier et clarifier les conditions d'octroi des primes à la rénovation, notamment par la fusion des primes de rénovation et de confort (objectif d'économie et d'efficacité).

1. Priorité à la rénovation des quartiers anciens

Le système actuel est ainsi conçu qu'il aboutit à un saupoudrage des crédits au détriment des quartiers qui requièrent une intervention urgente.

Les conditions d'octroi des primes sont en effet si larges qu'elles sont accessibles à plus de 90 % du patrimoine bâti sur le territoire de la Région. Il suffit qu'un immeuble soit construit avant 1969 et qu'il soit déclaré insalubre et améliorable pour ouvrir le droit à la prime. Cette facilité d'accès aux subsides publics a comme effet pervers d'encourager certains propriétaires à retarder les dépenses d'entretien de leurs immeubles de manière à pouvoir en bénéficier. Ce faisant, la politique de rénovation passe à côté de ce qui devrait être son objectif prioritaire, inciter la population à acquérir et à réhabiliter des logements anciens dans des quartiers délaissés de Bruxelles.

Un premier correctif à cet état de choses a été introduit dans les textes qui régissent la matière. Le taux des primes à la rénovation est désormais modulé de manière nette suivant que l'habitation est située ou non dans une zone à protéger et à rénover.

La parade est toutefois insuffisante pour induire une réorientation véritable des crédits vers les zones prioritaires. Pour y parvenir, il faut sortir de l'ambiguïté qui consiste à se servir des primes en faveur d'objectifs électoraux à peine déguisés. Au risque de faire des mécontents, il s'agit de rendre les conditions d'octroi des primes suffisamment restrictives pour qu'elles servent la politique qu'elles sont censées promouvoir.

Ces conditions doivent s'articuler autour de deux axes : l'âge de l'immeuble qui peut être indicatif de son état éventuel d'insalubrité et les revenus imposables du demandeur.

Ne seront plus concernées par la prime à la rénovation que les habitations construites avant 1945, à moins qu'elles ne soient situées dans des zones à protéger et à rénover. Dans ce dernier cas, tous les immeubles construits avant 1965 pourront être pris en considération. Dans ces zones, dont il faudra redéfinir prochainement les limites, on observe en effet que des constructions récentes ont été moins bien entretenues à cause de la dégradation progressive du quartier. Au total, la part du patrimoine de logements bruxellois

— het vereenvoudigen en verduidelijken van de toekenningsvoorwaarden voor renovatiepremies, onder andere door het fusioneren van de renovatie- en comfortpremies (besparings- en efficiëntiedoel).

1. Prioriteit aan de renovatie van de oude wijken

Het huidige systeem is zo opgevat dat het leidt tot een versnippering van de kredieten ten nadele van wijken waar dringend moet worden opgetreden.

De toekenningsvoorwaarden inzake premies zijn inderdaad zo ruim dat ze van toepassing zijn op meer dan 90 % van het gebouwenpatrimonium op het grondgebied van het Gewest. Het volstaat dat een gebouw dateert van voor 1969 en dat het onbewoonbaar en voor verbetering vatbaar wordt verklaard om op het premierecht aanspraak te maken. Dat gemakkelijk verkrijgen van overheidssubsidies heeft als omgekeerd effect dat sommige eigenaars er worden toe aangemoedigd om het onderhoud van hun gebouwen uit te stellen om aldus premies te kunnen genieten. Op die manier schiet het renovatiebeleid voorbij aan wat het prioritaire doel zou moeten zijn : de bevolking ertoe aanzetten in verlaten Brusselse wijken oude woningen te kopen en te renoveren.

Die toestand werd een eerste maal gecorrigeerd in de teksten aangaande die materie. De renovatiepremie wordt voortaan duidelijk bepaald, afhankelijk van het feit of de woning al dan niet gelegen is in een te beschermen of te renoveren zone.

Dit volstaat echter niet om een werkelijke heroriëntatie van kredieten naar de prioritaire zones door te voeren. Daarvoor moet een einde worden gemaakt aan de dubbelzinnigheid die erin bestaat die premies voor nauwelijks verborgen electorale doeleinden te gebruiken. Met het gevaar een aantal personen te misnoegen, volstaat het de toekenningsvoorwaarden voor de premies duidelijk strenger te maken opdat ze het beleid zouden dienen dat ze verondersteld worden te promoten.

Die voorwaarden moeten zich op twee assen toespitsen : de ouderdom van het gebouw dat een indicatie kan zijn van de eventuele staat van onbewoonbaarheid en het belastbaar inkomen van de aanvrager.

Alleen de woningen die voor 1945 werden gebouwd zullen nog in aanmerking komen voor de renovatiepremie op voorwaarde dat ze niet gelegen zijn in te beschermen en te renoveren zones. In dat laatste geval zullen alle gebouwen die dateren van voor 1965 in aanmerking kunnen komen. In die zones - waarvan de grenzen weldra opnieuw zullen moeten worden bepaald - ziet men inderdaad dat recente gebouwen minder goed onderhouden werden, te wijten aan het geleidelijk verval van de wijk. In totaal zal het

susceptible de tomber dans le champ d'application de la prime va tomber de $\pm 90\%$ à $\pm 60\%$. Elle ne va plus s'accroître à l'instar de ce qui se passe avec le mode de calcul actuel (20 ans d'âge).

De plus, la référence à une année limite de construction permet d'éviter le retardement volontaire de travaux d'entretien dans l'espoir de bénéficier de la prime encouragée par la condition de 20 ans d'âge.

En outre, les demandeurs qui, en raison de leurs revenus, sont à même de rénover leur immeuble sans l'aide de la Région, seront désormais exclus du bénéfice des primes. Le revenu imposable de référence sera toutefois suffisamment élevé pour englober la majorité des ménages à revenus moyens, les mieux à même d'assurer le financement de l'achat et de la rénovation d'une habitation. L'exclusion des ménages dont les revenus imposables sont supérieurs 800.000 F par an, sans tenir compte des personnes à charge (revenus admissibles augmentés de 100.000 F par personne à charge), permet d'écarter les quelques 15 % de la population qui bénéficient des plus hauts revenus.

2. Rénover au profit des habitants

Les primes à la rénovation ont été conçues, de l'aveu même de leurs promoteurs, comme une aide purement « à la brique ». Il s'agissait de donner une impulsion au rajeunissement du patrimoine bâti par le secteur privé. C'est dans cette optique que l'accès aux primes a été indistinctement ouvert, sans limite de revenus, aux propriétaires occupants et aux bailleurs d'immeubles.

Cela a contribué à alimenter la spéculation sur les loyers et sur les prix de vente des immeubles qui règne aujourd'hui à Bruxelles. La plus-value acquise par les immeubles suite aux travaux de rénovation subsidiés a été répercutée sur les loyers, le cas échéant au prix de l'expulsion du locataire existant.

Ce sont les ménages à faibles revenus qui font le plus souvent les frais de ce genre d'opérations. Expulsés de leur lieu d'habitation au nom de la rénovation, ils sont contraints de se rabattre, dans les meilleurs cas, sur les quartiers les plus déshérités où les loyers sont encore à la portée de leur bourse. De cette façon, la dualisation de la ville entre quartiers riches et pauvres ne fait que s'accroître davantage.

Pour remédier à cette situation, l'Exécutif de la Région bruxelloise a introduit un premier correctif en exigeant du propriétaire non-occupant, bénéficiaire

taandeel van het Brusselse gebouwenpatrimonium dat binnen het toepassingsveld voor de premie zou vallen, dalen van 90 % tot ongeveer 60 %. Met de huidige berekeningswijze (ouderdom : 20 jaar) zal er zich geen stijging meer voordoen.

Bovendien maakt de verwijzing naar een jaarlimiet inzake bouw het onmogelijk om onderhoudswerken opzettelijk uit te stellen in de hoop van de premie te genieten en daartoe aangezet door de voorwaarde van 20 jaar ouderdom.

Daarentegen zullen de aanvragers die, omwille van hun inkomen, zelf hun gebouw kunnen vernieuwen, zonder de hulp van het Gewest, de premies niet kunnen genieten. Het basis belastbaar inkomen zal echter voldoende hoog zijn om het merendeel van de gezinnen met middelgroot inkomen niet uit te sluiten, net diegenen die de financiering van de aankoop en de renovatie van een woning zelf het beste verzekeren. Het uitsluiten van de gezinnen waarvan het belastbaar inkomen hoger ligt dan 800.000 fr. per jaar, zonder rekening te houden met de personen ten laste (aanvaard inkomen verhoogd met 100.000 fr. per persoon ten laste), laat toe de zowat 15 % van de bevolking die de hoogste inkomens genieten uit te sluiten.

2. Renoveren ten voordele van de bewoners

De promotors van de renovatiepremie zelf hebben die gezien als een hulp enkel voor de « steen ». Het was de bedoeling een impuls te geven aan de verjonging van het gebouwenpatrimonium door de privésector. In die optiek werd de toegangspoort tot renovatiepremie geopend, zonder beperking van inkomen, voor de eigenaars-bewoners en voor de verhuurders van de gebouwen.

Dat heeft bijgedragen tot het toenemen van de speculatie inzake de huren en de verkoopprijzen van de gebouwen zoals die vandaag in Brussel heerst. De meerwaarde die de gebouwen hebben verkregen als gevolg van de gesubsidieerde renovatiewerken heeft zijn weerslag gehad op de huren, in voorkomend geval ten koste van de uitzetting van de bestaande huurder.

Het zijn meestal de gezinnen met een laag inkomen die het slachtoffer zijn van dergelijke operaties. Uit hun woning gezet in naam van de renovatie, zijn ze verplicht hun heil te zoeken, in het beste geval, in de armste wijken waar ze de huurprijs nog kunnen betalen. Aldus wordt de opsplitsing van de stad in rijke en arme wijken nog duidelijker.

Om die situatie te verhelpen, heeft de Executieve van het Brusselse Gewest een eerste correctie aangebracht door van de eigenaar-niet-bewoner, die de

de la prime à la rénovation, qu'il s'engage à maintenir le locataire dans les lieux pendant un an après la fin des travaux et à renoncer jusque-là à toute modification du loyer.

Ce n'est guère suffisant. La pratique révèle en effet que, pour échapper à cette contrainte, le bailleur fait en sorte que le logement soit vide au moment de l'introduction de la demande de prime. En d'autres termes, il expulse les occupants avant même d'entreprendre les travaux de rénovation pour pouvoir fixer librement le loyer à l'issue des travaux.

En agissant de la sorte, le propriétaire bailleur se sert en réalité des deniers publics pour accroître le revenu de son capital sans contrepartie pour la collectivité. Au contraire, il contribue à fragiliser davantage une frange importante de la population dont les revenus ne permettent pas l'accès à la propriété de son logement.

Aussi faut-il tenter d'urgence de réconcilier les impératifs de la rénovation immobilière et du droit à un habitat décent pour tous en exigeant une contrepartie sociale de ceux qui bénéficient de subsides régionaux en faveur de leur patrimoine. C'est le second objectif que rencontre la proposition d'ordonnance. Désormais, pour pouvoir bénéficier de la prime à la rénovation, le propriétaire non-occupant devra conclure un bail de longue durée soit avec l'occupant, soit avec un locataire qui réunit les conditions d'accès au logement social. Les conditions de préavis sont énumérées limitativement et le loyer, fixé sur base du revenu cadastral éventuellement péréquaté, est placé sous contrôle de l'administration.

A l'exception du Fonds du logement de la Ligue des Familles, les personnes morales qui n'ont pas le statut d'asbl ont été, pour des raisons évidentes, exclues du bénéfice de la prime à la rénovation. La mission spécifique du Fonds qui, entre autres activités, achète et rénove des habitations en vue de les louer ou de les vendre à des ménages à faibles revenus justifie cette exception dans la mesure où elle lui permettra de faire bénéficier les locataires ou les candidats-acheteurs de la prime par réduction du loyer ou du prix d'acquisition.

Une mesure plus générale de nature à empêcher que les travaux de nature spéculative ne soient financés par la collectivité a été prévue en cas de vente de l'immeuble dans les premières années qui suivent la fin des travaux. Dans ce cas, le propriétaire devra rembourser une partie de la prime.

renovatiepremie geniet, te eisen dat hij er zich toe verbindt de huurder nog een jaar te laten wonen nadat de werken zijn voltooid en af te zien van elke aanpassing van de huur in de loop van die periode.

Dat volstaat echter niet. De praktijk toont inderdaad aan dat, om aan die beperking te ontsnappen, de verhuurder ervoor zorgt dat de woning leeg staat op het ogenblik dat de premieaanvraag wordt ingediend. Hij zet met andere woorden de bewoners uit vooraleer de renovatiewerken aan te vangen om na afloop van de werken vrij de huur te kunnen bepalen.

Op die manier maakt de eigenaar-verhuurder in de praktijk gebruik van de overheids gelden om zijn kapitaalinkomen te verhogen, zonder tegenprestatie voor de gemeenschap. Integendeel, hij draagt bij tot het nog kwetsbaarder maken van een belangrijke bevolkingsgroep waarvan het inkomen niet toelaat een woning te verwerven.

Ook moet er dringend worden getracht de renovatienormen inzake immobiëlen te verzoenen met het recht op deftig wonen voor allen en dat door een sociale tegenprestatie te eisen van diegenen die gewestelijke subsidies genieten voor hun patrimonium. Dat is de tweede doelstelling van dit voorstel van ordonnantie. Van nu af aan en om de renovatiepremie te kunnen genieten, zal de eigenaar-niet-bewoner een huurcontract van lange duur moeten sluiten, hetzij met de bewoner van de woning op het ogenblik dat de aanvraag wordt ingediend, hetzij met een huurder die aan de voorwaarden inzake toegang tot het sociaal wonen voldoet. De voorwaarden wat vooropzeg betreft, worden beperkend opgesomd en de huurprijs, bepaald op basis van het eventueel aan de kosten van het levensonderhoud aangepaste kadastraal inkomen, wordt door de administratie gecontroleerd.

Met uitzondering van het Woningfonds van de Bond van Grote en Jonge Gezinnen, hebben de rechtspersonen die niet het statuut van vzw bezitten, om voor de hand liggende redenen, geen recht op de renovatiepremie. De specifieke opdracht van het Fonds dat, naast andere activiteiten, woningen koopt en renoveert om ze te verhuren of om ze te verkopen aan gezinnen met een laag inkomen, rechtvaardigt die uitzondering in de mate dat ze de huurders of de kandidaat-kopers toelaat de premie te genieten via vermindering van de huur of van de aankoopssom.

Een algemene maatregel om te voorkomen dat de werken van speculatieve aard gefinancierd worden door de gemeenschap, werd voorzien in geval het gebouw wordt verkocht in de eerste jaren die volgen op het voltooiën van de werken. In dat geval zal de eigenaar een deel van de premie moeten terugbetalen.

3. Instaurer une prime unique

Cinq primes différentes, obéissant chacune à des conditions d'octroi spécifiques, sont actuellement opérationnelles. Outre la prime à la rénovation, il existe des subventions pour l'exécution de travaux de confort, une prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement, une prime pour le ravalement de façades et une dernière pour l'aménagement des trottoirs.

La multiplicité des textes, des services compétents pour les mettre en œuvre et des conditions d'octroi des différentes primes ne facilite la tâche de personne, ni des administrations, ni des candidats bénéficiaires. Les premières usent un temps précieux à se communiquer les dossiers et à opérer de savants dosages entre les différents types de prime, les seconds à se frayer un chemin à travers un maquis dont ils espèrent tirer le maximum de subsides.

La logique qui préside à la distinction entre les primes de rénovation et de confort n'est pourtant guère évidente. En effet, en y regardant de plus près, on s'aperçoit que le champ d'application de la première englobe potentiellement la quasi-totalité de celui de la seconde. La seule condition tient à l'obligation d'exécuter une plus grande proportion de travaux d'assainissement pour que certains aménagements de confort soient pris en compte. Au niveau des conditions d'octroi par contre, les différences deviennent plus sensibles, ce qui oblige prestataires et bénéficiaires à de savants calculs pour épuiser les avantages offerts par les deux systèmes.

L'instauration d'une prime unique à la rénovation vient mettre un terme à cette complexité à laquelle les questions de dosage politiques ne sont pas étrangères puisque les primes existantes dépendaient de deux ministres différents. Les conditions à remplir ne sont plus modulées qu'en fonction de la qualité du bénéficiaire, de la situation de l'immeuble et, subsidiairement, du type de travaux.

Le ravalement de façades et l'aménagement des trottoirs sont intégrés purement et simplement dans les travaux susceptibles de bénéficier de la prime à la rénovation.

Quant à la prime à l'acquisition ou à la construction d'immeubles, elle a été supprimée en raison de sa faible incidence dans le contexte actuel du marché immobilier. Les prix pratiqués sont devenus tels que la prime, à moins d'être beaucoup plus généreuse, ne représente plus guère un encouragement à l'achat d'habitations dans la Région bruxelloise. Son relèvement n'est pas envisageable à l'intérieur de l'enveloppe budgétaire actuelle dont elle absorbe déjà, en pure perte, plus de 20 %. Sa suppression permettra au contraire de gonfler les moyens disponibles pour la

3. Een eenmalige premie uitkeren

Vijf verschillende premies, elk gekoppeld aan specifieke toekenningsvoorwaarden, worden momenteel verleend. Naast de renovatiepremie zijn er subsidies voor de uitvoering van comfortwerken, een eenmalige premie voor de bouw of de aankoop van een woning, een premie voor de gevelonderhoudswerken en een laatste voor de aanleg van de voetpaden.

De vele teksten, bevoegde diensten om ze toe te passen en toekenningsvoorwaarden van de verschillende premies maken het er niemand gemakkelijker op, ook de administraties of de kandidaten-genieer niet. De eersten besteden kostbare tijd aan het doorspelen van de dossiers en het juist doseren van de verschillende soorten premies; de laatsten aan het zich een weg banen in een doolhof in de hoop het maximum aan subsidies op te strijken.

De logica die aan de basis ligt van het onderscheid tussen de renovatie- en comfortpremie is nochtans niet zo duidelijk. Inderdaad, wanneer men van dichtbij kijkt, ziet men dat het toepassingsgebied van de eerste mogelijk zowat dat van de tweede overlapt. De enige voorwaarde slaat op de verplichting om meer saneringswerken uit te voeren opdat sommige aanpassingen inzake comfort in overweging zouden worden genomen. Wat de toekenningsvoorwaarden betreft, worden de verschillen gevoeliger, wat verleneren en begunstigen ertoe verplicht juiste berekeningen te maken om volledig voordeel uit de twee systemen te kunnen putten.

De invoering van een eenmalige renovatiepremie maakt een eind aan die complexiteit waar ook politieke doseringskwesties komen bij kijken aangezien de premies die nu bestaan afhangen van twee verschillende ministers. De voorwaarden waaraan moet worden voldaan, hangen nog slechts af van de situatie van de begunstigde, de staat van het gebouw en bijgevolg van het soort werk.

De werken aan gevels en voetpaden maken zonder meer deel uit van die werken welke voor het genieten van de renovatiepremie in aanmerking komen.

De premie voor de aankoop en voor de bouw van een gebouw werd afgeschaft omdat zij in het huidige kader van de immobiliënmarkt weinig stimulerend werkt. De gangbare prijzen zijn van die aard dat de premie, naast het feit dat zij veel te hoog is, geen aanmoediging meer betekent voor de aankoop van woningen in het Brusselse Gewest. Een verhoging wordt niet beoogd binnen de huidige begrotingsenveloppe waarvan zij reeds, als zuiver verlies, meer dan 20 % opsloopt. De afschaffing maakt het integendeel mogelijk meer middelen ter beschikking te stellen

politique de rénovation et pour l'aide aux populations à faibles revenus, notamment par le renforcement du secteur des ADILS.

Pour ce qui concerne la prime à la construction, les statistiques disponibles confirment qu'elles concernent surtout les quartiers les plus excentriques et, partant, les plus favorisés de la Région. Sa suppression s'inscrit donc tout naturellement dans le cadre du recentrage de la politique des primes.

Au demeurant, des incitants fiscaux - comme la déductibilité des intérêts hypothécaires des emprunts consacrés à l'achat ou à la construction d'une habitation du revenu imposable ou la réduction du taux de la TVA dans le secteur de la construction - jouent un rôle non négligeable dans la politique d'encouragement à l'accès à la propriété immobilière.

Commentaire des articles

Article 1

Pour faciliter la lisibilité de l'ordonnance, cet article définit les termes qui reviennent fréquemment dans le corps du texte.

Article 2

Cet article inscrit comme condition générale à l'octroi d'une prime, la disponibilité de moyens budgétaires votés à cette fin par le Conseil régional.

Article 3

Les travaux de rénovation susceptibles de rentrer en ligne de compte pour le calcul de la prime sont énumérés limitativement. Leur division en deux catégories est dictée par le souci de favoriser les travaux d'assainissement en profondeur en n'admettant les travaux de confort qu'à concurrence de la moitié du montant total des travaux admis.

A noter, comme innovation importante, la possibilité de subsidier n'importe quel type d'installation de chauffage central - y compris celle qui utilise une source d'énergie renouvelable - et l'équipement d'une citerne de récupération des eaux pluviales.

Articles 4 à 7

Ces articles ont trait aux conditions d'octroi de la prime à la rénovation :

L'article 4 fixe un plafond de revenus imposables, modulé en fonction du nombre de personnes à charge, au-delà duquel plus aucune prime n'est accordée. Il

voor het renovatiebeleid en voor de hulp aan de bevolkingsgroepen met een laag inkomen, onder andere via de versterking van de sector van de VITH.

Wat de bouwpremie betreft, blijkt uit de beschikbare statistieken dat ze vooral gaan naar de meest excentrieke wijken en, bijgevolg, de meest bevoorrechte van het Gewest. De afschaffing past dus heel natuurlijk in het kader van de hercentrerings van het premiebeleid.

Verder spelen fiscale aanmoedigen - zoals de aftrekbaarheid van de hypothecaire interesten op de leningen voor de aankoop of voor de bouw van een woning van het belastbaar inkomen of de vermindering van de BTW in de bouwsector - een niet te verwaarlozen rol wat het beleid van aanmoediging tot het verwerven van onroerende eigendom betreft.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Om de leesbaarheid van de ordonnantie te verhogen, geeft dit artikel een definitie van de regelmatig in de tekst voorkomende termen.

Artikel 2

Dit artikel stelt als algemene toekenningsvoorwaarde voor een premie de beschikbaarheid van begrotingsmiddelen die ter zake door de Gewestraad worden gestemd.

Artikel 3

De renovatiewerken die in aanmerking kunnen komen voor de berekening van de premie worden beperkend opgesomd. Hun opsplitsing in twee categorieën wordt ingegeven door de zorg om voorrang te geven aan grondige saneringswerken en door comfortwerken slechts toe te laten ten belope van de helft van het totale toegestane bedrag dat voor de werken werd uitgegeven.

Als belangrijke vernieuwing te noteren, is de mogelijkheid tot het subsidiëren van om het even welk type van centrale verwarming - met inbegrip van die welke gebruik maken van een vernieuwbare energiebron - en de uitrusting van een opvangput voor regenwater.

Artikelen 4 tot 7

Deze artikelen behandelen de toekenningsvoorwaarden van de renovatiepremie :

Artikel 4 legt een plafond vast wat het belastbaar inkomen betreft, rekening houdend met het aantal personen ten laste, en waarboven geen enkele premie

s'agit du revenu cumulé du bénéficiaire, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement. Pour éviter une révision périodique du texte, ce revenu est adapté périodiquement à l'indice des prix à la consommation. Le montant prévu comme majoration pour personnes à charge (100.000 F) tient mieux compte de coûts réels occasionnés par celles-ci.

L'article 5 définit les habitations qui sont susceptibles de bénéficier de la prime sur base de conditions liées à l'année de construction, la superficie habitable et la situation géographique.

L'article 6 traite des engagements que doit souscrire le bénéficiaire selon qu'il est propriétaire-occupant, propriétaire non-occupant ou locataire de l'habitation. Dans ces deux derniers cas, l'octroi de la prime est suspendu à la conclusion d'un bail enregistré de longue durée dont les termes restent à définir. La philosophie générale est de garantir la stabilité de l'occupant de l'habitation s'il s'agit d'aménagements de confort ou de travaux exécutés par le locataire, et de réserver, dans les autres cas, la location de ces logements à des ménages à revenus faibles ou moyens.

En cas de vente de l'immeuble dans les années qui suivent la fin des travaux, la prime de rénovation doit être remboursée à l'administration régionale.

L'article 7 fixe, pour les travaux susceptibles d'être pris en considération, le mode de calcul de leur coût et les montants minimum et maximum pour lesquels ils peuvent intervenir pour la définition de la prime.

L'exigence d'un montant minimum de 50.000 F est justifié par le double souci d'éviter l'engorgement des services administratifs par des demandes de faible importance tout en permettant un étalement des travaux par le demandeur en fonction de ses disponibilités budgétaires.

Le plafond de 1,5 million ne représente pas un relèvement spectaculaire de la limite antérieure puisque les deux primes (rénovation et confort) sont fusionnées, qu'il faut tenir compte de l'augmentation des prix dans le secteur de la construction et favoriser les opérations de rénovation complète.

Articles 8 et 9

Ces articles précisent les éléments du dossier d'introduction de la demande de prime selon que le bénéficiaire est une personne physique ou une personne morale.

wordt toegekend. Het gaat over het gecumuleerd inkomen van de begunstigde, van zijn echtgenote of van de persoon waarmee hij samenleeft. Om een periodieke herziening van de tekst te vermijden, wordt dat inkomen periodiek aangepast aan de index van de consumptiegoederen. Het bedrag waarin voorzien als verhoging voor personen ten laste (100.000 fr.) houdt beter rekening met de reële kosten welke door hen worden veroorzaakt.

Artikel 5 bepaalt welke de woningen zijn die voor het verkrijgen van een premie in aanmerking komen op basis van voorwaarden gekoppeld aan het bouwjaar, de bewoonbare oppervlakte en de geografische ligging.

Artikel 6 gaat over de verbintenissen die de begunstigde moet aangaan naargelang bij eigenaar-bewoner is, eigenaar-niet-bewoner of huurder van de woning. In die laatste twee gevallen, wordt de premietoekenning afhankelijk van het afsluiten van een huurovereenkomst op lange termijn waarvan de termen nog moeten worden gedefinieerd. De algemene filosofie die daarachter steekt, is het garanderen van de stabiliteit van de bewoner van de woning wanneer het gaat over comfortwerken of werken die door de eigenaar werden uitgevoerd en is tevens het voorbehouden, in de andere gevallen, van de verhuring van die woningen aan gezinnen met een laag of middelgroot inkomen.

Wanneer het gebouw wordt verkocht in de jaren die volgen op het voltooiën van de werken, moet de renovatiepremie aan de gewestelijke administratie worden terugbetaald.

Artikel 7 bepaalt, voor de werken die in aanmerking kunnen komen, de berekeningswijze van hun kostprijs en de minimale en maximale bedragen die een rol spelen bij het bepalen van de premie.

Een geëist minimum bedrag van 50.000 fr. wordt gerechtvaardigd door de dubbele zorg om te voorkomen dat de administratieve diensten overspoeld worden door minder belangrijke aanvragen, hetgeen de aanvrager toelaat de werken te spreiden in functie van zijn beschikbare budgetten.

Het plafond van 1,5 miljoen is geen spectaculaire verhoging van de vroegere limiet aangezien de twee premies (renovatie en confort) samengesmolten worden, en er rekening moet worden gehouden met de verhoging van de prijzen in de bouwsector en de volledige renovatie te promoten.

Artikelen 8 en 9

Deze artikelen geven een nadere bepaling van de elementen van het inleidend dossier voor de premieaanvraag naargelang de begunstigde een natuurlijk of een rechtspersoon is.

Articles 10 à 12

Ces articles ont trait au montant de la prime de rénovation :

L'article 10 fait varier le taux de la prime appliqué au coût estimé des travaux en fonction du revenu imposable du bénéficiaire. Ce taux est majoré en cas de rénovation complète, dans un délai raisonnable, d'une habitation construite avant 1945 et situé dans une zone à protéger et à rénover. Il est encore augmenté si la rénovation est effectuée par une asbl agréée dont l'objet social principal est le logement ou l'hébergement des personnes à faible revenu.

L'article 11 détermine le contenu de la promesse d'octroi de la prime et le moment auquel elle est notifiée.

L'article 12 fixe des modalités concernant la détermination du montant définitif de la prime, le moment de sa liquidation et la possibilité d'obtenir des avances par tiers.

Articles 13 à 15

Ces articles fixent les cas dans lesquels la prime à la rénovation doit être retirée ou remboursée :

L'article 13 prévoit que les bénéficiaires qui entament les travaux avant la visite du délégué du Ministre, ceux qui les effectuent tardivement ou qui ne les exécutent pas conformément à la demande introduite sont déchus du droit à la prime.

L'article 14 punit l'auteur d'une déclaration inexacte ou d'un manquement aux engagements sous-crits, du remboursement de la prime et du paiement d'une somme équivalente à titre d'amende.

L'article 15 impute le produit de ces remboursements et de ces amendes à un fonds spécial destiné à la politique de rénovation urbaine.

Article 16

Cet article abroge les arrêtés royaux concernant les différents types de prime en vigueur au moment de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

P. DEBRY

Artikelen 10 tot 12

Deze artikelen gaan over het bedrag van de renovatiepremie :

Artikel 10 laat het bedrag van de premie schommelen, afhankelijk van het belastbaar inkomen van de begunstigde. Dat bedrag wordt verhoogd in geval van volledige renovatie, binnen een redelijke termijn, van een woning die vóór 1945 gebouwd werd en die gelegen is in een te beschermen of te renoveren zone. Het wordt nog eens verhoogd indien de renovatie wordt uitgevoerd door een erkende vzw waarvan het voornaamste sociale doel de huisvesting is of het verlenen van onderdak aan personen met een laag inkomen.

Artikel 11 legt de inhoud vast van de premietoekenningsbelofte en het ogenblik waarop ze wordt gedaan.

Artikel 12 bepaalt de voorwaarden inzake de vastlegging van het definitieve bedrag van de premie, het ogenblik van de betaling en de mogelijkheid om voorschotten in derden te ontvangen.

Artikelen 13 tot 15

Deze artikelen bepalen de gevallen waarin de renovatiepremie moet worden ingetrokken of terugbetaald :

Artikel 13 bepaalt dat de begunstigten die de werken aanvangen vooraleer de afgevaardigde van de Minister op bezoek is geweest, dat diegenen die laattijdig de werken uitvoeren of die ze niet uitvoeren in overeenkomst met de ingediende aanvraag, van het recht op de premie worden uitgesloten.

Artikel 14 bestraft de auteur van een onjuiste verklaring of van een niet-naleving van de aangegane verbintenis met de terugbetaling van de premie en met de betaling van een evenredige som als boete.

Artikel 15 bepaalt dat de opbrengst van die terugbetalingen en van die boetes gaat naar een bijzonder fonds dat bestemd is voor het stadsrenovatiebeleid.

Artikel 16

Dit artikel heft de koninklijke besluiten op inzake de verschillende soorten premies van kracht op het ogenblik dat de onderhavige ordonnantie in voege treedt.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

Art. 1^{er}. — Pour l'application de la présente ordonnance, il faut entendre par :

a) **Ministre** : le Ministre ou Secrétaire d'Etat ayant la rénovation d'immeubles dans ses attributions;

b) **Habitation** : la maison ou l'appartement existant à améliorer, affecté, en ordre principal, au logement d'une famille;

c) **Zones à protéger et à rénover** : les zones définies dans l'arrêté royal du 28 mars 1977 organique de la rénovation d'îlots dans la Région bruxelloise, modifié par les arrêtés royaux des 15 février et 14 novembre 1978, 26 août 1981, 7 septembre 1984 et 20 novembre 1986;

d) **Demandeur** : le bénéficiaire potentiel de la prime, soit :

— le propriétaire occupant : la personne physique, propriétaire ou copropriétaire qui occupe l'habitation ou qui l'occupera dès la fin des travaux de rénovation;

— le propriétaire non-occupant : la personne physique ou morale agissant comme propriétaire qui rénove une habitation lui appartenant et qui en concède ou en concèdera, dès la fin des travaux de rénovation, les droits d'usage et de jouissance à un tiers à titre gratuit ou onéreux;

— le demandeur qui n'est pas propriétaire : la personne physique ou morale qui, sans être propriétaire de l'habitation, l'occupe en vertu d'un titre légal ou conventionnel ou qui peut faire valoir un droit à l'usage et à la jouissance.

g) **Revenus** : les revenus imposables globalement du demandeur, de son conjoint ou de la personne avec qui il vit maritalement et des personnes qui vivent sous son toit.

h) **Entrepreneur** : un entrepreneur qui, au moment de la commande des travaux, est enregistré comme prévu par l'article 299bis du Code des impôts sur les revenus et qui n'a pas fait l'objet d'une exclusion par le Ministre ou le Secrétaire d'Etat compétent en matière de logement.

i) **Convention-type de bail** : un contrat de bail-type, dont les modalités sont fixées par l'Exécutif en vertu des principes suivants :

— durée minimale de 9 années;

— faculté de résiliation par le propriétaire limitée aux motifs graves ou à l'occupation personnelle des lieux. Dans ce dernier cas, l'occupant non-propriétaire qui aurait exposé des frais de rénovation sera dédommagé proportionnellement au montant des travaux effectués et à la durée du bail restant à courir;

— loyer fixé par l'administration compétente sur base du revenu cadastral, péréquaté ou non, de l'habitation.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

Art. 1. — Voor de toepassing van onderhavige ordonnantie moet er worden verstaan onder :

a) **Minister** : de Minister of Staatssecretaris die de renovatie van gebouwen onder zijn bevoegdheid heeft;

b) **Woning** : het bestaande huis of appartement dat moet worden verbeterd en dat in hoofdzaak als woning voor een familie dient;

c) **Te beschermen en te renoveren zones** : de zones bepaald bij het organiek koninklijk besluit van 28 maart 1977 tot vernieuwing van huizenblokken in het Brusselse Gewest, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 15 februari en 14 november 1978, 26 augustus 1981, 7 september 1984 en 20 november 1986;

d) **Aanvrager** : de potentiële begunstigde van een premie, namelijk :

— de eigenaar-bewoner : de natuurlijke persoon, eigenaar of mede-eigenaar die de woning bewoont of die ze zal bewonen na het einde van de renovatiewerken;

— de eigenaar-niet-bewoner : de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als eigenaar optreedt en een woning renoveert die hem toebehoort en die op het einde van de renovatiewerken de gebruiks- en genotsrechten aan een derde afstaat of zal afstaan, gratis of tegen betaling;

— de aanvrager die geen eigenaar is : de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die, zonder eigenaar te zijn van de woning, er woont te wettelijke of conventionele titel of die een recht op gebruik en op genot kan doen gelden.

g) **Inkomen** : het globaal belastbaar inkomen van de aanvrager, van zijn echtgenoot of van de persoon waarmee hij samenleeft en van de personen die onder zijn dak leven.

h) **Ondernemer** : een ondernemer die, op het ogenblik van het bestellen van de werken, zoals voorzien bij artikel 299bis van de belastingcode op het inkomen is geregistreerd en die niet werd uitgesloten door de Minister of de Staatssecretaris die bevoegd is voor huisvesting.

i) **Type-huurovereenkomst** : een type-huurovereenkomst, waarvan de modaliteiten worden bepaald door de Executieve krachtens volgende principes :

— minimum duur van 9 jaar;

— de eigenaar kan de overeenkomst slechts opzeggen om ernstige redenen of wanneer hij zelf in de woning intrekt. In het laatste geval zal de bewoner niet-eigenaar die renovatiekosten heeft gedaan, worden vergoed naar verhouding van het bedrag van de uitgevoerde werken en van de nog resterende duur van de overeenkomst.

— de huurprijs wordt bepaald door de bevoegde administratie op basis van het al dan niet aan de levensduurte aangepast kadastraal inkomen van de woning.

j) Personnes morales : les associations créées en vertu de la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ainsi que le Fonds du logement de la Ligue des Familles de la Région bruxelloise créé en vertu de l'article 101 du code du logement.

Art. 2. — Dans la limite des crédits disponibles inscrits à cette fin au budget de la Région de Bruxelles-Capitale, le Ministre peut octroyer, aux conditions fixées par la présente ordonnance, une prime de rénovation :

- a) à toute personne physique, à charge du Titre..., Partie..., Section..., article... du budget;
- b) aux personnes morales, à charge du Titre..., Partie..., Section..., article... du budget.

Travaux de rénovation

Art. 3. — Les travaux de rénovation susceptibles de donner lieu à l'octroi de primes sont ceux qui contribuent à satisfaire les conditions minimales de salubrité, de sécurité, d'hygiène, de confort de l'habitation et d'amélioration de la qualité de l'espace public.

Ils sont classés en deux catégories dont l'énumération est limitative. Les travaux de catégorie B ne seront pris en compte pour le calcul de la prime que s'ils s'accompagnent d'un ou plusieurs travaux de catégorie A et si, pris séparément ou globalement, ils n'excèdent pas la moitié du montant total des travaux de rénovation acceptés par le Ministère de la Région bruxelloise.

Catégorie A

— Travaux de stabilité et de solidité des fondations, des murs extérieurs et intérieurs portants, de la toiture, y compris les cheminées, et des planchers.

— Travaux d'étanchéité des murs extérieurs et des caves, de la toiture, des menuiseries extérieures, des planchers et carrelages.

— Travaux qui contribuent à une meilleure aération et à un éclairage suffisants, notamment par le percement de baies, le relèvement ou l'abaissement de la hauteur sous plafond et le dégagement de l'habitation.

— Travaux qui remédient aux insuffisances de la distribution intérieure comme la création d'un couloir d'accès ou d'un accès distinct pour chaque chambre à coucher, l'adaptation de la taille des pièces d'habitation.

j) Rechtspersonen : de verenigingen opgericht krachtens de wet van 27 juni 1921 waarbij rechtspersoonlijkheid wordt verleend aan verenigingen zonder winstgevend doel en aan inrichtingen van openbaar nut, evenals het Woningfonds van de Bond van Grote en van Jonge Gezinnen van het Brusselse Gewest opgericht krachtens artikel 101 van de huisvestingscode.

Art. 2. — Binnen de perken van de beschikbare kredieten ingeschreven tot dit doel in de begroting van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, kan de Minister volgens de voorwaarden bepaald in deze ordonnantie, een renovatiepremie toekennen :

- a) aan elke natuurlijke persoon, ten laste van Titel..., Deel..., Sectie..., artikel..., van de begroting;
- b) aan de rechtspersonen, ten laste van Titel..., Deel..., Sectie..., artikel..., van de begroting.

Renovatiewerken

Art. 3. — De renovatiewerken die voor de toekenning van premies in aanmerking kunnen komen zijn deze die bijdragen tot het voldoen aan de minimumvoorwaarden van woonbaarheid, veiligheid, hygiëne, comfort van de woning en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Ze worden in twee categoriën ingedeeld waarvan de opsomming beperkend is. De werken van categorie B zullen slechts in aanmerking komen voor de berekening van de premie wanneer ze één of meer werken van categorie A vergezellen en indien ze afzonderlijk of globaal genomen, niet de helft van het totaal bedrag van de renovatiewerken overschrijden die door het Ministerie van het Brusselse Gewest werden aanvaard.

Categorie A

— Werken die de funderingen, de buitenmuren, de dragende binnenmuren, het dak met inbegrip van schouwen en vloeren verstevigen en versterken.

— Dichtheidswerken aan buitenmuren, kelders en daken, timmerwerk buiten, vloeren en tegelvloeren.

— Werken die bijdragen tot een betere verluchting en een voldoende verlichting, onder meer door het maken van muuropeningen, het verhogen of verlagen van de hoogte onder de zoldering en het vrijmaken van de woning.

— Werken die verhelpen aan de ontoereikendheid van de binnenhuisinrichting zoals het maken van een gang of een verschillende toegang voor elke slaapkamer, de aanpassing van de grootte van de woonruimten.

— Travaux d'agrandissement pour autant que celui-ci n'excède pas un quart de la superficie habitable et qu'ils soient justifiés par les besoins de l'occupation.

— Travaux de remise en état totale ou partielle, pour des raisons de sécurité, de l'installation électrique, de distribution de gaz et d'eau.

— Travaux d'installation d'un système adéquat d'évacuation des eaux usées à partir de l'habitation par raccordement à l'égout public et de collecte de l'eau de pluie par création d'une citerne.

— Travaux d'amélioration du confort et de l'hygiène par l'installation d'un point d'eau potable, de l'eau chaude, d'un WC isolé des pièces d'habitation, d'une cuisine ou d'une salle de bains. Seules les entreprises de maçonnerie, de plomberie, de plafonnage et de carrelage occasionnés par l'installation de ces équipements sont pris en compte dans le calcul de la prime.

— Travaux d'aménagement des trottoirs.

Catégorie B

— Travaux d'installation et de remplacement d'un chauffage central ou d'une partie de ses composants, y compris le placement d'un système de régulation.

— Travaux de remplacement de châssis de fenêtre avec installation de double vitrage, y compris les travaux de finition.

— Travaux de remplacement d'une porte donnant accès à l'extérieur.

— Travaux d'isolation thermique des murs extérieurs et de la toiture.

— Travaux de ravalement des façades à front de la voie publique, ou éventuellement des façades non situées à front de la voirie mais visibles dans leur totalité de celle-ci.

L'Exécutif détermine plus précisément le contenu de ces différents travaux de rénovation, les procédés techniques admissibles pour leur réalisation, les prix maxima par type de travaux et, le cas échéant, la périodicité de renouvellement de certains travaux.

Conditions d'octroi de la prime

Art. 4. — Conditions relatives aux revenus.

Afin de pouvoir bénéficier de la prime de rénovation, les revenus du demandeur ne peuvent être

— Vergrotingswerken in de mate dat deze niet meer dan een vierde bedragen van de woonoppervlakte en dat het voor de bezetting van de ruimte verantwoord is.

— Werken om de elektrische installatie, de water- en gasverdeling volledig of gedeeltelijk in orde te stellen om veiligheidsredenen.

— Installatiewerken om een goed afvoersysteem voor afvalwater vanuit de woning aan te sluiten op de openbare riolering en regenwater op te vangen door het maken van een regenput.

— Werken ter verbetering van comfort en hygiëne door de installatie van drinkwater, warm water, een WC afgezonderd van de woonruimten, een keuken of een badkamer. Voor de berekening van de premie wordt enkel rekening gehouden met metselwerken, loodgieterij, plafonnering en tegels die nodig waren voor de installatie van deze uitrustingen.

— Aanleg- en verbeteringswerken aan de voetpaden.

Catégorie B

— Werken om een centrale verwarming of een gedeelte ervan te plaatsen of te vervangen, met inbegrip van een regelsysteem.

— Werken om het raamwerk van een venster te vervangen en dubbel vensterglas te installeren met inbegrip van de afwerking.

— Werken om een deur te vervangen waardoor men naar buiten kan gaan.

— Thermische isolatiewerken voor buitenmuren en het dak.

— Werken om gevels schoon te maken die zich aan de straatkant bevinden, of eventueel gevels die niet aan de straatkant staan maar volledig zichtbaar zijn vanaf de weg.

De Executieve zal de inhoud van deze verschillende renovatiewerken, de toegelaten technische procédés voor hun verwezenlijking, de maximumprijzen per soort werken en, in voorkomend geval, de periodiciteit van de vernieuwing van bepaalde werken duidelijk bepalen.

Toekenningsvoorwaarden voor de premie

Art. 4. — Voorwaarden betreffende het inkomen.

Om een renovatiepremie te kunnen genieten, mag het inkomen van de aanvrager niet hoger zijn dan

supérieurs à 800.000 F, majorés de 100.000 F par personne fiscalement à charge, pour l'avant-dernière année qui précède l'année de la demande.

Les plafonds des revenus prévus aux alinéas précédents sont adaptés le 1^{er} janvier de chaque année à l'indice des prix à la consommation. L'indice de base est celui du mois de décembre qui précède la publication de la présente ordonnance au *Moniteur belge*.

Art. 5. — Conditions relatives à l'habitation.

L'habitation qui fait l'objet de la demande doit :

— avoir été construite avant 1945 ou lorsqu'elle est située dans une zone à protéger et à rénover, avant 1965;

— ne pas être déclarée insalubre non améliorable par le délégué du Ministre chargé de constater sur place si les conditions prescrites par la présente ordonnance sont remplies;

— comporter une superficie habitable qui correspond aux minima suivants :

• pour les ménages de une ou deux personnes : 35 m² minimum;

• pour les ménages de plus de deux personnes : 45 m² minimum, majoré de 9 m² par groupe de deux enfants de 2 à 12 ans et par enfant de plus de 12 ans et de 16 m² par couple autre que celui du demandeur ou par personne seule âgée de plus de 20 ans.

Art. 6. — Conditions relatives à la qualité du demandeur.

1. Le demandeur peut être soit une personne physique, soit une personne morale, au sens de l'article 1, j.

2. Si le demandeur a la qualité de propriétaire-occupant, il devra, pour bénéficier de la prime :

— consentir à la visite de l'habitation par le délégué du Ministre chargé de constater sur place si les conditions prescrites par la présente ordonnance sont réunies;

— s'engager à occuper l'habitation comme logement principal pendant une période ininterrompue d'au moins 5 années prenant cours à la date de fin des travaux, fixée conformément aux dispositions de l'article 12;

— en cas de vente de l'habitation dans le courant des cinq années qui suivent la fin des travaux, rembourser une quotité de la prime correspondante à un cinquième par année restant à courir jusqu'à échéance du terme. A cette fin, les immeubles qui ont bénéficié d'une prime à la rénovation font l'objet

800.000 fr. vermeerderd met 100.000 fr. per persoon die fiscaal ten laste is, voor het voorlaatste jaar dat het jaar van de vraag voorafgaat.

Het plafond van het inkomen voorzien in de vorige alinea wordt aangepast op 1 januari van elk jaar aan het indexcijfer van de consumptieprijzen. De basisindex is deze van de maand december die de publikatie van deze ordonnantie in het *Belgisch Staatsblad* voorafgaat.

Art. 5. — Voorwaarden betreffende de woning.

De woning waarvoor een aanvraag wordt ingediend moet :

— gebouwd zijn vóór 1945, of wanneer ze in een te beschermen of te renoveren zone staat, vóór 1965;

— noch onbewoonbaar noch niet verbeterbaar verklaard zijn door de afgevaardigde van de Minister die ter plaatse moet vaststellen of de voorwaarden voorgeschreven in deze ordonnantie, zijn vervuld;

— een bewoonbare oppervlakte bevatten die overeenstemt met de volgende minima :

• voor de gezinnen van één of twee personen : 35 m² minimum;

• voor de gezinnen met meer dan twee personen : 45 m² minimum, vermeerderd met 9 m² per groep van twee kinderen van 2 tot 12 jaar en per kind van meer dan 12 jaar en met 16 m² per koppel buiten dat van de aanvrager of van de alleenstaande persoon van meer dan 20 jaar.

Art. 6. — Voorwaarden betreffende de hoedigheid van de aanvrager.

1. De aanvrager mag ofwel een natuurlijke persoon ofwel een rechtspersoon zijn, volgens artikel 1, j.

2. Indien de aanvrager eigenaar-bewoner is, zal hij om de premie te kunnen genieten :

— moeten toelaten dat de woning wordt bezocht door de afgevaardigde van de Minister die ermee belast is ter plaatse vast te stellen of de voorwaarden voorgeschreven door deze ordonnantie zijn vervuld;

— zich ertoe moeten verbinden de woning als voornaamste woonst te gebruiken gedurende een ononderbroken periode van ten minste 5 jaar met ingang op de datum van het einde van de werken, vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 12.

— in geval van verkoop van de woning binnen de 5 jaren die volgen op het einde van de werken, een gedeelte van de premie terugbetalen overeenstemmend met een vijfde per jaar dat men van de vervalddag van de termijn verwijderd is. Met dit doel krijgen de gebouwen die een renovatiepremie geno-

d'une mention particulière en marge des actes de propriété tenus à l'Administration de la TVA, de l'enregistrement et des domaines. Dès qu'un acte de vente est enregistré à leur propos, il est communiqué au Ministre qui prend les dispositions nécessaires pour le recouvrement de la prime auprès du bénéficiaire.

3. Si le demandeur a la qualité de propriétaire non-occupant, il devra, pour bénéficier de la prime :

— consentir ou obtenir des occupants qu'ils consentent à la visite de l'habitation par le délégué du Ministre chargé de constater sur place si les conditions prescrites par la présente ordonnance sont réunies;

— conclure, à la date de la fin des travaux, fixée conformément aux dispositions de l'article 12, une convention-type de bail avec, par priorité, le locataire ayant occupé l'immeuble dans les douze mois qui précèdent l'introduction de la demande de prime ou, à défaut, avec un candidat-locataire répondant aux conditions d'admission au logement social définies par l'article 3 de l'arrêté royal du 25 septembre 1987 relatif aux locations, dans la Région bruxelloise, des habitations gérées par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci. Cette convention doit être enregistrée avant la liquidation de la prime;

— en cas de vente de l'habitation dans le courant des neuf années qui suivent la fin des travaux, rembourser une quotité de la prime correspondant à un neuvième par année restant à courir jusqu'à échéance du terme. A cette fin, les immeubles qui ont bénéficié d'une prime à la rénovation font l'objet d'une mention particulière en marge des actes de propriété tenus à l'Administration de la TVA, de l'enregistrement et des domaines. Dès qu'un acte de vente est enregistré à leur propos, il est communiqué au Ministre qui prend les dispositions nécessaires pour le recouvrement de la prime auprès du bénéficiaire.

4. Si le demandeur n'a pas la qualité de propriétaire de l'habitation, il doit, pour bénéficier de la prime :

— prouver que le propriétaire de l'habitation marque son accord sur les travaux envisagés;

— avoir conclu, au moment de l'introduction de la demande, une convention-type de bail avec le propriétaire de l'habitation;

— consentir à la visite de l'habitation par le délégué du Ministre chargé de constater sur place si les conditions prescrites par la présente ordonnance sont réunies.

Art. 7. — Conditions relatives aux travaux de rénovation.

ten hebben een bijzondere vermelding in de kantlijn van de eigendomsakten die bijgehouden worden door de Administratie van BTW, registratie en domeinen. Vanaf het ogenblik dat een dergelijke verkoopsakte wordt geregistreerd, wordt ze medegedeeld aan de Minister die de nodige schikkingen treft om de premie aan de begunstigde te betalen.

3. Indien de aanvrager de hoedanigheid heeft van eigenaar-niet-bewoner, zal hij om de premie te kunnen genieten :

— van de bewoners moeten verkrijgen dat ze toestemmen om de afgevaardigde van de Minister ter plaatse te ontvangen zodat hij kan vaststellen of de voorwaarden voorgeschreven door deze ordonnantie wel vervuld zijn;

— op datum van het einde van de werkzaamheden, vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het artikel 12, een type-huurovereenkomst moeten sluiten met, bij voorrang, de huurder die het gebouw bewoonde in de twaalf maanden die de aanvraag van de premie voorafgingen of, indien dat niet gaat, met een kandidaat-huurder die aan de toelatingsvoorwaarden voor sociale huisvesting beantwoordt, zoals bepaald bij artikel 3 van het koninklijk besluit van 25 september 1987 betreffende de verhuringen in het Brusselse Gewest, van woningen die door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting worden beheerd of door een maatschappij die door haar is erkend. Deze overeenkomst moet geregistreerd worden voor de vereffening van de premie;

— in geval van verkoop van de woning in de loop van de 9 jaren die volgen op het einde van de werkzaamheden, een gedeelte van de premie terugbetalen overeenstemmend met een negende per jaar dat nog overblijft tot de vervaldag van de termijn. Met dit doel, krijgen de gebouwen die een renovatiepremie genoten hebben een bijzondere vermelding in de kantlijn van de eigendomsakten die bijgehouden worden door de Administratie voor BTW, registratie en domeinen. Vanaf het ogenblik dat een dergelijke verkoopsakte wordt geregistreerd, wordt ze medegedeeld aan de Minister die de nodige schikkingen treft om de premie te betalen aan de begunstigde.

4. Indien de aanvrager niet de hoedanigheid van eigenaar van de woning heeft, moet hij, om de premie te kunnen genieten :

— bewijzen dat de eigenaar van de woning akkoord gaat met de overwogen werken;

— op het ogenblik van de indiening van de vraag een type-huurovereenkomst met de eigenaar van de woning hebben gesloten;

— het bezoeken van de woning toelaten aan de afgevaardigde van de Minister die ermee belast is ter plaatse vast te stellen of de voorwaarden voorgeschreven door deze ordonnantie wel vervuld zijn.

Art. 7. — Voorwaarden betreffende de renovatiewerken.

1. Sont uniquement pris en considération les travaux de rénovation visés à l'article 3 et estimés par le délégué du Ministre comme étant susceptibles d'améliorer la qualité de l'habitation ou de son aspect extérieur, de sorte qu'elle satisfasse aux conditions minimales de salubrité, de sécurité, d'hygiène, d'esthétique et de confort.

Sont également pris en considération les travaux de rénovation se localisant aux parties de l'habitation qui ne sont pas directement affectées au logement, si ces travaux sont rendus nécessaires pour assurer la rénovation de la partie de l'habitation réservée au logement.

Un ordre de priorité dans l'exécution des travaux est établi par le délégué du Ministre en tenant compte de la proportion entre catégories de travaux fixée à l'article 3, de l'urgence avérée de certains travaux et du souci d'assurer l'assainissement en profondeur de l'habitation.

2. Le montant des travaux de rénovation estimés et facturés doit atteindre 50.000 F, TVA incluse par habitation et par demande sauf lorsqu'il s'agit de la rénovation de la toiture d'un immeuble comportant plusieurs habitations distinctes. Dans ce cas, le coût total des travaux de toiture de l'immeuble doit être estimé et facturé à un minimum de 100.000 F, TVA incluse.

Pour une même habitation, plusieurs dossiers peuvent être introduits, répartis dans le temps. Le délégué du Ministre se réserve néanmoins le droit d'imposer un ordre de priorité dans l'exécution des travaux de rénovation.

Le coût total des travaux de rénovation pris en considération pour le calcul de la ou des primes étalées dans le temps ne peut dépasser la somme de 1,5 million de F par habitation.

3. L'estimation de coût des travaux de rénovation est faite par l'administration compétente au sein de la Région de Bruxelles-Capitale, sur base des devis soumis au demandeur par des entreprises enregistrées, de la visite des lieux par le délégué du Ministre et des prix maxima que le Ministre détermine, au moyen d'une circulaire, par type de travaux.

A défaut d'être exécutés par un entrepreneur enregistré, seuls les coûts des matériaux utilisés sont pris en ligne de compte dans l'estimation, sur base de l'estimation fournie par le demandeur, de la visite des lieux par le délégué du Ministre et des prix maxima que le Ministre détermine, au moyen d'une circulaire, par type de travaux. En aucun cas le montant des matériaux pris en compte ne peut dépasser 750.000 F.

1. Worden enkel in overweging genomen de renovatiewerken bedoeld in artikel 3 en waarvan de afgevaardigde van de Minister denkt dat ze de kwaliteit van de woning of het uitzicht kunnen verbeteren zodanig dat ze aan de minimumvoorwaarden van woonbaarheid, veiligheid, hygiëne, esthetica en comfort voldoet.

Worden eveneens in overweging genomen de renovatiewerken voor het gedeelte van de woning dat niet onmiddellijk voor huisvesting dient, indien deze werken nodig zijn om het gedeelte van de woning dat als woonst dient te vernieuwen.

De afgevaardigde van de Minister stelt de voorrang op voor de uitvoering van de werken en houdt daarbij rekening met de proportie tussen de categorieën van werken vastgesteld bij artikel 3, de dringendheid van bepaalde werken en de zorg om de grondige sanering van de woning te verzekeren.

2. Het bedrag van de geschatte en gefactureerde renovatiewerken moet 50.000 fr. bedragen, BTW ingebrepen per woning en per aanvraag behalve indien het gaat om de renovatie van het dak van een gebouw dat verschillende woningen bevat. In dit geval moet het totaal bedrag aan dakwerken van het gebouw geschat en gefactureerd worden op een minimum van 100.000 fr., BTW inbegrepen.

Voor éénzelfde woning, kunnen verschillende dossiers worden voorgelegd, verdeeld in de tijd. De afgevaardigde van de Minister behoudt zich nochtans het recht voor om een voorrangsorte op te leggen bij de uitvoering van de renovatiewerken.

Het totaal bedrag van de renovatiewerken dat in overweging wordt genomen om de premie (premies) gespreid in de tijd te berekenen mag de som van 1,5 miljoen per woning niet overschrijden.

3. De schatting van de kosten van de renovatiewerken gebeurt door de bevoegde administratie binnen het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, op basis van prijsopgaven die aan de aanvrager worden voorgelegd door de geregistreerde ondernemingen, op basis van het bezoek ter plaatse van de afgevaardigde van de Minister en de maximumprijzen die de Minister vaststelt, met een rondschriften, per soort werken.

Wanneer de werken niet door een geregistreerde aannemer werden uitgevoerd, wordt er bij de schatting enkel rekening gehouden met de kostprijs van de gebruikte materialen op basis van de schatting gegeven door de aanvrager, op basis van het bezoek door de afgevaardigde van de Minister en de maximumprijzen bepaald door de Minister, bij middel van een rondschriften, per soort werken. In geen enkel geval mag het bedrag van de materialen waarmee rekening wordt gehouden 750.000 fr. overschrijden.

Introduction de la demande

Art. 8. — La demande en vue d'obtenir la prime de rénovation doit, sous peine de nullité, être introduite, sous pli recommandé auprès de l'administration chargée de la rénovation urbaine au moyen de formulaires dûment complétés, mis à la disposition du public sur simple demande.

La demande doit être accompagnée des documents suivants :

- le titre de propriété de l'habitation à rénover et le formulaire ad hoc à faire remplir par l'administration de l'enregistrement;
- un extrait de la matrice cadastrale de l'immeuble dans lequel les travaux sont prévus;
- un certificat de revenus délivré par le service compétent du Ministère des Finances ou une copie de l'avertissement-extrait de rôle;
- le devis des travaux;
- l'accord écrit du propriétaire sur les travaux envisagés si le demandeur est occupant non-propriétaire;
- les statuts, lorsqu'elle est introduite par une personne morale;
- le cas échéant, le permis de bâtir nécessaire pour l'exécution de certains travaux.

Art. 9. —

1. La demande formulée par une personne morale doit être accompagnée :

- des documents prescrits à l'article 8;
- d'un accord écrit avec une société de logement, une commune ou un centre public d'aide sociale, pour entreprendre les travaux de rénovation en collaboration. Les modalités de cette collaboration seront fixées par l'Exécutif;

— être agréée conformément au § 2.

2. Les agréments sont demandées au Ministre, selon les modalités qu'il détermine conformément aux prescriptions du présent arrêté. Pour demander l'agrément, les associations doivent :

- a) avoir pour objet social principal le logement ou l'hébergement particulièrement des personnes à faibles revenus;
- b) mettre les habitations à la disposition des personnes qui sont dans les conditions d'admission au logement social, conformément à l'arrêté royal du 25 septembre 1987 relatif aux locations des habitations gérées par la Société régionale de logement de Bruxelles ou par les sociétés agréées par celle-ci.

Les agréments sont données par le Ministre sous la forme d'une convention entre la Région et chaque association.

Indienen van de aanvraag

Art. 8. — De aanvraag om een renovatiepremie te verkrijgen moet, op straffe van nietigheid, ingediend worden per aangetekend schrijven bij de administratie die belast is met de stadshernieuwing, op correct ingevulde formulieren die op eenvoudig verzoek ter beschikking van het publiek worden gesteld.

De aanvraag moet van de volgende documenten zijn vergezeld :

- de eigendomstitel van de woning die moet worden gerenoveerd en het ad hoc formulier in te vullen door de administratie van de registratie;
- een uittreksel van de kadastrale matrix van het gebouw waarvoor de werken voorzien zijn;
- een inkomensgetuigschrift afgegeven door de bevoegde dienst van het Ministerie van Financiën of een kopij van het uittreksel uit de rol;
- het bestek van de werken;
- het schriftelijk akkoord van de eigenaar met de in overweging genomen werken indien de aanvrager bewoner en geen eigenaar is;
- de statuten, wanneer ze door een rechtspersoon zijn ingediend;
- in voorkomend geval, de bouwvergunning die noodzakelijk is om bepaalde werken uit te voeren.

Art. 9. —

1. De aanvraag gesteld door een rechtspersoon moet zijn vergezeld van :

- de documenten voorgeschreven in artikel 8;
- een schriftelijk akkoord met een huisvestingsmaatschappij, een gemeente of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, om in samenwerking renovatiewerken aan te vatten. De modaliteiten van deze samenwerking zullen door de Executieve worden vastgesteld;
- een erkenning overeenkomstig § 2.

2. De erkenningen worden gevraagd aan de Minister, volgens de modaliteiten die hij bepaalt overeenkomstig de voorschriften van dit besluit. Om de erkenning te vragen, moeten de verenigingen :

- a) als voornaamste sociaal doel de huisvesting hebben of het onderdak verschaffen vooral aan personen met lage inkomens;
- b) woningen ter beschikking stellen van personen die aan de voorwaarden voldoen om toelating tot sociale huisvesting te krijgen, overeenkomstig het koninklijk besluit van 25 september 1987 betreffende de huur van woningen beheerd door de Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij van Brussel of door de maatschappijen die door haar zijn erkend.

De erkenningen worden gegeven door de Minister onder de vorm van een overeenkomst tussen het Gewest en elke vereniging.

Ces conventions peuvent n'avoir qu'une durée déterminée et éventuellement probatoire, et elles comprennent une clause résolutoire pour les cas où l'association ne remplit plus les conditions fixées ou n'exécute pas sa mission conformément aux prescriptions du présent arrêté; le Ministre en détermine les modèles.

Montant de la prime de rénovation

Art. 10. —

1. Le montant de la prime de rénovation est modulé en fonction des revenus du demandeur, diminués d'une somme de 100.000 F par personne à charge, pour l'avant-dernière année qui précède l'introduction de la demande :

— jusqu'à 600.000 F : 50 % du coût estimé des travaux;

— entre 600.000 F et 700.000 F : 40 % du coût estimé des travaux;

— entre 700.000 F et 800.000 F : 30 % du coût estimé des travaux.

Ces montants sont adaptés à l'indice des prix à la consommation, comme prévu à l'article 4.

En cas de rénovation complète, dans les 3 années qui suivent l'introduction de la demande d'une habitation, construite avant 1945 située dans une zone à protéger et à rénover, les pourcentages repris à l'alinéa 1^{er} sont augmentés de 10 %.

Il faut entendre par rénovation complète celle qui supprime toutes les causes d'insalubrité, inclut le ravalement de façade et l'adaptation de l'habitation aux conditions d'isolation thermique à fixer par l'Exécutif.

Le total des primes octroyées au même demandeur ne peut, en aucun cas, dépasser la somme de 900.000 F si les travaux sont exécutés par des entrepreneurs enregistrés ou la moitié de cette somme dans le cas contraire.

2. Le montant de la prime est fixé à 70 % du coût estimé des travaux si une personne morale qui remplit les conditions visées à l'article 9, rénove une habitation dont la construction n'a pas fait l'objet d'un financement organisé par la Société régionale du logement de Bruxelles.

Art. 11. — La promesse d'octroi de la prime de rénovation, dont le montant est fixé provisoirement, est notifiée au demandeur après la visite sur place du délégué du Ministre établissant que l'habitation et les

Deze overeenkomsten kunnen een bepaalde duur hebben en eventueel een proefperiode bevatten evenals een ontbindend beding in geval de vereniging de voorwaarden niet vervult of haar taak niet uitvoert overeenkomstig de voorschriften van dit besluit; de Minister bepaalt er de modellen van.

Bedrag van de renovatiepremie

Art. 10. —

1. Het bedrag van de renovatiepremie wordt aangepast in functie van het inkomen van de aanvrager, verminderd met 100.000 fr. per persoon ten laste voor het voorlaatste jaar dat aan het indienen van de vraag voorafgaat :

— tot 600.000 fr. : 50 % van de geschatte kostprijs van de werken;

— tussen 600.000 fr. en 700.000 fr. : 40 % van de geschatte kostprijs van de werken;

— tussen 700.000 fr. en 800.000 fr. : 30 % van de geschatte kostprijs van de werken.

Deze bedragen worden aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijsen, zoals voorzien bij artikel 4.

In geval van volledige vernieuwing, binnen de 3 jaar die volgen op het indienen van de aanvraag voor een woning, gebouwd vóór 1945 en die zich bevindt in een te beschermen en te renoveren zone, worden de percentages van alinea 1 verhoogd met 10 %.

Onder volledige renovatie moet worden begrepen de vernieuwing die alle oorzaken van onbewoonbaarheid wegneemt, met inbegrip van het reinigen van de gevel en het aanpassen van de woning aan de thermische isolatievoorwaarden die moeten worden vastgesteld door de Executieve.

Het totaal van de premies toegekend aan dezelfde aanvrager mag in geen enkel geval 900.000 fr. overschrijden indien de werken door geregistreerde aannemers worden uitgevoerd, of de helft van deze som in het tegenovergestelde geval.

2. Het bedrag van deze premie wordt vastgesteld op 70 % van de geschatte kostprijs van de werken indien een rechtspersoon die de voorwaarden vervult bedoeld bij artikel 9, een woning renoveert waarvan de bouw geen voorwerp uitmaakte van een financiering georganiseerd door de Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij van Brussel.

Art. 11. — De belofte een renovatiepremie toe te kennen, waarvan het bedrag voorlopig is vastgesteld, wordt aan de aanvrager betekend na het bezoek ter plaatse van de afgevaardigde van de Minister die

travaux de rénovation satisfont aux conditions prévues par les articles 5 et 7.

Art. 12. —

1. Le montant définitif de la prime est arrêté sur base de factures en bonne et due forme se rapportant aux travaux de rénovation acceptés par le délégué du Ministre.

Ce montant, qui aura été préalablement notifié, est liquidé au demandeur après réception par l'administration chargée de la rénovation :

— du formulaire dûment complété et signé par le demandeur, certifiant l'achèvement complet des travaux;

— de la convention-type de bail signée et enregistrée, à moins que le demandeur ait la qualité de propriétaire-occupant.

2. A la requête du demandeur, un premier tiers du montant de la prime peut lui être liquidé lorsque le montant des factures atteint au moins un tiers de l'ensemble des travaux si les conditions suivantes sont réunies :

— Le coût estimé des travaux de rénovation faisant l'objet de la demande de prime atteint au moins 300.000 F.

— Le demandeur produit les factures des travaux exécutés et la convention-type de bail signée et enregistrée s'il n'a pas la qualité de propriétaire-occupant.

Un deuxième tiers du montant de la prime peut être liquidé au demandeur lorsque le montant des factures atteint au moins les deux tiers de l'ensemble des travaux.

Le solde du montant de la prime préalablement notifiée est arrêté définitivement sur base des factures en bonne et due forme. Le montant est liquidé au demandeur après réception, par l'administration chargée de la rénovation urbaine, du formulaire dûment complété et signé par le demandeur, certifiant l'achèvement complet des travaux.

3. En aucun cas, il n'est tenu compte des factures antérieures à la demande de prime de rénovation.

vaststelt dat de woning en de renovatiewerken de voorwaarden vervullen die voorzien zijn bij de artikelen 5 en 7.

Art. 12. —

1. Het definitieve bedrag van de premie wordt vastgelegd op basis van in de vereiste vorm opgestelde facturen, en die verwijzen naar renovatiewerken die door de afgevaardigde van de Minister werden aangevaard.

Dit bedrag, dat voorafgaandelijk werd betekend, wordt vereffend aan de aanvrager nadat de administratie belast met de renovatie ontvangst heeft gekregen van :

— het volledig ingevuld en ondertekend formulier van de aanvrager, waarbij hij verklaart dat de werken volledig gedaan zijn;

— de type-huurovereenkomst ondertekend en geregistreerd, tenzij de aanvrager eigenaar-bewoner is.

2. Op verzoek van de aanvrager, kan een eerste derde van het bedrag van de premie worden vereffend wanneer het bedrag van de facturen tenminste een derde van het geheel van de werken bereikt, indien de volgende voorwaarden zijn vervuld :

— De geschatte kostprijs van de renovatiewerken die het voorwerp van de vraag voor premie uitmaken bereikt tenminste 300.000 fr.

— De aanvrager legt de facturen voor van de uitgevoerde werken en de type-huurovereenkomst ondertekend en geregistreerd indien hij niet eigenaar-bewoner is.

Een tweede derde van het bedrag van de premie kan worden vereffend aan de aanvrager wanneer het bedrag van de facturen tenminste twee derden van het geheel van de werken bereikt.

Het saldo van het bedrag van de premie die voorafgaandelijk werd betekend, wordt definitief vastgelegd op basis van de in de vereiste vorm opgemaakte facturen. Het bedrag wordt aan de aanvrager gestort, nadat de administratie belast met de stadsvernieuwing, een volledig ingevuld formulier heeft ontvangen dat ondertekend is door de aanvrager, waarbij het verklaart dat de werken volledig beëindigd zijn.

3. In geen enkel geval wordt er rekening gehouden met facturen die dateren van vóór de aanvraag van een renovatiepremie.

Retrait et remboursement de la prime

Art. 13. — Sous peine de déchéance du droit à la prime de rénovation :

— les travaux de rénovation ne peuvent être entamés avant la visite sur place du délégué du Ministre. Cette visite aura lieu dans les quarante jours calendrier prenant cours à la date d'envoi des documents constituant le dossier complet de demande de prime;

— les travaux de rénovation doivent être exécutés dans un délai de trois ans prenant cours à la date de la promesse d'octroi visée à l'article 11. A la demande du bénéficiaire de la promesse, le délégué du Ministre peut toutefois proroger ce délai lorsqu'il estime que l'exécution retardée des travaux de rénovation est due à des circonstances fortuites ou à un cas de force majeure;

— les travaux de rénovation exécutés doivent être conformes à la demande introduite. Le délégué du Ministre pourra s'en assurer sur place.

Art. 14. —

1. Sans préjudice des dispositions du Code pénal ou de poursuites judiciaires en application de l'arrêté royal du 31 mai 1933, le bénéficiaire de la prime est tenu de rembourser à la Région la prime qui lui a été payée en vertu de la présente ordonnance ainsi que les intérêts y afférents calculés au taux légal en vigueur à la date de la décision du recouvrement :

a) en cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue d'obtenir, indûment, la prime accordée par le présent arrêté;

b) en cas de manquement aux engagements souscrits conformément aux dispositions de l'article 6.

En outre, dans les mêmes cas, le propriétaire, l'acquéreur ou l'occupant non-propriétaire auteur de l'infraction, d'une habitation rénovée est tenu de payer à la Région une somme équivalente à la prime qui a été versée au bénéficiaire de la prime à la rénovation.

2. Le montant de la prime à rembourser et de la somme équivalente est à verser au Fonds de rénovation urbaine inscrit sous le Titre..., Partie..., du budget de la Région bruxelloise.

Le recouvrement est confié à l'administration de la taxe sur la valeur ajoutée, de l'enregistrement et des domaines, laquelle agit en conformité avec les dispositions de l'article 3 de la loi domaniale du 22 décembre 1949.

Intrekking en terugbetaling van de premie

Art. 13. — Op straffe van uitgesloten te worden van het recht op de renovatiepremie :

— mogen de renovatiewerken niet aangevat worden vóór het bezoek ter plaatse van de afgevaardigde van de Minister. Dit bezoek zal plaatsgrijpen binnen de 40 kalenderdagen volgend op de verzendingsdatum van de documenten die het volledige dossier voor aanvraag van de premie uitmaken;

— moeten de renovatiewerken uitgevoerd worden binnen een termijn van 3 jaar vanaf de datum waarop de toekenning bedoeld bij artikel 11 werd beloofd. Op vraag van de begunstigde van de belofte, kan de afgevaardigde van de Minister nochtans deze termijn verlengen wanneer hij denkt dat de uitgestelde uitvoering van de renovatiewerken te wijten is aan toevallige omstandigheden of aan een geval van overmacht;

— de uitgevoerde renovatiewerken moeten conform zijn met de voorgelegde aanvraag. De afgevaardigde van de Minister zal zich daar ter plaatse kunnen van overtuigen.

Art. 14. —

1. Onverminderd de bepalingen van het strafwetboek of gerechtelijke vervolgingen in toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933, moet de begunstigde het Gewest de premie die hem werd betaald krachtens deze ordonnantie evenals de daarbij behorende interesten berekend aan de wettelijke interestvoet van kracht op datum van de beslissing van de inning, terugbetalen, in geval :

a) van een onjuiste of onvolledige verklaring met het doel onrechtmatig de premie te verkrijgen die door dit besluit wordt toegekend;

b) de aangegane verbintenissen overeenkomstig de bepalingen van artikel 6 niet worden vervuld;

Bovendien, moet in dezelfde gevallen, de eigenaar, de verwerver of bewoner niet-eigenaar, van een gerenoveerde woning, auteur van de inbreuk, aan het Gewest een som betalen die gelijkwaardig is met de premie die werd gestort aan de begunstigde van de renovatiepremie.

2. Het bedrag van de terug te betalen premie en de gelijkwaardige som moeten gestort worden aan het Fonds voor Stadsvernieuwing ingeschreven onder Titel..., Deel..., van de begroting van het Brusselse Gewest.

De terugvordering wordt toevertrouwd aan de administratie van de belasting op de toegevoegde waarde, registratie en domeinen, die handelt in overeenstemming met de bepalingen van artikel 3 van de domaniale wet van 22 december 1949.

3. Le Ministre peut renoncer à recouvrer tout ou partie de la prime ou de la somme équivalente, lorsqu'il estime que des circonstances graves et exceptionnelles empêcheront ou ont empêché le bénéficiaire de la prime de remplir les engagements souscrits conformément aux dispositions de l'article 6.

Art. 15. —

1. Le fonds spécial, destiné à la réalisation de la politique de rénovation urbaine, des espaces verts et des terrains industriels et artisanaux figure au budget de la Région de Bruxelles-Capitale au Titre..., Partie..., et pourra percevoir des recettes provenant des avances récupérables, du remboursement des primes et des sommes équivalentes ainsi que toutes recettes liées à la politique de rénovation urbaine, des espaces verts et des terrains industriels et artisanaux.

Le Ministre prendra les dispositions nécessaires pour permettre la perception de ces recettes.

2. Les opérations dudit fonds, leur comptabilité et leur justification sont soumises aux dispositions générales qui régissent les fonds précités et aux règles particulières établies par la présente ordonnance.

Dispositions abrogatoires et transitoires

Art. 16. — Sont abrogés à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance :

— l'arrêté royal du 29 décembre 1988 relatif à l'octroi de primes pour la rénovation d'habitations situées dans la Région bruxelloise;

— l'arrêté royal du 17 janvier 1989 instituant, pour la Région bruxelloise, une prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement, ainsi qu'une assurance contre la perte de revenus;

— l'arrêté royal du 17 janvier 1989 relatif à l'octroi à des particuliers de subventions pour l'exécution de travaux de confort à des bâtiments dans la Région bruxelloise;

— l'arrêté ministériel du 17 janvier 1989 concernant l'exécution de l'arrêté royal du 17 janvier 1989 relatif à l'octroi à des particuliers d'allocations pour l'exécution de travaux de confort à des bâtiments situés dans la Région bruxelloise;

— l'arrêté royal du 30 mars 1989 relatif à l'octroi de primes pour le ravalement de façades d'immeubles implantés dans la Région de Bruxelles-Capitale;

3. De Minister kan afzien van de terugvordering van het geheel of een gedeelte van de premie of van de gelijkwaardige som, wanneer hij denkt dat ernstige en buitengewone omstandigheden de begunstigde van de premie zullen verhinderen de verbintenissen, onderschreven overeenkomstig de bepalingen van artikel 6, te vervullen.

Art. 15. —

1. Het bijzonder fonds, bestemd voor de verwezenlijking van het stadsvernieuwingsbeleid, de groene zones en de industriële en artisanale terreinen komen in de begroting van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest voor onder Titel..., Deel... Dit fonds zal de ontvangsten innen die voortkomen uit de terugvorderbare voorschotten, de terugbetaling van de premies en de gelijkwaardige sommen, evenals van alle ontvangsten verbonden met het beleid voor stadsvernieuwing, groene zones en industriële en artisanale terreinen.

De Minister zal de nodige schikkingen treffen om het innen van deze ontvangsten mogelijk te maken.

2. De verrichtingen van bovenvermeld fonds, zijn boekhouding en zijn verantwoording zullen onderworpen worden aan de algemene bepalingen die voorgenoemde fondsen regelen en aan de bijzondere regels vastgelegd in deze ordonnantie.

Herroepings- en overgangsbepalingen

Art. 16. — Zijn herroepen vanaf de datum van inwerkingtreding van deze ordonnantie :

— het koninklijk besluit van 29 december 1988 betreffende de toekenning van premies voor de vernieuwing van woningen in het Brusselse Gewest;

— het koninklijk besluit van 17 januari 1989 die voor het Brusselse Gewest een eenmalige premie instelt voor het bouwen of het verwerven van een woning, evenals van een verzekering tegen het verlies van inkomen;

— het koninklijk besluit van 17 januari 1989 betreffende de toekenning aan particulieren van toelagen voor de uitvoering van werken om comfort te brengen in gebouwen van het Brusselse Gewest;

— het ministerieel besluit van 17 januari 1989 betreffende de uitvoering van het koninklijk besluit van 17 januari 1989 betreffende de toekenning aan particulieren van vergoedingen voor uitvoering van werken om comfort te brengen in de gebouwen van het Brusselse Gewest;

— het koninklijk besluit van 30 maart 1989 betreffende de toekenning van premies voor het reinigen van gevels van gebouwen ingeplant in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;

— l'arrêté royal du 30 mars 1989 relatif à l'octroi de primes pour l'aménagement de trottoirs dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Ces dispositions restent toutefois applicables aux demandes de subventions qui ont été introduites avant la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

7 décembre 1989.

P. DEBRY
T. DE BIE
M. NAGY
D. CAUWELIER

— het koninklijk besluit van 30 maart 1989 betreffende de toekenning van premies om voetpaden aan te leggen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

Deze bepalingen blijven nochtans van toepassing voor de aanvragen van toelagen die vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie werden gesteld.

7 december 1989.