

EXECUTIFS — EXECUTIEVEN

REGION WALLONNE

13 JUILLET 1983. — Circulaire établissant les règles générales auxquelles doivent se conformer la Société nationale du Logement et les sociétés agréées par celle-ci pour déterminer le coefficient visé à l'article 5, § 1er de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 relatif aux locations des logements gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci

Mesdames, Messieurs,

L'article 5 de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 relatif aux locations des logements gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, dispose :

« Article 5. § 1er. Le loyer de base est égal au prix de revient actualisé du logement multiplié par un coefficient variant entre 3,5 p.c. et 7,5 p.c.; ce coefficient est déterminé par la société conformément aux règles générales établies par le Ministre, après avis de la Société nationale du Logement.

Ce coefficient est identique pour les logements qui ont fait l'objet d'une même adjudication.

§ 2. Le montant total des loyers de base ne peut être supérieur à 5,5 p.c. du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements de la société. »

La présente circulaire a pour but d'établir les règles générales que la société (au sens de l'article 2, point 2 de l'arrêté précité) applique pour fixer, par groupe de logements ayant fait l'objet d'une même adjudication, le coefficient qui déterminera le loyer de base de ceux-ci.

Le nouveau mode de calcul des loyers instauré par l'arrêté du 19 mai 1983 a pour effet d'assurer l'équilibre financier de chaque société. A l'exception des dépenses effectuées par une société et que les locataires lui remboursent sous la forme de charges ou de redevances locatives, les recettes de loyer couvrent l'ensemble des besoins de cette société. Il ne serait toutefois pas admissible que certaines sociétés recueillent des revenus locatifs supérieurs à leurs besoins réels au cours d'un même exercice.

Compte tenu des revenus des locataires pris en considération pour le calcul du loyer, chaque société établit en premier lieu le coefficient moyen, dont le maximum est fixé à 5,5 p.c. par l'article 5, § 2 de l'arrêté précité, de telle sorte que le total des recettes locatives recueillies au cours d'un exercice correspondent aux besoins financiers réels de la société pendant la même période. La formule suivante permet ce calcul :

$$C.M. = \frac{B}{PRA \times C.R.}$$

C.M. = coefficient moyen (max. 5,5 p.c.).

B = besoins, soit les rentrées locatives nécessaires.

PRA = prix de revient actualisé.

C.R. = coefficient de revenus.

Après avoir établi le coefficient moyen, la société fixe en second lieu un coefficient compris entre 3,5 et 7,5 p.c. pour chacun des groupes de logements ayant fait l'objet d'une même adjudication, en utilisant la fiche de calcul dont le modèle est repris à l'annexe 1 de la présente circulaire.

Pour chacun des groupes, la société définit l'intervention du groupe dans les besoins globaux visés ci-dessus.

Ensuite, sachant que le coefficient doit être identique pour tous les logements d'un même groupe et qu'il ne peut être inférieur à 3,5 p.c. ni supérieur à 7,5 p.c., la société détermine ce coefficient en fonction du prix de revient actualisé du groupe ainsi que du coefficient de revenus des locataires qui occupent ces logements. La formule suivante sera utilisée :

$$C = \frac{I}{PRA \times C.R.}$$

C = coefficient du groupe (entre 3,5 et 7,5 p.c.).

I = intervention du groupe dans les besoins globaux.

PRA = prix de revient actualisé du groupe.

CR = coefficient de revenus des occupants du groupe.

Connaissant ainsi le coefficient du groupe, la société en déterminera le loyer de base en multipliant le prix de revient actualisé de ces logements par ledit coefficient.

Enfin, à l'intérieur de chaque groupe de logements, des loyers de base distincts pourront être établis pour chaque type de logements, selon qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements, compte tenu du nombre de chambres qu'ils comprennent, de leur situation particulière ou de la qualité de leur équipement.

L'annexe 2 de la présente circulaire est le récapitulatif, par société agréée, des renseignements relatifs à la fixation du loyer de base de chaque groupe. Ce document permet également de vérifier si le coefficient moyen maximum de 5,5 p.c. n'est pas dépassé.

Bruxelles, le 13 juillet 1983.

Le Ministre de la Région wallonne
pour le Logement et l'Informatique,

J. MAYENCE

Annexe 1

FICHE DE CALCUL

Détermination, par groupe de logements ayant fait l'objet d'une même adjudication, du prix de revient actualisé, du coefficient visé à l'article 5, § 1er de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 et du loyer de base des logements

Société :

N° :

Groupe de logements : Situation :

N° de référence :

Nombre de logements adjudgés :

Date d'adjudication :

Nombre de logements encore loués :

A. PRIX DE REVIENT ACTUALISE

I. Prix de revient initial des logements encore loués	Année de la première occupation	Coefficient d'actualisation	Prix de revient actualisé
II. Coût des travaux de rénovation ou d'amélioration	Année de la réception provisoire des travaux	Coefficient d'actualisation	Coût actualisé
	Totaux I + II		

B. CALCUL DU COEFFICIENT

Besoins estimés (B) :

Prix de revient actualisé (PRA) :

Coefficient de revenus (C.R.) :

..... (B)

Coefficient (C) = _____

..... (PRA) × (C.R.)

C. FIXATION DU LOYER DE BASE

Prix de revient actualisé (PRA) :

Coefficient (C) :

Loyer de base (L.B.) = (PRA) × (C)

D. LOYERS DE BASE PAR LOGEMENTS

1. TYPES DE LOGEMENTS			2. Nombre de logements par type	3. Loyer de base par type par logement	4. Loyer de base / 12 par type par logement	5. Loyer de base par type (Col. 2 × Col. 3)
Appart.	Maison	Nombre de chambres				
TOTAL (= loyer de base du groupe)						

Vu pour être annexé à la circulaire du 13 juillet 1983.

Le Ministre de la Région wallonne
pour le Logement et l'Informatique,

J. MAYENCE

ÜBERSETZUNG

WALLONISCHE REGION

13. JULI 1983 — Rundschreiben mit den Hauptregeln, die die Nationale Wohnungsbaugesellschaft sowie die von ihr anerkannten Gesellschaften bei der Berechnung des in Artikel 5 § 1 des Erlasses der Wallonischen Regionalverwaltung vom 19. Mai 1983 über das Vermieten von Wohnungen, die durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder durch von ihr anerkannten Gesellschaften verwaltet werden, erwähnten Koeffizienten zu berücksichtigen haben

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren!

In Artikel 5 des Erlasses der Wallonischen Regionalverwaltung vom 19. Mai 1983 über das Vermieten von Wohnungen, deren Verwaltung der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft bzw. von ihr anerkannten Gesellschaften obliegt, wird folgendes bestimmt:

« Artikel 5. § 1. Die Grundmiete entspricht dem mit einem zwischen 3,5 Pzt. und 7,5 Pzt. liegenden Koeffizienten multiplizierten angeglichenen Gestehungspreis. Der betreffende Koeffizient (Umrechnungsfaktor) wird, nach Gutachten der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft, von der Gesellschaft gemäss den allgemeinen, vom Minister eingeführten Vorschriften festgesetzt.

Für sämtliche Wohnungen, die unter ein und dieselbe Ausschreibung fielen, gilt der gleiche Umrechnungsfaktor.

§ 2. Insgesamt dürfen die Grundmieten 5,5 Pzt. des angeglichenen Gestehungspreises sämtlicher Wohnungen der Gesellschaft nicht übersteigen.

Zweck des vorliegenden Rundschreibens ist es, allgemeine Regeln aufzustellen, welche die Gesellschaft (im Sinne von Artikel 2 Punkt 2 des oben erwähnten Erlasses) bei der Berechnung des Koeffizienten zur Bestimmung der Grundmiete für eine Gruppe von Wohnungen, die zu ein und derselben Ausschreibung gehören, anzuwenden hat.

Die neue, durch den Erlass vom 19. Mai 1983 eingeführte Mietzinsberechnungsart soll das finanzielle Gleichgewicht einer jeden Gesellschaft gewährleisten. Abgesehen von Auslagen, die einer Gesellschaft in Form von Zweckaufwand oder Mietgebühren erstattet werden, müssen die Mieteinnahmen die Gesamtbedürfnisse der betreffenden Gesellschaft decken. Es ist als unzulässig zu betrachten, wenn gewisse Gesellschaften im Laufe ein und desselben Rechnungsjahres über den tatsächlichen Bedarf liegende Mieteinnahmen tätigen.

Unter Berücksichtigung der für die Mietzinsberechnung in Betracht gezogenen Mieterinkommen ermittelt jede Gesellschaft zu allererst den Durchschnittskoeffizienten, der in Artikel 5 § 2 des vorerwähnten Erlasses auf höchstens 5,5 Pzt. festgesetzt wurde, und zwar derart, dass das Gesamtaufkommen an Mieteinkünften im Laufe eines Rechnungsjahres dem tatsächlichen Finanzbedarf der Gesellschaft für die betreffende Periode entspricht. Für diese Berechnung wird folgende Formel verwendet:

$$D.K. (C.M.) = \frac{B}{AGP (PRA) \times E.K. (C.R.)}$$

D.K. (C.M.) = Durchschnittskoeffizient (coefficient moyen) max. 5,5 Pzt.

B = Bedarf, d.h. erforderliche Mieteinkünfte (besoins, soit les rentrées locatives nécessaires).

AGP (PRA) = Angeglichener Gestehungspreis (prix de revient actualisé)

E.K. (C.R.) = Einkommenskoeffizient (coefficient de revenus)

Nach Ermittlung des Durchschnittskoeffizienten errechnet die Gesellschaft sodann für jede Wohnungsgruppe, die zu ein und derselben Ausschreibung gehörte, einen zwischen 3,5 und 7,5 Pzt. liegenden Koeffizienten unter Verwendung eines Berechnungsblattes entsprechend dem als Anlage 1 zu dem vorliegenden Rundschreiben beigefügten Muster.

Für jede dieser Gruppen erstellt die Gesellschaft den Anteil jeder einzelnen an dem höher erwähnten Gesamtbedarf.

Davon ausgehend, dass der Koeffizient der gleiche für alle Wohnungen ein und derselben Gruppe sein muss und weder unter 3,5 Pzt. noch über 7,5 Pzt. liegen darf, berechnet die Gesellschaft nun diesen Koeffizienten anhand des angeglichenen Gestehungspreises der Gruppe sowie des Einkommenskoeffizienten der Mieter, die diese Wohnungen bezogen haben. Dafür wird folgende Formel verwendet:

$$G (C) = \frac{A (I)}{AGP (PRA) \times E.K. (C.R.)}$$

G (C) = Gruppenkoeffizient (coefficient du groupe) zwischen 3,5 und 7,5 Pzt.

A (I) = Gruppenanteil am Gesamtbedarf (intervention du groupe dans les besoins globaux)

AGP (PRA) = Angeglichener Gruppengestehungspreis (prix de revient actualisé du groupe)

E.K. (C.R.) = Einkommenskoeffizient der Wohnungsgruppenbewohner (coefficient de revenus des occupants du groupe)

Der Gruppenkoeffizient ist damit bekannt und die Gesellschaft errechnet nun die Grundmiete, indem der angegliche Gestehungspreis dieser Wohnungen mit dem erwähnten Koeffizienten multipliziert wird.

Schliesslich dürfen innerhalb einer jeden Wohnungsgruppe unterschiedliche Grundmieten für die verschiedenen Wohnungstypen ermittelt werden, je nachdem es sich um Einfamilienhäuser oder um Etagenwohnungen handelt und unter Berücksichtigung der gebotenen Anzahl Räume, der besonderen Lage oder der Beschaffenheit der Ausstattung.

Anlage 2 stellt je anerkannter Gesellschaft eine tabellarische Aufstellung dar mit den Angaben bez. der Grundmietenfestsetzung für jede Wohnungsgruppe. Dieses Dokument ermöglicht ebenfalls die Überprüfung, ob der Durchschnittskoeffizient von 5,5 Pzt. überschritten wurde.

Brüssel, den 13. Juli 1983.

Der Minister der Wallonischen Region
für Wohnungswesen und Datenverarbeitung,

J. MAYENCE

Anlage 1

BERECHNUNGSBOGEN

Ermittlung des angeglichenen Gestehungspreises, des in Artikel 5 § 1 des Erlasses vom 19. Mai 1983 der Wallonischen Regionalverwaltung erwähnten Koeffizienten und der Grundwohnungsmiete für jede Wohnungsgruppe, die zu ein und derselben Ausschreibung gehörte

Gesellschaft:

Nr.:

Wohnungsgruppe: Lagebestimmung:

Aktenzeichen:

Anzahl ausgeschriebener Wohnungen:

Datum der Ausschreibung:

Anzahl der noch vermieteten Wohnungen:

A. ANGEGLICHENER GESTEHUNGSPREIS

I. Ursprünglicher Gestehungspreis der noch vermieteten Wohnungen	Erstmaliger Bezug (Jahr)	Angleichungskoeffizient	Angeglichener Gestehungspreis
II. Aufwand für Instandsetzungs- bzw. Sanierungsarbeiten	Jahr der vorläufigen Abnahme dieser Arbeiten	Angleichungskoeffizient	Angeglichener Kostenaufwand
	Summen I + II		

B. BERECHNUNG DES KOEFFIZIENTEN

Veranschlagter Bedarf (B) :

Angeglichener Gestehungspreis (AGP) :

Einkommenskoeffizient (E.K.) :

$$\text{Koeffizient (K)} = \frac{\dots\dots\dots (B)}{\dots\dots\dots (AGP) \times \dots\dots\dots (E.K.)}$$

C. ERMITTLUNG DER GRUNDMIETE

Angeglichener Gestehungspreis (AGP) :

Koeffizient (K) :

$$\text{Grundmiete (G.M.)} = \dots\dots\dots (AGP) \times \dots\dots\dots (K)$$

D. GRUNDMIETEN DER UNTERSCHIEDLICHEN WOHNUNGSTYPEN

1. WOHNUNGSTYPEN			2. Anzahl Wohnungen je Wohnungstypenart	3. Grundmiete je Wohnung in den unterschiedlichen Wohnungstypen	4. Grundmiete / 12 je Wohnung in den unterschiedlichen Wohnungstypen	5. Grundmiete je Wohnungstypen (Spalte 2 x Spalte 3)
Etagenwohnung	Haus	Anzahl Räume				
INSGESAMT (= Grundmiete der Wohnungsgruppe)						

Als Anlage genehmigt zu dem Rundschreiben vom 13. Juli 1983.

Der Minister der Wallonischen Region
für Wohnungswesen und Datenverarbeitung

J. MAYENCE

VERTALING

WAALSE GEWEST

19 JULI 1983. — Omzendbrief houdende vaststelling van de algemene regels die de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende maatschappijen moeten in acht nemen bij het bepalen van de coëfficiënt bedoeld in artikel 5, § 1 van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 mei 1983 betreffende de huur van door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen beheerde woningen

Mevrouwen, Mijne Heren,

Artikel 5 van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 mei 1983 betreffende de huur van door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen beheerde woningen bepaalt :

« Artikel 5. § 1. De basishuurprijs is gelijk aan de geactualiseerde kostprijs van de woning, vermenigvuldigd met een coëfficiënt die varieert tussen 3,5 en 7,5 percent; die coëfficiënt wordt door de maatschappij bepaald overeenkomstig de door de Minister opgestelde algemene regels, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Die coëfficiënt is identiek voor de woningen die in dezelfde aanbesteding waren opgenomen.

§ 2. Het totaal bedrag van de basishuurprijzen mag niet hoger zijn dan 5,5 percent van de geactualiseerde kostprijs van al de woningen van de maatschappij. »

Deze omzendbrief heeft tot doel de algemene regels op te stellen die de maatschappij (vermeld in artikel 2, punt 2 van voornoemd besluit) toepast voor de bepaling, per groep woningen die in dezelfde aanbesteding waren opgenomen, van de coëfficiënt die zal dienen voor de vaststelling van de basishuurprijs van die woningen.

Door de bij besluit van 19 mei 1983 ingestelde nieuwe berekeningswijze der huurprijzen wordt het financieel evenwicht van elke maatschappij tot stand gebracht. Met uitzondering van de uitgaven van een maatschappij die door de huurders worden terugbetaald onder vorm van huurlasten of retributies, dekken de huurontvangsten al de behoeften van die maatschappij. Het zou evenwel niet aanvaardbaar zijn dat sommige maatschappijen meer huurgelden zouden innen dan nodig voor hun reële behoeften in de loop van een zelfde dienstjaar.

Rekening houdend met de in aanmerking genomen inkomsten van de huurders voor de berekening van de huurprijs, bepaalt elke maatschappij in de eerste plaats aldus de gemiddelde coëfficiënt, waarvan het maximum bij artikel 5, § 2 van voornoemd besluit is vastgesteld op 5,5 percent, dat het totaal der huurontvangsten tijdens een dienstjaar overeenkomt met de reële financiële behoeften van de maatschappij gedurende dezelfde periode. Volgende formule maakt die berekening mogelijk :

$$G.M. = \frac{B}{GKP \times I.K.}$$

G.M. = de gemiddelde coëfficiënt (max. 5,5 pct.).

B = de behoeften, zijnde de noodzakelijke huurontvangsten.

GKP = de geactualiseerde kostprijs.

I.K. = de inkomstencoëfficiënt.

Na de gemiddelde coëfficiënt te hebben bepaald, stelt de maatschappij, in de tweede plaats, een coëfficiënt vast tussen 3,5 en 7,5 percent voor elke groep van woningen die in dezelfde aanbesteding waren opgenomen, op basis van de berekeningsfiche waarvan het model is opgenomen in bijlage 1 bij dit besluit.

Voor elke groep bepaalt de maatschappij de bijdrage van de groep in de bovenvermelde globale behoeften.

Vervolgens, wetend dat de coëfficiënt gelijk moet zijn voor alle woningen van dezelfde groep en niet hoger mag zijn dan 3,5 pct. of hoger dan 7,5 pct., bepaalt de maatschappij die coëfficiënt in functie van de geactualiseerde kostprijs van de groep en van de inkomstencoëfficiënt van de huurders der woningen. Volgende formule dient te worden gebruikt :

$$C = \frac{Bij}{GKP \times I.K.}$$

C = de groepscoëfficiënt (tussen 3,5 en 7,5 pct.).

Bij = de bijdrage van de groep in de globale behoeften.

GKP = de geactualiseerde kostprijs van de groep.

I.K. = de inkomstencoëfficiënt van de bewoners van de groep.

Op basis van de aldus berekende groepscoëfficiënt zal de maatschappij de basishuurprijs bepalen door de geactualiseerde kostprijs van die woningen te vermenigvuldigen met voornoemde coëfficiënt.

Tenslotte, kunnen binnen elke groep woningen de onderscheidene basishuurprijzen worden vastgesteld voor elk type woningen, naargelang het woningen of appartementen betreft, rekening houdend met het aantal kamers ervan, met de toestand ervan of met de kwaliteit van hun inrichting.

Bijlage 2 bij deze omzendbrief bevat een overzicht, per erkende maatschappij, van de inlichtingen betreffende het vaststellen van basishuurprijs van elke groep. Aan de hand van dit document kan eveneens worden nagegaan of de maximale gemiddelde coëfficiënt van 5,5 percent niet overschreden wordt.

Brussel, 13 juli 1983.

De Minister van het Waalse Gewest
voor de Huisvesting en de Informatica,

J. MAYENCE

Bijlage 1

BEREKENINGSFICHE

Bepaling, per groep woningen die in dezelfde aanbesteding waren opgenomen, van de geactualiseerde kostprijs, van de in artikel 5, § 1 van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 mei 1983 bedoelde coëfficiënt en van de basishuurprijs der woningen

Maatschappij :

Nr. :

Groep woningen : Toestand :

Referentienummer :

Aantal aanbestede woningen :

Aanbestedingsdatum :

Aantal nog verhuurde woningen :

A. GEACTUALISEERDE KOSTPRIJS

I. Aanvankelijke kostprijs der nog verhuurde woningen	Jaar der eerste bewoning	Actualisatiecoëfficiënt	Geactualiseerde kostprijs
II. Kostprijs der renovatie- of verbeteringswerken	Jaar van de voorlopige goedkeuring der werken	Actualisatiecoëfficiënt	Geactualiseerde kostprijs
	Totalen I + II		

B. BEREKENING VAN DE COEFFICIENT

Geraamde behoeften (B) :

Geactualiseerde kostprijs (GKP) :

Inkomstcoëfficiënt (I.K.) :

$$\text{Coëfficiënt (C)} = \frac{\dots\dots\dots (B)}{\dots\dots\dots (GKP) \times \dots\dots\dots (I.K.)}$$

C. VASTSTELLING VAN DE BASISHUURPRIJS

Geactualiseerde kostprijs (GKP) :

Coëfficiënt (C) :

$$\text{Basishuurprijs (B.H.)} = \dots\dots\dots (GKP) \times \dots\dots\dots (C)$$

D. BASISHUURPRIJZEN PER WONINGEN

1. WONINGTYPE			2. Aantal woningen per type	3. Basishuurprijs per type per woning	4. Basishuurprijs / 12 per type per woning	5. Basishuurprijs per type (Kol. 2 x Kol. 3)
Appart.	Huis	Aantal kamers				
TOTAAL (= de basishuurprijs van de groep)						

Gezien om te worden gevoegd bij de omzendbrief van 13 juli 1983.

De Minister van het Waalse Gewest
voor de Huisvesting en de Informatica,

J. MAYENCE

