

Vu l'avis de la Société nationale du Logement;

Vu l'accord du Ministre communautaire des Finances et du Budget donné le 21 janvier 1985;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, et notamment l'article 3, § 1, modifié par la loi du 9 août 1980;

Vu l'urgence;

Considérant que l'urgence est justifiée du fait que la Société nationale du Logement ainsi que ses sociétés agréées doivent être incessamment informées des modalités d'application de l'article 28, § 2 de l'arrêté de l'Exécutif flamand réglementant le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même;

Sur la proposition du Ministre communautaire du Logement;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

Article 1er. Pour l'application de l'article 28, § 2 de l'arrêté de l'Exécutif flamand du 7 novembre 1984 réglementant le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même, il est entendu par :

— « changement du nombre d'enfants à charge » : la diminution du nombre d'enfants à charge;

— « changement dans le coût » : une augmentation substantielle du coût résultant de travaux d'amélioration ou de rénovation, exécutés après le 1er juillet 1982;

— une hausse du revenu du locataire de l'année 1982 dont le pourcentage est supérieur à 14 p.c. par rapport au revenu de l'année 1980 :

une augmentation dont le quotient de la division

$$\frac{\text{revenu de l'année 1982}}{\text{revenu de l'année 1980} \times 1,14 \times 140\,000}$$
 est supérieur à 1.

Pour le locataire qui a bénéficié d'une réduction fiscale supérieure à 140 000 francs et qui produit les pièces justificatives requises à cet effet, le chiffre de 140 000 francs figurant dans le dénominateur de la division est remplacé par le montant réel de la réduction fiscale.

Art. 2. Si le quotient de la division, visée à l'article 1er, est supérieur à 1 et à condition que le locataire intéressé a produit toutes les pièces justificatives nécessaires, l'augmentation du loyer réel en 1985 par rapport au loyer en vigueur au 30 juin 1984 est fixée au moyen de la division suivante :

RBI 1982 / **RBI 1980** RBI étant le revenu brut imposable avant tout abatement fiscal.

— Si le quotient de la division, mentionnée à l'alinéa 1er, est supérieur à 1,14, le loyer réel en 1985 est égal à celui en vigueur au 30 juin 1984, majoré de 14 p.c. maximum.

— Si le quotient de la division, mentionnée à l'alinéa 1er, est supérieur à 1,14, le loyer réel en 1985 est égal à celui en vigueur au 30 juin 1984, multiplié par ce facteur, sans que le nouveau loyer réel ne puisse toutefois dépasser celui qui résulte de l'application de l'article 28, § 1 de l'arrêté de l'Exécutif flamand du 7 novembre 1984 réglementant le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même.

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1985.

Art. 4. Le Ministre communautaire du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 25 janvier 1985.

Le Président,
G. GEENS

Le Ministre communautaire du Logement,
J. BUCHMANN

N. 85 — 557

25 JANUARI 1985. — Besluit van de Vlaamse Executieve betreffende de huurlasten in het Vlaamse Gewest, van de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de Huisvestingscode gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, goedgekeurd bij wet van 2 juli 1971 en, wat het Vlaamse Gewest betreft, gewijzigd bij de wet van 1 augustus 1978 en bij de decreten van 16 november 1983 en 30 september 1984, inzonderheid op de artikelen 10, 78 en 80 ter;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Executieve van 7 november 1984 tot reglementering van het huurstelsel, in het Vlaamse Gewest, betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, inzonderheid op de artikelen 2 en 20;

Gelet op het advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

Gelet op het akkoord van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting gegeven op 21 januari 1985;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 en inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wet van 9 augustus 1980;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat de dringende noodzakelijkheid verantwoord is aangezien de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Erkende Vennootschappen eerlang op de hoogte dienen gesteld te worden van de berekeningswijze van de bijdragen en huurlasten teneinde deze tijdig aan de huurders kenbaar te maken;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. De huurlasten bedoeld in artikel 20 van het besluit van de Vlaamse Executieve van 7 november 1984 tot reglementering van het huurstelsel, in het Vlaamse Gewest, betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren omvatten :

1° de leveringen, personeels- en werkingskosten betreffende het gewoon onderhoud, de kleine herstellingen en het schoonmaken van de gemene delen;

2° de leveringen, personeels- en werkingskosten betreffende het onderhoud van de groenruimten;

3° de door de vennootschap betaalde bezoldiging en sociale bijdragen van de huisbewaarder en/of bewaker met inbegrip van het loon in natura, met dien verstande dat deze kosten niet mogen gecumuleerd worden met die bedoeld in 1° indien ze betrekking hebben op het werk van dezelfde persoon;

4° de kosten verbonden aan het gewoon onderhoud en de controle van de liften, de centrale verwarmingsinstallatie met inbegrip van het reinigen van de schouwen, de waterverwarmers en het ventilatiesysteem;

5° de kosten verbonden aan ophalingen van huisvuil en hinderlijke voorwerpen en reiniging van vuilniskokers;

6° de kosten verbonden aan de huur, onderhoud en gebruik van de tellers voor water- en energieverbruik

7° de kosten verbonden aan het gewoon onderhoud van de collectieve radio- en T.V.-antenne;

8° de kosten, hetzij voortvloeiend uit contracten die door de vennootschap ten behoeve van de huurder worden afgesloten hetzij uit werken en diensten door de vennootschap ten behoeve van de huurder verricht. Het afsluiten van deze contracten en het verrichten van werken en diensten, ten behoeve van de huurder, is aan de goedkeuring van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting onderworpen;

9° de verbruikskosten voor verwarming van de gemene delen en het gebruik van de liften;

10° de abonnementsgelden voor radio- en T.V.-distributie voor zover ze door de vennootschap betaald worden;

11° de verbruikskosten van water, gas- en elektriciteit, stookolie en energie ten behoeve van de woningen, voor zover deze door de vennootschap worden betaald;

12° de kosten verbonden aan de door de vennootschap uitgevoerde herstellingswerken die overeenkomstig de bepalingen van het huurcontract ten laste van de huurder vallen;

13° de afschrijvingskosten van de collectieve radio- en T.V.-antenne;

14° de afschrijvingskosten van de door de vennootschap ter beschikking van de huurders gestelde waterverwarmers, koelkasten en kookfornuizen, en dit uiterlijk tot 31 december 1990.

Art. 2. Het bedrag der huurlasten ten laste van ieder huurder wordt als volgt bepaald :

§ 1. De in artikel 1, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8° en 9° bedoelde kosten worden gelijk of proportioneel verdeeld over het aantal woningen en dit naargelang de beslissing van de erkende vennootschap.

§ 2. De in artikel 1, 10° bedoelde kosten worden gelijk verdeeld onder de huurders die gebruik maken van de distributie met inachtnaam van de individuele kortingen aan individuele huurders door distributiemaatschappijen toegestaan.

§ 3. De in artikel 1, 11° bedoelde verbruikskosten worden als volgt verdeeld :

— indien er individuele tellers per woning bestaan, wordt het verbruik ten behoeve van de woningen bepaald aan de hand van de individuele meterstand en het verbruik ten behoeve van de gemene delen gelijk verdeeld over het aantal woningen;

— indien er enkel een collectieve teller bestaat, wordt het verbruik als volgt verdeeld :

70 pct. op basis van het oppervlakte van de woningen en/of op basis van de opname der individuele meettoestellen,

30 pct. gelijk over het aantal woningen.

§ 4. De in artikel 1, 12° bedoelde kosten worden verhaald op de huurder voor wie ze gemaakt werden.

§ 5. De in artikel 1, 7°, 13° en 14° bedoelde kosten worden a rato van 1 pct. per maand van de kostprijs van de antenne en de toestellen ten laste gelegd van de huurder wiens woning erop aangesloten of ermee uitgerust is.

Art. 3. De huurlasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de vennootschap en worden aan de huurder aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Art. 4. De betaling van de huurlasten gebeurt door middel van maandelijksse voorschotten.

Op de door haar bepaalde jaarlijkse vervaldag gaat de vennootschap over tot regularisatie van de verbruikskosten bepaald in artikel 1, 11°.

De vennootschap moet aan de huurder informatie verstrekken nopens de voorschotten, de wijzigingen ervan en de regularisatie.

Art. 5. Iedere huurder kan ten zetel van de vennootschap inzicht verkrijgen van zijn gedetailleerde afrekening op dagen en uren door de vennootschap te bepalen.

Art. 6. De huurlasten worden geboekt overeenkomstig het door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting vastgesteld rekeningstelsel overeenkomstig de vigerende wettelijke beschikkingen.

Zij worden geboekt op rekeningen van de erkende vennootschap die afgescheiden zijn van deze van de huuropbrengsten.

Art. 7. Geen enkele andere huurlast dan deze vervat in dit besluit mag door de vennootschap ten laste van de huurder gelegd worden.

Art. 8. Het ministerieel besluit van 12 februari 1980 tot vaststelling van de lasten en de kosten die al dan niet begrepen zijn in de huurprijs van de woning die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, wordt opgeheven.

Art. 9. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1985.

Art. 10. De Gemeenschapsminister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 25 januari 1985.

De Voorzitter,
G. GEENS

De Gemeenschapsminister van Huisvesting,
J. BUCHMANN

TRADUCTION

F. 85 — 557

25 JANVIER 1985. — Arrêté de l'Exécutif flamand relatif aux charges locatives, en Région flamande, des logements appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même

L'Exécutif flamand,

Vu le Code du Logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, approuvé par la loi du 2 juillet 1971 et, pour ce qui concerne la Région flamande, modifié par la loi du 1er août 1978 et par les décrets du 16 novembre 1983 et du 30 octobre 1984, notamment les articles 10, 78 et 80ter;

Vu l'arrêté de l'Exécutif flamand du 7 novembre 1984 réglementant en Région flamande le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même, notamment les articles 2 et 20;

Vu l'avis de la Société nationale du Logement;

Vu l'accord du Ministre communautaire des Finances et du Budget, donné le 21 janvier 1985;

Vu les lois du Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1er, modifié par la loi du 9 août 1980;

Vu l'urgence;

Considérant que l'urgence est justifiée du fait que la Société nationale du Logement et les Sociétés agréées devront être informées incessamment du mode de calcul des cotisations et charges locatives afin de les communiquer en temps utile aux locataires;

Sur la proposition du Ministre communautaire du Logement;
Après en avoir délibéré,

Arrête :

Article 1er. Les charges locatives visées à l'article 20 de l'arrêté de l'Exécutif flamand du 7 novembre 1984 réglementant, en Région flamande, le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même, comprennent :

1° les fournitures, les frais du personnel et de fonctionnement pour l'entretien courant, les menues réparations et le nettoyage des parties communes;

2° les fournitures, les frais de personnel et de fonctionnement pour l'entretien des espaces verts;

3° la rémunération et les cotisations sociales du syndicat et/ou du surveillant supportées par la société, y compris les salaires en nature, étant entendu que ces frais ne peuvent être cumulés avec ceux visés au 1° s'ils se rapportent aux prestations de la même personne;

4° les frais d'entretien courant et de contrôle des ascenseurs, du chauffage central y compris le nettoyage des cheminées, les chauffe-eau et du système de ventilation;

5° les frais d'enlèvement des immondices et des objets encombrants et du nettoyage des vide-ordures;

6° les frais de locations, d'entretien et d'utilisation des compteurs enregistreurs de la consommation d'eau et de l'énergie;

7° les frais d'entretien courant des antennes collectives de radio et de télévision;

8° les frais découlant, soit des contrats conclus par la société au profit du locataire, soit des travaux et services exécutés par la société au profit du locataire. La conclusion des contrats et l'exécution des travaux et services au profit du locataire sont soumis à l'approbation de la Société nationale du Logement;

9° les frais de consommation liés au chauffage et à l'éclairage des parties communes et à l'utilisation des ascenseurs;

10° les redevances pour la radio- et télévision-distribution pour autant que la société en supporte la charge;

11° les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité, de mazout et d'énergie pour les habitations, pour autant que la société en supporte la charge;

12° le coût des réparations faites par la société qui incombent au locataire en vertu des dispositions du bail;

13° l'amortissement des antennes collectives de radio et de télévision;

14° l'amortissement des chauffe-eau, réfrigérateurs et cuisinières mis à la disposition des locataires par la société, et ce au plus tard jusqu'au 31 décembre 1990.

Art. 2. Le montant des charges locatives à supporter par chaque locataire est déterminé comme suit :

§ 1er. Les frais visés à l'article 1er, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 8° et 9° sont répartis également ou proportionnellement entre les habitations et ce en fonction de la décision prise par la société agréée;

§ 2. Les frais visés à l'article 1er, 10°, sont répartis également entre les locataires bénéficiant de la distribution en tenant compte des réductions particulières accordées par les sociétés de distribution à certains locataires;

§ 3. Les frais de consommation visés à l'article 1er, 11°, sont répartis comme suit :

— au cas où chaque habitation dispose d'un compteur particulier, la consommation des habitations est déterminée au moyen des relevés des compteurs particuliers et celle des parties communes est répartie également entre les habitations;

— en cas de compteurs collectifs, la consommation est répartie comme suit :

70 p.c. en fonction de la superficie des habitations et/ou sur base des relevés des compteurs particuliers;

30 p.c. répartis également entre le nombre d'habitations.

§ 4. Les coûts visés à l'article 1er, 12° sont réclamés au locataire qui en a bénéficié;

§ 5. Les frais visés à l'article 1er, 7°, 13° et 14° viennent à charge du locataire dont l'habitation est raccordée à une antenne ou équipée d'appareils à raison de 1 p.c. par mois de leur prix de revient.

Art. 3. Les charges locatives doivent correspondre aux dépenses réelles de la société et sont imputées au locataire sur base de pièces justificatives.

Art. 4. Le paiement des charges locatives s'effectue par avances mensuelles. Le paiement des charges locatives et du loyer se fait en même temps. A l'échéance annuelle fixée par la société, elle procède à la régularisation des frais de consommation prévus à l'article 1er, 11°.

La société doit informer le locataire au sujet des avances, de leur modification et de la régularisation.

Art. 5. Tout locataire peut consulter au siège de la société son décompte détaillé, aux jours et heures à déterminer par la société.

Art. 6. Les charges locatives sont comptabilisées selon le régime des comptes fixé par la Société nationale du Logement conformément aux dispositions légales en vigueur.

Elles sont imputées aux comptes de la société agréée autres que ceux destinés au produit des loyers.

Art. 7. Nulle charge locative autre que celle prévue au présent arrêté ne peut être imposée au locataire par la société.

Art. 8. L'arrêté ministériel du 12 février 1980 fixant les charges et frais compris ou non dans le loyer d'habitations appartenant aux sociétés agréés par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même, est abrogé.

Art. 9. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1985.

Art. 10. Le Ministre communautaire du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 25 janvier 1985.

Le Président,

G. GEENS

Le Ministre communautaire du Logement,

J. BUCHMANN

N. 85 — 558

25 JANUARI 1985. — Besluit van de Vlaamse Executieve tot bepaling van de vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden en de controle van de registers van de kandidaturen, alsmede van de vorm en de inhoud van het aan de ingeschreven kandidaten over te maken ontvangstbewijs

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de Huisvestingscode gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, goedgekeurd bij wet van 2 juli 1971 en, wat het Vlaamse Gewest betreft, gewijzigd bij de wet van 1 augustus 1978 en bij de decreten van 16 november 1983 en 30 oktober 1984 inzonderheid op de artikelen 78 en 80ter;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Executieve van 7 november 1984 betreffende de huur, in het Vlaamse Gewest, van de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, inzonderheid op de artikelen 4 en 5;

Gelet op het advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 en inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wet van 9 augustus 1980;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat de dringende noodzakelijkheid verantwoord is aangezien de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en haar erkende vennootschappen eerlang op de hoogte dienen gesteld te worden van de vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden en de controle van de registers van de kandidaturen alsmede van de vorm en inhoud van het ontvangstbewijs;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Huisvesting, Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. De kandidaturen worden in chronologische volgorde van hun indiening en zonder enige openlating ingeschreven in het « Register van de kandidaturen » in de vorm van een lijst, een steekkaart en/of een computerklassement en opgesteld overeenkomstig het model in bijlage 1 van dit besluit.