

— les institutions ou services pour les mineurs d'âge auxquels les dispositions légales ou décretales relatives à la protection de la jeunesse s'appliquent;

- les services de santé mentale;
- les services de soins et d'aide à domicile.

**Art. 2.** Sont considérés comme personnes désirant s'insérer ou se réinsérer sur le marché du travail, les demandeurs d'emploi qui remplissent simultanément les conditions suivantes :

1° être inscrit comme demandeur d'emploi auprès de l'un des services subrégionaux de l'emploi des services régionaux compétents pour le placement;

2° ne pas avoir bénéficié d'allocations de chômage au cours de la période de trois ans qui précède leur engagement;

3° ne pas avoir été occupé dans les liens d'un contrat de travail conclu pour une durée indéterminée au cours de la période de trois ans qui précède leur engagement;

4° avoir, avant la période de trois ans visée au 2° et 3°, interrompu leurs activités professionnelles, ou n'avoir jamais commencé une telle activité, soit pour se consacrer à l'éducation de leurs enfants, des enfants de leur conjoint ou des enfants de la personne cohabitante avec eux; soit pour s'occuper de leur père et/ou mère du père et/ou de la mère de leur conjoint ou de la personne avec laquelle ils cohabitent.

**Art. 3.** Le présent arrêté produit ses effets à partir du 1<sup>er</sup> février 1991.

Bruxelles, le 18 février 1991.

L. VAN DEN BRANDE

— de instellingen of diensten voor minderjarigen waarop de wettelijke of decreetale bepalingen betreffende de jeugdbescherming van toepassing zijn;

- de diensten voor geestelijke gezondheidszorg;
- de diensten voor thuisverpleging en thuisverzorging.

**Art. 2.** Worden beschouwd als personen die zich wensen in te schakelen of terug in te schakelen op de arbeidsmarkt, de werkzoekenden die tegelijkertijd de volgende voorwaarden vervullen :

1° ingeschreven zijn als werkzoekende bij één van de subregionale tewerkstellingsdiensten van de bevoegde gewestelijke diensten voor arbeidsbemiddeling;

2° geen werkloosheidsuitkeringen genoten hebben gedurende de periode van drie jaar die hun indienstneming voorafgaat;

3° niet verbonden geweest zijn door een arbeidsovereenkomst afgesloten voor onbepaalde tijd gedurende de periode van drie jaar die hun indienstneming voorafgaat;

4° vóór de periode van drie jaar voorzien in 2° en 3°, hun beroepsactiviteit onderbroken hebben ofwel nooit een dergelijke activiteit begonnen zijn, het zij om zich te wijden aan de opvoeding van hun kinderen, de kinderen van hun echtgenoot of deze van de persoon met wie zij samenwonen, hetzij om zich te wijden aan de verzorging van hun vader en/of moeder, deze van hun echtgenoot of deze van de persoon met wie zij samenwonen.

**Art. 3.** Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 februari 1991.

Brussel, 18 februari 1991.

L. VAN DEN BRANDE

## EXÉCUTIFS — EXECUTIEVEN

### VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

#### MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 91 — 499

28 NOVEMBER 1990. — Besluit van de Vlaamse Executieve tot reglementering van het sociale huurstelsel in toepassing van artikel 80<sup>ter</sup> van de Huisvestingscode

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 6, § 1, IV, gewijzigd bij de wetten van 8 augustus 1988 en 18 januari 1989;

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op artikel 80<sup>ter</sup>, ingevoegd bij het decreet van 30 oktober 1984;

Gelet op het advies van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij;

Gelet op het akkoord van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting gegeven op 20 november 1990;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, vervangen door de wet van 4 juli 1989;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid, gemotiveerd door het feit dat een vereenvoudiging van het sociale huurstelsel zich opdringt en dat de erkende vennootschappen, met het oog op de toepassing ervan in het komende kalenderjaar dringend de nodige voorbereidingen moeten kunnen treffen;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

#### HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen

**Artikel 1.** In de zin van dit besluit dient te worden verstaan onder :

- Minister : het lid van de Vlaamse Executieve, bevoegd inzake huisvesting;
- Vennootschap : de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende vennootschap, of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zelf, hierna V.H.M. genoemd, wat de haar toebehorende woningen betreft;
- Woning : het onroerend goed, ingericht voor de huisvesting van een gezin, met inbegrip van zijn bijhorigheden;
- Ongezonde woning : de woning die hetzij het voorwerp is van een besluit tot onbewoonbaarverklaring, hetzij door de Minister als ongezond niet-verbeterbaar werd erkend op advies van de door hem daartoe gemachtigde ambtenaar, hetzij wordt gesloopt met het genot van een toelage van het gewest, verleend krachtens de artikelen 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode;
- Gezin : de persoon die alleen woont of meer personen, die gewoonlijk onder eenzelfde dak samenwonen. De samenstelling van het gezin en elke wijziging hiervan moet door de kandidaat-huurder of huurder onmiddellijk aan de Raad van Bestuur van de betrokken vennootschap medegedeeld worden met akten van de burgerlijke stand of andere voldoende bewijskrachtige documenten;

- persoon ten laste :
  - het kind dat op de datum van de toewijzing of van de huurprijsherziening is gedomicilieerd op het adres van de gehuurde woning en voor hetwelk kinderbijslag of wezentoeleage wordt toegekend aan de kandidaat-huurder of huurder of aan de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont;
  - het kind dat door de Minister, op voorlegging van bewijzen, beschouwd wordt als zijnde ten laste;
  - de kandidaat-huurder of huurder die, of van wie een gezinslid, onder de door de Minister gestelde voorwaarden, erkend is als ernstig gehandicapt;
- **Inkomen** : de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten, alsook van de niet belastbare vervangingsinkomsten van de huurder, van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenleeft en van alle andere personen die met hem onder eenzelfde dak samenwonen, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en minder dan 24 jaar oud zijn op de datum van de toewijzing of de huurprijsherziening. Het inkomen van de inwonende ascendenten wordt slechts voor de helft aangerekend; het wordt niet aangerekend voor de familieleden tot de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn;
- **Referentiejaar** : het derde jaar voorafgaand aan het jaar waarin hetzij de toewijzing, hetzij de huurprijsherziening plaatsvindt;
- **Basishuurprijs** : de prijs die bepaald wordt overeenkomstig artikel 9;
- **Huurlasten** : de sommen die de huurder naast de huurprijs aan de vennootschap moet betalen als vergoeding voor de levering van goederen en diensten;
- **Inkomenscoëfficiënt** : functie waarbij de basishuurprijs in hoofde van elke individuele huurder wordt aangepast volgens inkomen en personen ten laste;
- **Aangepaste huurprijs** : het produkt van de basishuurprijs en de inkomenscoëfficiënt;
- **Reële huurprijs** : het door de huurder te betalen bedrag, vastgesteld overeenkomstig de artikelen 11, 12, 13 en 15;
- **Normale huurwaarde** : de door de raad van bestuur van de betrokken vennootschap geraamde huurprijs van een vergelijkbare woning in de omgeving op de private huurmarkt;
- **Kostprijs** : de door de V.H.M. goedgekeurde som van alle uitgaven, door de verharende vennootschap gedragen, voor de oprichting of de verwerving van de woning alsmede voor de uitgevoerde saneringsverbeterings- en aanpassingswerken. Deze kostprijs wordt definitief vastgesteld na de eindafrekening en, bij ontstentenis van de eindafrekening, aanvankelijk voorlopig vastgesteld bij de eerste verhuring;
- **Geactualiseerde kostprijs** : de initiële kostprijs, verhoogd met de kostprijs van de naderhand uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerken, met dien verstande dat elk van die bedragen vermenigvuldigd wordt met de coëfficiënt die jaarlijks voor 1 juli wordt vastgesteld door de Minister, op voorstel van de V.H.M.;
- **Waarborg** : het bedrag dat bij de toewijzing van de woning door de kandidaat-huurder of door een lid van zijn gezin wordt gestort in handen van de verharende vennootschap om de naleving van zijn verbintenissen en zijn verplichtingen in alle omstandigheden te waarborgen en te bekomen dat hij zich zal gedragen als een goede huisvader voor wat het hem verleende genot als huurder betreft.

## HOOFDSTUK II. — Toelatingsvoorwaarden, inschrijving en toewijzing van de woning, afwijkingen, verhaal, huurovereenkomst

### Toelatingsvoorwaarden

**Art. 2. § 1.** Een kandidaat-huurder kan enkel tot een voor verhuring beschikbare woning van een vennootschap worden toegelaten voor zover :

- 1° hij is ingeschreven in het in artikel 3 bedoelde register;
- 2° hij, noch een lid van zijn gezin, één of meer woningen volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik heeft. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt geen rekening gehouden met een in het Vlaamse Gewest gelegen ongezonde woning die door de volle eigenaar of de vruchtgebruiker zelf bewoond;
- 3° hij een waarborg, vastgesteld door de vennootschap, met een maximum van 20 000 F, in haar handen heeft gestort.

§ 2. Het inkomen van de kandidaat-huurder betreffende het referentiejaar mag niet meer bedragen dan :

- 690 000 F voor gehuwden;
- 650 000 F voor samenwonenden en voor alleenstaanden met een of meer kinderen die persoon ten laste zijn;
- 450 000 F voor anderen.

De in het eerste lid vermelde bedragen worden verhoogd met 40 000 F per persoon ten laste.

§ 3. Wanneer de kandidaat-huurder of de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenleeft, tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt de vennootschap het inkomen in aanmerking van het jaar volgend op het referentiejaar.

Wanneer in de loop van dat jaar geen inkomen werd ontvangen, neemt de vennootschap het inkomen in aanmerking van het jaar voorafgaand aan het jaar, waarin de huurovereenkomst ingaat.

Indien het inkomen van het referentiejaar de in § 2 vermelde grens overschrijdt maar in het jaar van de toewijzing daaronder is gedaald, dan is de kandidaat-huurder toelaatbaar.

§ 4. De bepalingen van § 2 zijn niet van toepassing op de personen die tot de bemanning van Belgische vissersvaartuigen behoren noch op de mijnwerkers in actieve dienst of de mijnwerkers die tijdens het referentiejaar een inkomen als actief mijnwerker genoten doch inmiddels gepensioneerd werden of werkloos zijn ingevolge de gehele of gedeeltelijke herstructurering of sluiting van de N.V. Kempense Steenkoolmijnen.

### Inschrijving

**Art. 3.** Elke vennootschap houdt een register bij waarin, volgens de orde van hun indiening, de aanvragen worden ingeschreven van de kandidaat-huurders, met vermelding van de eventuele in artikel 5 bedoelde prioriteiten.

De vennootschap houdt het register ter beschikking van de Minister of zijn afgevaardigde en van de V.H.M.; een afschrift van het register kan steeds door de Minister opgevraagd worden.

Gelijktijdig wordt ten behoeve van alle kandidaat-huurders een tweede register bijgehouden, waarin hen een maximaal inzage-recht wordt gewaarborgd.

De vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden en de controle van die registers worden door de Vlaamse Executieve bepaald op voorstel van de V.H.M.

**Art. 4.** Ieder natuurlijk persoon kan zich laten inschrijven in het in artikel 3 bedoelde register.

Bij de inschrijving moeten de kandidaat-huurders in kennis worden gesteld van de toelatingsvoorwaarden en van het verhaalrecht zoals bepaald in artikel 7.

Een ontvangstbewijs met vermelding van de inschrijvingsdatum wordt hen overgemaakt. De Minister bepaalt de vorm en de inhoud van dit bewijs, op advies van de V.H.M.

#### Toewijzing van de woning

**Art. 5. § 1.** Behoudens in de gevallen bedoeld in § 2 en § 3 en onverminderd de toepassing van artikel 7, § 1, geschiedt de toewijzing van een woning door de statutair bevoegde organen van de vennootschap volgens chronologische volgorde van de inschrijvingen in het in artikel 3 bedoelde register en rekening houdend met een rationale bezetting op grond van de gezinssamenstelling.

Vorrang geniet evenwel achtereenvolgens de kandidaat-huurder die :

1° in dezelfde gemeente hetzij een ongezonde woning ontruimt die hij reeds betrok op de datum van de onbewoonbaarverklaring of ongezonderkenning, hetzij een woning ontruimt die hij betrok op de datum waarop deze het voorwerp is van een oteigeningsbesluit of van een bevel tot sloping.

2° ten minste één jaar in het werkgebied van de vennootschap woont en verblijft of er tenminste één jaar verbleven heeft in de periode van vijf jaar voor de toewijzing.

§ 2. Wanneer het gaat om woningen, gebouwd bij toepassing van artikel 37 van de Huisvestingscode of gefinancierd in het kader van een bijzonder programma, onder beding van specifieke verbintenissen, dan zijn de bepalingen van § 1 slechts van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen.

§ 3. Is een kandidaat-huurder of een gezinslid getroffen door een bepaalde handicap en is de beschikbare woning speciaal opgevat voor de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door die handicap, dan geniet deze kandidaat-huurder een absolute voorrang voor die woning.

#### Afwijkingen

**Art. 6. § 1.** De raad van bestuur van iedere vennootschap kan in individuele gevallen, onder meer ten gunste van daklozen en gehandicapten, een gemotiveerde afwijking van de bepalingen van de artikelen 2, § 1 en 5, gebaseerd op bijzondere omstandigheden van sociale aard, voorstellen aan de V.H.M.. Een afschrift van het voorstel wordt overgemaakt aan de commissaris van de V.H.M. bij de vennootschap.

De beslissing van de V.H.M. terzake wordt binnen de dertig dagen na de indiening van het voorstel ter kennis gebracht van de vennootschap en de commissaris. Bij gebrek aan kennisgeving binnen die termijn wordt het voorstel geacht te zijn aanvaard.

§ 2. Voor de toewijzing van de in artikel 5, § 2 en § 3 bedoelde woningen kan de vennootschap, overeenkomstig de in § 1 vastgestelde procedure, een afwijking voorstellen van de bepalingen van artikel 2, § 2.

#### Verhaal

**Art. 7. § 1.** Een kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een toewijzing van een woning kan bij aantekend schrijven verhaal indienen bij de V.H.M.-Commissaris van de betrokken vennootschap.

Wordt dit verhaal ontvankelijk en gegrond bevonden, dan beschikt de benadeelde huurder of kandidaat-huurder over een volstrekt recht van voorrang voor de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt.

Wordt het verhaal niet ontvankelijk of ongegrond verklaard dan beschikt de huurder of de kandidaat-huurder over een recht van beroep tegen deze beslissing.

Dit hoger beroep wordt ingesteld bij de Minister die, na advies van de V.H.M., zal beslissen.

§ 2. De Minister bepaalt de procedure voor het verhaal en het hoger beroep, op advies van de V.H.M.

#### Huurovereenkomst

**Art. 8.** De vennootschap verhuurt haar woningen op grond van een typehuurovereenkomst, vastgesteld door de Vlaamse Executieve, op advies van de V.H.M.

De bepalingen van deze type-huurovereenkomst betreffende het beëindigen van de huur gelden ook voor de lopende huurovereenkomsten.

### HOOFDSTUK III. — Vaststelling van de huurprijs

#### Basishuurprijs

**Art. 9. § 1.** Het jaarbedrag van de basishuurprijs van de woning wordt vastgesteld op ten minste 3 pct. van de geactualiseerde kostprijs en mag nooit hoger zijn dan de normale huurwaarde. De maandelijkse basishuurprijs wordt afgerond naar het hogere tiental.

Vooraleer ze worden toegepast moeten de vaststellingen en wijzigingen van de basishuurprijs en van de normale huurwaarde door de V.H.M. worden goedgekeurd.

§ 2. Jaarlijks op 1 juli worden de coëfficiënten voor de berekening van de geactualiseerde kostprijs van de woningen vastgesteld met inachtneming, eensdeels van de jaargemiddelden van de oprichtings- en verwervingskost der woningen en anderdeels van de verouderingsgraad der woningen.

**Art. 10.** Behoudens in geval van door de vennootschap uitgevoerde renovatiewerken die aanleiding geven tot een verhoging van de geactualiseerde kostprijs van de woning blijft de basishuurprijs ongewijzigd tot 31 december van het lopende jaar. De nieuwe basishuurprijs wordt aldus van kracht op 1 januari van ieder jaar.

#### Reële huurprijs

**Art. 11. § 1.** De reële huurprijs is gelijk aan de aangepaste huurprijs verlaagd met de in toepassing van artikel 12 toegestane huurverminderingen en rekening houdend met de in de artikelen 13 en 15 opgelegde beperkingen of aanpassingen van de huurprijs. Voor het bepalen van de aangepaste huurprijs wordt de inkomenscoëfficiënt bekomen door de toepassing van de volgende formule :

$$I_c = \frac{I + 50\,000}{500\,000}$$

Waarbij I gelijk is aan het inkomen van het referentiejaar verminderd met 35 000 F voor elk van de eerste twee personen ten laste. De inkomenscoëfficiënt wordt berekend tot op de vierde decimaal.

§ 2. Voor de vaststelling van de reële huurprijs moet de huurder aan de vennootschap de nodige gegevens betreffende de gezinstoestand en het inkomen verstrekken.

§ 3. Bij elke herziening van de basishuurprijs wordt de reële huurprijs herzien met inachtneming van het inkomen betreffende het referentiejaar. Wanneer voor dit jaar geen inkomen kan aangegeven worden, wordt gerefererd naar het inkomen van het jaar volgend op het referentiejaar. Wanneer in de loop van dat jaar geen inkomen werd ontvangen wordt het inkomen van het jaar voorafgaand aan het jaar van de huurprijsherziening in aanmerking genomen.

#### Huurvermindering voor grote gezinnen

Art. 12. § 1. De vennootschappen zijn ertoe gehouden op aanvraag van hun huurders met ten minste 3 personen ten laste, onderstaande verminderingen toe te kennen:

- 20 pct. op de basishuurprijs voor 3 personen ten laste;
- 30 pct. op de basishuurprijs voor 4 personen ten laste;
- 40 pct. op de basishuurprijs voor 5 personen ten laste;
- 50 pct. op de basishuurprijs voor 6 personen en meer ten laste.

De in het eerste lid bedoelde procentuele verminderingen blijven ongewijzigd gedurende het ganse jaar.

De vermindering van onroerende voorheffing, waarop de huurder als hoofd van een groot gezin recht heeft krachtens de gecoördineerde wetten inzake inkomstenbelasting, wordt afgetrokken van de bij dit artikel bepaalde vermindering.

§ 2. Voor de gezinnen met drie en meer personen ten laste wordt door het gewest aan de vennootschap het verschil terugbetaald tussen de reële huurprijs die het gezin betaalt en de reële huurprijs die dezelfde huurder zou betalen op datum van de herziening indien hij als nieuwe huurder zonder personen ten laste zou toegelaten worden. Het terug te betalen bedrag mag niet kleiner zijn dan de door de vennootschap toegekende huurvermindering maar is beperkt tot de in § 1, eerste lid vermelde percentages.

Bij haar aanvraag om terugbetaling moet de vennootschap aan het gewest een verklaring overleggen die voor iedere betrokken huurder de gegevens van de berekening van de vermindering omvat alsmede een attest waarbij de verhurende vennootschap bevestigt het aantal personen ten laste te hebben gecontroleerd.

§ 3. Het aan de vennootschap terug te storten bedrag wordt verlaagd met de in § 1, derde lid bedoelde vermindering van de onroerende voorheffing.

§ 4. De huurder moet aan de vennootschap alle stukken overleggen ten bewijze van zijn recht op vermindering van de reële huurprijs.

Art. 13. In afwijking van artikel 11, § 3, wordt de reële huurprijs opnieuw berekend in de volgende gevallen:

— In geval van overlijden of pensioenering van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, alsmede wanneer inwonenden, van wie het inkomen in aanmerking werd genomen, de woning verlaten, wordt de nieuwe reële huurprijs toegepast vanaf de dag van de maand die volgt op de maand waarin de gebeurtenis met de nodige stavingstukken ter kennis van de vennootschap werd gebracht.

— Wanneer het inkomen van een huurder gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20 % gedaald is t.o.v. dat van het referentiejaar wordt de huur herzien vanaf de 1<sup>e</sup> dag van de maand, die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis gebracht heeft van de vennootschap. Het voortduren van deze toestand moet om de zes maanden door de huurder bewezen worden. Bij gebreke daaraan wordt de vorige reële huurprijs, berekend in uitvoering van artikel 11, § 3, onmiddellijk opnieuw van toepassing.

— Wanneer personen komen bijwonen wordt de huurprijs aangepast, rekening houdend met hun inkomen en zulks met ingang van de daaropvolgende maand.

#### Te betalen huurprijs

Art. 14. De te betalen huurprijs is de reële maandelijke huurprijs, desgevallend verlaagd met kortingen en/of toelagen die aan de vennootschap of aan de huurder kunnen worden toegekend krachtens een andere specifieke reglementering.

#### Minimale en maximale reële huurprijs

Art. 15. De reële huurprijs mag niet hoger zijn dan eensdeels de normale huurwaarde en anderdeels 1/60 van het inkomen, doch in geen geval lager dan de helft van de basishuurprijs.

#### Informatieplicht

Art. 16. De huurder ontvangt telkens schriftelijke informatie, overeenkomstig de door de V.H.M. vastgestelde modaliteiten, betreffende de berekening van de te betalen huurprijs.

#### Maximale huuropbrengst

Art. 17. De totale huuropbrengst van de vennootschap, d.w.z. het jaarbedrag van de reële huurprijzen, mag niet hoger liggen dan 5 % van de geactualiseerde kostprijs van het totale patrimonium van huurwoningen van de vennootschap.

#### Batige huursaldi

Art. 18. Indien na het boeken van de opbrengsten en uitgaven, voorloeiend uit de toepassing van de artikelen 9 tot en met 17, nog een batig saldo overblijft, kan dit, mits goedkeuring van de V.H.M., door de vennootschap aangewend worden, na aanzuivering van eventuele tekorten, voor het verhalen van tegemoetkomingen aan de meest behoeftige huurders en voor het verwezenlijken van collectieve sociale voorzieningen ten behoeve van de huurders.

#### Huurlasten

Art. 19. Na advies van de V.H.M. stelt de Minister de regels vast voor het bepalen van de huurlasten, hun inning, de controle erop en de informatie aan de huurders.

De huurlasten zijn niet begrepen in de te bepalen huurprijs. Zij moeten overeenstemmen met reële uitgaven en geboekt worden op andere rekeningen dan op deze van de huurinkomsten.

### HOOFDSTUK IV. — *Onderzoek naar het inkomen*

Art. 20. Benevens het onderzoek naar het inkomen datze overeenkomstig artikel 2, § 2 moeten verrichten met het oog op de toelating van een kandidaat-huurder, gaan de vennootschappen jaarlijks over tot een onderzoek naar het inkomen van hun huurders betreffende het referentiejaar.

Art. 21. De kandidaat-huurders, de huurders en hun gezinsleden geven aan de vennootschap door hun kandidaatstelling of door huurder te worden, de toestemming om bij de bevoegde diensten van het Ministerie van Financiën de noodzakelijke documenten te verkrijgen betreffende het inkomen en de bij artikel 2 bedoelde

patrimoniale voorwaarde. Desgevallend kan de vennootschap de kandidaat-huurder, de huurder en zijn gezinsleden verplichten aan de vennootschap het aanslagbiljet en de bijgevoegde berekeningsnota evenals alle andere adequate en nuttige formulieren over te leggen.

#### HOOFDSTUK V. — Voorwaarden om huurder te blijven

Art. 22. § 1. Gedurende de ganse huurtijd moet de huurder blijven voldoen aan de bij artikel 2, § 1, 2<sup>o</sup>, bedoelde voorwaarde. Indien hij of een lid van zijn gezin een woning volledig in volle eigendom of vruchtgebruik verwerft, is hij ertoe gehouden dit onmiddellijk ter kennis van de vennootschap te brengen.

Deze is verplicht de huur op te zeggen met een opzegtermijn van één jaar. Bewijst de huurder evenwel dat bedoelde eigendom of vruchtgebruik vervreemd werd binnen deze termijn, dan vervalt de opzeg.

Gebeurt de in het eerste lid bedoelde verwerving van een woning ten kosteloze titel, dan kan de vennootschap overeenkomstig de procedure, vastgesteld in artikel 6, § 1, een gemotiveerde afwijking voorstellen.

§ 2. Wanneer bij het jaarlijkse onderzoek naar het inkomen blijkt dat dit meer bedraagt dan het bedrag waarbij de huurder tweemaal de basishuurprijs moet betalen, dan moet de Raad van Bestuur van de vennootschap onmiddellijk een evaluatie maken van de sociale situatie van de betrokkene en kan een gemotiveerde huuropzeg worden betekend met het oog op het vrijmaken van de woning, uiterlijk zes maanden na de datum van de huuropzeg. Deze blijft evenwel zonder gevolg wanneer de huurder ten laatste drie maanden voor het beëindigen van deze opzeg bewijst dat zijn inkomen het in vorig lid bedoelde bedrag niet meer overschrijdt.

#### HOOFDSTUK VI. — Sancties, aanwending van de waarborg

##### Sancties

Art. 23. Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek of de gerechtelijke vervolgingen in toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaring te doen in verband met de subsidies, vergoedingen en toelagen van elke aard die geheel of gedeeltelijk ten laste van de Staat zijn, geeft elke door de vennootschap of door de V.H.M. vastgestelde inbreuk op om het even welke bepaling van dit besluit aanleiding tot een onderzoek door de Raad van Bestuur van de betrokken vennootschap of van de V.H.M.

Blijkt uit dit onderzoek :

a) dat de huurder of een lid van zijn gezin nalaat de bij artikel 21 bedoelde documenten op het eerste verzoek van de vennootschap voor te leggen, dan kan deze de eerste dag van de tweede maand volgend op de maand waarin een eerste aanmaning betekend is aan de huurder, hem de normale huurwaarde aanrekenen;

b) dat de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten of dat hij of zijn gezinsleden weigeren de bij artikel 21 bedoelde toestemming te geven, dan is de huurovereenkomst van rechtswege nietig en dient het betrokken gezin de woning binnen de door de vennootschap gestelde termijn te ontruimen. De vennootschap bepaalt eveneens de vergoeding welke voor het onrechtmatig bewonen van de woning verschuldigd is.

Blijkt uit dit onderzoek dat de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten, dan is hij ertoe verplicht het bedrag van de hem toegekende voordelen terug te storten aan de vennootschap. Werden die verklaringen te kwader trouw gedaan, dan wordt de terugbetaling verhoogd met de wettelijke interesten en betekent de vennootschap hem bovendien de huuropzeg, onmiddellijk na de definitieve vaststelling van de ten laste gelegde feiten.

Blijkt uit het in het eerste lid vermeld onderzoek dat de vennootschap in gebreke gebleven is wat de toepassing van dit besluit betreft, dan is de V.H.M., na de vastgestelde inbreuk per aangezekend schrijven aan de betrokken vennootschap betekend te hebben en zolang de inbreuk voortduurt, gerechtigd om de rentevoet van de jaarlijks door de vennootschap op de toegestane voorschotten te betalen interesten met maximum 10 pct. per jaar te verhogen en om geen nieuwe voorschotten meer te verlenen voor het bouwen van huurwoningen.

##### Aanwending van de waarborg

Art. 24. § 1. Onverminderd de toepassing van de bepalingen vervat in artikel 23 kan de vennootschap eenzijdig tijdens de duur van de huurovereenkomst de gestelde waarborg geheel of gedeeltelijk aanwenden.

Tot deze aanwending kan worden overgegaan indien er huurschade wordt vastgesteld of indien blijkt dat de huurder het gehuurde goed niet als een goed huisvader heeft gebruikt. Het bedrag moet aangewend worden om de schade te herstellen. Wanneer ingevolge gedeeltelijke of gehele aanwending door de vennootschap de waarborg niet meer integraal is gesteld en de huurder nalaat het ontbrekende bedrag na aanmaning aan te vullen, dan kan de vennootschap eisen dat de huurder, opstraffe van verbreking van rechtswege van de lopende huurovereenkomst, binnen de dertig dagen een aanvullende storting doet om de waarborg op zijn oorspronkelijk bedrag te brengen.

§ 2. Bij het beëindigen van de huurovereenkomst, om welke reden ook, kan de vennootschap van rechtswege van de gestelde waarborg alle sommen afhouden die haar door de huurder zouden verschuldigd zijn.

§ 3. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan de vennootschap verschuldigde bedragen, zouden overblijven, worden aan de rechthabende terugbetaald.

§ 4. De interest die door de waarborg wordt opgebracht in hoofde van de huurder wordt gekapitaliseerd tijdens de duur van de huurovereenkomst. Deze interest bestaat uit een basisrente en een getrouwheidspremie, gelijk aan deze van toepassing op de spaardeposito's bij de A.S.L.K.

Art. 25. Alle berekeningen waar de uitkomst een decimaal getal is worden afgerond naar het hogere natuurlijke getal.

##### Financiële toestand van de erkende vennootschappen en maatregelen van overheidswege :

Art. 26. Indien de financiële toestand van de vennootschap deficitair is zal deze via de V.H.M. een verantwoordings- en/of saneringsprogramma aan de Minister voorleggen.

Na gemotiveerd advies van de V.H.M., te verlenen binnen de veertig dagen, kan de Vlaamse Executieve, op voorstel van de Minister, alle noodzakelijke maatregelen opleggen om tot een evenwichtige financiële situatie te komen.

#### HOOFDSTUK VII. — Slotbepalingen

Art. 27. Het besluit van de Vlaamse Executieve van 7 november 1984 tot reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Executieve van 6 november 1985, 1 april 1987, 18 november 1987, 12 oktober 1988 en 6 september 1989, wordt opgeheven, met uitzondering van de bepaling van artikel 13, § 2 en § 3 ervan, wat betreft de terugbetaling van de huurverminderingen m.b.t. de aan de inwerkingtreding van dit besluit voorafgaande jaren.

Art. 28. In afwachting van de uitvoering, naargelang het geval, door de Vlaamse Executieve of door de Minister, van de bepalingen van de artikelen 3, 4e lid, 4, 3e lid, 7, § 2, 8, eerste lid en 19, eerste lid, blijven de bepalingen van de besluiten van de Vlaamse Executieve van 25 januari 1985 met betrekking tot het register der kandidaturen en het inschrijvingsbewijs, van 5 maart 1985 betreffende het verhaal, van 5 maart 1985 betreffende de type-huurovereenkomst en van 25 januari 1985 betreffende de huurlasten van toepassing op de in dit besluit bedoelde verhuringen.

Art. 29. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1991.

Art. 30. De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 28 november 1990.

De Voorzitter van de Vlaamse Executieve,  
G. GEENS

De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting,  
L. WALTNIEL

-----  
TRADUCTION  
-----

MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTÉ FLAMANDE

F. 91 -- 499

28 NOVEMBRE 1990. -- Arrêté de l'Exécutif flamand  
réglementant le régime de location sociale en application de l'article 80ter du Code du logement

L'Exécutif flamand,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, notamment l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, modifiée par les lois du 8 août 1988 et du 16 janvier 1989;

Vu le Code du logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et approuvé par la loi du 2 juillet 1971, notamment l'article 80ter, inséré par le décret du 30 octobre 1984;

Vu l'avis de la Société flamande du Logement;

Vu l'accord du Ministre communautaire des Finances et du Budget du 20 novembre 1990;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1<sup>er</sup>, remplacé par la loi du 4 juillet 1989;

Vu l'urgence, motivée par le fait qu'une simplification du régime de location sociale s'impose et que les sociétés agréées doivent être en mesure de prendre les dispositions nécessaires en vue de son application au cours de la prochaine année civile;

Sur la proposition du Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

CHAPITRE 1<sup>er</sup> -- Dispositions générales

Article 1<sup>er</sup>. Au sens du présent arrêté, il faut entendre par :

- Ministre : le Membre de l'Exécutif flamand qui a le logement dans ses attributions;
- Société : la société agréée par la Société flamande du Logement ou la Société flamande du Logement même, dénommée ci-après S.F.L., pour ce qui concerne les logements qui lui appartiennent;
- Habitation : le bien immobilier destiné en ordre principal au logement d'une famille, en ce compris les dépendances;
- Habitation insalubre : l'habitation qui soit a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, soit a été reconnue insalubre et non améliorable par le Ministre sur avis du fonctionnaire délégué à cet effet, soit est démolie avec le bénéfice d'une subvention de la Région octroyée en vertu des articles 94, 95 ou 96 du Code du logement;
- Ménage : la personne habitant seule ou plusieurs personnes habitant normalement sous le même toit. La composition de la famille et toute modification de celle-ci doit être signalée sans délai au Conseil d'administration de la société concernée, par présentation d'actes de l'état civil ou d'autres documents probants;
- Personne à charge :
  - l'enfant qui, à la date de l'attribution ou de la révision du loyer, est domicilié à l'adresse du logement loué et pour lequel le candidat-locataire ou le locataire avec lequel il cohabite légalement ou de fait, bénéficie d'allocations familiales ou d'orphelins;
  - l'enfant qui, sur présentation de preuves, est considéré à charge par le Ministre;
  - le candidat-locataire ou le locataire qui est lui-même reconnu handicapé grave ou dont un membre de la famille est reconnu handicapé grave aux conditions fixées par le Ministre;
- Revenu : la somme des revenus passibles de l'impôt des personnes physiques ainsi que des revenus de remplacement non imposables du locataire, de la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait et de toutes les personnes qui vivent avec lui sous le même toit, à l'exclusion des enfants qui ont fait partie du ménage sans interruption et qui sont âgés de moins de 25 ans à la date de l'attribution ou de la révision du loyer. Seule la moitié des revenus des ascendants cohabitants est prise en considération. Ne sont pas pris en compte, les revenus des parents cohabitants jusqu'au deuxième degré qui sont reconnus handicapés graves ou qui ont au moins 65 ans;
- Année de référence : la troisième année précédant l'année pendant laquelle a lieu l'attribution de l'habitation ou la révision du loyer;
- Loyer de base : le prix fixé conformément à l'article 9;
- Charges locatives : les sommes dues par le locataire, outre le loyer, à la société en paiement de biens ou de services;

- Coefficient du revenu : fonction adaptant, pour chaque locataire individuellement, le loyer de base selon ses revenus et les personnes à charge;
- Loyer adapté : le produit du loyer de base et du coefficient du revenu;
- Loyer réel : le montant dû par le locataire, fixé conformément aux articles 11, 12, 13 et 15;
- Valeur locative normale : le loyer estimé par le conseil d'administration de la société concernée pour une habitation semblable dans les environs sur le marché locatif privé;
- Coût : la somme approuvée par la S.F.L. de toutes les dépenses supportées par la société bailleuse pour la construction ou l'acquisition de l'habitation ainsi que pour les travaux d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation exécutés. Ce coût est fixé définitivement après le décompte final ou à défaut, il sera d'abord fixé provisoirement lors de la première location;
- Coût actualisé : le coût initial majoré du coût des travaux d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation, étant entendu que chacun de ces montants est multiplié par le coefficient fixé annuellement avant le 1<sup>er</sup> juillet par le Ministre, sur la proposition de la S.F.L.;
- Caution : le montant versé aux mains de la société bailleuse par le candidat locataire ou par un membre de son ménage lors de l'attribution de l'habitation en vue de garantir, dans toutes les circonstances, le respect de ses engagements et de ses obligations et d'assurer qu'il se conduira en bon père de famille quant à la jouissance qui lui est accordée en sa qualité de locataire.

## CHAPITRE II. — Conditions d'admission, inscriptions et attribution de l'habitation, dérogations, recours, contrat de bail

### Conditions d'admission

**Art. 2. § 1<sup>er</sup>.** Pour être admis comme locataire d'un logement d'une société, un candidat locataire :

- 1<sup>o</sup> doit être inscrit au registre visé à l'article 3;
  - 2<sup>o</sup> ne peut posséder en pleine propriété ou en usufruit une ou plusieurs habitations. Ceci vaut également pour les membres de son ménage. Pour l'application de cette condition il ne sera tenu compte d'une habitation insalubre qui se situe dans la Région flamande et qui est habitée par la personne ayant la pleine propriété ou par l'usufruitier lui-même;
  - 3<sup>o</sup> doit verser à la société une caution fixée par celle-ci, plafonnée à 20 000 F.
- § 2.** Le revenu du candidat locataire se rapportant à l'année de référence ne peut excéder :
- 690 000 F pour les personnes mariées;
  - 650 000 F pour les personnes vivant ensemble ou les personnes isolées ayant un ou plusieurs enfants à charge;
  - 450 000 F pour les autres.

Les montants visés au premier alinéa peuvent être majorés de 40 000 F par personne à charge.

**§ 3.** Lorsque le candidat locataire ou les personnes avec lesquelles il vit légalement ou de fait n'avaient pas de revenus au cours de l'année de référence, la société prend en considération les revenus de l'année qui suit l'année de référence.

Lorsqu'aucun revenu n'est perçu au cours de cette année, la société prend en considération les revenus de l'année précédant l'année pendant laquelle le contrat de bail entre en vigueur.

Le candidat-locataire est admissible si au cours de l'année de référence son revenu excède les limites fixées au § 2, mais est descendu en dessous de ces limites pendant l'année d'attribution.

**§ 4.** Les dispositions du § 2 ne sont pas applicables aux membres de l'équipage de bateaux de pêche belges, ni aux ouvriers mineurs en service actif ou aux ouvriers mineurs qui ont perçu pendant l'année de référence un revenu en qualité d'ouvrier mineur actif, mais qui depuis lors ont été mis à la retraite ou ont perdu leur emploi suite à la restructuration globale ou partielle ou la fermeture de la N.V. Kempense Steenkoolmijnen.

### Inscription.

**Art. 3.** Chaque Société tient un registre où sont consignées, dans l'ordre de leur introduction, les demandes émanant des candidats locataires, avec la mention des priorités éventuelles visées à l'article 5.

La Société tient le registre à la disposition du Ministre ou de son délégué et de la S.N.L.; le Ministre peut à tout moment réclamer une copie du registre.

Un deuxième registre est tenu simultanément à l'intention de tous les candidats locataires dans lequel il leur est garanti un droit de regard maximal.

La forme de ces registres, le mode de tenue et leur contrôle sont définis par l'Exécutif flamand sur la proposition de la S.N.L.

**Art. 4.** Toute personne physique peut se faire inscrire au registre visé à l'article 3.

Les conditions d'admission et le droit de recours visés à l'article 7 seront communiqués aux candidats-locataires lors de leur inscription.

Un accusé de réception mentionnant la date de l'inscription leur est transmis. Le Ministre définit la forme et le contenu de cet accusé de réception, sur l'avis de la S.N.L.

### Attribution de l'habitation.

**Art. 5. § 1<sup>er</sup>.** Sauf dans les cas visés aux §§ 2 et 3 et sans préjudice de l'application de l'article 7, § 1<sup>er</sup>, les habitations sont attribuées par les organes statutairement compétents de la société, en respectant l'ordre chronologique des inscriptions au registre visé à l'article 3 et compte tenu d'une occupation rationnelle des habitations en fonction de la composition de la famille.

Une priorité est cependant accordée, dans l'ordre, au candidat-locataire :

1<sup>o</sup> qui soit évacué une habitation insalubre dans la même commune, qu'il occupait déjà à la date de la déclaration d'inhabitabilité ou à la date où l'habitation est reconnue insalubre, soit évacué une habitation qu'il occupait à la date où celle-ci a fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'un permis de démolir.

2<sup>o</sup> qui est domicilié et réside dans le ressort de la société depuis au moins un an ou qui y a résidé pendant au moins un an pendant la période de cinq ans précédant l'attribution.

**§ 2.** S'il s'agit d'habitations construites en application de l'article 37 du Code du logement ou d'habitations financées dans le cadre de programmes spéciaux sous condition d'engagements spécifiques, les dispositions du § 1<sup>er</sup> ne sont d'application que pour autant que ces engagements soient respectés.

§ 3. Priorité absolue est accordée au candidat-locataire qui est atteint ou dont un membre du ménage est atteint d'un handicap spécifique, si l'habitation disponible est spécialement conçue pour le logement d'un ménage dont un ou plusieurs membres sont atteints de cet handicap.

#### Dérogations

Art. 6. § 1<sup>er</sup>. Dans des cas individuels, notamment en faveur de sans-abri ou de personnes handicapées, le conseil d'administration de chaque société peut proposer à la S.N.L. une dérogation motivée aux dispositions des articles 2, § 1<sup>er</sup> et 3, en raison de circonstances exceptionnelles d'ordre social. Une copie de cette proposition est transmise au commissaire de la S.N.L. auprès de la société.

La décision de la S.N.L. est notifiée à la société et au commissaire dans les trente jours de l'introduction de la proposition. A défaut d'une telle notification, la proposition est censée être approuvée.

§ 2. Pour l'attribution des habitations visées à l'article 5, §§ 2 et 3, la société peut proposer une dérogation aux dispositions de l'article 2, § 2, conformément à la procédure fixée au § 1<sup>er</sup>.

#### Recours.

Art. 7. § 1<sup>er</sup>. Un candidat locataire qui estime être lésé par l'attribution d'une habitation peut, par envoi recommandé à la poste, introduire un recours auprès du commissaire de la S.N.L. de la société concernée.

Ce recours ayant été déclaré recevable et justifié, le locataire ou candidat locataire lésé jouit d'une priorité absolue pour l'attribution de la première habitation adaptée qui sera disponible.

Si le recours est déclaré irrecevable ou injustifié, le locataire ou candidat-locataire jouit d'un droit d'appel contre cette décision.

Cet appel est interjeté auprès du Ministre qui décidera après avis de la S.N.L.

§ 2. Le Ministre fixe la procédure pour le recours et l'appel, après avis de la S.N.L.

#### Contrat de bail

Art. 8. La société donne ses habitations en location sur base d'un contrat de bail type établi par l'Exécutif flamand après avis de la S.N.L.

Les dispositions de ce contrat de bail type relatives à la fin de la location sont également valables pour les contrats de bail en cours.

### CHAPITRE III. — Fixation du loyer

#### Loyer de base

Art. 9. § 1<sup>er</sup>. Le montant annuel du loyer de base de l'habitation est fixé à un pourcentage du coût actualisé, avec un minimum de 3 % et ne peut jamais excéder la valeur locative normale. Le loyer de base mensuel est arrondi à la dizaine supérieure.

Avant leur application, la fixation et les modifications du loyer de base et de la valeur locative normale doivent être approuvées par la S.N.L.

§ 2. Le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, les coefficients pour le calcul du coût actualisé des habitations sont fixés en fonction d'une part des moyennes annuelles du coût de construction et d'acquisition des habitations, et d'autre part du degré de vétusté des habitations.

Art. 10. Sauf en cas de travaux de rénovation entrepris par la société qui donnent lieu à une majoration du coût actualisé de l'habitation, le loyer de base n'est pas modifié jusqu'au 31 décembre de l'année en cours. Le nouveau loyer de base entre donc en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

#### Loyer réel

Art. 11. § 1<sup>er</sup>. Le loyer réel est égal au loyer adapté diminué des réductions de loyer accordées en application de l'article 12 et compte tenu des limitations ou révision du loyer imposées par les articles 13 et 15. Pour fixer le loyer adapté, le coefficient du revenu est obtenu en appliquant la formule suivante :

$$IC = \frac{I + 50\,000}{500\,000}$$

I étant égal au revenu de l'année de référence diminué de 35 000 F par chacune des deux premières personnes à charge. Le coefficient du revenu est calculé jusqu'au quatrième chiffre décimal.

§ 2. En vue de la fixation du loyer réel, le locataire est tenu de communiquer à la société toutes les données requises concernant la situation du ménage et du revenu.

§ 3. Toute révision du loyer de base donne lieu à une révision du loyer réel en fonction du revenu perçu pendant l'année de référence. Si aucun revenu n'a été perçu au cours de cette année, il est révisé au revenu de l'année qui suit l'année de référence. Si aucun revenu n'a été perçu au cours de cette année, c'est le revenu de l'année précédant l'année d'adaptation du loyer qui est pris en compte.

#### Réduction du loyer pour familles nombreuses

Art. 12. § 1<sup>er</sup>. A la demande de leurs locataires ayant au moins trois personnes à charge, les sociétés sont tenues d'accorder les réductions suivantes :

20 % du loyer de base pour un ménage ayant 3 personnes à charge;

30 % du loyer de base pour un ménage ayant 4 personnes à charge;

40 % du loyer de base pour un ménage ayant 5 personnes à charge;

50 % du loyer de base pour un ménage ayant 6 personnes ou plus à charge.

Les réductions visées au premier alinéa restent invariables pendant toute l'année.

La réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit au titre de chef de famille nombreuse en vertu des lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus, est déduite de la réduction prévue au présent article.

§ 2. Pour ce qui concerne les ménages ayant 3 personnes à charge et plus, la région rembourse aux sociétés la différence entre le loyer réel payé par le ménage et le loyer réel que le même locataire acquitterait à la date de la révision s'il était admis comme nouveau locataire sans personnes à charge. Le montant à rembourser ne peut être inférieur à la réduction de loyer attribuée par la société, mais se limite aux pourcentages visés au § 1<sup>er</sup>, premier alinéa.

A la demande de remboursement adressée à la région, la société doit joindre une déclaration comportant, par locataire concerné, les éléments de calcul de la réduction ainsi que l'attestation par laquelle la société bailleuse certifie avoir vérifié le nombre de personnes à charge.



§ 3. Le montant à rembourser à la société est diminué de la réduction du précompte immobilier visée au § 1<sup>er</sup>, troisième alinéa.

§ 4. Le locataire doit transmettre à la société toutes les pièces attestant son droit à une réduction du loyer réel.

Art. 13. Par dérogation à l'article 11, § 3, le loyer réel est révisé dans les cas suivants :

— en cas de décès ou de mise à la retraite du locataire ou de la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait et au cas où des membres du ménage dont le revenu est pris en compte, quittent l'habitation. Le nouveau loyer réel s'applique à partir du premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel ce fait a été notifié à la société, pièces justificatives à l'appui;

— lorsque le revenu d'un locataire est diminué pendant trois mois consécutifs d'au moins 20 % par rapport à l'année de référence. Le loyer est révisé à partir du premier jour qui suit le mois au cours duquel le locataire a transmis à la société les pièces justificatives. Le locataire doit justifier, tous les six mois, de la persistance de cette situation. A défaut de justification, le loyer réel précédent, calculé conformément à l'article 11, § 3, sera immédiatement d'application;

— au cas où des personnes s'ajouteraient au ménage, le loyer sera adapté en fonction de leur revenu et cela à partir du mois qui suit.

#### Loyer à payer

Art. 14. Le loyer à payer est le loyer mensuel réel, éventuellement diminué des réductions et/ou allocations susceptibles d'être accordées à la société ou au locataire en vertu d'une autre réglementation spécifique.

#### Loyer réel minimal et maximal

Art. 15. Le loyer réel ne peut être supérieur à la valeur locative normale, d'une part, et à 1/60 du revenu, d'autre part. Il ne peut cependant être inférieur à la moitié du loyer de base.

#### Obligation d'information

Art. 16. Selon les modalités à fixer par la S.N.L., le locataire est informé chaque fois par écrit du calcul du loyer à payer.

#### Produit locatif maximal

Art. 17. Le produit global des loyers de la société, c'est-à-dire le montant annuel des loyers réels, ne peut être supérieur à 5 % du coût actualisé de l'ensemble des habitations données en location par la société.

#### Soldes locatifs: créiteurs

Art. 18. S'il reste un solde locatif créiteur après la comptabilisation des produits et dépenses découlant de l'application des articles 9 à 17, ce solde peut être affecté, avec le consentement de la S.N.L. et après apurement des déficits éventuels, à l'octroi d'aides aux locataires les plus nécessiteux et à la réalisation d'équipements sociaux collectifs au profit des locataires.

#### Charges locatives

Art. 19. Après avis de la S.N.L., le Ministre fixe les règles pour le calcul des charges locatives, leur perception, leur contrôle ainsi que l'information fournie aux locataires.

Les charges locatives ne sont pas comprises dans le loyer à payer. Elles doivent correspondre aux dépenses réelles et être imputées à d'autres comptes que ceux ayant trait aux revenus locatifs.

### CHAPITRE IV. — Contrôle des revenus

Art. 20. Indépendamment du contrôle du revenu qu'elles sont tenues d'effectuer conformément à l'article 2, § 2 en vue de l'admission d'un candidat locataire, les sociétés procèdent annuellement au contrôle du revenu de leurs locataires par rapport à l'année de référence.

Art. 21. Les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur ménage, donnent à la société, par leur candidature ou par la location, l'autorisation de réclamer auprès des services compétents du Ministère des Finances les documents relatifs au revenu et à la situation patrimoniale visée à l'article 2. Le cas échéant, la société peut obliger le candidat-locataire, le locataire et les membres du ménage, de lui transmettre la feuille d'impôt et la note de calcul y annexée, ainsi que toute autre pièce adéquate et utile.

### CHAPITRE V. — Conditions pour rester locataire

Art. 22. § 1<sup>er</sup>. Pendant toute la durée du bail, le locataire doit satisfaire à la condition visée à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>. Si lui-même ou un membre de son ménage acquiert en pleine propriété ou en usufruit une habitation dont lui ou un membre de son ménage a la jouissance exclusive, il est tenu d'en informer immédiatement la société.

Celle-ci est obligée de résilier aussitôt le bail moyennant un préavis d'un an. La résiliation reste sans effet lorsque le locataire fournit la preuve que la propriété ou l'usufruit visés ont été aliénés au cours dudit délai.

§ 2. Lorsqu'il ressort du contrôle annuel du revenu que celui-ci dépasse le montant où le locataire doit payer deux fois le loyer de base, le Conseil d'administration de la société doit immédiatement procéder à une évaluation de la situation sociale de la personne concernée, et une résiliation motivée du bail peut être signifiée en vue de libérer l'habitation au plus tard six mois après la date de résiliation. Cette résiliation reste cependant sans effet si le locataire, au plus tard trois mois avant l'expiration du préavis, fournit la preuve que son revenu n'exécède plus le montant visé à l'alinéa précédent.

### CHAPITRE VI. — Sanctions, affectation de la caution

#### Sanctions

Art. 23. Sans préjudice des dispositions du Code pénal ou de poursuites judiciaires en application de l'arrêté royal du 31 mai 1933 concernant les déclarations à faire en matière de subventions, indemnités et allocations de toute nature, qui sont, en tout ou en partie, à charge de l'Etat, toute infraction constatée par la société ou par la S.N.L. à une quelconque disposition du présent arrêté, donne lieu à une enquête par le Conseil d'administration de la société concernée ou de la S.N.L.

S'il ressort de cette enquête :

a) que le locataire ou un membre de son ménage omet de produire les documents exigés à l'article 21 ou à la première requête de la société, cette dernière peut lui réclamer la valeur locative normale au premier jour du 2<sup>e</sup> mois qui suit le mois au cours duquel une première sommation lui a été signifiée;

b) que le locataire a été admis à tort, suite à des déclarations inexactes ou incomplètes, à prendre en location de donner l'autorisation visée à l'article 21, le bail est nul de plein droit et le ménage est tenu d'évacuer l'habitation dans les délais fixés par la société. La société fixe aussi le montant de l'indemnité due du chef de l'occupation induc de l'habitation.

S'il ressort de ce contrôle que le locataire a indûment bénéficié d'avantages conférés par le présent arrêté à la suite de déclarations inexactes ou incomplètes, il est tenu de restituer à la société le montant des avantages qui lui ont été octroyés. Si ces déclarations ont été faites de mauvaise foi, la restitution sera majorée des intérêts légaux et la société lui signifiera la résiliation du bail immédiatement après la constatation définitive des faits mis à sa charge.

S'il ressort du contrôle visé au premier alinéa que la société est restée en défaut en ce qui concerne l'application du présent arrêté, la S.N.L. peut, après avoir signalé le manquement constaté à la société concernée par lettre recommandée, majorer pour la durée du manquement, de maximum 10 % le taux des intérêts à payer annuellement par la société sur les avances qui lui ont été consenties et refuser de consentir de nouvelles avances pour la construction d'habitations destinées à la location.

#### Affectation de la caution

**Art. 24. § 1<sup>er</sup>.** Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 23, la société peut décider unilatéralement, au cours du bail, d'utiliser en tout ou en partie la caution exigée.

Il peut être procédé à cette utilisation si l'on constate que l'habitation a subi des dommages ou s'il s'avère que le locataire n'a pas utilisé l'habitation en bon père de famille. Le montant doit être affecté à la réparation des dommages. Lorsque la caution n'est plus intacte suite à son utilisation en tout ou en partie par la société et le locataire refuse d'acquitter le montant dû après sommation, la société peut exiger que le locataire verse dans les 30 jours le montant dû pour reconstituer le montant initial de la caution, sous peine de résiliation de plein droit du bail en cours.

§ 2. A la résiliation du bail, pour quelque motif que ce soit, la société peut de plein droit déduire de la caution toute somme qui lui serait due par le locataire.

§ 3. Le solde restant après la résiliation du bail et l'évacuation de l'habitation et après liquidation des montants dus à la société, est restitué au bénéficiaire.

§ 4. L'intérêt produit par la caution au profit du locataire est capitalisé pendant la durée du bail. Cet intérêt comprend un intérêt de base et une prime de fidélité égaux à ceux qui s'appliquent aux dépôts d'épargne à la C.G.E.R.

**Art. 25.** Tous les calculs ayant pour résultat un nombre décimal sont arrondis au nombre naturel supérieur.

- Situation financière des sociétés agréées et mesures prises par les autorités publiques

**Art. 26.** Si la situation financière de la société est déficitaire, cette société soumettra au Ministre un programme de justification et/ou d'assainissement, par le biais de la S.N.L.

Après avis motivé de la S.N.L., à émettre dans les 40 jours et sur la proposition du Ministre, l'Exécutif flamand peut imposer toute mesure nécessaire pour équilibrer la situation financière.

#### CHAPITRE VII. — Dispositions finales

**Art. 27.** 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, modifié par les arrêtés de l'Exécutif flamand du 6 novembre 1985, du 1<sup>er</sup> avril 1987, du 18 novembre 1987, du 12 octobre 1988 et du 6 septembre 1989, est supprimé, à l'exception des dispositions de son article 13, §§ 2 et 3, pour ce qui concerne le remboursement des réductions de loyer se rapportant aux années précédant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

**Art. 28.** Dans l'attente de l'exécution par l'Exécutif flamand ou, le cas échéant, par le Ministre, des dispositions des articles 3, quatrième alinéa, 4, troisième alinéa, 7, § 2, 6, premier alinéa et 19, premier alinéa, les dispositions des arrêtés de l'Exécutif flamand du 25 janvier 1985 relatives au registre des candidatures et au récépissé, du 5 mars 1985 relatives au recours, du 5 mars 1985 relatives au contrat type de location et du 25 janvier 1985 relatives aux charges locatives, restent d'application aux locations visées au présent arrêté.

**Art. 29.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1991.

**Art. 30.** Le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 28 novembre 1990.

Le Président de l'Exécutif flamand,

G. GEENS

Le Ministre communautaire de l'Aménagement du Territoire et du Logement,

L. WALTNIEL

N. 91 — 500

5 DECEMBER 1990. — Besluit van de Vlaamse Executieve tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van sommige bepalingen van het decreet van 27 juni 1990 houdende oprichting van een Vlaams Fonds voor sociale integratie van personen met een handicap

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 5, § 1, II, 4<sup>o</sup>;

Gelet op het decreet van 27 juni 1990 houdende oprichting van een Vlaams Fonds voor sociale integratie van personen met een handicap, inzonderheid op artikel 81;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Welzijn en Gezin;

Na beraadslaging,

Besluit:

Artikel 1. De artikelen 3, 8 tot en met 38, 64, 69 tot en met 71 en 78 van het decreet van 27 juni 1990 houdende oprichting van een Vlaams Fonds voor sociale integratie van personen met een handicap treden in werking op 10 december 1990.