

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALSE GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 91 — 3064

[S-C — 27482]

13 JUIN 1991. — Arrêté de l'Exécutif régional wallon
relatif à la location des logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement
ou par les sociétés agréées par celle-ci

L'Exécutif régional wallon,

Vu le décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du Logement, notamment l'article 4;
Vu l'avis de la Société régionale wallonne du Logement, donné le 26 mars 1990;
Vu l'avis du 13 juillet 1990 et du 10 juin 1991 de l'inspecteur des Finances;
Vu l'accord du Ministre ayant le Budget dans ses attributions, donné le 6 août 1990;
Vu l'avis du Conseil d'Etat;
Sur la proposition du Ministre de l'Agriculture, de l'Environnement et du Logement pour la Région wallonne,

Arrête :

TITRE Ier. — Champ d'application

Article 1er. Le présent arrêté est applicable à la location de logements sociaux gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

Il n'est pas applicable :

- 1° à la location d'immeubles ou de parties d'immeubles affectés à un usage commercial, à un service public, à des fins d'intérêt social ou collectif, ou au logement des concierges;
- 2° à la location de garages et d'emplacements de parking.

TITRE II. — Définitions

Art. 2. Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

- 1° **Ministre** : le Ministre de la Région wallonne qui a le Logement dans ses attributions;
- 2° **Société** : la Société régionale wallonne du Logement ou la société agréée par celle-ci;
- 3° **Ménage** : la personne isolée, le couple marié ou les personnes qui vivent ensemble maritalement, ainsi que les personnes qui cohabitent dans le même logement, qu'ils y soient domiciliés ou non;
- 4° **Locataire** : la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la société;
- 5° **Handicapé** :
 - a) soit la personne atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale;
 - b) soit la personne, visée par la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés, dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner sur le marché général de l'emploi ;
 - c) soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points au moins, en application de la même loi;
- 6° **Enfant à charge** : l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont perçues par un ménage ainsi que l'enfant pour lequel de telles allocations n'ont pas été perçues, mais que le Ministre, sur la base d'éléments probants, estime effectivement à la charge d'un ménage.
S'il est orphelin ou handicapé, cet enfant est compté pour deux enfants à charge. L'adulte handicapé est considéré comme ayant un enfant à charge;
- 7° **Revenus** : la somme :
 - du montant net des revenus de propriétés foncières;
 - du montant net des revenus et produits des capitaux et biens mobiliers;
 - du montant net des revenus professionnels, avant toute déduction, soit les revenus bruts diminués des charges professionnelles;
 - du montant net des revenus de remplacement, y compris les revenus fiscalement exonérés;
 - du montant des rentes alimentaires perçues, diminuée du montant des rentes alimentaires versées.
 Ces montants sont établis conformément au Code des impôts sur les revenus.
Lors de l'introduction de la demande de candidature, lors de la confirmation de celle-ci, lors de l'attribution du logement, lors du calcul de loyer et de toute révision du loyer hormis la révision visée à l'article 16, 3°, il est tenu compte des revenus recueillis par le ménage au cours de l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année où a lieu chacune de ces opérations. Toutefois, si ces revenus diffèrent de plus de 15 % de ceux de l'année en cours, calculés sur une base annuelle, ces derniers revenus sont pris en considération.
- 8° **Logement** : la maison ou l'appartement aménagés pour l'habitation d'un ménage, en ce compris le jardin, les dépendances ou le garage en faisant partie.
- 9° **Prix de revient** : le montant total des dépenses comptabilisées comme telles par la société pour l'acquisition, la construction ou la réhabilitation du logement.
A défaut de preuve écrite, ce montant est déterminé par le Ministre, après avis de la Société régionale wallonne du Logement;
- 10° **Prix de revient actualisé** : le prix de revient multiplié par un coefficient d'actualisation établi par l'Exécutif.

TITRE III. — De la demande et de l'attribution d'un logement

CHAPITRE Ier. — Des conditions d'admission

Art. 3. § 1er. Pour pouvoir bénéficier du présent arrêté, les revenus du ménage ne peuvent être supérieurs à :

- 1° 720 000 francs pour la personne isolée;
- 2° 900 000 francs pour les autres ménages.

Ces deux montants sont augmentés de 60 000 francs pour le premier et le deuxième enfant à charge et de 100 000 francs à partir du troisième.

§ 2. Pour pouvoir bénéficier du présent arrêté, le ménage ne peut comprendre aucun membre ayant la jouissance entière d'un logement en propriété ou en usufruit, ou auquel un logement a été cédé entièrement en emphytéose. Il n'est toutefois pas tenu compte du logement dont le revenu cadastral est inférieur à 20 000 francs, ni du logement insalubre non améliorable, ni de celui qui a fait l'objet d'un arrêté d'expropriation.

§ 3. Le ménage doit satisfaire aux conditions définies aux paragraphes précédents à la date :

- 1° de l'introduction de la demande de candidature;
- 2° de la confirmation de la candidature;
- 3° de l'attribution du logement.

CHAPITRE II. — Des candidatures

Art. 4. § 1er. La société accuse réception des demandes de candidatures. Font seules l'objet d'un examen, les demandes comprenant tous les renseignements nécessaires à l'établissement de l'admissibilité et des éventuelles priorités du candidat, et qui sont introduites selon les modalités établies par la société d'après les règles fixées par le Ministre, après avis de la Société régionale wallonne du Logement.

Le Ministre détermine également les règles de procédure en cas de réception d'une demande incomplète ou introduite irrégulièrement par un candidat.

Les demandes complètes et introduites régulièrement sont examinées dans l'ordre de leur dépôt et dans les trente jours de celui-ci.

La décision est notifiée aux intéressés. La candidature admise est inscrite, à la date du dépôt, dans le registre des candidatures, dont la forme est déterminée par arrêté du Ministre, après avis de la Société régionale wallonne du Logement.

§ 2. Chaque année, la candidature admise doit être confirmée selon la procédure et les modalités fixées par la société en application des règles générales déterminées par arrêté du Ministre, après avis de la Société régionale wallonne du Logement.

La candidature non confirmée dans le délai fixé est radiée.

La candidature admise depuis moins de six mois ne doit pas être confirmée.

CHAPITRE III. — Du logement adapté

Art. 5. Le logement adapté est le logement qui comprend un nombre de chambres fixé, en fonction de la composition des ménages, soit :

- 1° une chambre par personne isolée;
- 2° une chambre par couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;
- 3° une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement, dont chacun des membres est âgé de moins de 35 ans;
- 4° deux chambres par couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement, lorsque l'un des membres est handicapé, ou, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société;
- 5° une chambre par enfant handicapé;
- 6° une chambre pour deux enfants de même sexe et de moins de 10 ans;
- 7° deux chambres pour enfants de sexe différent et dont l'un a plus de six ans.

CHAPITRE IV. — Des priorités

Art. 6. § 1er. Sans préjudice de l'application de l'article 11, le premier logement adapté vacant est attribué, par priorité, au locataire qui a introduit auprès de la même société une demande de mutation en vue de quitter un logement non adapté en raison des critères visés à l'article 5, ou selon les revenus de son ménage.

§ 2. Une priorité pour l'attribution d'un logement adapté vacant, est accordée aux candidats dont les revenus n'excèdent pas :

- 1° 400 000 francs pour un isolé;
- 2° 500 000 francs pour les autres ménages.

Ces deux montants sont augmentés de 60 000 francs pour le premier et le deuxième enfant à charge et de 100 000 francs à partir du troisième.

Ces candidats constituent la première catégorie.

Les autres candidats constituent la seconde catégorie.

§ 3. Dans chaque catégorie, l'ordre de priorité suivant est établi :

- 1° la personne qui doit quitter un logement insalubre, améliorable ou non, ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité ainsi que l'occupant d'un logement reconnu inhabitable par les agents de la division du logement;
- 2° l'ancien prisonnier politique et ses ayants droit;
- 3° l'ouvrier mineur et l'ancien ouvrier mineur;
- 4° le bénéficiaire d'une pension de prisonnier de guerre et l'invalidé de guerre;
- 5° la personne qui ne peut plus exercer d'activité professionnelle à la suite d'une maladie professionnelle reconnue ou d'un accident de travail, ou celle qui a une telle personne à sa charge, au sens du Code des impôts sur les revenus, ainsi que le handicapé ou la personne qui a un handicapé à sa charge au sens du Code des impôts sur les revenus;
- 6° la femme seule enceinte ou le parent seul avec un ou plusieurs enfants;
- 7° la personne qui doit quitter un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'expropriation, ainsi que la personne qui quitte un bateau pour lequel l'Etat accorde une prime de déchéirage;
- 8° le couple, marié et composé de personnes qui vivent ensemble maritalement depuis moins de 8 ans, dont les membres sont âgés de moins de 35 ans et ont au moins un enfant à charge.

CHAPITRE V. — *De l'attribution*

Art. 7. § 1er. S'il est adapté, le logement vacant est attribué dans l'ordre :

1° au ménage de la première catégorie, selon l'ordre de priorité;

2° au ménage de la seconde catégorie, selon l'ordre de priorité.

A priorité égale, le logement est attribué au ménage bénéficiant de plusieurs autres priorités ou, à défaut, à celui dont l'inscription dans le registre des candidatures est la plus ancienne.

§ 2. L'attribution est faite par le conseil d'administration de la société ou par un comité restreint composé de trois membres au moins du conseil d'administration qui les désigne et, selon le cas, du commissaire de l'Exécutif auprès de la Société régionale wallonne du Logement ou du commissaire de la Société régionale wallonne du Logement, lesquels n'ont pas voix délibérative.

§ 3. Le Conseil d'administration de la société peut, dans des cas exceptionnels et sur base d'une décision motivée, prise sur avis conforme du commissaire de la Société régionale wallonne du Logement, déroger aux dispositions des paragraphes précédents.

Art. 8. La société donne ses logements en location sur base d'un contrat-type de bail établi par arrêté du Ministre, après avis de la Société régionale wallonne du Logement.

CHAPITRE VI. — *Des contrôles, des recours, des sanctions*

Art. 9. Dans le mois de la demande qui lui en est faite, le ménage est tenu de fournir tout renseignement nécessaire au contrôle des conditions d'admission et au calcul du loyer.

Il est également tenu d'autoriser, par écrit, la société à se faire délivrer tout document nécessaire au contrôle des conditions d'admission et au calcul du loyer.

Art. 10. Entraînent la radiation de la candidature :

1° toute déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage, ainsi que le retrait des autorisations visées à l'article 9;

2° le refus de fournir les autorisations visées à l'article 9, ainsi que le refus de fournir les renseignements nécessaires pour l'établissement du loyer. Ces refus doivent toutefois faire suite à un rappel adressé par la société au membre du ménage sous la forme d'une lettre recommandée.

Dans le cas où les faits visés à l'alinéa 1er sont imputables à l'un des membres du ménage qui occupe le logement, la société porte le loyer au montant maximum visé à l'article 19 ou décide que le bail sera résilié moyennant préavis donné dans les formes légales et sans préjudice de l'obligation de payer les différences de loyer dont le locataire a indûment bénéficié.

La décision d'appliquer les alinéas 1er et 2 est prise par la société après avis du commissaire de la Société régionale wallonne du Logement.

Art. 11. Un droit de recours auprès de la SRWL est ouvert à tout ménage dont la candidature n'a pas été admise, ou dont la candidature a été admise et qui estime que le logement n'a pas été attribué conformément aux dispositions des articles 3 à 7. Les modalités de ce recours sont arrêtées par le Ministre, après avis de la Société régionale wallonne du Logement.

Si le recours est accueilli favorablement, le premier logement vacant adapté est attribué à ce ménage.

Art. 12. Le locataire qui s'estime lésé par une décision de la société peut introduire une réclamation au siège de celle-ci, sous pli recommandé, dans le mois qui suit la notification de cette décision.

Après avis du commissaire de la Société régionale wallonne du Logement, la société est tenue de se prononcer par décision motivée sur la réclamation dans les trois mois de l'introduction de celle-ci et de communiquer sa décision au locataire par lettre recommandée.

Art. 13. La Société régionale wallonne du Logement remet au Ministre un rapport annuel relatif à l'application du présent arrêté.

TITRE IV. — *Du loyer et des charges*CHAPITRE Ier. — *Généralités*

Art. 14. § 1er. La société perçoit pour chaque logement un loyer mensuel dû dès l'entrée en vigueur du bail et payable avant le 10 de chaque mois.

§ 2. Le loyer ne couvre ni les redevances, ni les consommations, ni les frais qui peuvent être imputés comme charges aux occupants :

- en contrepartie des services dont ils bénéficient;
- du fait de l'utilisation des équipements du logement dont ils bénéficient;
- du fait de l'utilisation des équipements collectifs et de l'usage des parties communes.

Les règles et critères relatifs à l'établissement, la comptabilisation et la perception des charges et redevances sont fixés par arrêté du Ministre, après avis de la Société régionale wallonne du Logement.

Le locataire, ou le représentant qu'il désigne, peut prendre connaissance au siège de la société, une fois par an et selon les modalités déterminées par le Ministre, de tous les éléments relatifs au calcul des charges et redevances qui lui ont été imputées. S'il le souhaite, il peut se faire accompagner d'une personne de son choix.

CHAPITRE II. — *De la fixation du loyer*

Art. 15. § 1er. Le loyer mensuel (L) est égal au résultat de l'application de la formule suivante :

$$L = 0,4 LB + x RA/12$$

Dans cette formule :

LB : Loyer de base mensuel;

RA : Revenus annuels du ménage définis à l'article 2, 7°;

x : Coefficient, fonction des revenus RA et fixé annuellement par la société pour l'ensemble de ses locataires conformément à la méthode définie en annexe.

Le loyer de base est égal au prix de revient actualisé du logement, multiplié par un coefficient variant entre 2 et 10 p.c. Ce coefficient est déterminé par la société conformément aux règles arrêtées par le Ministre, après avis de la Société régionale wallonne du Logement.

Lorsque sont réalisés des travaux économiseurs d'énergie déterminés par le Ministre, sur avis de la SRWL, il est ajouté au loyer de base visé à l'alinéa précédent un montant égal à 5 p.c. du coût de l'investissement, pendant une période de dix ans, à dater du 1er janvier de l'année qui suit la réception provisoire de ces travaux.

Le montant total des loyers de base doit être égal à 6 p.c. du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements de la société.

§ 2. Un abattement de 200 francs par enfant à charge est appliqué sur le loyer calculé conformément au § 1er.

§ 3. Pour l'application du § 1er, la société additionne les revenus des membres du ménage qui occupent le logement, qu'ils y soient domiciliés ou non.

Les revenus minima pris en considération par la société lors du calcul du loyer ou de sa révision ne peuvent être inférieurs au montant minimum de moyens d'existence défini par la loi du 7 août 1974 instituant le droit à un minimum de moyens d'existence. Le montant minimum de moyens d'existence est celui du mois précédant celui où le loyer est exigible.

§ 4. La société communique au locataire une fiche de calcul du loyer, établie selon le modèle déterminé par le Ministre.

Art. 16. Un nouveau loyer est établi, conformément aux dispositions de l'article 15, lorsque :

1° le ménage occupant le logement fait l'objet d'une modification;

2° un autre logement de la société est attribué au locataire;

3° le total des revenus du ménage occupant le logement, calculés sur une base annuelle, a subi une diminution ou une augmentation de 15 % minimum par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi.

Le nouveau loyer est appliqué le jour de la mutation ou le premier jour du mois qui suit la notification, par le locataire, de la diminution des revenus ou, par la société, de l'augmentation des revenus.

Le locataire doit apporter tous les trois mois la preuve de la diminution des revenus, sous peine du rétablissement immédiat de l'ancien loyer.

Art. 17. § 1er. Le loyer de base est revu chaque année compte tenu de l'actualisation établie par l'Exécutif, sur proposition de la Société régionale wallonne du Logement.

A cette occasion et sur autorisation de la SRWL, la société peut revoir le coefficient visé à l'article 15, § 1er, alinéa 2.

§ 2. Le loyer est adapté chaque année compte tenu des revenus recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement.

§ 3. Le loyer modifié conformément aux §§ 1er et 2, est applicable le 1er janvier.

§ 4. Pour l'année 1993, le loyer de base est égal au prix de revient actualisé du logement en application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28 septembre 1990 établissant le tableau des coefficients d'actualisation intervenant dans la fixation du prix de revient actualisé des logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, et multiplié par un coefficient d'actualisation établi par l'Exécutif, sur proposition de la Société régionale wallonne du Logement.

Art. 18. Les montants mentionnés aux articles 3 et 6 sont rattachés à l'indice des prix à la consommation du mois de septembre 1991. Sur proposition de la Société régionale wallonne du Logement, ils varient le 1er janvier de chaque année, en fonction de l'indice du mois de septembre de l'année précédente, par paliers de 2 %. Les montants résultant de cette adaptation sont arrondis au millier de francs.

Art. 19. § 1er. Le loyer calculé conformément à l'article 15, §§ 1er et 2, ne peut être inférieur à 12 % du montant minimum de moyen d'existence défini par la loi du 7 août 1974 instituant le droit à un minimum de moyens d'existence.

Le montant minimum du moyen d'existence est celui du mois précédant celui où le loyer est exigible.

§ 2. Le loyer annuel, hors les abattements, visés à l'article 15, § 2, établi conformément aux articles 15 à 17 ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage ou, après ces abattements, à la valeur locative normale, pour autant que les revenus de ce ménage n'excèdent pas, pendant trois ans au moins, de plus de 20 % les montants prévus à l'article 3, § 1er, 2°, y compris les majorations.

§ 3. Le loyer annuel, pour un ménage dont, depuis trois ans au moins, les revenus dépassent les montants prévus au § 2, n'est pas limité par la valeur locative normale.

§ 4. Toutefois, le § 3 n'est pas applicable si le locataire, ou son conjoint cohabitant, ou la personne avec laquelle il vit maritalement, atteint l'âge de 50 ans au premier janvier de l'année où le loyer devrait être adapté, en application du même paragraphe et s'il occupe, à cette même date, le même logement depuis dix ans au minimum.

TITRE V. — Dispositions transitoires et finales

Art. 20. En cas de majoration du loyer de 20 % ou de 1 000 francs par rapport au dernier loyer exigible avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, la société applique cette majoration par paliers d'une durée maximale de trois mois, dans une période maximale de vingt-quatre mois. Par cette disposition, la société renonce au paiement de la part de la majoration du loyer qui n'aura pas été appliquée durant la période précitée.

Art. 21. Nonobstant l'existence de tout bail, le locataire qui refuse le nouveau loyer est tenu d'en avvertir la société, par lettre recommandée, dans les trente jours de la notification de ce loyer. Il doit quitter le logement dans un délai de six mois, prenant cours à la date de son envoi recommandé. Jusqu'à son départ, son loyer est égal au loyer exigible au 1er janvier 1993, en application du présent arrêté. S'il quitte le logement dans le délai mentionné ci-dessus, la société lui rembourse, à son départ, la différence entre la somme des loyers perçus pendant ce délai et la somme des loyers qui auraient été exigibles, pour la même période, en application 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, modifié par les arrêtés de l'Exécutif régional wallon du 19 juillet 1985, du 11 septembre 1986, du 8 octobre 1987, du 10 décembre 1987 et du 8 septembre 1988.

Art. 22. L'article 15, paragraphe premier, dernier alinéa, est d'application dans les deux ans à dater de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 23. 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, modifié par les arrêtés de l'Exécutif régional wallon du 19 juillet 1985, du 11 septembre 1986, du 8 octobre 1987, du 10 décembre 1987 et du 8 septembre 1988, est abrogé.

Art. 24. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1993, à l'exception de l'article 9, qui entre en vigueur le jour de la publication de l'arrêté au *Moniteur belge*.

Art. 25. Le Ministre ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.
Namur, le 13 juin 1991.

Le Ministre-Président de l'Exécutif régional wallon,
chargé de l'Economie, des P.M.E. et de la Fonction publique régionale,
B. ANSELME

Le Ministre de l'Agriculture, de l'Environnement et du Logement pour la Région wallonne,
G. LUTGEN

Annexe 1

Détermination du coefficient x

Pour fixer la valeur de x en fonction de RA, la société fait choix annuellement de deux valeurs de x :
— l'une, x1, doit être comprise entre deux valeurs qu'elle peut atteindre : 0,035 au minimum et 0,060 au maximum;
— l'autre, x2, doit être comprise entre deux valeurs qu'elle peut atteindre : 0,090 au minimum et 0,120 au maximum.

La valeur de x, fonction de (RA) est alors définie au moyen des formules suivantes :

Si RA est inférieur ou égal à 300 000, $x = x1$.

Si RA est supérieur à 300 000 et inférieur à 600 000, $x = x1 + (x2 - x1)(RA - 300\ 000)/300\ 000$.

Si RA est égal ou supérieur à 600 000, $x = x2$.

Vu pour être annexé à l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991 relatif à la location des logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

Namur, le 13 juin 1991.

Le Ministre-Président de l'Exécutif régional wallon,
chargé de l'Economie, des P.M.E. et de la Fonction publique régionale,
B. ANSELME

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 91 — 3064

[S-C — 27482]

13. JUNI 1991. — Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive
über das Vermieten von Wohnungen, die durch die Regionale Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien
oder durch von dieser anerkannten Gesellschaften verwaltet werden

Aufgrund des Dekrets vom 25. Oktober 1984 zur Errichtung der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien, insbesondere des Artikels 4;

Aufgrund des Gutachtens der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien, abgegeben am 26. März 1990;

Aufgrund des Gutachtens der Finanzinspektion vom 13. Juli 1990 und vom 10. Juni 1991;

Aufgrund des Einverständnisses des Ministers, zu dessen Zuständigkeitsbereich der Haushalt gehört;

Aufgrund des Gutachtens des Staatsrates;

Auf Vorschlag des Ministers der Landwirtschaft, der Umwelt und des Wohnungswesens für die Wallonische Region,

Beschließt die Wallonische Regionalexekutive :

TITEL I. — Anwendungsbereich

Artikel 1. Der vorliegende Erlaß findet Anwendung auf die Vermietung von Sozialwohnungen, die durch die Regionale Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien oder durch die von dieser anerkannten Gesellschaften verwaltet werden.

Er findet keine Anwendung auf :

- 1° die Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die für gewerbliche Zwecke verwendet, einer öffentlichen Anstalt zugewiesen wurden, sozialen oder kollektiven Zwecken oder als Hausmeisterwohnung dienen;
- 2° die Vermietung von Garagen und Parkplätze.

TITEL II. — Begriffsbestimmungen

Art. 2. Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses versteht man unter :

1° Minister : den Minister der Wallonischen Region, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört;

2° Gesellschaft : die Regionale Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien oder die von dieser anerkannten Gesellschaften;

3° Haushalt : den bzw. die Alleinstehenden, das Ehepaar oder die in eheähnlichem Verhältnis zusammenlebenden Personen sowie die Personen die in derselben Wohnung zusammenleben, die dort wohnhaft oder nicht sind;

4° Mieter : diejenige(n) Person(en), die einen Mietvertrag mit der Gesellschaft abgeschlossen hat bzw. haben;

5° Behinderte(r) :

a) entweder diejenige Person, die anerkanntermassen zu mindestens 66 % körperlich oder geistig behindert ist;

b) entweder diejenige Person, die durch das Gesetz vom 27. Februar 1987 über die Beihilfe an die Behinderten, deren Erwerbsfähigkeit auf einer Dritte oder weniger des Erwerbs, der eine gesunde Person auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt bekommen kann;

c) oder diejenige Person, deren Autonomielosigkeit auf wenigstens 9 Punkten in Anwendung desselben Gesetzes festgelegt wird;

6° Unterhaltsberechtigtes Kind : das Kind, wofür ein Haushalt die Familienzulage bzw. das Waisengeld erhielt, sowie das Kind, wofür derartige Zulagen nicht gezahlt wurden, der Minister aber aufgrund stichhaltiger Unterlagen der Ansicht ist, daß es tatsächlich als unterhaltsberechtigter zu betrachten ist;

7° Einkünfte : die Summe bestehend aus :

dem Nettobetrag der Einkünfte aus Liegenschaften;

dem Nettobetrag der Einkünfte und Erträge von Geltern und beweglichem Vermögen;

dem Nettobetrag der Erwerbseinkünfte vor jeglichem Abzug, also die Bruttoeinkünfte abzüglich Werbungskosten;

dem Nettobetrag der Ersatzeinkünfte, einschließlich den steuermäßig befreiten Einkünfte;

dem Betrag der bezogenen Unterhaltsrente abzüglich der gezahlten Unterhaltsrente.

Diese Beträge sind gemäß Einkommensteuergesetz zu berechnen. Bei der Einführung des Bewerbungsantrags, bei der Bestätigung dieses Antrags, bei der Wohnungszuweisung, bei der Festsetzung des Mietzinses und bei jeglicher Anpassung des Mietzinses, außer der im Artikel 16, 3°, erwähnten Anpassung, werden die Einkünfte des Haushalts während des vorletzten Jahres vor dem Jahr, während dessen jede dieser Operationen stattgefunden haben, berücksichtigt. Wenn diese Einkünfte jedoch von mehr als 15 % im Vergleich zu den auf einer jährlichen Basis berechneten Einkünften des laufenden Jahres unterschiedlich sind, werden diese letzteren Einkünfte berücksichtigt.

8° Wohnung : für das Bewohnen eines oder mehrerer Haushalte eingerichtete Etagenwohnung oder Haus, einschließlich Garten, Garage und dazugehöriger auch angebaute Nebengebäude.

9° Gestehungspreis : die Summe sämtlicher von der Gesellschaft als solchen eingebuchten Auslagen für Erwerb, Bau oder Instandsetzung der Wohnung.

Mangels eines schriftlichen Beweises wird dieser Betrag vom Minister nach Gutachten der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien bestimmt;

10° Angeglichener Gestehungspreis : der mit einem entsprechend dem durch die Exekutive festgelegten Angleichungskoeffizienten multiplizierte Gestehungspreis.

TITEL III. — Wohnungsantrag und Zuweisung

KAPITEL I. — Zulassungsbedingungen

Art. 3. § 1. Um den vorliegenden Erlaß genießen zu können, darf das Haushaltseinkommen die folgenden Werte nicht übersteigen :

1° 720 000 F für eine(n) Alleinstehende(n);

2° 900 000 F für die andere Haushalte.

Diese beiden Beträge sind um 60 000 F für das erste und zweite unterhaltsberechtigten Kind, und um 100 000 F ab dem dritten zu erhöhen.

§ 2. Um den vorliegenden Erlaß genießen zu können, darf der Haushalt niemand angehören, der eine Eigentumswohnung besitzt bzw. den Niessbrauch von einer Wohnung hat oder dem eine Wohnung vollständig in Erbpacht abgetreten wurde. Folgende werden dabei nicht berücksichtigt : Wohnungen mit einem Kataster-einkommen unter 20 000 F, ungesunde nicht instandsetzungsfähige Wohnungen, Wohnungen, die Gegenstand einer Enteignungsanordnung sind.

§ 3. Der Haushalt muss die in den voraufgehenden Paragraphen festgelegten Bedingungen zu folgenden Zeitpunkten erfüllen :

1° bei Einreichen des Bewerbungsantrags;

2° bei Bestätigung der Bewerbung;

3° bei der Wohnungszuweisung.

KAPITEL II. — Bewerbung

Art. 4. § 1. Die Gesellschaft bestätigt den Eingang der Bewerbungsanträge. Nur Anträge mit allen erforderlichen Angaben zwecks Feststellung der Zulässigkeit und möglicher Prioritäten des Bewerbers werden einer Prüfung unterzogen.

Sie müssen ausserdem gemäß den vom Minister nach Gutachten der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien aufgestellten Regeln in der von der Gesellschaft Art und Weise eingereicht worden sein.

Der Minister stellt ebenfalls die Verfahrensregeln für den Fall des Eingangs von unvollständigen Anträgen oder falls ein Bewerber einen regelwidrigen Antrag stellte, auf.

Vollständig und ordnungsgemäß eingereichte Anträge werden in der Eingangsreihenfolge und innerhalb dreißig Tagen nach Erhalt geprüft.

Den Betroffenen wird die Entscheidung mitgeteilt. Die zugelassene Bewerbung wird im Bewerberverzeichnis, dessen Gestalt und Form nach Gutachten der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft durch Ministerialbeschluss bestimmt wird, unter dem Eingangsdatum eingetragen.

§ 2. Die zugelassene Bewerbung muss jedes Jahr bestätigt werden, und zwar gemäß einem Verfahren und in der Art und Weise, die von der Gesellschaft in Anwendung der nach Gutachten der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien durch Ministerialerlaß aufgestellten allgemeinen Richtlinien vorgeschrieben wurden.

Die nicht fristgerecht bestätigten Bewerbungen werden gestrichen.

Eine vor weniger als sechs Monaten zugelassene Bewerbung bedarf keiner Bestätigung.

KAPITEL III. — Die geeignete Wohnung

Art. 5. Die geeignete Wohnung ist eine Wohnung mit einer Anzahl Zimmer, die entsprechend der Haushaltszusammensetzung festgelegt wurde, das heißt :

1° ein Zimmer je alleinstehende Person;

2° ein Zimmer je Ehepaar oder in eheähnlichem Verhältnis zusammenlebendes Paar;

- 3° ein zusätzliches Zimmer für das Ehepaar oder das in eheähnlichem Verhältnis zusammenlebende Paar, wenn beide Partner keine 35 Jahre alt sind;
- 4° zwei Zimmer je Ehepaar oder in eheähnlichem Verhältnis zusammenlebendes Paar, wenn einer der Partner behindert ist oder auf begründeten Beschluß der Gesellschaft in ähnlich gearteten Sonderfällen;
- 5° ein Zimmer je behindertes Kind;
- 6° ein Zimmer für zwei Kinder unter 10 Jahre gleichen Geschlechts;
- 7° zwei Zimmer für zwei Kinder unterschiedlichen Geschlechts und wovon eines über 6 Jahre alt ist.

KAPITEL IV. — *Prioritäten*

Art. 6. § 1. Unbeschadet der Anwendung des Artikels 11 wird die erste geeignete freie Wohnung vorzugsweise demjenigen Mieter zugeteilt, der bei der gleichen Gesellschaft einen Verlegungsantrag zwecks Aufgabe einer ungeeigneten Wohnung aufgrund der im Artikel 5 erwähnten Kriterien oder nach dem Haushaltseinkommen eingereicht hat.

§ 2. Ein Vorzugsrecht für die Zuweisung einer geeigneten freien Wohnung wird den Bewerbern gewährt, deren Einkommen die folgenden Werte nicht übersteigen :

- 1° 400 000 F für eine(n) Alleinstehende(n);
- 2° 500 000 F für die anderen Haushalte.

Diese beiden Beträge werden um 60 000 F für das erste und zweite unterhaltsberechtigzte Kind und um 100 000 F ab dem dritten zu erhöhen.

Diese Bewerber bilden die erste Kategorie.

Die anderen Bewerber bilden die zweite Kategorie.

§ 3. In jeder Kategorie wird die nachstehende Vorrangreihenfolge festgelegt :

- die Person, die eine ungesunde Instandsetzungsfähige oder nicht Instandsetzungsfähige Wohnung, die Gegenstand einer Unbewohnbarkeitsanordnung wurde, verlassen soll sowie der Bewohner einer durch die Abteilung des Wohnungswesens als unbewohnbar anerkannten Wohnung;
- der ehemalige politische Gefangene und deren Anspruchsberechtigte;
- der Untertagearbeiter und der ehemalige Untertagearbeiter;
- der Empfänger einer Kriegsgefangenenrente und der Kriegsinvaliden;
- die Person, die infolge einer anerkannten Berufskrankheit oder eines Arbeitsunfalls keine berufliche Tätigkeit mehr ausüben kann oder die Person, die für eine solche Person im Sinne des Einkommenssteuergesetzes aufkommen muss sowie der Behinderte oder jemand, der für einen Behinderten im Sinne der Einkommenssteuergesetzes aufkommen muss;
- die alleinstehende schwangere Frau oder der (die) alleinstehende Vater (Mutter) mit einem oder mehreren Kind(ern);
- die Person, die eine Wohnung, die Gegenstand einer Enteignungsanordnung wurde, verlassen muss sowie die Person die ein Boot verlässt, wofür der Staat Abwrackungsprämie erteilt;
- das Ehepaar oder das Paar, das aus in eheähnlichem Verhältnis seit mindestens 8 Jahren zusammenlebenden Personen zusammengesetzt ist, dessen Angehörigen keine 35 Jahre alt sind und wenigstens ein haushaltsberechtigtes Kind haben.

KAPITEL V. — *Die Zuweisung*

Art. 7. § 1. Wenn sie geeignet ist, wird die Wohnung in nachstehender Reihenfolge zugewiesen :

- 1° dem Haushalt der ersten Kategorie, nach der Vorrangreihenfolge;
- 2° dem Haushalt der zweiten Kategorie, nach der Vorrangreihenfolge.

Bei gleichwertigen Vorzugsrecht, wird die Wohnung demjenigen Haushalt zugewiesen, der sich noch auf eine oder mehrere weiteren Prioritäten berufen kann und andernfalls demjenigen Haushalt, der am längsten im Bewerbungsverzeichnis eingetragen war.

§ 2. Die Zuweisung erfolgt durch den Verwaltungsrat der Gesellschaft oder durch einen engeren aus drei vom Verwaltungsrat unter seinen Angehörigen bezeichneten Mitgliedern und, je nach Fall, dem Kommissar der Exekutive bei der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien oder dem Kommissar der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien bestehenden Ausschuss. Die beiden letzten haben keine beschliessende Stimme.

§ 3. In Ausnahmefällen darf der Verwaltungsrat der Gesellschaft auf der Grundlage eines begründeten und nach übereinstimmenden Gutachten des Kommissars der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien gefassten Beschlusses von den Bestimmungen der voraufgehenden Paragraphen abweichen.

Art. 8. Die Gesellschaft vermietet ihre Wohnungen auf der Grundlage eines nach Gutachten der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien durch Ministerialerlass festgelegten Mustervertrags.

KAPITEL VI. — *Kontrollen, Rechtmittel und Strafbestimmungen*

Art. 9. Innerhalb eines Monats nach der entsprechenden Aufforderung hat der Haushalt alle erforderlichen Auskünfte zur Überprüfung der Zulassungsbedingungen und zur Mietzinsberechnung zu erteilen.

Er ist ebenfalls verpflichtet, die Gesellschaft schriftlich zu ermächtigen, um sich alle erforderlichen Unterlagen zur Überprüfung der Zulassungsbedingungen und zur Mietzinsberechnung ausstellen zu lassen.

Art. 10. Streichung der Bewerbung erfolgt :

- 1° bei irgendeiner unrichtigen oder unvollständigen Angabe eines Haushaltsmitgliedes, sowie die Aufhebung der im Artikel 9 erwähnten Ermächtigungen;
- 2° bei Ablehnung, die in Artikel 9 erwähnten Ermächtigungen auszustellen sowie bei Ablehnung, die erforderlichen Auskünfte zur Festsetzung des Mietzinses zu erteilen. In diesen Fällen muss die Ablehnung nach Zustellung per Einschreibebrief einer nochmaligen Aufforderung seitens der Gesellschaft an den betreffenden Haushalt erfolgen.

Falls die in Absatz 1 erwähnten Vorfälle einem Angehörigen des bzw. der in der Wohnung untergebrachten Haushalte zuzuschreiben ist, erhöht die Gesellschaft den Mietzins auf den in Artikel 19 erwähnten Höchstsatz oder sie entscheidet, dass der Mietvertrag in Form einer gesetzlichen Kündigung zu beenden ist, unbeschadet der Auflage, dass der Mieter den Unterschied auf den unberechtigten Mietsatz nachzuzahlen hat.

Die Gesellschaft trifft die Entscheidung, die Absätze 1 und 2 anzuwenden nach Gutachten des Kommissars der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien.

Art. 11. Jedem Haushalt, dessen Bewerbung nicht angenommen wurde oder dessen Bewerbung angenommen wurde und der die Ansicht vertritt, die Wohnung sei nicht gemäß den Bestimmungen der Artikel 3 bis 7 zugewiesen worden, wird ein Einspruchsrecht eingeräumt. Art und Weise dieses Einspruchs werden nach Gutachten der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien durch den Minister festgelegt.

Wenn der Einspruch günstig angenommen wird, wird die erste geeignete freie Wohnung diesem Haushalt zugewiesen.

Art. 12. Der Mieter, der sich aufgrund einer Entscheidung der Gesellschaft benachteiligt fühlt, kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieser Entscheidung per Einschreiben am Sitz der Gesellschaft eine Beschwerde einreichen.

Nach Stellungnahme des Kommissars der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien muss die Gesellschaft innerhalb drei Monate nach Eingabe der Beschwerde darüber befinden und dem Mieter die getroffene Entscheidung mitteilen.

Art. 13. Die Regionale Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien stellt dem Minister jährlich einen Bericht über die Anwendung des vorliegenden Erlasses zu.

TITEL IV. -- Mietzins und Nebenkosten

KAPITEL I. -- Allgemeines

Art. 14. § 1. Die Gesellschaft erhebt für jede Wohnung einen monatlichen Mietzins, der ab Inkrafttreten des Mietvertrags einfordernbar wird und vor dem 10. eines jeden Monats zu zahlen ist.

§ 2. Der Mietzins deckt weder die Gebühren noch den Verbrauch oder die Kosten, die den Bewohnern als Nebenkosten angerechnet werden können :

- als Gegenleistung für die Nutzniessung von Dienstleistungen;
- für die Benutzung der Wohnungsausrüstung;
- für die Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen.

Regeln und Kriterien bezüglich der Festsetzung, der Verbuchung und des Einzuges von Nebenkosten und Gebühren werden nach Gutachten der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien durch einen Ministerialerlaß festgesetzt.

Der Mieter oder der durch ihn bezeichnete Vertreter kann sich einmal im Jahr und zu den in einem Erlaß der Exekutive bestimmten Bedingungen am Gesellschaftssitz über sämtliche Faktoren bezüglich der Berechnung von Nebenkosten und Gebühren, die ihm in Rechnung gestellt wurden, informieren.

Wenn er es wünscht, darf er eine Person seiner Wahl mitnehmen.

KAPITEL II. -- Festsetzung des Mietzinses

Art. 15. § 1. Die Monatsmiete (L) entspricht dem Ergebnis der Anwendung der folgenden Formel :

$$L = 0,4 LB \times RA / 12$$

In dieser Formel :

LB : jährliche Grundmiete;

RA : jährliche Haushaltseinkommen, wie sie im Artikel 2, 7^o, bestimmt sind;

x : der Koeffizient, der den Einkommen RA entspricht und jährlich von der Gesellschaft für die Gesamtheit ihrer Mieter gemäß dem in der Anlage bestimmten Verfahren festgesetzt wird.

Die Grundmiete entspricht dem mit einem zwischen 2 und 10 % liegenden Koeffizient multiplizierten angeglichenen Gestehungspreis der Wohnung. Dieser Koeffizient wird nach Gutachten der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien von der Gesellschaft gemäß den vom Minister eingeführten Vorschriften festgesetzt.

Wenn auf Gutachten der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien vom Minister bestimmte Arbeiten zur Energieeinsparung ausgeführt sind, wird zur im vorangegangenen Absatz erwähnten Grundmiete ein 5 % des Investitionskostens entsprechende Betrag während einer Dauer von 10 Jahren ab dem 1. Januar des Jahres, das die provisorische Abnahme der Arbeiten folgt, hinzugerechnet.

Der gesamte Betrag der Grundmiete muss 6 % des angeglichenen Gestehungspreises der sämtlichen Wohnungen der Gesellschaft entsprechen.

§ 2. Eine Ermäßigung von 200 F pro unterhaltsberechtigtes Kind wird auf die gemäß dem 1. Paragraph berechnete Miete angewandt.

§ 3. Für die Anwendung des 1. Paragraphen addiert die Gesellschaft die Einkommen der Haushaltsangehörigen, die die Wohnung benutzen, ob sie nun dort wohnhaft sind oder nicht.

Die Mindesteinkommen, die von der Gesellschaft bei der Berechnung der Miete oder derer Neufestsetzung berücksichtigt werden, dürfen nicht unter dem Mindestbetrag des wie durch den Gesetz vom 7. August 1974 zur Einführung des Rechts auf ein Existenzminimum bestimmten Existenzminimums liegen.

§ 4. Die Gesellschaft teilt dem Mieter einen Mietberechnungsschein mit, der gemäß dem vom Minister bestimmten Muster ausgefertigt wird.

Art. 16. Den Bestimmungen des Artikels 15 entsprechend wird ein neuer Mietzins errechnet, wenn :

1^o der Haushalt, der die Wohnung benutzt, eine Änderung erfährt;

2^o dem Mieter eine andere Wohnung der Gesellschaft zugewiesen wird;

3^o die sämtlichen auf Jahreswertung berechneten Einkommen des Haushalts, der die Wohnung benutzt, eine Verminderung oder eine Erhöhung von mindestens 15 % im Vergleich zu den für die Berechnung des zuletzt festgesetzten Mietzinses berücksichtigten Einkommen erfahren haben.

Der neue Mietsatz findet Anwendung am Tag der Versetzung oder am ersten Tag des Monats nach der Benachrichtigung vom Mieter über die Einkommensminderung oder von der Gesellschaft über die Einkommenserhöhung.

Der Mieter soll alle drei Monate den Nachweis über die Einkommensminderung erbringen, andernfalls erfolgt die sofortige Wiedereinführung des alten Mietsatzes.

Art. 17. § 1. Die Grundmiete wird jedes Jahr unter Berücksichtigung der von der Exekutive auf Vorschlag der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien erarbeiteten Angleichung neufestgesetzt.

Bei dieser Gelegenheit darf die Gesellschaft den im Artikel 15, 1. Paragraph 2. Absatz erwähnten Koeffizient überprüfen.

§ 2. Der Mietzins wird jedes Jahr unter Berücksichtigung der von den Haushaltsangehörigen, die die Wohnung benutzen, erhaltenen Einkommen angeglichen.

§ 3. Der gemäß den Paragraphen 1 und 2 geänderte Mietzins gilt ab dem 1. Januar.

§ 4. Für das Jahr 1993 entspricht die Grundmiete dem angeglichenen Gestehtungspreis der Wohnung in Anwendung des Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive vom 28. September 1990 zur Festlegung der Tabelle mit den Angleichungsfaktoren für die Berechnung des gegenwartsbezogenen Gestehtungspreises der von der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien bzw. von von dieser anerkannten Gesellschaften verwalteten Wohnungen und multipliziert mit einem durch die Exekutive auf Vorschlag der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien festgelegten Angleichungskoeffizient.

Art. 18. Die in den Artikeln 3 und 6 erwähnten Beträge werden an den Lebenshaltungskostenindex des Monats September 1991 gekoppelt. Auf Vorschlag der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien ändern sie sich am 1. Januar jedes Jahres durch Stufe von 2 % auf Basis des Indexes des Monats September des vorigen Jahres. Die Beträge, die sich aus dieser Angleichung ergeben, werden auf das Tausend auf- oder abgerundet.

Art. 19. § 1. Der gemäß dem Artikel 15, Paragraphen 1 und 2 berechnete Mietzins darf nicht unter 12 % des Existenzminimums, das durch das Gesetz vom 7. August 1974 zur Einführung des Rechts auf ein Existenzminimum bestimmt ist, liegen.

Das Existenzminimum entspricht dem des Monats, der dem Monat, wofür der Mietzins fällig ist, vorausgeht.

§ 2. Die Jahresmiete, außer den im Artikel 15, Paragraph 2, erwähnten Ermäßigungen, die gemäß den Artikeln 15 bis 17 festgesetzt wird, darf nicht über 20 % der Einkommen oder nach diesen Ermäßigungen nicht über der normalen Mietwert liegen, insofern die Haushaltseinkommen während mindestens drei Jahren nicht mehr als 20 % der im Artikel 3 letzten Paragraph 2^o vorgesehenen Beträge einschließlich die Erhöhungen übersteigen.

§ 3. Die Jahresmiete für einen Haushalt, wofür die Einkommen seit wenigstens drei Jahren die im Paragraph 2 vorgesehenen Beträge übersteigen, wird nicht durch den normalen Mietwert begrenzt.

§ 4. Der Absatz 3 findet jedoch keine Anwendung, wenn der Mieter oder sein zusammenlebender Ehegatte oder die in eheähnlichem Verhältnis zusammenlebende Person am 1. Januar des Jahres, wofür die Miete in Anwendung desselben Absatzes angeglichen sein müßte, 50 Jahre alt wird und wenn er zum gleichen Zeitpunkt dieselbe Wohnung seit wenigstens 10 Jahre benutzt.

TITEL V. — Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 20. Im Falle einer Erhöhung der Miete von 20 % oder von 1 000 F im Vergleich zu der letzten vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses fälligen Miete wendet die Gesellschaft diese Erhöhung stufenweise mit einer Höchstdauer von drei Monaten in einer höchsten Periode von 24 Monaten an. Durch diese Bestimmung verzichtet die Gesellschaft auf die Zahlung des Teils der Mieterhöhung, der während der vorerwähnten Periode nicht angewandt worden ist.

Art. 21. Trotz des Bestehens jedes Mietvertrags wird der Mieter, der den neuen Mietzins ablehnt, verpflichtet die Gesellschaft per Einschreibebrief innerhalb 30 Tagen ab der Bekanntmachung des Mietzinses davon zu benachrichtigen. Er soll die Wohnung innerhalb einer Frist von sechs Monaten, die zum Zeitpunkt der Einschreibebesendung beginnt, verlassen. Bis zu seinem Abgang entspricht sein Mietzins dem in Anwendung des vorliegenden Erlasses am 1. Januar 1993 fälligen Mietzins. Wenn er die Wohnung in der vorerwähnten Frist verläßt, zahlt ihm die Gesellschaft bei seinem Abgang die Differenz zwischen der Summe der während dieses Zeitraums eingetragenen Mietzinsen und der Summe der Mietzinsen, die für diesen Zeitraum fällig sein würden, zurück, in Anwendung des Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive über das Vermieten von Wohnungen, die durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder durch von dieser anerkannten Gesellschaften verwaltet werden, abgeändert durch die Erlasse der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. Juli 1985, vom 11. September 1986, vom 8. Oktober 1987, vom 10. Dezember 1987 und vom 8. September 1988.

Art. 22. Der Artikel 15, 1. Absatz letzter Punkt findet Anwendung innerhalb zwei Jahren ab dem Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses.

Art. 23. Der Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. Mai 1983 über das Vermieten von Wohnungen, die durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder durch von dieser anerkannten Gesellschaften verwaltet werden, abgeändert durch die Erlasse der Wallonischen Regionalexekutive vom 19. Juli 1985, vom 11. September 1986, vom 8. Oktober 1987, vom 10. Dezember 1987 und vom 8. September 1988 wird aufgehoben.

Art. 24. Der vorliegende Erlaß tritt am 1. Januar 1993 in Kraft, mit Ausnahme des Artikels 9, der am Tag der Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt* in Kraft tritt.

Art. 25. Der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört, wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 13. Juni 1991.

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regionalexekutive,
beauftragt mit der Wirtschaft, den K.M.B. und dem regionalen Öffentlichen Dienst,

B. ANSELME

Der Minister der Landwirtschaft, der Umwelt und des Wohnungswesens für die Wallonische Region,

G. LUTGEN

Anlage 1

Bestimmung des Koeffizienten x

Um der Wert x in bezug auf RA zu bestimmen wählt die Gesellschaft jährlich zwei Werte x :

- der eine x₁, soll zwischen zwei Werten, die er erreichen kann, inbegriffen werden : wenigstens 0,035 und höchstens 0,060;
- der zweite x₂, soll zwischen zwei Werten, die er erreichen kann, inbegriffen werden : wenigstens 0,090 und höchstens 0,120.

Der Wert x entsprechend RA wird dann mittels der folgenden Formeln berechnet :

Wenn RA unter oder gleich zu 300 000 liegt, $x = x_1$

Wenn RA über 300 000 und unter 600 000 liegt, $x = x_1 + (x_2 - x_1)(RA - 300 000)/300 000$

Wenn RA gleich zu oder über 600 000 liegt, $x = x_2$

Gesehen, um dem Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 13. Juni 1991 über das Vermieten von Wohnungen, die durch die Regionale Wohnungsgesellschaft für Wallonien oder durch von dieser anerkannten Gesellschaften verwaltet werden beigefügt zu werden.

Namur, den 13. Juni 1991.

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regionalexekutive,
beauftragt mit der Wirtschaft, den K.M.B. und dem regionalen Öffentlichen Dienst,

B. ANSELME

Der Minister der Landwirtschaft, der Umwelt und des Wohnungswesens
für die Wallonische Region,

G. LUTGEN

VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 91 — 3064

[S-C — 27482]

13 JUNI 1991. — Besluit van de Waalse Gewestexecutieve
betreffende de huur van woningen beheerd door de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting
of de door haar erkende maatschappijen

De Waalse Gewestexecutieve,

Gelet op het decreet van 25 oktober 1984 tot instelling van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting, inzonderheid op artikel 4;

Gelet op het advies van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting gegeven op 6 maart 1990;

Gelet op de adviezen van 13 juli 1990 en 10 juni 1991 van de Inspectie van Financiën;

Gelet op het akkoord van de Minister tot wiens bevoegdheid de Begroting behoort gegeven op 6 augustus 1990;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van de Minister van Landbouw, Leefmilieu en Huisvesting voor het Waalse Gewest;

Besluit :

TITEL I. — Toepassingsfeer

Artikel 1. Dit besluit is van toepassing op de huur van sociale woningen beheerd door de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen.

Het is niet van toepassing op :

- 1° de huur van gebouwen of gedeelten van gebouwen bestemd voor de handelsdoeleinden, voor een openbare dienst, voor sociale of gemeenschappelijke doeleinden, of voor de huisvesting van huisbewaarders;
- 2° voor de huur van garages en parkingsplaatsen.

TITEL II. — Begripsbepalingen

Art. 2. Voor de toepassing van dit besluit dient te worden verstaan onder :

- 1° Minister : de Minister van het Waalse Gewest tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort;
 - 2° Maatschappij : de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen;
 - 3° Gezin : de alleenstaande persoon, het gehuwde paar of de personen die feitelijk samenwonen, evenals de personen die in eenzelfde woning waarin zij of niet hun woonplaats hebben, samenwonen;
 - 4° Huurder : de persoon of personen die met de maatschappij een huurcontract heeft/hebben gesloten;
 - 5° Minder-valide :
 - a) hetzij de persoon met een erkende, ontoereikende of verminderde lichamelijke of geestelijke geschiktheid van ten minste 66 %;
 - b) hetzij de door de wet van 27 februari 1987 betreffende de toelagen aan de minder-valide bedoelde persoon waarvan het winstvermogen één derde of minder bedraagt van het winstvermogen dat een geschikte persoon op de algemene arbeidsmarkt in staat is te verdienen;
 - c) hetzij de persoon waarvan het tekort aan autonomie ten minste 9 punten met toepassing van dezelfde wet bedraagt;
 - 6° Kind ten laste : het kind waarvoor een gezin kinderbijslag of wezengeld heeft ontvangen in de loop van het vierde kwartaal van het voorgaande jaar, alsmede het kind waarvoor in de loop van dezelfde periode geen dergelijke bijlagen werden ontvangen maar dat door de Minister op grond van bewijsmiddelen, geacht wordt werkelijk ten laste van een gezin te zijn.
- Een kind dat wees is, minder-valide, of allebei, wordt voor twee kinderen ten laste gerekend.
De volwassen minder-valide wordt beschouwd als een persoon met een kind ten laste;

7° Inkomen : de som :

— van het nettobedrag van de inkomsten van grondbezit;

— van het nettobedrag van de inkomsten en opbrengsten van kapitalen en roerende goederen;

— van het nettobedrag van het beroepsinkomen voor enige aftrek, hetzij het bruto-inkomen verminderd met de bedrijfslasten;

— van het nettobedrag van de vervangingsinkomen met inbegrip van het fiscaal vrijgestelde inkomen;

— van het bedrag van de ontvangen uitkeringen tot onderhoud verminderd met het bedrag van de gestorte uitkeringen tot onderhoud;

Die bedragen worden vastgesteld overeenkomstig het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

Bij de indiening van de aanmelding als gegadigde, bij de bevestiging ervan, bij de toewijzing van de woning, bij de berekening van de huurprijs en van elke huurprijsherziening, behalve de in artikel 16, 3°, bedoelde herziening, wordt rekening gehouden met de door het gezin tijdens het voorlaatste jaar dat het jaar waarin ieder van die verrichtingen plaatsvindt, voorafgaat. Echter wanneer dit inkomen, berekend op een jaarlijkse basis van meer dan 15 % verschilt van dit van het lopende jaar, wordt dit laatste inkomen in aanmerking gekomen.

8° Woning : het voor de huisvesting van één of meer gezinnen ingerichte appartement of huis, met inbegrip van de tuin, de garage en de al dan niet aan het gebouw palende bijgebouwen;

9° Kostprijs : het totaal bedrag van de door de maatschappij gedragen kosten voor de aankoop, de bouw of de rehabilitatie van de woning.

Bij gebrek aan schriftelijk bewijsstuk wordt dit bedrag door de Minister bepaald na advies van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting;

10° Geactualiseerde kostprijs : de kostprijs vermenigvuldigd met een coëfficiënt die door de Executieve vastgesteld is.

TITEL III. — Aanvraag en toewijzing van een woning

HOOFDSTUK I. — Toelatingsvoorwaarden

Art. 3. § 1. Om de voordelen van dit besluit te kunnen genieten, mag het inkomen van het gezin niet hoger zijn dan :

1° 720 000 F voor de alleenstaande persoon;

2° 900 000 F voor de andere gezinnen

Die beide bedragen worden met 60 000 F verhoogd voor het eerste en het tweede kind ten laste en met 100 000 F vanaf het derde kind.

§ 2. Om de voordelen van dit besluit te kunnen genieten mag geen enkel lid van het gezin de eigendom of het vruchtgebruik van een woning genieten, noch het gebruik van een woning die in erfpacht is afgestaan.

Er wordt echter geen rekening gehouden met de woning waarvan het kadastraal inkomen minder dan 20 000 F bedraagt, noch met een onverbeterbare ongezone woning of met een woning waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen.

§ 3. Het gezin moet voldoen aan de in de voorgaande alinea's bepaalde voorwaarden op de datum :

1° van de indiening van de aanmelding als gegadigde;

2° van de bevestiging van de aanmelding;

3° van de toewijzing van de woning.

HOOFDSTUK II. — Aanmeldingen als gegadigde

Art. 4. § 1. De maatschappij bevestigt ontvangst van de aanmeldingen als gegadigde. Worden alleen onderzocht de aanvragen die al de inlichtingen bevatten die nodig zijn om de toelaatbaarheid en de eventuele voorrang van de gegadigde te kunnen vaststellen en die worden ingediend op de wijze die de maatschappij heeft bepaald overeenkomstig de door de Minister, na advies van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting, vastgestelde regels.

De Minister bepaalt eveneens de procedure in geval van ontvangst van een onvolledige of een door een gegadigde onregelmatig ingediende aanvraag.

De volledige en regelmatig ingediende aanvragen worden onderzocht in de volgorde van indiening en binnen dertig dagen erna.

De beslissing wordt bekendgemaakt aan de betrokkenen. De toegelaten aanmelding wordt op de datum van hun indiening in het register van de aanmeldingen als gegadigde ingeschreven, waarvan de vorm is bepaald bij besluit van de Minister, na advies van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting.

§ 2. De toegelaten aanmelding moet elk jaar worden bevestigd volgens de procedure en op de wijze die door de maatschappij zijn bepaald met toepassing van de bij besluit van de Minister, na advies van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting, bepaalde algemene voorschriften.

De aanmelding als gegadigde, die binnen de vastgestelde termijn niet bevestigd is, wordt geschrapt.

De aanmelding als gegadigde die sedert minder dan zes maanden is toegelaten, hoeft niet bevestigd te worden.

HOOFDSTUK III. — De aangepaste woning

Art. 5. De aangepaste woning is de woning die een aantal kamers omvat, bepaald naargelang van de samenstelling van de gezinnen, te weten :

1° één kamer per alleenstaande persoon;

2° één kamer per paar, gehuwd of samengesteld uit personen die feitelijk samenwonen;

3° een bijkomende kamer voor het paar, gehuwd of samengesteld uit personen die feitelijk samenwonen, waarvan de partners minder dan 35 jaar oud zijn;

4° twee kamers per paar, gehuwd of samengesteld uit personen die feitelijk samenwonen, wanneer één van de partners minder-valide is, of in specifieke gevallen van dezelfde aard, van een met redenen omklede beslissing van de maatschappij;

5° één kamer per minder-valide kind;

6° één kamer voor twee kinderen van hetzelfde geslacht en jonger dan 10 jaar;

7° twee kamers voor twee kinderen van verschillend geslacht waarvan er een ouder is dan 8 jaar.

HOOFDSTUK IV. — Prioriteiten

Art. 6. § 1. Onverminderd de toepassing van artikel 11 wordt de eerste leegstaande aangepaste woning bij voorrang toegewezen aan de huurder die bij dezelfde maatschappij een mutatieverzoek heeft ingediend ten einde een niet aangepaste woning ingevolge de in artikel 5 bedoelde criteria of volgens het inkomen van zijn gezin te verlaten.

§ 2. De voorrang voor de toewijzing van een leegstaande aangepaste woning wordt gegeven aan gegadigden waarvan het inkomen niet groter is dan :

- 1° 400 000 F voor een alleenstaande persoon;
- 2° 500 000 F voor de andere gezinnen.

Die beide bedragen worden met 60 000 F verhoogd voor het eerste en het tweede kind ten laste en met 100 000 F vanaf het derde kind.

Die gegadigden vormen de eerste categorie.

De andere gegadigden vormen de tweede categorie.

§ 3. In elke categorie wordt de volgende volgorde opgemaakt :

1° de persoon die een ongezonde woning, verbeterbaar of onverbeterbaar, die het voorwerp is van een onbewoonbaarheidsbesluit, moet verlaten, alsmede de bewoner van een woning die door de ambtenaren van de Afdeling Huisvesting onbewoonbaar wordt verklaard;

2° de gewezen politieke gevangene en zijn rechthebbenden;

3° de mijnwerker of gewezen mijnwerker;

4° de rechthebbende op een pensioen van krijgsgevangene of de oorlogsinvaliden;

5° de persoon die geen beroepswerkzaamheden meer kan uitoefenen ingevolge een erkende beroepsziekte of een arbeidsongeval, of de persoon die in de zin van het Wetboek der Inkomstenbelastingen, een dergelijke persoon ten laste heeft, evenals de minder-valide of de persoon die, in de zin van het Wetboek der Inkomstenbelastingen, een minder-valide persoon ten laste heeft;

6° de alleenstaande zwangere vrouw of de bloedverwant met één of meer kinderen;

7° de persoon die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit, die een woning moet verlaten, alsmede de persoon die een boot verlaat waarvoor het Rijk een slooppremie toekent;

8° het paar, gehuwd of bestaande uit personen die sedert minder dan acht jaar feitelijk samenwonen, waarvan de partners minder dan 35 jaar oud zijn en ten minste één kind ten laste hebben.

HOOFDSTUK V. — Toewijzing

Art. 7. § 1. Indien zij aangepast is, wordt de leegstaande woning toegewezen in volgorde aan :

1° het gezin van de eerste categorie volgens de prioriteit;

2° het gezin van de tweede categorie volgens de prioriteit.

Bij gelijke prioriteit wordt de woning toegewezen aan het gezin dat één of meer andere prioriteiten geniet, of bij ontstentenis daarvan, aan het gezin dat het langst is ingeschreven in het register van de aanmeldingen als gegadigde.

§ 2. De toewijzing wordt gedaan door de raad van beheer van de maatschappij of door een beperkt comité dat is samengesteld uit ten minste drie leden van de raad van beheer, die hen aanduidt en, naargelang van het geval, uit de commissaris van de Executieve bij de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting of van de commissaris van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting, die geen medebeslissende stem hebben.

§ 3. De raad van beheer van de maatschappij mag, in uitzonderlijke gevallen, en op basis van een met redenen omklede beslissing, die genomen is op eensluidend advies van de commissaris van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting, afwijken van de bepalingen van de vorige paragrafen.

Art. 8. De maatschappij verhuurt haar woningen op basis van een modelhuurcontract dat is opgesteld bij besluit van de Minister, na advies van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting.

HOOFDSTUK VI. — Controles, verhalen en strafbepalingen

Art. 9. Het gezin moet binnen de maand waarin het erom is verzocht, al de inlichtingen verstrekken die noodzakelijk zijn voor de controle van de toelatingsvoorwaarden en voor de berekening van de huurprijs.

Het moet ook aan de maatschappij insgelijks de schriftelijke volmacht geven om de bevoegde administratie te verzoeken haar de documenten te geven die nodig zijn voor de controle op de toelatingsvoorwaarden en op de berekening van de huurprijs.

Art. 10. Hebben de schraping van de aanmelding als gegadigde tot gevolg :

1° elke onjuiste of onvolledige verklaring van een gezinslid, alsmede de intrekking van de in artikel 9 bedoelde machtigingen;

2° de weigering de in artikel 9 bedoelde machtigingen te verlenen, alsmede de weigering de inlichtingen te verstrekken die noodzakelijk zijn voor de vaststelling van de huurprijs. Die weigeringen moeten evenwel volgen op een door de maatschappij aan het gezinslid gerichte herinnering in de vorm van een aangetekende brief.

Indien de in het eerste lid bedoelde feiten te wijten zijn aan één van de leden van het of de gezinnen die de woning bewonen, brengt de maatschappij de huurprijs op het in artikel 19 bedoelde maximum bedrag, of beslist zij dat het huurcontract zal opgezegd worden, met inachtneming van de in de wettelijke vorm gestelde opzegging en onverminderd de verplichting de huurprijsverschillen die de huurder ten onrechte genoten heeft, te betalen.

De beslissing de leden 1 en 2 toe te passen, wordt genomen door de maatschappij, na advies van de commissaris van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting.

Art. 11. Elk gezin waarvan de aanmelding als gegadigde niet is toegelaten en dat van voordeel is dat de woning niet werd toegewezen overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 3 tot 7, heeft het recht verhaal te nemen bij de WRMH. De modaliteiten van dat verhaal worden vastgesteld door de Minister, na advies van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting.

Indien het verhaal gunstig ontvankelijk is, wordt de eerste leegstaande aangepaste woning aan dit gezin toegewezen.

Art. 12. De huurder die zich door een beslissing van de maatschappij benadeeld acht, kan binnen de maand die volgt op de kennisgeving van die beslissing, per aangetekende brief klacht indienen bij de zetel van de maatschappij.

Na advies van de commissaris van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting, is de maatschappij ertoe gehouden zich over de klacht uit te spreken binnen drie maanden na de indiening ervan, en haar beslissing per aangetekende brief aan de huurder mede te delen.

Art. 13. De Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting zendt de Minister een zesmaandelijk verslag toe betreffende de toepassing van dit besluit.

TITEL IV. — Huurprijs en lasten

HOOFDSTUK I. — Algemeen

Art. 14. § 1. Voor iedere woning int de maatschappij een maandelijkse huurprijs, die verschuldigd is vanaf de inwerkingtreding van het huurcontract en betaalbaar vóór de 10e van elke maand.

§ 2. De huurprijs dekt niet de retributies, de verbruikskosten en de kosten die als lasten aan de bewoners kunnen worden aangerekend :

- als betaling van de diensten die ze genieten;
- voor het gebruik van de uitrustingen van de woning waarover zij beschikken;
- voor het gebruik van de gemeenschappelijke uitrustingen en de gemeenschappelijke delen;

De regels en criteria met betrekking tot het vaststellen, het boeken en innen van de lasten en retributies, worden bepaald bij besluit door de Minister, na advies van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting.

De huurder kan in de zetel van de maatschappij éénmaal per jaar en volgens de door de Minister bepaalde modaliteiten, kennis nemen van al de gegevens met betrekking tot de berekening van de hem aangerekende lasten en retributies. Indien hij het wenst kan hij zich laten vergezellen van een persoon van zijn keuze.

HOOFDSTUK II. — Vaststelling van de huurprijs

Art. 15. § 1. De maandelijkse huurprijs is gelijk aan het resultaat van de toepassing van de volgende formule :

$$L = 0,4 LB + x RA/12$$

Waarin :

LB is de maandelijkse basishuurprijs;

RA is het in artikel 2, 7^o, bepaalde jaarlijks inkomen van het gezin;

x is de coëfficiënt die afhankelijk is van het inkomen RA en die jaarlijks is vastgesteld door de maatschappij voor al haar huurders overeenkomstig de als bijlage bepaalde methode.

De jaarlijkse huurprijs is gelijk aan de basishuurprijs van de woning vermenigvuldigd met een coëfficiënt die varieert tussen 2 en 10 %. Die coëfficiënt wordt door de maatschappij bepaald overeenkomstig de door de Minister opgestelde regels, na advies van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting.

Wanneer energiebesparingswerken, bepaald door de Minister na advies van de WRMH, worden uitgevoerd, wordt een bedrag gelijk aan 5 % van de investeringskosten toegevoegd aan de in het vorige lid bedoelde basishuurprijs gedurende een periode van tien jaar met ingang van 1 januari van het jaar die de voorlopige goedkeuring van deze werken volgt.

Het totaal bedrag van de basishuurprijs moet gelijk zijn aan 6 % van de geactualiseerde kostprijs van alle woningen van de maatschappij.

§ 2. Een aftrek van 200 F per kind ten laste wordt toegepast op de overeenkomstig § 1 berekende huurprijs.

§ 3. Voor de toepassing van paragraaf 1 telt de maatschappij de inkomsten van de gezinsleden die de woning bewonen op, ongeacht zij er al dan niet gedomicilieerd zijn.

De door de maatschappij in aanmerking genomen minimum inkomsten kunnen bij de berekening van de huurprijs of bij de herziening ervan niet kleiner zijn dan het minimum bedrag van het bestaansminimum bepaald in de wet van 7 augustus 1974 tot instelling van het recht op een bestaansminimum. Het bestaansminimum is dit van de maand dat dit waarop de huurprijs opeisbaar is, voorafgaat.

§ 4. De maatschappij deelt de huurder een berekeningsbericht van de huurprijs mede opgemaakt overeenkomstig het door de Minister bepaalde model.

Art. 16. Er wordt een nieuwe huurprijs vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 15 wanneer :

- 1^o zich een wijziging voordoet in het gezin dat de woning bewoont;
- 2^o de huurder een andere woning van de maatschappij krijgt;
- 3^o de som van de op een jaarbasis berekende inkomsten van het gezin dat de woning bewoont, is gedaald of is verhoogd met minimum 15 % in vergelijking met de voor de berekening van de laatst vastgestelde huurprijs in aanmerking genomen inkomsten.

De nieuwe huurprijs is van toepassing de dag van de mutatie of de eerste dag van de maand volgend op de kennisgeving van de door de huurder van de daling van de inkomsten, of door de maatschappij van de verhoging van de inkomsten.

De huurder moet om de drie maanden het bewijs leveren van de daling van zijn inkomsten op straffe van onmiddellijke herinvoering van de vroegere huurprijs.

Art. 17. § 1. De basishuurprijs wordt ieder jaar herzien, rekening houdend met de door de Executieve, op de voordracht van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting, opgestelde nieuwe actualisatietabel.

Bij die gelegenheid en met machtiging van de WRMH kan de maatschappij de in artikel 15, § 1, tweede lid, bedoelde coëfficiënt herzien.

§ 2. De huurprijs wordt ieder jaar aangepast rekening houdend met de inkomsten die de gezinsleden die de woning bewonen, hebben genoten.

§ 3. De overeenkomstig de §§ 1 en 2 gewijzigde huurprijs is van toepassing op 1 januari.

§ 4. Voor het jaar 1993 is de basishuurprijs gelijk aan de geactualiseerde huurprijs van de woning met toepassing van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 28 september 1990 tot vaststelling van de tabel van de actualisatiecoëfficiënten die in de vaststelling van de geactualiseerde kostprijzen van de door de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen beheerde woningen van toepassing is, en vermenigvuldigd met een door de Executieve, op de voordracht van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting, vastgestelde actualisatiecoëfficiënt.

Art. 18. De in de artikelen 3 en 6 vermelde bedragen zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand september 1991. Op het voorstel van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting veranderen zij op 1 januari van elk jaar met verhogingen van 2 % op grond van de index van de maand september van het vorige jaar. De bedragen die uit deze aanpassing voortkomen, worden op duizend frank afgerond.

Art. 19. § 1. De huurprijs, berekend overeenkomstig artikel 15, § 1 en 2, mag niet kleiner is dan 12 % van het minimum bedrag bestaansmiddelen bepaald in de wet van 7 augustus 1974 tot instelling van een recht op een minimum bestaansmiddelen.

Het minimum bedrag bestaansmiddelen is dit van de maand dat de maand voorafgaat waarop de huurprijs opeisbaar wordt.

§ 2. De jaarlijkse huurprijs, aftrekken niet begrepen, bedoeld in artikel 15, § 2, en vastgesteld overeenkomstig de artikelen 15 tot 17 mag niet hoger is dan 20 % van de inkomsten van het gezin, of na aftrekken, dan de gewone huurwaarde, voor zover de inkomsten van dit gezin, gedurende ten minste drie jaar, de in artikel 3, § 1, 2^o, bedoelde bedragen, met inbegrip van de verhogingen, niet meer dan 20 % bedragen.

§ 3. De jaarlijkse huurprijs voor een gezin waarvan de inkomsten sedert ten minste drie jaar, de in § 2 bedoelde bedragen overschrijden, wordt niet beperkt door de gewone huurwaarde.

§ 4. Paragraaf 3 is echter niet van toepassing wanneer, met toepassing van dezelfde paragraaf, de huurder of zijn samenwonende echtgenoot, of de persoon met wie hij feitelijk samenwoont, 50 jaar oud is op 1 januari van het jaar waarop de huurprijs zou worden aangepast, en indien hij op dezelfde datum dezelfde woning sinds minimum tien jaar bewoont.

TITEL V. — Overgangs- en slotbepalingen

Art. 20. In geval van verhoging van de huurprijs van 20 % of van 1 000 frank, in verhouding met de laatste huurprijs opeisbaar voor de inwerkingtreding van dit besluit, wordt die verhoging met een maximum duur van drie maanden gedurende een maximum periode van vierentwintig maanden bij trappen toegepast. Door die bepaling zegt de maatschappij aan de betaling van het gedeelte van de huurverhoging die gedurende voornoemde periode niet zal toegepast worden op

Art. 21. Ondanks het bestaan van een huurcontract wordt de huurder die de nieuwe huurprijs weigert, ertoe gehouden de maatschappij binnen dertig dagen na de bekendmaking van deze huurprijs bij een ter post aangetekende brief daarvan op de hoogte te brengen. Tot de dag van zijn vertrek is zijn huurprijs gelijk aan de met toepassing van dit besluit op 1 januari 1993 invorderbare huurprijs. Indien hij de woning binnen de voornoemde termijn verlaat, betaalt de maatschappij hem terug bij zijn vertrek het verschil tussen de som van de huurprijzen geïnd gedurende die termijn en de som van de huurprijzen die met toepassing van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 mei 1983 betreffende de huur van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de haar erkende maatschappijen, gewijzigd bij de besluiten van de Waalse Gewestexecutieve van 19 juli 1985, 11 september 1986, 8 oktober 1987, 10 december 1987 en 8 september 1988 voor dezelfde periode invorderbaar zouden worden.

Art. 22. Artikel 15, § 1, is van toepassing binnen twee jaar na de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 23. Het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 mei 1983 betreffende de huur van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de haar erkende maatschappijen, gewijzigd bij de besluiten van de Waalse Gewestexecutieve van 19 juli 1985, 11 september 1986, 8 oktober 1987, 10 december 1987 en 8 september 1988 wordt opgeheven.

Art. 24. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1993, met uitzondering van artikel 9 dat de dag waarop dit besluit in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt, in werking treedt.

Art. 25. De Minister tot wiens bevoegdheid de Huisvesting behoort, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 13 juni 1991.

De Minister-Voorzitter van de Waalse Gewestexecutieve,
belast met Economie, K.M.O.'s en Gewestelijk Openbaar Ambt,

B. ANSELME

De Minister van Landbouw, Leefmilieu en Huisvesting voor het Waalse Gewest,

G. LUTGEN

Bijlage 1

Bepaling van de coëfficiënt x

Om de waarde van x in verhouding met RA vast te stellen moet de maatschappij elk jaar twee x-waarden kiezen :

— enerzijds x1 die tussen twee waarden die zij bereiken kan, moet begrijpen worden : 0,035 minimum en 0,060 maximum;

— anderzijds x2 die tussen twee waarden die zij bereiken kan, moet begrijpen worden : 0,090 minimum en 0,120 maximum.

De waarden x functie van (RA) wordt dan bepaald aan de hand van de volgende formules :

indien RA kleiner is dan of gelijk is aan 300 000, $x = x1$

indien RA groter is dan 300 000 maar kleiner is dan 600 000, $x = x1 + (x2 - x1) (RA - 300 000) / 300 000$;

indien RA gelijk is aan of groter is dan 600 000, $x = x2$

Gezien om bij het besluit van de Waalse Gewestexecutieve betreffende de huur van woningen beheerd door de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen gevoegd te worden.

Namen, 13 juni 1991.

De Minister-Voorzitter van de Waalse Gewestexecutieve,
belast met Economie, K.M.O.'s en Gewestelijk Openbaar Ambt,

B. ANSELME

De Minister van Landbouw, Leefmilieu en Huisvesting voor het Waalse Gewest,

G. LUTGEN