

Overwegende dat het noodzakelijk is om onverwijld in overgangsmaatregelen te voorzien teneinde te voorkomen dat kandidaat-cursisten die geldig inschreven voor een cursus die een aanvang neemt uiterlijk op 31 januari 1994 zouden worden benadeeld door de nieuwe toelatingsvoorwaarden in voege sedert 1 september 1993;

Op de voordracht van Onze Minister van Tewerkstelling en Arbeid,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

Artikel 1. Artikel 4 van het koninklijk besluit van 10 augustus 1978 tot vaststelling van de aanvullende vorming opgelegd aan de diensthoofden voor veiligheid, gezondheid en verfraaiing van de werkplaatsen en aan hun adjuncten, vervangen bij het koninklijk besluit van 12 augustus 1993, wordt aangevuld met de volgende leden :

« 4.4. In afwijking van lid 4.1., worden bovendien de kandidaten die het bewijs leveren in het bezit te zijn van een eindexamen van technisch hoger of agrarisch hoger onderwijs van het lange type of van technisch hoger onderwijs van het korte type toegelaten tot de cursussen van aanvullende vorming van het eerste niveau, indien zij voor een cursus ingeschreven zijn die een aanvang neemt uiterlijk op 31 januari 1994.

4.5. De bepalingen van lid 4.3. zijn niet van toepassing op de kandidaten die ingeschreven zijn voor een cursus van aanvullende vorming van het tweede niveau, die een aanvang neemt uiterlijk op 31 januari 1994 ».

Art. 2. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 september 1993.

Art. 3. Onze Minister van Tewerkstelling en Arbeid is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 18 januari 1994.

ALBERT

Van Koningswege :
De Minister van Tewerkstelling en Arbeid,
Mevr. M. SMET

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir sans délai des mesures transitoires afin d'éviter que des candidats, valablement inscrits pour des cours qui commencent au plus tard le 31 janvier 1994 soient préjudiciés par les nouvelles conditions d'admission en vigueur depuis le 1er septembre 1993;

Sur la proposition de Notre Ministre de l'Emploi et du Travail,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Article 1er. L'article 4 de l'arrêté royal du 10 août 1978 déterminant la formation complémentaire imposée aux chefs des services de sécurité, d'hygiène et d'embellissement des lieux de travail et à leurs adjoints, remplacé par l'arrêté royal du 12 août 1993, est complété par les alinéas suivants :

« 4.4. Par dérogation à l'alinéa 4.1., sont en outre admis aux cours de formation complémentaire du premier niveau, les candidats qui fournissent la preuve qu'ils sont titulaires d'un diplôme de fin d'études de l'enseignement supérieur technique ou supérieur agricole de type long ou de l'enseignement supérieur technique de type court, s'ils sont inscrits pour un cours qui commence au plus tard le 31 janvier 1994.

4.5. Les dispositions de l'alinéa 4.3. ne s'appliquent pas aux candidats qui sont inscrits pour un cours de formation complémentaire du second niveau, qui commence au plus tard le 31 janvier 1994 ».

Art. 2. Le présent arrêté produit ses effets le 1er septembre 1993.

Art. 3. Notre Ministre de l'Emploi et du Travail est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 18 janvier 1994.

ALBERT

Par le Roi :
Le Ministre de l'Emploi et du Travail,
Mme M. SMET

GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN — GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALSE GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

F. 94 — 189

[C — 27025]

19 NOVEMBRE 1993. — Arrêté du Gouvernement wallon portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du Logement, notamment l'article 4, § 2, 4^o, modifié par le décret du 29 octobre 1992;

Vu 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, notamment en son article 14;

Vu l'avis de la Société régionale wallonne du Logement, donné le 14 décembre 1992;

Vu l'accord du Ministre ayant le Budget dans ses attributions, donné le 15 juillet 1993;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Budget,

Arrête :

TITRE Ier. — *Champ d'application*

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

Il détermine les charges qui peuvent être imputées aux locataires ainsi que les règles et critères relatifs à leur établissement, leur comptabilisation et leur perception.

Il en fixe les règles de répartition entre les locataires concernés, par immeuble, groupe d'immeubles ou ensemble de logements d'une même société.

TITRE II. — *Définitions*

Art. 2. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

Charges : les dépenses réelles en ce compris les consommations payées par la société relatives à la propriété, à la jouissance ou à l'usage de la chose louée et des parties communes.

Elles comprennent :

a) frais : dépenses réelles payées par la société et relatives à la jouissance ou à l'usage de la chose louée;

b) consommations : produits payés par la société qui se détruisent par l'usage de la chose louée.
 Provisions : les sommes versées mensuellement par le locataire à valoir sur les charges.
 Comité consultatif : il s'agit du comité consultatif des locataires et propriétaires instauré par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 18 janvier 1984.

TITRE III. — Dispositions générales

Art. 3. Nulle autre charge que celles prévues par le présent arrêté ne peut être mise à charge du locataire.
 Peut être mise à charge du locataire, dans le cadre de l'entretien locatif normal, toute prestation exécutée dans les logements, commandée ou réalisée par le propriétaire, dans la mesure où le locataire ne peut les effectuer lui-même, étant donné la structure des immeubles, ce type de charge doit être reconnu par le comité consultatif.

Aucune charge ne peut en aucun cas être calculée en proportion du loyer supporté par le locataire.

Art. 4. Ne peuvent être inclus dans les charges comme frais administratifs que les dépenses de personnel relatives au calcul des charges, ces dépenses doivent être soumises à l'approbation du comité consultatif.

Art. 5. Le montant des provisions et les décomptes généraux doivent être soumis à l'avis du comité consultatif.

Art. 6. Les charges sont constituées de frais et de consommations totalement ou partiellement imputables. Elles doivent être établies au prix coûtant sur la base d'éléments justifiables, notamment de factures de fournitures et de contrats ou encore par référence aux prestations effectuées par le personnel de la société.

Les charges sont obligatoirement comptabilisées par nature et par destination. Elles font l'objet de provisions qui doivent être régularisées annuellement sur la base de pièces justificatives correspondant à la période provisionnée.

Ces provisions sont revues annuellement avant le début de l'exercice nouveau en fonction de l'évolution du coût des charges à prendre en considération, de manière à minimiser la différence entre le montant de la provision et le coût réel de la charge.

Le solde créditeur ou débiteur résultant de la régularisation annuelle est réglé dans les deux mois qui suivent l'envoi du décompte.

Art. 7. Le locataire ou le représentant qu'il désigne peut vérifier le décompte individuel sur la base des pièces justificatives qui sont tenues à sa disposition au siège de la société pendant un mois après l'envoi du décompte. Cette faculté est mentionnée sur le décompte notifié aux locataires.

TITRE IV. — Analyse et répartition des frais et consommations

Frais

Art. 8. § 1er. Doivent être considérés comme « frais » toutes les dépenses réelles à caractère collectif et relatives à des travaux ou des services de même nature et de même importance, tels que les services de conciergerie, les différents services d'entretien généraux, d'entretien des espaces verts, d'entretien d'ascenseurs et de chauffage collectif, les dépenses relatives à la protection contre l'incendie ou la désinfection.

Ces frais peuvent être répartis par immeuble, voire groupe d'immeubles ou ensemble de logements, moyennant l'approbation du comité consultatif, pour autant qu'ils soient conformes au caractère collectif et uniquement entre les locataires bénéficiant de l'un ou l'autre de ces services. Les logements inoccupés ainsi que les logements occupés par les concierges doivent être inclus dans le calcul de répartition.

§ 2. Paramètres imputables aux différents postes de frais :

a) Conciergerie

Ce compte d'exploitation comprend :

- le coût salarial des concierges et des gardiens titulaires;
- le coût des remplacements éventuels;
- les impôts à charge de l'employeur;
- le coût du matériel et des produits d'entretien.

Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services, au sens du § 1er du présent article.

b) Entretien généraux

Ce compte d'exploitation comprend les entretiens d'immeubles n'ayant pas de conciergerie et qui bénéficient de services rendus soit par une régie propre à la société ou par des sociétés extérieures.

Dans les immeubles bénéficiant de conciergerie, le compte d'exploitation comprend :

- les prestations de nettoyage;
- les prestations de manutention des poubelles;
- les taxes relatives à l'enlèvement des immondices.

Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services, au sens du § 1er du présent article.

Pour autant que la responsabilité des locataires soit établie, le compte d'exploitation comprend :

- les prestations pour intervention de débouchage des vides poubelles;
- le débouchage des décharges;
- les dégagements des combles, caves et communs encombrés par des dépôts anonymes.

Ces frais sont répartis entre le ou les locataires concernés, conformément au contrat bail ou règlement de location précisant que chaque locataire est responsable de son environnement immédiat.

c) Espaces verts

Ce compte d'exploitation comprend :

- les factures de prestations de firmes réalisant le travail;
- le coût salarial de la cellule « plantations »;
- l'amortissement du matériel affecté à l'entretien de ce poste;
- les carburants et lubrifiants ainsi que les dépenses d'entretien courant du matériel horticole.

Ces frais sont répartis sur la base des travaux effectués en regard de l'immeuble, groupe d'immeubles ou ensemble de logements au sens du § 1er du présent article.

d) Entretien des ascenseurs

Ce compte d'exploitation comprend :

- les contrats ordinaires d'entretien;
- les contrats de contrôle technique;

- les factures de dépannage en dehors des heures normales de prestations;
- les surcoûts d'assurance éventuels.

Tous ces frais sont répartis entre les locataires des immeubles équipés d'ascenseurs au sens du § 1er du présent article.

e) Entretien du chauffage central

Le compte d'exploitation comprend :

- les frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations;
- les contrats de contrôle général;
- les interventions de gardes.

Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services au sens du § 1er du présent article.

f) Dépenses inhérentes à la protection contre l'incendie

Ce compte d'exploitation comprend les factures des firmes spécialisées pour la location, la vérification, la recharge, la réparation de l'appareillage.

Les frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ce type de protection.

Dans le cas où la société couvre en assurances incendie et dégâts des eaux avec abandon de recours, le surcoût relatif à ce dernier peut être à charge des locataires.

g) Dépenses inhérentes à la désinfection

Ce type de charge ne peut être pris en considération dans la présente nomenclature que lorsqu'il s'agit de contrats d'interventions régulières et préventives. Dans ce seul cas, les frais facturés par la firme spécialisée, suivant les contrats, sont répartis entre tous les locataires bénéficiant de cette prévention.

Les interventions ponctuelles effectuées dans un immeuble bien défini, voire dans un seul logement, doivent être considérées comme de l'entretien locatif normal à charge des locataires de cet immeuble ou de ce logement.

Consommations

Art. 9. § 1er. Sont considérées comme « consommations », toutes les dépenses réelles d'achat d'eau, d'électricité, de gaz et autres combustibles payées par la société, notamment pour la fourniture à l'alimentation de chauffage collectif des logements, des parties communes intégrées à un immeuble à logements multiples ainsi que des équipements collectifs non intégrés aux logements et gérés par la société. Sont également considérées comme consommations, toutes les dépenses accessoires telles que la location et le relevé de compteurs et de calorimètres.

Les consommations sont obligatoirement réparties par centre de frais à savoir par immeuble ou par point de chauffe.

Les dépenses sont réparties au sein de chaque centre de frais en fonction de la consommation individuelle de chaque locataire.

Cette répartition doit nécessairement réunir l'avis du comité consultatif.

§ 2. Eléments constitutifs des différents postes de consommation.

a) Consommation de chaleur

Sont prises en considération, les factures relatives :

- à l'achat du combustible;
- à l'achat de l'eau;
- à la location et au relevé des compteurs et des calorimètres.

b) Consommation d'électricité

Sont prises en considération, les factures d'électricité relatives :

- aux parties communes des immeubles à logements multiples;
- au chauffage collectif;
- aux ascenseurs des buildings.

c) Consommation d'eau

Sont prises en considération :

- les factures concernant les parties communes des immeubles à logements multiples;
- les factures payées par la société au profit des locataires;
- la location et les relevés des compteurs et décompteurs.

Art. 10. L'arrêté ministériel du 31 mars 1980 portant réglementation et uniformisation du calcul des redevances et des charges pour les habitations de la Société nationale du Logement et des sociétés agréées par celle-ci, est abrogé.

Art. 11. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1994.

Art. 12. Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 19 novembre 1993.

Le Président du Gouvernement,
chargé de l'Economie, des P.M.E. et des Relations extérieures,

G. SPITAEELS

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

R. COLLIGNON

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION.

D. 94 — 189

[C — 27025]

19. NOVEMBER 1993. — Erlaß der Wallonischen Regierung zur Regelung der Mietnebenkosten betreffend die Vermietung von den durch die « Société régionale wallonne du Logement » (Regionale Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien) oder durch die von dieser anerkannten Gesellschaften verwalteten Wohnungen

Aufgrund des Dekrets vom 25. Oktober 1984 zur Errichtung der Regionalen Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien, insbesondere des Artikels 4 § 2 4^o, abgeändert durch das Dekret vom 29. Oktober 1992;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regionalexekutive vom 13. Juni 1991 über das Vermieten von Wohnungen, die durch die Regionale Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien oder durch von dieser anerkannte Gesellschaften verwaltet werden, insbesondere seines Artikels 14;

Aufgrund des am 14. Dezember 1992 abgegebenen Gutachtens der « Société régionale wallonne du Logement »;

Aufgrund des am 15. Juli 1993 abgegebenen Einverständnisses des Ministers, zu dessen Zuständigkeitsbereich der Haushalt gehört;

Aufgrund des Gutachtens des Staatsrates;

Auf Vorschlag des Ministers der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Haushalts,

Beschließt die Wallonische Regierung :

TITEL I. — Anwendungsbereich

Artikel 1. Der vorliegende Erlaß findet Anwendung auf die Vermietung von Wohnungen, die durch die « Société régionale wallonne du Logement » oder durch die von dieser anerkannte Gesellschaften verwaltet werden.

Er bestimmt die Nebenkosten, die zur Last der Mieter fallen können, sowie die Regeln und Kriterien über ihre Festsetzung, ihre Verbuchung und ihren Einzug.

Er legt die Regeln ihrer Verteilung unter die betroffenen Mieter pro Gebäude, Gruppe von Gebäuden oder Komplex von Wohnungen einer und derselben Gesellschaft fest.

TITEL II. — Begriffsbestimmungen

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

Nebenkosten : die wirklichen Kosten einschließlich der von der Gesellschaft bezahlten Verbrauchskosten betreffend die Besetzung, die Nutzung oder die Verwendung der Mietsache und der Gemeinschaftsanlagen.

Sie beinhalten :

a) Kosten : die von der Gesellschaft bezahlten wirklichen Kosten betreffend die Nutzung oder die Verwendung der Mietsache,

b) Verbrauch : die von der Gesellschaft bezahlten Produkten, die durch die Verwendung der Mietsache vernichtet werden.

Vorschuß : die Summen, die monatlich durch den Mieter eingezahlt und auf die Nebenkosten anzurechnen sind.

Beratungsausschuß : es handelt sich um den Beratungsausschuß der Mieter und Eigentümer, der durch den Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 18. Januar 1984 errichtet worden ist.

TITEL III. — Allgemeine Bestimmungen

Art. 3. Keine andere Nebenkosten als diejenigen, die durch den vorliegenden Erlaß vorgesehen sind, können zur Last des Mieters fallen.

Jede Leistung, die in den Wohnungen erbracht und vom Eigentümer ausgeführt oder im Auftrag gegeben wird, kann im Rahmen der auf die Kosten des Mieters gehenden Instandhaltung zur Last des Mieters fallen, soweit der Mieter wegen der Struktur der Gebäude diese nicht selbst ausführen kann. Diese Art von Nebenkosten muß vom Beratungsausschuß anerkannt werden.

Auf keinen Fall können Nebenkosten der vom Mieter getragenen Miete entsprechend berechnet werden.

Art. 4. Nur die Personalausgaben betreffend die Berechnung der Nebenkosten können in den Nebenkosten als Verwaltungsausgaben aufgenommen werden. Diese Ausgaben müssen zur Zustimmung des Beratungsausschusses vorgelegt werden.

Art. 5. Der Betrag der Vorschüsse und die allgemeinen Abrechnungen müssen dem Gutachten des Beratungsausschusses unterliegen.

Art. 6. Die Nebenkosten bestehen in Kosten und Verbrauch, die ganz oder teilweise anzurechnen sind. Sie müssen zum Einstandspreis auf der Grundlage von rechtfertigenden Elementen, insbesondere von Lieferungsrechnungen oder Verträgen, oder den vom Personal der Gesellschaft erbrachten Leistungen entsprechend festgesetzt werden.

Die Nebenkosten sollen unbedingt pro Natur und pro Bestimmung verbucht werden. Sie sind Gegenstand von Vorschüssen, die jährlich auf der Grundlage von der gedeckten Periode entsprechenden Belegstücken berichtet werden.

Diese Vorschüsse werden jährlich vor dem Anfang des neuen Jahres gemäß der zu der berücksichtigenden Entwicklung des Nebenkostenbetrags angepaßt, so daß der Unterschied zwischen dem Betrag des Vorschusses und dem Betrag der wirklichen Nebenkosten minimisiert werden kann.

Der Aktiv- oder Debetsaldo, der sich aus der jährlichen Berichtigung ergibt, wird binnen zwei Monaten nach dem Versand der Abrechnung eingezahlt.

Art. 7. Der Mieter oder der von ihm bezeichnete Vertreter darf die individuelle Abrechnung auf der Grundlage der Belegstücke, die einen Monat lang nach dem Versand der Abrechnung am Gesellschaftssitz zu seiner Verfügung stehen, überprüfen.

Diese Möglichkeit wird auf der den Mietern bekanntgemachten Abrechnung erwähnt.

TITEL IV. — Analyse und Verteilung der Kosten und des Verbrauchs

Kosten

Art. 8. § 1. Die gesamten wirklichen gemeinsamen Kosten betreffend gleichartige und -wertige Arbeiten oder Leistungen, wie die Dienste des Hausmeisters, die verschiedenen Dienste der allgemeinen Instandhaltung, der Instandhaltung der Grünanlagen, der Instandhaltung der Aufzüge oder der gemeinsamen Heizungsanlage, die Ausgaben betreffend den Brandschutz oder die Desinfektion müssen als « Kosten » betrachtet werden.

Diese Kosten können pro Gebäude, sogar pro Gruppe von Gebäuden oder Komplex von Wohnungen vorbehaltlich der Zustimmung des Beratungsausschusses verteilt werden, soweit sie dem gemeinsamen Charakter entsprechen und nur unter die Mieter, die irgendeinen Dienst genießen. Die unbewohnten Wohnungen sowie die von den Hausmeistern bewohnten Wohnungen müssen in die Verteilungsberechnung aufgenommen werden.

§ 2. Auf die verschiedenen Kostenposten entfallende Parameter :

a) Hausmeister

Diese Betriebsrechnung beinhaltet :

- die Löhne der Hausmeister und der ordentlichen Wärter;
- die Kosten der eventuellen Vertretungen;
- die Steuern zu Lasten des Arbeitgebers;
- die Kosten betreffend das Pflegematerial und die Pflegemittel.

Diese Kosten werden unter die Wohnungen verteilt, die diese Dienstleistungen im Sinne von § 1 des vorliegenden Artikels genießen.

b) Allgemeine Instandhaltungen

Diese Betriebsrechnung beinhaltet die Instandhaltungen von Wohnungen, die keinen Hausmeister haben und die entweder von einem Regiebetrieb oder von äußerlichen Gesellschaften geleisteten Dienste genießen.

In den Gebäuden mit Hausmeister beinhaltet die Betriebsrechnung :

- die Reinigungsarbeiten;
- den Transport der Mülltonnen;
- die Steuern betreffend den Müllabfuhr.

Diese Kosten werden unter die Wohnungen verteilt, die diese Dienstleistungen im Sinne von § 1 des vorliegenden Artikels genießen.

Soweit die Mieter sich dafür verantwortlich erweisen, beinhaltet die Betriebsrechnung :

- die Einschreitung in der Beseitigung der Verstopfung der Müllschlucker;
- die Beseitigung der Verstopfung der Müllladeplätze;
- die Freimachung der Dachgeschosse, Keller und Gemeinschaftsräume, die durch namenlose Abladungen versperrt sind.

Diese Kosten werden unter den bzw. die betroffenen Mieter gemäß des Mietvertrags oder der Mietvorschriften, in denen es klagemacht ist, daß jeder Mieter verantwortlich für seine unmittelbare Umgebung ist, verteilt.

c) Grünanlagen

Diese Betriebsrechnung beinhaltet :

- die Rechnungen betreffend die Leistungen von Firmen, die die Arbeiten ausführen;
- die Löhne der « Einpflanzungen »-Zelle;
- die Amortisation des für die Instandhaltung dieses Postens bestimmten Materials;
- die Kraftstoffe und Schmiermittel sowie die Ausgaben betreffend die alltägliche Instandhaltung des Gartenbaumaterials.

Diese Kosten werden auf der Grundlage der für das Gebäude, die Gruppe von Gebäuden oder den Komplex von Wohnungen im Sinne von § 1 des vorliegenden Artikels ausgeführten Arbeiten verteilt.

d) Instandhaltung der Aufzüge

Diese Betriebsrechnung beinhaltet :

- die gewöhnlichen Verträge betreffend die Instandhaltung;
- die Verträge betreffend die technische Kontrolle;
- die Rechnungen für Reparaturen außerhalb der normalen Dienststunden;
- die eventuellen zusätzlichen Versicherungskosten.

Diese gesamten Kosten werden unter die Mieter von mit Aufzügen ausgerüsteten Gebäuden im Sinne von § 1 des vorliegenden Artikels verteilt.

e) Instandhaltung der Zentralheizung

Die Betriebsrechnung beinhaltet :

- die Kosten betreffend die gewöhnlichen Verträge für die Wartung, die Instandhaltung und die Reparatur der Anlagen;
- die Verträge für die allgemeine Kontrolle;
- die Leistungen von Wärtern.

Diese Kosten werden unter die Wohnungen, die diese Dienste genießen, im Sinne von § 1 des vorliegenden Artikels verteilt.

f) Die mit dem Brandschutz verbundenen Ausgaben

Diese Betriebsrechnung beinhaltet die Rechnungen von spezialisierten Firmen für die Vermietung, die Überprüfung, die Nachfüllung, die Reparatur der Apparatur.

Diese Kosten werden unter die Wohnungen, die diese Art von Schutz genießen, verteilt.

Wenn die Gesellschaft den Brand und die Wasserschaden mit Einspruchsverzicht versichert, können die zusätzlichen Kosten betreffend diese zu Last der Mieter fallen.

g) Mit der Desinfektion verbundene Ausgaben

Diese Art von Kosten darf nur in diese Liste berücksichtigt werden, wenn es sich um Verträge für regelmäßige und vorbeugenden Leistungen handelt. In diesem einzigen Fall werden die von der spezialisierten Firma den Verträgen gemäß in Rechnung gestellten Kosten unter die gesamten Mieter, die diese Vorbeugung genießen, verteilt.

Die in einem bestimmten Gebäude sogar in einer einzigen Wohnung geleisteten punktuellen Leistungen müssen als gewöhnliche Instandhaltung zu Last der Mieter dieses Gebäudes oder dieser Wohnung betrachtet werden.

Verbräuche

Art. 9. § 1. Folgende Ausgaben werden als « Verbrauch » betrachtet : die gesamten von der Gesellschaft bezahlten wirklichen Ausgaben für die Anschaffung von Wasser, Strom, Gas und anderen Brennstoffen, insbesondere für die Versorgung der gemeinsamen Heizung der Wohnungen, der einem Gebäude mit mehreren

Woningen integrierten Gemeinschaftsräume sowie der den Wohnungen nicht integrierten und durch die Gesellschaft verwalteten Gemeinschaftseinrichtungen. Die Nebenausgaben wie die Vermietung und die Ablesung der Zähler und Kalorimeter werden auch als Verbrauch betrachtet.

Der Gebrauch wird zwangsläufig pro Kostenpunkt und zwar pro Gebäude oder pro Heizraum verteilt.

Die Ausgaben werden innerhalb jedes Kostenpunktes entsprechend dem individuellen Verbrauch jedes Mieters verteilt.

Diese Verteilung soll unbedingt dem Gutachten des Beratungsausschusses entsprechen.

§ 2. Bestandteile der verschiedenen Verbrauchsposten :

a) Wärmeverbrauch

Die Rechnungen über folgendes werden berücksichtigt :

- die Anschaffung von Brennstoff;
- die Anschaffung von Wasser;
- die Vermietung und Ablesung der Zähler und Kalorimeter.

b) Stromverbrauch

Die Stromrechnungen über folgendes werden berücksichtigt :

- die Gemeinschaftsräume der Gebäude mit mehreren Wohnungen;
- die gemeinsame Heizung;
- die Aufzüge der Hochhäuser.

c) Wasserverbrauch

Folgendes wird berücksichtigt :

- die Rechnungen betreffend die Gemeinschaftsräume der Gebäude mit mehreren Wohnungen;
- die durch die Gesellschaft zugunsten der Mieter bezahlten Rechnungen;
- die Vermietung und Ablesungen der Zähler und Zwischenzähler.

Art. 10. Der Ministerialerlaß vom 31. März 1980 zur Regelung und zur Vereinheitlichung der Berechnung der Gebühren und Nebenkosten für die Wohnungen der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft und der durch diese anerkannten Gesellschaften wird aufgehoben.

Art. 11. Der vorliegende Erlaß tritt am 1. Januar 1994 in Kraft.

Art. 12. Der Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich das Wohnungswesen gehört, wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 19. November 1993.

Der Vorsitzende der Regierung,
beauftragt mit der Wirtschaft, den KMB und den Auswärtigen Beziehungen,
G. SPITAEELS

Der Minister der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Haushalts,
R. COLLIGNON

VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 94 — 189

[C — 27025]

19 NOVEMBER 1993. — Besluit van de Waalse Regering tot regeling van de huurkosten van woningen beheerd door de « Société régionale wallonne du Logement » (Waalse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) of de door haar erkende maatschappijen

De Waalse Regering,

Gelet op het decreet van 25 oktober 1984 tot instelling van de « Société régionale wallonne du Logement », inzonderheid op artikel 4, § 2, 4^o, gewijzigd bij het decreet van 29 oktober 1992;

Gelet op het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 13 juni 1991 betreffende de huur van woningen beheerd door de « Société régionale wallonne du Logement » of de door haar erkende maatschappijen, inzonderheid op artikel 14;

Gelet op het advies van de « Société régionale wallonne du Logement », gegeven op 14 december 1992;

Gelet op het akkoord van de Minister tot wiens bevoegdheden Begroting behoort, gegeven op 15 juli 1993;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van de Minister van Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Begroting,

Besluit :

TITEL I. — Toepassingsgebied

Artikel 1. Dit besluit is van toepassing op de huur van woningen beheerd door de « Société régionale wallonne du Logement » of de door haar erkende maatschappijen.

Het bepaalt de lasten die de huurders aangerekend kunnen worden alsmede de regels en criteria m.b.t. hun vaststelling, boeking en inning.

Het bepaalt de regeling van hun verdeling onder de betrokken huurders per gebouw, gebouwen- of wooncomplex van éénzelfde maatschappij.

TITEL II. — Begripsbepalingen

Art. 2. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

Lasten : de werkelijke uitgaven, daaronder begrepen het door de maatschappij betaalde verbruik m.b.t. de eigendom, het genot of het gebruik van het gehuurde goed en de gemeenschappelijke delen.

Ze bevatten :

- a) kosten : door de maatschappij betaalde werkelijke uitgaven m.b.t. het genot of het gebruik van het gehuurde goed;
- b) verbruik : door de maatschappij betaald produkt dat tenietgaat door het gebruik van het gehuurde goed.
- Voorschotten : de door de huurder maandelijks gestorte bedragen die in mindering komen van de lasten.
- Adviesraad : de bij het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 18 januari 1984 opgerichte adviesraad voor huurders en eigenaars.

TITEL III. — Algemene bepalingen

Art. 3. Er mogen de huurder geen andere lasten worden aangerekend dan die bedoeld in dit besluit.

In het raam van het gewone huuronderhoud kan iedere in de woningen door de eigenaar bestelde of uitgevoerde handeling ten laste van de huurder komen, voor zover hij ze niet zelf kan uitvoeren omwille van de structuur van de gebouwen. Dat soort van lasten moet door de adviesraad erkend worden.

Geen enkele last mag worden berekend naar evenredigheid van de door de huurder betaalde huurprijs.

Art. 4. Enkel personeelsuitgaven m.b.t. de lastenberekening mogen als administratiekosten bij de lasten in rekening worden gebracht. Die uitgaven moeten aan de goedkeuring van de adviesraad worden onderworpen.

Art. 5. Het bedrag van de voorschotten en algemene afrekeningen moeten worden voorgelegd aan het advies van de adviesraad.

Art. 6. De lasten bestaan uit geheel of gedeeltelijk aan te rekenen kosten en verbruiken. Ze moeten tegen kostprijs worden berekend op grond van bewijsstukken, met name facturen voor leveringen en contracten, of aan de hand van door het personeel van de maatschappij verrichte prestaties.

De lasten moeten volgens hun aard en bestemming worden geboekt. Ze maken het voorwerp uit van voorschotten die jaarlijks moeten worden geregeld op basis van bewijsstukken betreffende de periode waarover het voorschot werd betaald.

Die voorschotten worden jaarlijks vóór het begin van het nieuwe boekjaar herzien naar gelang van de evolutie van de in aanmerking te nemen lasten, ten einde het verschil tussen het bedrag van de voorschotten en de reële kosten van de lasten te minimaliseren.

Het uit de jaarlijkse regularisatie voortvloeiende credit- of debetsaldo wordt vereffend binnen twee maanden na het opsturen van de afrekening.

Art. 7. De huurder of de door hem aangeduide afgevaardigde kan de individuele afrekening nagaan op grond van de bewijsstukken die gedurende één maand na de verzending van de afrekening op de zetel van de maatschappij ter inzage liggen.

Deze mogelijkheid staat vermeld op de aan de huurders betekende afrekening.

TITEL IV. — Analyse en verdeling van de kosten en verbruiken

Kosten

Art. 8. § 1. Dienen als « kosten » te worden beschouwd alle werkelijke uitgaven van collectieve aard m.b.t. werken of diensten van dezelfde soort en omvang, zoals conciërgediensten, de verschillende algemene onderhoudsdiensten, de diensten voor het onderhoud van groenvoorzieningen, liften en gemeenschappelijke verwarming, de uitgaven i.v.m. brandbeveiliging of ontsmetting.

Voor zover ze aan het collectieve karakter beantwoorden, kunnen die kosten met de goedkeuring van de adviesraad verdeeld worden per gebouw, gebouwen- of wooncomplex en enkel onder de huurders die in aanmerking komen voor één van die diensten. De leegstaande woningen en de door de huisbewaarders gebruikte woningen moeten in de berekening van de omslag opgenomen worden.

§ 2. Parameters die op de verschillende kostenposten kunnen worden aangerekend :

a) Huisbewaarder

Deze exploitatierekening omvat :

- de loonkosten van de huisbewaarders en de vaste bewakers;
- de kosten van eventuele vervangingen;
- de belastingen ten laste van de werkgever;
- de kosten van het onderhoudsmateriaal en de onderhoudsprodukten.

Deze kosten worden verdeeld onder de woningen die krachtens § 1 van dit artikel in aanmerking komen voor die diensten.

b) Algemeen onderhoud

Deze exploitatierekening omvat het onderhoud van gebouwen zonder huisbewaarder die in aanmerking komen voor diensten verleend, hetzij door een regie van de maatschappij, hetzij door andere maatschappijen.

In gebouwen met huisbewaarder omvat de exploitatierekening :

- de reinigingsdiensten;
- de diensten i.v.m. de vuilnisbakken;
- de belastingen voor het ophalen van huisvuil.

Deze kosten worden verdeeld onder de woningen die krachtens § 1 van dit artikel in aanmerking komen voor die diensten.

Voor zover de aansprakelijkheid van de huurders vastgesteld is, omvat de exploitatierekening :

- de diensten voor de ontstopping van de stortkokers;
- het vrijmaken van de bergplaatsen;
- de ontruiming van de door achtergelaten voorwerpen belaste zolderruimten, kelders en bijgebouwen.

Deze kosten worden onder de betrokken huurder of huurders verdeeld, overeenkomstig de huurovereenkomst of het huurreglement waarbij bepaald wordt dat iedere huurder verantwoordelijk is voor zijn rechtstreekse omgeving.

c) Groenvoorzieningen

Deze exploitatierekening omvat :

- de facturen voor diensten van firma's die de werken uitvoeren;
- de loonkosten van de cel « aanplantingen »;

— de afschrijving van het voor het onderhoud van die post bestemde materieel;
— de brandstoffen en smeermiddelen alsook de uitgaven voor het gewoon onderhoud van het tuinbouwge-
reedschap.

Deze kosten worden krachtens § 1 van dit artikel verdeeld al naar gelang van de werken die tegenover het
gebouw, gebouwen- of wooncomplex worden uitgevoerd.

d) Onderhoud van de liften

Deze exploitatierekening omvat :

- de gewone onderhoudscontracten;
- de contracten inzake technische controle;
- de rekeningen voor herstellingen buiten de normale diensturen;
- de eventuele verzekeringsmeerkosten.

Al deze kosten worden krachtens § 1 van dit artikel verdeeld onder de huurders van de met liften uitgeruste
gebouwen.

e) Onderhoud van de centrale verwarming

Deze exploitatierekening omvat :

- de kosten betreffende gewone contracten voor het onderhoud en de herstelling van de installaties;
- de contracten voor de algemene controle;
- de tussenkomst van bewakers.

Die kosten worden verdeeld onder de woningen die krachtens § 1 van dit artikel in aanmerking komen voor
deze diensten.

f) Uitgaven voor de brandbeveiliging

Deze exploitatierekening omvat de facturen van firma's die gespecialiseerd zijn in de huur, de keuring, het
opnieuw laden, de herstelling van de inrichting.

De kosten worden verdeeld onder de woningen die in aanmerking komen voor dat type beveiliging.

Wanneer de maatschappij een brand- en waterschadeverzekering met afstand van verhaal heeft, kunnen de
eruit voortvloeiende meerkosten ten laste van de huurders vallen.

g) Uitgaven voor de ontsmetting

Dit soort van lasten wordt in deze terminologie enkel in aanmerking genomen voor contracten van
regelmatige en preventieve tussenkomsten. Alleen in dat geval worden de door de gespecialiseerde firma
gefactureerde kosten al naar gelang de contracten verdeeld onder alle huurders die in aanmerking komen voor
die preventie.

De punctuele tussenkomsten die in een welbepaald gebouw, ja zelfs in één enkele woning plaatsvinden,
moeten worden beschouwd als gewoon huuronderhoud ten laste van de huurders van dat gebouw of die woning.

Verbruik

Art. 9. § 1. Worden beschouwd als « verbruik » alle werkelijke uitgaven verricht door de maatschappij voor de
levering van water, elektriciteit, gas en andere brandstoffen, met name voor de voorziening van de gemeenschap-
pelijke verwarming van de woningen, de in een flatgebouw geïntegreerde gemeenschappelijke delen alsook niet
in de woningen geïntegreerde gemeenschappelijke voorzieningen die door de maatschappij worden beheerd.
Worden eveneens als verbruik beschouwd alle bijkomende uitgaven zoals de huur en het opnemen van meters en
calorimeters.

Het verbruik moet verdeeld worden per kostencentrum, d.w.z. per gebouw of per verwarmingspunt.

De uitgaven worden binnen elk kostencentrum verdeeld al naar gelang van het individuele verbruik van de
huurders.

Die verdeling moet aan het advies van de adviesraad worden onderworpen.

§ 2. Bestanddelen van de verschillende verbruiksposten :

a) Brandstofverbruik

Worden in aanmerking genomen de facturen voor :

- de levering van brandstoffen;
- de levering van water;
- de huur en de opmeting van meters en calorimeters.

b) Stroomverbruik

Worden in aanmerking genomen de facturen voor :

- de gemeenschappelijke delen van flatgebouwen;
- de gemeenschappelijke verwarming;
- de liften van flatgebouwen.

c) Waterverbruik

Worden in aanmerking genomen :

- de facturen voor de gemeenschappelijke delen van flatgebouwen;
- de door de maatschappij ten behoeve van de huurders vereffende facturen;
- de huur en het opnemen van de meters en tussenmeters.

Art. 10. Het ministerieel besluit van 31 maart 1980 tot regeling en uniformisering van de wijze van berekening
van de retributies en lasten voor de woningen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar
erkende maatschappijen, wordt opgeheven.

Art. 11. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1994.

Art. 12. De Minister tot wiens bevoegdheden Huisvesting behoort is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 19 november 1993.

De Voorzitter van de Regering,
belast met Economie, KMO's en Externe Betrekkingen,
G. SPITAELS

De Minister van Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Begroting,
R. COLLIGNON