

4° moet de lener de afgevaardigden van de "Société wallonne du Logement" de woning laten bezichtigen;

5° mag de lener de woning niet verkopen noch geheel of gedeeltelijk verhuren, behalve voorafgaande schriftelijke instemming van de maatschappij.

**Art. 14.** Het besluit van de Waalse Regering van 9 juni 1994 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder de "Société régionale wallonne du Logement" hypothecaire leningen toestaat, wordt opgeheven.

**Art. 15.** Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1999.

Bij wijze van overgangsmaatregel blijven de leningsaanvragen waarvoor de behandelingskosten vóór 1 maart 1999 gestort werden, geregeld bij het besluit van de Waalse Regering van 9 juni 1994 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder de "Société régionale wallonne du Logement" hypothecaire leningen toestaat.

**Art. 16.** De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 25 februari 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,  
belast met Economie, Buitenlandse Handel, K.M.O.'s, Toerisme en Patrimonium,  
R. COLLIGNON  
De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,  
W. TAMINIAUX



F. 99 — 1024

[C - 99/27276]

**25 FEVRIER 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 61 et 94;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1<sup>er</sup>, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête :

**TITRE I<sup>er</sup>. — Définitions**

**Article 1<sup>er</sup>.** § 1<sup>er</sup>. Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

1° Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° administration : la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

3° Société wallonne : la Société wallonne du Logement;

4° société : société de logement de service public;

5° locataire : la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la société;

6° prix de revient : le montant total des dépenses comptabilisées comme telles par la société pour l'acquisition, la construction ou la réhabilitation du logement y compris les subventions octroyées pour effectuer les travaux ou le montant déterminé par la Société wallonne;

7° prix de revient actualisé : le prix de revient actualisé du logement est égal au prix de revient du logement multiplié par le coefficient d'actualisation adéquat figurant dans le tableau de l'annexe 2 du présent arrêté.

Ces coefficients sont rattachés à l'indice général des loyers de mai 1997. Ils varient le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction de l'indice général des loyers du mois de mai précédant l'adaptation, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 1999;

8° loyer de base : le loyer de base est égal au prix de revient actualisé du logement, multiplié par un coefficient variant entre 2 et 10 %. Ce coefficient est déterminé par la société conformément aux règles arrêtées par le Ministre, après avis de la Société wallonne.

Le loyer de base est revu chaque année en fonction du prix de revient actualisé des logements.

Lorsque sont réalisés des travaux économiseurs d'énergie déterminés par le Ministre, sur avis de la Société wallonne, il est ajouté au loyer de base tel que défini à l'alinéa précédent un montant égal à 5 % du coût de l'investissement, pendant une période de 10 ans, à dater du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit la réception provisoire de ces travaux.

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

9° logement proportionné : le logement proportionné est le logement qui comprend un nombre de chambres fixé, en fonction de la composition des ménages, soit :

a) une chambre par personne isolée;

b) une chambre par couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;

c) 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;

- d) 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
- e) une chambre par enfant handicapé;
- f) une chambre pour deux enfants de même sexe et de moins de 10 ans;
- g) deux chambres pour enfants de sexe différent et dont l'un a plus de six ans.
- § 2. Pour l'application du présent arrêté, sont compris dans le logement le jardin, les dépendances ou le garage en faisant partie.

## TITRE II. — *Champ d'application*

**Art. 2.** § 1<sup>er</sup>. Le présent arrêté est applicable à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne ou par les sociétés.

Il n'est pas applicable 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, à la location de garages et d'emplacements de parking.

§ 2. Le ménage doit être un ménage à revenus modestes lors :

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

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

### CHAPITRE I<sup>er</sup>. — *Des candidatures*

**Art. 3.** § 1<sup>er</sup>. 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 wallonne.

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.

L'admission de la candidature ou son refus, motivé par le non respect des conditions d'admission, sont notifiés 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 wallonne.

§ 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 wallonne.

La candidature non confirmée dans le délai fixé est radiée.

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

§ 3. La candidature d'un ménage ayant refusé un logement est radiée sauf dérogation motivée accordée par le conseil d'administration ou le comité d'attribution.

**Art. 4.** 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.

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

**Art. 5.** Tout refus de fournir les autorisations visées à l'article 4 ainsi que toute déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage autorisent la société à radier la candidature des intéressés.

**Art. 6.** Un droit de recours auprès de la Société wallonne est ouvert à tout ménage dont la candidature n'a pas été admise.

Les modalités de ce recours sont arrêtées par le Ministre, après avis de la Société wallonne.

Le ménage dont la candidature est, après recours, déclarée recevable par une décision du conseil d'administration de la Société wallonne, voit sa demande inscrite au registre des candidatures par une mention marginale à la date de son dépôt.

Si le conseil d'administration de la Société wallonne estime que le ménage aurait pu prétendre personnellement à l'attribution d'un logement, ce dernier se voit attribuer le premier logement vacant proportionné à la composition de son ménage.

### CHAPITRE II. — *Des priorités*

**Art. 7.** Les candidats-locataires se voient attribuer des points de priorité selon les modalités suivantes :

Situations	Points
Le locataire qui doit quitter un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité.	8
L'occupant d'un logement reconnu inhabitable par l'administration.	8
Le locataire qui doit quitter un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'expropriation.	8
Le locataire qui doit quitter un logement surpeuplé.	8
La personne qui se trouve dans un cas d'extrême urgence sociale. Est considérée comme se trouvant dans un cas d'extrême urgence sociale la personne qui : - soit a été victime d'un événement calamiteux; - soit est reconnue sans-abri par un centre public d'aide sociale; - soit quitte une caravane qu'elle occupait à titre de résidence principale.	8

Situations	Points
Le couple, marié ou composé de personnes qui vivent maritalement depuis moins de huit ans, et ont au moins un enfant à charge.	6
La personne divorcée ou en instance de l'être, avec un ou plusieurs enfants à charge.	6
La femme seule enceinte ou le parent seul avec un ou plusieurs enfants à charge.	6
Le ménage dont les conjoints sont âgés de moins de 30 ans.	6
Le bénéficiaire d'une pension de prisonnier de guerre et l'invalidé de guerre.	4
L'ancien prisonnier politique et ses ayants droit.	4
L'ouvrier mineur et l'ancien ouvrier mineur.	4
Le locataire dont le bail est résilié par le bailleur en application de l'article 3, § 2, de la loi du 21 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, modifiée par la loi du 1 <sup>er</sup> mars 1991.	3
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.	2
La personne qui ne peut exercer d'activité professionnelle à la suite d'une perte d'emploi.	2
Le handicapé ou la personne qui a un handicapé à sa charge au sens du Code des impôts sur les revenus.	2
La personne qui quitte un bateau pour lequel l'Etat accorde une prime de déchirage	2

A ces critères s'ajoutent deux points par année d'ancienneté de la demande de candidature conformément aux dispositions de l'article 3.

Pour un même ménage, les points de même valeur ne peuvent être additionnés sauf s'ils portent la valeur 2. Toutefois, un même membre d'un ménage ne peut obtenir plus d'une fois la valeur 2 sauf pour l'addition des points relatifs à l'ancienneté.

Les points de différentes valeurs sont additionnés.

#### CHAPITRE III. — *De l'attribution*

**Art. 8.** 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 du commissaire de la Société wallonne, lequel n'a pas voix délibérative.

L'attribution est motivée selon la forme déterminée par la Société wallonne.

**Art. 9.** Le logement adapté vacant est attribué en priorité au ménage dont un des membres au moins est handicapé.

**Art. 10.** Sans préjudice de l'application de l'article 6, le premier logement proportionné 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 proportionné en raison des critères visés à l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, ou selon les revenus de son ménage.

**Art. 11.** Au cours d'une même année, deux tiers au moins des logements vacants sont attribués aux ménages en état de précarité; un tiers au plus aux autres ménages à revenus modestes.

Dans chacune de ces catégories, le logement vacant proportionné est attribué au ménage disposant du plus grand nombre de points de priorité.

A égalité de points, le logement est attribué d'abord au ménage dont la résidence principale est située sur le territoire d'une commune détenant des parts dans le capital de la société concernée et ensuite au ménage dont l'inscription dans le registre des candidatures est la plus ancienne.

**Art. 12.** 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 wallonne, déroger aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, et de l'article 11, alinéas 2 et 3.

Le conseil d'administration de la société peut, sur base d'une décision motivée de la Société wallonne, déroger à l'article 11, alinéa 1<sup>er</sup>.

**Art. 13.** Un droit de recours auprès de la Société wallonne est ouvert à tout ménage dont la candidature a été admise et qui estime que le logement n'a pas été attribué conformément aux dispositions des articles 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, et 7 à 12. Les modalités de ce recours sont arrêtées par le Ministre, après avis de la Société wallonne.

Si le conseil d'administration de la Société wallonne estime que le ménage candidat aurait pu prétendre personnellement à l'attribution d'un logement, ce ménage se voit attribuer le premier logement vacant proportionné.

#### TITRE IV. — *De la location*

##### CHAPITRE I<sup>er</sup>. — *Généralités*

**Art. 14.** 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 wallonne.

Le contrat-type de bail possède les caractéristiques suivantes :

1° une durée indéterminée avec possibilité, pour chacune des parties, d'y mettre fin à tout moment moyennant un préavis de trois mois;

2° un caractère accessoire par rapport à la convention de service éventuellement conclue avec une cellule d'aide à la vie journalière;

3° l'obligation, pour le locataire d'occuper personnellement et effectivement le logement et de s'y domicilier;

4° l'impossibilité pour le locataire d'en transmettre la jouissance à qui que ce soit et pour quelque cause que ce soit, même en cas de décès;

5° l'obligation pour le locataire de communiquer à la société toute modification de sa composition de ménage;

6° l'obligation pour le locataire de communiquer à la société toute modification de sa situation qui pourrait avoir une incidence sur le calcul de son loyer;

7° l'obligation, pour le locataire d'accepter toute mutation qui serait proposée, conformément à l'article 16, en vue de lui procurer un logement mieux proportionné à la composition de son ménage, ou adapté;

8° la faculté pour la société, en cas de défaut répété du locataire sortant dûment convoqué, de procéder, en présence d'un délégué de la Société wallonne, à un état des lieux de sortie réputé contradictoire.

Toute clause contraire aux dispositions du contrat-type de bail visées à l'alinéa 2 est inopposable au locataire.

**Art. 15.** § 1<sup>er</sup>. 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.

§ 3. Dans le mois de la demande qui lui en est faite, le ménage est tenu de fournir tout renseignement nécessaire 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.

§ 4. Le locataire est tenu de notifier sans délai à la société toute modification de son ménage ou toute diminution ou augmentation de 15 % ou plus des revenus de son ménage par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi conformément aux dispositions de l'article 21.

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. 16.** Sans préjudice des dispositions de l'article 27, si le locataire loue un logement non proportionné comportant au moins deux chambres excédentaires et que la société lui en propose un autre proportionné dans la même commune, il est tenu d'y emménager dans un délai de trois mois prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification par voie recommandée de la proposition de mutation faite par la société.

**Art. 17.** § 1<sup>er</sup>. La société communique au locataire une fiche de calcul du loyer, établie selon le modèle figurant en annexe 3.

§ 2. 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 sont imputées. S'il le souhaite, il peut se faire accompagner d'une personne de son choix.

**Art. 18.** En cas de refus de fournir les autorisations visées à l'article 15, § 3, ou les renseignements nécessaires pour l'établissement du loyer, faisant suite à un rappel adressé par la société au membre du ménage sous la forme d'une lettre recommandée, en cas de déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage ainsi que en cas de retrait des autorisations visées à l'article 15, § 3, ou d'omission de la notification prévue à l'article 15, § 4, la société peut porter le loyer au montant maximum visé à l'article 26 ou résilier le bail 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 ces dispositions est prise par la société après avis du commissaire de la Société wallonne.

**Art. 19.** 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 wallonne, la société est tenue de se prononcer par décision motivée sur la réclamation dans le mois de l'introduction de celle-ci et de communiquer sa décision au locataire par lettre recommandée.

## CHAPITRE II. — De la fixation du loyer

**Art. 20.** § 1<sup>er</sup>. Le loyer est adapté chaque année conformément à l'article 21, compte tenu des revenus recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, du coefficient x déterminé par la société, ainsi que du loyer de base.

Le loyer ainsi modifié est applicable le 1<sup>er</sup> janvier.

§ 2. Un nouveau loyer est établi lorsqu'un autre logement de la société est attribué au locataire.

Le nouveau loyer est appliqué le jour de la mutation.

§ 3. Un nouveau loyer est établi, conformément aux dispositions de l'article 21, lorsque :

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

2° 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 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.

**Art. 21.** § 1<sup>er</sup>. 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 22;

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 1.

**Art. 22.** § 1<sup>er</sup>. Pour l'application de l'article 21, la société additionne les revenus nets tels que déterminés par le Code des impôts sur les revenus des personnes physiques recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, diminués des dépenses déductibles visées à l'article 104, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, dudit Code.

§ 2. Les revenus des personnes apparentées aux locataires, et énumérées ci-après, ne sont pris en considération qu'à concurrence de 50 % :

- l'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans;
- l'ascendant pensionné;
- l'ascendant, le descendant et le collatéral handicapés.

Les revenus de l'enfant célibataire âgé de moins de 18 ans ne sont pas pris en considération.

Lors du calcul du loyer et de toute révision du loyer, 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.

**Art. 23.** Les revenus minima pris en considération par la société lors du calcul du loyer ou de sa révision ne peuvent être inférieurs aux montants définis par le Ministre. Ces montants varient le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur proposition de la Société wallonne.

**Art. 24.** § 1<sup>er</sup>. Un abattement de 210 francs par enfant à charge est appliqué sur le loyer calculé conformément aux dispositions de l'article 21.

Ce montant est rattaché à l'indice des prix à la consommation du mois de mai 1998.

Il varie le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction de l'indice du mois de mai de l'année précédente.

Le montant résultant de cette adaptation est arrondi à la dizaine de francs.

§ 2. L'enfant handicapé ou orphelin est compté pour deux enfants à charge. La personne handicapée adulte est considérée comme ayant un enfant à charge.

§ 3. Le Ministre détermine les modalités de prise en charge par la Région de cet abattement.

**Art. 25.** Le loyer calculé conformément aux articles 21, 22 et 24, ne peut être inférieur à 12 % des revenus minima visés à l'article 23.

**Art. 26.** Le loyer annuel, hors les abattements visés à l'article 24, établi conformément aux articles 21 à 23, 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 % ceux d'un ménage à revenus modestes.

Le loyer annuel, pour un ménage dont, depuis trois ans au moins, les revenus dépassent ceux d'un ménage à revenus modestes, n'est pas limité par la valeur locative normale.

Toutefois, l'alinéa précédent 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 § et s'il occupe, à cette même date, le même logement depuis 10 ans au minimum.

**Art. 27.** A l'issue du délai dont question à l'article 16, le locataire dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé paie, en plus du loyer calculé conformément aux articles 21 à 26, un supplément de 1 000 francs par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément.

**Art. 28.** L'arrêté du Gouvernement wallon du 13 juin 1991 relatif aux logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou les sociétés agréées par celle-ci est abrogé.

**Art. 29.** Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 25 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,  
chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,  
R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,  
W. TAMINIAUX

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, en 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,  $x = x2$ .

En cas de fusion, la Société wallonne du Logement peut autoriser la société issue de cette fusion à fixer annuellement, à titre transitoire, des valeurs x1 et x2 distinctes pour le patrimoine de chacune des sociétés fusionnées.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Namur, le 25 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,  
chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des PME, du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

W. TAMINIAUX

Annexe 2

Tableau des coefficients d'actualisation pour le calcul des prix de revient actualisés

Année (1)	Coefficient (2)	Année (1)	Coefficient (2)
1914	84,5944	1957	3,1185
1915	57,6774	1958	3,3637
1916	44,2734	1959	3,4665
1917	33,0294	1960	3,2526
1918	29,5682	1961	3,2256
1919	26,9037	1962	3,2473
1920	24,4998	1963	3,1240
1921	22,8202	1964	2,8602
1922	20,8442	1965	2,9673
1923	20,0781	1966	2,7832
1924	17,9792	1967	2,7348
1925	21,7580	1968	2,7595
1926	19,2502	1969	2,6383
1927	16,9953	1970	2,4655
1928	14,3367	1971	2,3987
1929	12,3030	1972	2,2780
1930	13,4965	1973	2,0969
1931	16,2263	1974	1,6510
1932	17,9216	1975	1,5268
1933	20,7399	1976	1,4340
1934	20,9367	1977	1,3338
1935	20,1874	1978	1,3228
1936	18,5228	1979	1,3030
1937	15,7793	1980	1,2533
1938	12,5463	1981	1,2820
1939	15,1455	1982	1,3109
1940	11,0427	1983	1,3413
1941	7,9305	1984	1,3070
1942	6,8269	1985	1,2609
1943	5,2008	1986	1,2281
1944	4,4843	1987	1,2556
1945	3,7056	1988	1,2224
1946	3,5687	1989	1,1866
1947	3,1404	1990	1,1557
1948	3,3350	1991	1,1153

Année (1)	Coefficient (2)	Année (1)	Coefficient (2)
1949	3,4530	1992	1,0865
1950	3,2712	1993	1,0614
1951	2,9241	1994	1,0492
1952	3,0097	1995	1,0357
1953	3,3907	1996	1,0174
1954	3,3207	1997	1,0000
1955	3,5615	1998	-
1956	3,3563	...	-

—  
Note

(1) Année de première occupation, ou si elle n'est pas connue avec certitude, l'année de la réception provisoire des travaux par l'ex-Société nationale du Logement ou par la Société wallonne du Logement.

(2) Coefficient pour le calcul du prix de revient actualisé des logements.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Namur, le 25 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,  
chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des PME, du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

W. TAMINIAUX

—  
Annexe 3

Fiche technique de calcul du loyer

Fiche de calcul annexée à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public.

Période : du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 19...

Société : .....

Locataire : .....

Adresse : .....

I. LE MENAGE

\* Revenus du ménage intervenant :

à 100 % (1) : .....

.....

à 50% (2) : .....

.....

..... Total : les revenus du ménage sont :

RA = .....

\* Nombre d'enfant(s) à charge : .....

\* Revenu minimum à prendre en considération correspondant à la situation familiale

(RM) = .....

\*

II. LE LOGEMENT

\* Valeur locative normale (VLN) = .....

\* Loyer de base (LB) : .....

\* Loyer de base initial (Lb) = .....

\* Complément au loyer de base initial (cl) = .....

Travaux économiseurs d'énergie effectués en 19... : .....

Loyer de base (LB) = Lb + cl = .....

III. PARAMETRES DE LA SOCIETE

x1 = .....

x2 = .....

Coefficient de revenus : x = .....

## IV. CALCUL DU LOYER MENSUEL

A. Part du Logement (PL) : 0,40. LB = .....

Part des Revenus (PR) : x. RA/12 = .....

Loyer mensuel théorique (Lt) : PL + PR = .....

## B. Limitation du loyer mensuel en fonction des revenus

(20 % RA) alors LT = .....

C. Réduction si enfant(s) à charge .....

Total = .....

## D. Calcul du loyer mensuel (LR)

LR = Lt - réduction pour enfant(s) à charge

LR = .....

\* limitation à la valeur locative normale

LR = .....

\* application du loyer mensuel minimum

LR = 12 % Rm = .....

\* déplafonnement du loyer mensuel (article 19, §§ 2, 3 et 4)

LR = % RA = .....

Loyer mensuel (LR) = .....

## V. AUTRES ELEMENTS DU LOYER, CHARGES ET REDEVANCES

1. Garage ou emplacement du véhicule = .....

Autres = .....

2. Redevances = .....

Charges locatives = .....

## VI. TOTAL MENSUEL A PAYER

Total = loyer mensuel + garage ou emplacement de véhicule + autres + redevances + charges locatives.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Namur, le 25 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,  
chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des PME, du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

W. TAMINIAUX

## ÜBERSETZUNG

D. 99 — 1024

[C - 99/27276]

**25. FEBRUAR 1999 — Erlaß der Wallonischen Regierung über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wohngesetzbuches, insbesondere des Artikels 61 und 94;

Aufgrund des Gutachtens der "Société wallonne du Logement";

Aufgrund der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat, insbesondere des Artikels 3, § 1 in seiner durch die Gesetze vom 4. Juli 1989 und vom 4. August 1996 abgeänderten Fassung,

Aufgrund der Dringlichkeit, begründet durch das Inkrafttreten des Wohngesetzbuches am 1. März 1999, aufgrund dessen die Ausführungserlasse des ehemaligen Wohngesetzbuches vor diesem Datum den neuen Dekretbestimmungen angepaßt werden müssen;

In der Erwägung, daß die Angleichung der verschiedenen Informationssysteme am 1. März 1999 erfolgt sein muß;

In der Erwägung, daß infolgedessen eine dringende Verabschiedung der Ausführungsbestimmungen des Gesetzbuches aus Gründen der Rechtssicherheit und der Kontinuität der Dienste benötigt wird;

Auf Vorschlag des Ministers der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

Beschließt:

**TITEL I — Begriffsbestimmungen****Artikel 1** - Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten die folgenden Definitionen:

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

2° Verwaltung: die Generaldirektion der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Erbes des Ministeriums der Wallonischen Region;



3° Wallonische Gesellschaft: die "Société wallonne du Logement";

4° Gesellschaft: die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes;

5° Mieter: die Person bzw. Personen, die mit der Gesellschaft einen Mietvertrag abgeschlossen hat bzw. haben;

6° Selbstkostenpreis: der Gesamtbetrag der von der Gesellschaft als solche gebuchten Ausgaben für den Erwerb, den Bau oder die Sanierung der Wohnung, einschließlich der für die Ausführung der Arbeiten gewährten Zuschüsse, oder der von der Wallonischen Gesellschaft bestimmte Betrag;

7° aktualisierter Selbstkostenpreis: der aktualisierte Selbstkostenpreis entspricht dem Selbstkostenpreis der Wohnung, der mit dem geeigneten, in Anlage 2 des vorliegenden Erlasses bestimmten Angleichungskoeffizienten multipliziert wird.

Diese Koeffizienten werden an den allgemeinen Mietpreisindex des Monats Mai 1997 gebunden. Sie werden jedes Jahr nach dem allgemeinen Mietpreisindex des Monats Mai vor der Anpassung und zum ersten Mal am 1. Januar 1999 geändert;

8° Grundmiete: die Grundmiete entspricht dem aktualisierten Selbstkostenpreis der Wohnung, der mit einem zwischen 2 und 10 % liegenden Koeffizienten multipliziert wird. Dieser Koeffizient wird von der Gesellschaft nach den vom Minister nach Begutachtung durch die Wallonischen Gesellschaft festgelegten Regeln bestimmt.

Die Grundmiete wird jedes Jahr unter Berücksichtigung des aktualisierten Selbstkostenpreises der Wohnungen neufestgesetzt.

Wenn Arbeiten zur Energieeinsparung, die nach Stellungnahme der Wallonischen Gesellschaft vom Minister bestimmt sind, ausgeführt werden, wird während eines Zeitraums von 10 Jahren ab dem 1. Januar des Jahres, das auf die vorläufige Abnahme dieser Arbeiten folgt, der im vorigen Absatz definierten Grundmiete ein Betrag, der 5 % der Investitionskosten entspricht, hinzugefügt.

Der Gesamtbetrag der Grundmieten muß 6 % des aktualisierten Selbstkostenpreises der gesamten Wohnungen der Gesellschaft entsprechen.

9° proportionierte Wohnung: Als proportionierte Wohnung gilt die Wohnung, die eine aufgrund der Haushaltszusammensetzung festgelegte Anzahl Schlafzimmer enthält, d.h.:

a) ein Schlafzimmer pro alleinstehende Person;

b) ein Schlafzimmer pro Ehepaar oder pro Paar, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt;

c) ein zusätzliches Schlafzimmer pro Ehepaar oder pro Paar, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, wenn jedes Mitglied jünger als 35 Jahre ist;

d) zwei Schlafzimmer pro Ehepaar oder pro Paar, das in eheähnlicher Gemeinschaft lebt, wenn ein Mitglied behindert ist, oder, auf begründeten Beschluß der Gesellschaft, in spezifischen Fällen dieser Art;

e) ein Schlafzimmer pro behindertes Kind;

f) ein Schlafzimmer pro Gruppe von zwei Kindern gleichen Geschlechts unter 10 Jahren;

g) zwei Schlafzimmer für Kinder unterschiedlichen Geschlechts, von denen eins über 6 Jahre ist.

Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses sind der Garten, die Anbauten oder die zur Wohnung gehörende Garage in der Wohnung einbegriffen.

## TITEL II — Anwendungsbereich

**Art. 2 - § 1.** Der vorliegende Erlaß findet Anwendung auf die Vermietung von Sozialwohnungen, die von der Wallonischen Gesellschaft oder von den Gesellschaften verwaltet werden.

Er findet keine Anwendung auf die Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die zu gewerblichen Zwecken, für eine öffentliche Dienststelle, zu sozialen oder gemeinschaftlichen Zwecken, für die Wohnung der Hausmeister oder für die Vermietung von Garagen und Parkplätzen bestimmt sind.

§ 2. Der Haushalt muß ein Haushalt mit geringem Einkommen sein,

1° bei der Einreichung des Bewerbungsantrags;

2° bei der Bestätigung der Bewerbung;

3° bei der Zuweisung der Wohnung.

## TITEL III — Beantragung und Zuweisung einer Wohnung

### KAPITEL I — Bewerbungen

**Art. 3 - § 1.** Die Gesellschaft bestätigt den Empfang der Bewerbungsanträge. Untersucht werden nur die Bewerbungsanträge mit allen notwendigen Auskünften zur Feststellung der Zulässigkeit und der möglichen Vorzugsrechte des Bewerbers, und die nach den gemäß den vom Minister nach Begutachtung durch die Wallonischen Gesellschaft festgelegten Regeln von der Gesellschaft bestimmten Modalitäten eingereicht worden sind.

Der Minister bestimmt ebenfalls die Verfahrensregeln bei Empfang eines unvollständigen Antrags, oder eines Antrags, der von einem Bewerber nicht ordnungsgemäß eingereicht worden ist.

Die vollständigen und ordnungsgemäß eingereichten Anträge werden in der Reihenfolge ihrer Einreichung und innerhalb dreißig Tagen nach dieser Einreichung überprüft.

Die Zulassung der Bewerbung oder die Ablehnung infolge der Nichteinhaltung der Zulassungsbedingungen wird dem Betroffenen amtlich mitgeteilt. Die zugelassene Bewerbung wird am Tag der Einreichung in das Bewerberverzeichnis eingetragen. Die Form des Bewerberverzeichnisses wird nach Stellungnahme der Wallonischen Gesellschaft durch einen Erlaß des Ministers festgelegt.

§ 2. Jedes Jahr muß die zugelassene Bewerbung nach dem Verfahren und den Modalitäten bestätigt werden, die in Anwendung der nach Stellungnahme der Wallonischen Gesellschaft durch Erlaß des Ministers festgelegten allgemeinen Regeln von der Gesellschaft bestimmt worden sind.

Die nicht fristgerecht bestätigte Bewerbung wird gestrichen.

Die seit weniger als sechs Monaten zugelassene Bewerbung muß nicht bestätigt werden.

§ 3. Die Bewerbung eines Haushalts, der eine Wohnung verweigert hat, wird gestrichen, außer bei einer begründeten, von dem Verwaltungsrat oder dem Zuweisungsausschuß gewährten Abweichung.

**Art. 4** - Innerhalb des Monats, in dem er darum gebeten wird, muß der Haushalt jede zur Überprüfung der Zulassungsbedingungen notwendige Auskunft abgeben.

Er ist ebenfalls verpflichtet, die Gesellschaft schriftlich zu ermächtigen, sich jede zur Überprüfung der Zulassungsbedingungen notwendige Unterlage ausstellen zu lassen.

**Art. 5** - Jede Verweigerung, die in Artikel 4 erwähnten Ermächtigungen zu erteilen, sowie jede falsche oder unvollständige Erklärung eines Haushaltsmitglieds erlauben der Gesellschaft, die Bewerbung der Betroffenen zu streichen.

**Art. 6** - Jeder Haushalt, dessen Bewerbung nicht zugelassen worden ist, hat das Recht, einen Einspruch bei der Wallonischen Gesellschaft einzureichen.

Die Modalitäten für diesen Einspruch werden vom Minister nach Stellungnahme der Wallonischen Gesellschaft erlassen.

Der Antrag eines Haushalts, dessen Bewerbung nach Einspruch durch einen Beschluß des Verwaltungsrates der Wallonischen Gesellschaft für zulässig erklärt worden ist, wird durch einen Randvermerk an seinem Eingangsdatum in das Verzeichnis eingetragen.

Wenn der Verwaltungsrat der Wallonischen Gesellschaft der Ansicht ist, daß der Haushalt einen Anspruch auf die Zuweisung einer Wohnung persönlich hätte haben können, wird diesem Haushalt die erste freie proportionierte Wohnung, die der Haushaltszusammensetzung dieses Haushalts entspricht, zugewiesen.

## KAPITEL II — *Vorzugsrechte*

**Art. 7** - Den Mietbewerbern werden nach den folgenden Modalitäten Vorzugspunkte zugewiesen:

Sachlage	Punkte
Der Mieter, der eine Wohnung verlassen muß, die Gegenstand eines Unbewohnbarkeitserlasses war.	8
Der Bewohner einer durch die Verwaltung als unbewohnbar anerkannten Wohnung.	8
Der Mieter, der eine Wohnung verlassen muß, die Gegenstand eines Enteignungserlasses ist.	8
Der Mieter, der eine überbelegte Wohnung verlassen muß.	8
Die Person, die sich in einer schweren sozialen Notlage befindet. Wird als in einer schweren sozialen Notlage betrachtet, die Person die entweder: - Opfer eines Katastrophenfalls war; - durch ein ÖSHZ als obdachlos anerkannt wurde; - einen Wohnwagen verläßt, den sie als Hauptwohnsitz bewohnte.	8
Das Ehepaar oder das Paar, das aus seit mindestens 8 Jahren in eheähnlicher Gemeinschaft zusammenlebenden Personen zusammengesetzt ist, und das mindestens ein unterhaltsberechtigtes Kind hat.	6
Die geschiedene Person oder die Person, deren Scheidungsverfahren läuft, und die ein oder mehrere unterhaltsberechtigten Kinder hat.	6
Die alleinstehende schwangere Frau oder der alleinstehende Elternteil mit einem oder mehreren unterhaltsberechtigten Kindern.	6
Der Haushalt, in dem die Ehepartner jünger als 30 Jahre sind.	6
Der Bezugsberechtigte einer Kriegsrente und der Kriegsinvalide.	4
Der ehemalige politische Gefangene und seine Anspruchsberechtigten.	4
Der Untertagearbeiter und der ehemalige Untertagearbeiter.	4
Der Mieter, dessen Mietvertrag in Anwendung von Artikel 3, §2 des Gesetzes vom 21. Februar 1991 zur Abänderung und Vervollständigung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die Mietverträge, abgeändert durch das Gesetz vom 1. März 1991, durch den Vermieter gekündigt wird.	3
Die Person, die infolge einer anerkannten Berufskrankheit oder eines Arbeitsunfalls keine berufliche Tätigkeit mehr ausüben kann oder die Person, die diese Person zu ihren Lasten hat.	2
Die Person, die infolge eines Arbeitsausfalls keine berufliche Tätigkeit mehr ausüben kann.	2
Die behinderte Person, oder die Person, die im Sinne des Einkommensteuergesetzbuches eine behinderte Person zu ihren Lasten hat.	2
Die Person, die ein Boot verläßt, für das der Staat eine Abwrackprämie gewährt	2

Diesen Kriterien werden zwei zusätzliche Punkte pro Jahr nach dem Einreichen des Antrags gemäß den Bestimmungen von Artikel 3 hinzugefügt.

Für einen selben Haushalt dürfen die gleichwertigen Punkte nicht zusammengerechnet werden, außer wenn sie den Wert 2 haben. Jedoch darf ein Haushalt nicht mehr als zweimal den Wert 2 erhalten, außer bei Zusammenrechnung der Punkte in bezug auf das Alter des Antrags.

Die Punkte mit verschiedenen Werten werden zusammengerechnet.

KAPITEL III — *Zuweisung*

**Art. 8** - Die Zuweisung wird von dem Verwaltungsrat der Gesellschaft oder von einem engeren Ausschuß vorgenommen, der sich aus mindestens drei Mitgliedern des Verwaltungsrats, der sie bezeichnet, und aus dem Kommissar der Wallonischen Gesellschaft, der keine beschließende Stimme hat, zusammensetzt.

Die Zuweisung wird in der von der Wallonischen Gesellschaft bestimmten Form begründet.

**Art. 9** - Die freie angepaßte Wohnung wird vorzugsweise dem Haushalt zugewiesen, in dem mindestens ein Mitglied behindert ist.

**Art. 10** - Unbeschadet der Anwendung von Artikel 6 wird die erste freie proportionierte Wohnung vorzugsweise dem Mieter, der bei derselben Gesellschaft einen Antrag auf Wohnungswechsel eingereicht hat, um wegen der in Artikel 1, 9° erwähnten Kriterien aus einer nicht proportionierten Wohnung auszuziehen, oder entsprechend dem Einkommen des Haushalts zugewiesen.

**Art. 11** - Im Laufe eines selben Jahres werden mindestens zwei Drittel der freien Wohnungen an die Haushalte in prekären Verhältnissen und höchstens ein Drittel an die an anderen Haushalte mit geringem Einkommen zugewiesen.

In jeder dieser Kategorien wird die freie proportionierte Wohnung dem Haushalt zugewiesen, der die größte Anzahl Vorzugspunkte aufweist.

Bei Punktegleichheit wird die Wohnung zuerst dem Haushalt zugewiesen, dessen Hauptwohnsitz auf dem Gebiet einer Gemeinde gelegen ist, die Kapitalanteile in der betreffenden Gesellschaft besitzt und anschließend dem Haushalt, der am längsten in das Bewerberverzeichnis eingetragen war.

**Art. 12** - Der Verwaltungsrat der Gesellschaft kann in außergewöhnlichen Fällen und aufgrund eines mit dem gleichlautenden Gutachten des Kommissars der Wallonischen Gesellschaft erfassenen, mit Gründen versehenen Beschlusses, von den Bestimmungen von Artikel 1, 9° und von Artikel 11, Absatz 2 und 3 abweichen.

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft kann, aufgrund eines mit Gründen versehenen Beschlusses der Wallonischen Gesellschaft, von Artikel 11, Absatz 1 abweichen.

**Art. 13** - Jeder Haushalt, dessen Bewerbung zugelassen worden ist, jedoch der Meinung ist, daß die Wohnung nicht gemäß den Bestimmungen der Artikel 1, 9° und 7 bis 12 zugewiesen worden ist, hat das Recht, einen Einspruch bei der Wallonischen Gesellschaft einzureichen.

Die Modalitäten für diesen Einspruch werden nach Stellungnahme der Wallonischen Gesellschaft vom Minister erlassen.

Wenn der Haushalt, der Ansicht des Verwaltungsrats der Wallonischen Gesellschaft nach, persönlich einen Anspruch auf die Zuweisung einer Wohnung hätte haben können, wird diesem Haushalt die erste freie proportionierte Wohnung zugewiesen.

TITEL IV — *Vermietung*KAPITEL I — *Allgemeinbestimmungen*

**Art. 14** - Die Gesellschaft vermietet ihre Wohnungen aufgrund eines vom Minister nach Stellungnahme der Wallonischen Gesellschaft erstellten Mustermietvertrags.

Der Mustermietvertrag weist die folgenden Eigenschaften auf:

1° er ist unbefristet und kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten von jeder Partei gekündigt werden;

2° er bildet ein Nebenvertrag zum eventuell mit einer "AVJ" (Hilfe zur Bewältigung der Aktivitäten des täglichen Lebens) -Zelle abgeschlossenen Dienstleistungsabkommen;

3° der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung persönlich wirklich zu bewohnen und dort seinen Wohnsitz zu wählen;

4° der Mieter darf niemandem und aus keinem Grund, sogar im Todesfall, das Nutzungsrecht der Wohnung übertragen;

5° der Mieter ist verpflichtet, der Gesellschaft jede Änderung seiner Haushaltszusammensetzung mitzuteilen;

6° der Mieter ist verpflichtet, der Gesellschaft jede Änderung seiner Lage, die die Berechnung seines Mietzinses beeinflussen könnte, mitzuteilen.

7° der Mieter ist verpflichtet, jeden Wohnungswechsel anzunehmen, der ihm gemäß Artikel 16 vorgeschlagen wird, um ihm eine besser proportionierte Wohnung im Hinblick auf seine Haushaltszusammensetzung oder eine angepaßte Wohnung zu vergeben.

8° die Gesellschaft kann, bei wiederholter Nichterscheinung des ordnungsgemäß geladenen ausziehenden Mieters, im Beisein eines Beauftragten der Wallonischen Gesellschaft einen Ortsbefund der Wohnung vornehmen, der gilt, als wäre er in Gegenwart der Parteien vorgenommen worden.

Jede Klausel, die im Gegensatz zu den in Absatz 2 erwähnten Bestimmungen des Mustermietvertrags steht, hat keine Wirksamkeit gegenüber dem Mieter.

**Art. 15** - § 1. Für jede vermietete Wohnung bezieht die Gesellschaft einen monatlichen Mietzins, der ab dem Inkrafttreten des Mietvertrags geschuldet wird und vor dem 10. jedes 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 Gemeinschaftseinrichtung und gemeinschaftlichen Gebäudeteile.

§ 3. Innerhalb des Monats, in dem er darum gebeten wird, muß der Haushalt jede zur Berechnung des Mietzinses notwendige Auskunft abgeben.

Er ist ebenfalls verpflichtet, die Gesellschaft schriftlich zu ermächtigen, sich jede zur Berechnung des Mietzinses notwendige Unterlage ausstellen zu lassen.

§ 4. Der Mieter ist dazu verpflichtet, die Gesellschaft unverzüglich über jede Änderung seines Haushalts oder über jede Verminderung oder Erhöhung um mindestens 15 % des Haushaltseinkommens im Vergleich zu dem Einkommen, das bei der Berechnung des gemäß den Bestimmungen von Artikel 21 zuletzt festgelegten Mietzinses berücksichtigt worden ist, zu benachrichtigen.

Der Mieter muß alle drei Monate den Nachweis der Verminderung des Einkommens erbringen, sonst wird der ehemalige Mietzins sofort wieder gültig.

**Art. 16** - Wenn der Mieter eine nicht proportionierte Wohnung mit mindestens zwei überschüssigen Zimmern mietet, und wenn die Gesellschaft ihm eine proportionierte Wohnung in derselben Gemeinde anbietet, so ist er unbeschadet der Bestimmungen von Artikel 27 verpflichtet, innerhalb einer Frist von drei Monaten ab dem ersten Tag des Monats, nachdem die Gesellschaft den Vorschlag eines Wohnungswechsels per Einschreiben zugestellt hat, in diese Wohnung einzuziehen.

**Art. 17** - § 1. Die Gesellschaft übermittelt dem Mieter einen Mietberechnungsschein, der nach dem in Anlage 3 bestimmten Muster erstellt worden ist.

§ 2. Der Mieter oder der von ihm bezeichnete Vertreter kann einmal im Jahr am Sitz der Gesellschaft und nach den vom Minister bestimmten Modalitäten von jedem Element in bezug auf die Berechnung der Nebenkosten und Gebühren, die ihm angerechnet werden, Kenntnis nehmen. Wenn er es wünscht, kann er von einer von ihm gewählten Person begleitet werden.

**Art. 18** - Bei einer Verweigerung, nach einer von der Gesellschaft an das Haushaltsmitglied per Einschreiben gerichteten Mahnung, die in Artikel 15, § 3 erwähnten Ermächtigungen oder die zur Erstellung des Mietzinses notwendigen Auskünfte zu erteilen, oder bei falscher oder unvollständiger Erklärung eines Haushaltsmitglieds sowie bei Entzug der in Artikel 15, § 3 vorgesehenen Ermächtigungen bzw. bei Versäumnis, die in Artikel 15, § 4 vorgesehene Benachrichtigung vorzunehmen, kann die Gesellschaft den Mietzins auf den in Artikel 26 erwähnten Höchstbetrag erhöhen, oder den Mietvertrag in Form einer gesetzlichen Kündigung beenden, unbeschadet der Auflage für den Mieter, die Mietzinsunterschiede, die ihm unberechtigt zugute gekommen sind, zurückzuzahlen.

Die Entscheidung, diese Bestimmungen anzuwenden, trifft die Gesellschaft nach Begutachtung durch den Kommissar der Wallonischen Gesellschaft.

**Art. 19** - Der Mieter, der sich aufgrund einer Entscheidung der Gesellschaft benachteiligt fühlt, kann innerhalb eines Monats nach Notifizierung dieser Entscheidung durch ein an den Sitz der Gesellschaft adressiertes Einschreiben eine Beschwerde einreichen.

Nach Stellungnahme des Kommissars der "Société régionale wallonne du Logement" ist die Gesellschaft verpflichtet, innerhalb eines Monats nach Eingang der Beschwerde einen begründeten Beschluß zu fassen und diesen dem Mieter per Einschreiben zu übermitteln.

## KAPITEL II — Festsetzung des Mietzinses

**Art. 20.** § 1. Der Mietzins wird jedes Jahr gemäß Artikel 21 angepaßt, unter Berücksichtigung des von den Haushaltsmitgliedern, die in der Wohnung leben, bezogenen Einkommens, des von der Gesellschaft bestimmten Koeffizienten x und der Grundmiete.

Der so angepaßte Mietzins findet ab dem 1. Januar Anwendung.

§ 2. Es wird ein neuer Mietzins festgelegt, wenn dem Mieter eine andere Wohnung der Gesellschaft zugewiesen wird. Der neue Mietzins findet ab dem Tag des Wohnungswechsels Anwendung.

§ 3. Es wird ein neuer Mietzins gemäß den Bestimmungen von Artikel 21 festgelegt, wenn:

1° der Haushalt, der die Wohnung benutzt, eine Änderung erfährt;

2° das gesamte auf Jahreswertung berechnete 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 hat.

Der neue Mietzins findet Anwendung am ersten Tag des Monats, nachdem der Mieter die Verminderung des Einkommens oder die Gesellschaft die Erhöhung des Einkommens notifiziert hat.

**Art. 21** - § 1. Die Monatsmiete (L) entspricht dem Ergebnis der Anwendung der folgenden Formel:

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

In dieser Formel:

LB = jährliche Grundmiete

RA = jährliches Einkommen des Haushalts im Sinne von Artikel 22;

x = Koeffizient, der aufgrund des Einkommens RA jährlich von der Gesellschaft für die Gesamtheit ihrer Mieter gemäß dem in Anlage I bestimmten Verfahren festgesetzt wird.

**Art. 22** - § 1. Für die Anwendung von Artikel 21 addiert die Gesellschaft die von den Haushaltsmitgliedern, die die Wohnung benutzen, bezogenen Nettoeinkünfte im Sinne des Gesetzbuchs über die Einkommensteuern der natürlichen Personen, abzüglich der in Artikel 104, 1° und 2° des besagten Gesetzbuches abzugsfähigen Ausgaben.

§ 2. Das Einkommen der nachstehend angeführten Verwandten der Mieter wird nur in Höhe von 50 % berücksichtigt:

- das ledige Kind über 18 Jahre und unter 25 Jahren;
- der Verwandte in aufsteigender Linie in dem Ruhestand;
- der behinderte Verwandte in aufsteigender, in absteigender bzw. in der Seitenlinie.

Das Einkommen des ledigen Kindes unter 18 Jahren wird nicht berücksichtigt.

Bei der Berechnung und bei jeder Revision des Mietzinses wird das Einkommen des Haushalts von dem zweitletzten Jahr vor dem Jahr dieser Berechnung bzw. Revision berücksichtigt. Wenn sich dieses Einkommen jedoch um mehr als 15 % des Einkommens des laufenden Jahrs auf Jahreswertung unterscheidet, wird das Einkommen des laufenden Jahrs berücksichtigt.

**Art. 23** - Das bei der Berechnung oder Revision des Mietzinses von der Gesellschaft berücksichtigte Mindesteinkommen darf nicht unter den vom Minister festgelegten Beträgen liegen. Diese Beträge werden am 1. Januar eines jeden Jahres auf Vorschlag der Wallonischen Gesellschaft geändert.

**Art. 24** - § 1. Eine Ermäßigung von 210 BEF pro unterhaltsberechtigtes Kind wird auf den gemäß den Bestimmungen von Artikel 21 berechneten Mietzins gewährt.

Dieser Betrag wird an den Index der Verbraucherpreise des Monats Mai 1998 gebunden. Er wird am 1. Januar eines jeden Jahres, unter Anwendung des Index der Verbraucherpreise des Monats Mai des vorigen Jahres angepaßt.

Der Betrag, der sich aus dieser Anpassung ergibt, wird auf den nächsten Zehner BEF auf- bzw. abgerundet.

§ 2. Ein behindertes Kind oder ein Waisenkind zählt für zwei unterhaltsberechtigende Kinder. Die erwachsene behinderte Person wird betrachtet, als hätte sie ein unterhaltsberechtigendes Kind.

§ 3. Der Minister bestimmt die Modalitäten, nach denen die Region für die Kosten dieser Ermäßigung aufkommt.

**Art. 25** - Der gemäß Artikel 21, 22 und 24 berechnete Mietzins darf nicht unter 12 % des in Artikel 23 erwähnten Mindesteinkommens liegen.

**Art. 26** - Der gemäß Artikel 21 bis 23 bestimmte jährliche Mietzins darf, ohne die in Artikel 24 erwähnten Ermäßigungen, 20 % des Haushaltseinkommens oder nach den Ermäßigungen, den normalen Mietwert nicht überschreiten, sofern das Einkommen dieses Haushalts während mindestens drei Jahre das Einkommen eines Haushalts mit geringem Einkommen nicht um mehr als 20% überschreitet.

Für einen Haushalt, dessen Einkommen seit mindestens drei Jahren das Einkommen eines Haushalts mit geringem Einkommen überschreitet, ist der jährliche Mietzins nicht durch den normalen Mietwert begrenzt.

Jedoch findet der vorige Absatz keine Anwendung, wenn der Mieter, sein mit ihm lebender Ehepartner oder die mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person am ersten Januar des Jahres, in dem der Mietzins in Anwendung desselben Paragraphs angepaßt werden muß, das Alter von 50 Jahren erreicht, oder wenn er an diesem Datum dieselbe Wohnung seit mindestens 10 Jahren bewohnt.

**Art. 27** - Am Ablauf der in Artikel 16 erwähnten Frist zahlt der Mieter, dessen Haushalt keine behinderte Person umfaßt, zusätzlich zum gemäß Artikel 21 bis 26 berechneten Mietzins monatlich einen Zusatz von 1000 BEF pro überschüssiges Zimmer, wobei das erste Zimmer zusatzfrei ist.

**Art. 28** - Der Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 13. Juni 1991 über das Vermieten von Wohnungen, die durch die Regionale Wohnungsbaugesellschaft für Wallonien oder durch die von dieser anerkannten Gesellschaften verwaltet werden, wird aufgehoben.

**Art. 29** - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 25. Februar 1999

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,  
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den KMB, dem Tourismus und dem Erbe,

R. COLLIGNON

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

W. TAMINIAUX

—  
Anlage 1  
Bestimmung des Koeffizienten x

Um den Wert von 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 andere, 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, so  $x = x1$

Wenn RA über 300.000 und unter 600.000 liegt, so  $x = x1 + (x2 - x1)(RA - 300.000) / 300.000$ .

Wenn RA gleich zu oder über 600.000 liegt, so  $x = x2$ .

Bei einem Zusammenschluß kann die Gesellschaft die aus diesem Zusammenschluß entstandene Gesellschaft ermächtigen, übergangsweise für das Vermögen jeder der zusammengeschlossenen Gesellschaften unterschiedliche Werte x1 und x2 jährlich zu bestimmen.

Gesehen, um dem Erlaß der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen beigefügt zu werden.

Namur, den 25. Februar 1999

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,  
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den KMB, dem Tourismus und dem Erbe,  
R. COLLIGNON

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,  
W. TAMINIAUX

—  
Anlage 2

Tabelle der Angleichungskoeffizienten für die Berechnung der aktualisierten Selbstkostenpreise

Bezugsjahr (1)	Koeffizient (2)	Bezugsjahr (1)	Koeffizient (2)
1914	84,5944	1957	3,1185
1915	57,6774	1958	3,3637
1916	44,2734	1959	3,4665
1917	33,0294	1960	3,2526
1918	29,5682	1961	3,2256
1919	26,9037	1962	3,2473
1920	24,4998	1963	3,1240
1921	22,8202	1964	2,8602
1922	20,8442	1965	2,9673
1923	20,0781	1966	2,7832
1924	17,9792	1967	2,7348
1925	21,7580	1968	2,7595
1926	19,2502	1969	2,6383
1927	16,9953	1970	2,4655
1928	14,3367	1971	2,3987
1929	12,3030	1972	2,2780
1930	13,4965	1973	2,0969
1931	16,2263	1974	1,6510
1932	17,9216	1975	1,5268
1933	20,7399	1976	1,4340
1934	20,9367	1977	1,3338
1935	20,1874	1978	1,3228
1936	18,5228	1979	1,3030
1937	15,7793	1980	1,2533
1938	12,5463	1981	1,2820
1939	15,1455	1982	1,3109
1940	11,0427	1983	1,3413
1941	7,9305	1984	1,3070
1942	6,8269	1985	1,2609
1943	5,2008	1986	1,2281
1944	4,4843	1987	1,2556
1945	3,7056	1988	1,2224
1946	3,5687	1989	1,1866
1947	3,1404	1990	1,1557
1948	3,3350	1991	1,1153

Bezugsjahr (1)	Koeffizient (2)	Bezugsjahr (1)	Koeffizient (2)
1949	3,4530	1992	1,0865
1950	3,2712	1993	1,0614
1951	2,9241	1994	1,0492
1952	3,0097	1995	1,0357
1953	3,3907	1996	1,0174
1954	3,3207	1997	1,0000
1955	3,5615	1998	-
1956	3,3563	...	-

---

Note

(1) Jahr der ersten Benutzung oder, falls dieses nicht mit Sicherheit bekannt ist, das Jahr der vorläufigen Abnahme der Arbeiten durch die ehemalige Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder durch die "Société wallonne du Logement"

(2) Koeffizient für die Berechnung des aktualisierten Selbstkostenpreises der Wohnungen

Gesehen, um dem Erlaß der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen beigefügt zu werden.

Namur, den 25. Februar 1999

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,  
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den KMB, dem Tourismus und dem Erbe,  
R. COLLIGNON

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,  
W. TAMINIAUX

---

Anlage 3

Technischer Mietberechnungsschein

Mietberechnungsschein, der dem Erlaß der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 über die Vermietung von durch die "Société wallonne du Logement" oder durch die Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen beigefügt ist.

Zeitraum: vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 19..

Gesellschaft: .....

Mieter: .....

Anschrift: .....

I. HAUSHALT

\* Einkommen des Haushaltes:

zu 100 % zu berücksichtigen (1): .....

.....

zu 50 % zu berücksichtigen (2): .....

..... Gesamtbetrag: das Haushaltseinkommen ist:

RA = .....

\* Anzahl der unterhaltsberechtigten Kinder: .....

\* Betrag des der Familienlage entsprechenden Mindesteinkommens

(RM): .....

\*

II. WOHNUNG

\* Normaler Mietwert (VLN): .....

\* Grundmiete (Lb): .....

\* anfängliche Grundmiete (Lb)= .....

\* Zusatz zu der anfänglichen Grundmiete (cl): .....

Arbeiten zur Energieeinsparung, ausgeführt im Jahre 19..

Grundmiete (LB) = Lb + cl= .....

III. PARAMETER DER GESELLSCHAFT

x1= .....

x2= .....

Einkommenkoeffizient: x = .....

## IV. BERECHNUNG DER MONATSMIETE

A. Anteil der Wohnung (PL): 0,40. LB = .....  
 Anteil des Einkommens (PR):  $x \cdot RA/12$  = .....  
 Theoretische Monatsmiete (Lt):  $PL + PR$  = .....

B. Begrenzung der Monatsmiete im Verhältnis zum Einkommen (20 % . RA) dann LT =

C. Ermäßigung im Falle von unterhaltsberechtigten Kindern  
 Gesamtbetrag = .....

D. Berechnung des monatlichen Mietzinses (LR)  
 $LR = Lt - \text{Ermäßigung für unterhaltsberechtigte Kinder}$   
 LR = .....

\* Begrenzung auf den normalen Mietwert  
 LR = .....

\* Anwendung des monatlichen Mindestmietzinses  
 $LR = 12 \% \cdot Rm$  = .....

\* Aufhebung der Höchstgrenze der Monatsmiete (Artikel 19 § 2, 3 und 4)  
 $LR = \% RA$  =

MONATSMIETE (LR) = .....

## V. ANDERE ELEMENTE DER MIETE, DER NEBENKOSTEN UND GEBÜHREN

1. Garage oder Parkplatz = .....  
 Andere = .....  
 2. Gebühren = .....  
 Mietnebenkosten = .....

## VI. MONATLICH ZU ZAHLENDER GESAMTBETRAG

Gesamtbetrag = Monatsmiete + Garage oder Parkplatz + Andere + Gebühren + Mietnebenkosten.

Gesehen, um dem Erlaß der Wallonischen Regierung vom 25. Februar 1999 über die Vermietung der von der "Société wallonne du Logement" oder von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Sozialwohnungen beigefügt zu werden.

Namur, den 25. Februar 1999

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,  
 beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den KMB, dem Tourismus und dem Erbe,

R. COLLIGNON

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

W. TAMINIAUX

VERTALING

N. 99 — 1024

[C - 99/27276]

**25 FEBRUARI 1999. — Besluit van de Waalse Regering inzake de verhuur van de sociale woningen die beheerd worden door de « Société wallonne du Logement » (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of door de openbare huisvestingsmaatschappijen**

De Waalse Regering,

Gelet op het Waalse Huisvestingswetboek, inzonderheid op de artikelen 61 en 94;

Gelet op het advies van de « Société wallonne du Logement »;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wetten van 4 juli 1989 en 4 augustus 1996;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid, gegrond op de inwerkingtreding van de Waalse Huisvestingscode op 1 maart 1999, waarbij de uitvoeringsbesluiten van de voormalige Huisvestingscode vóór deze datum verplicht aangepast moeten worden aan de nieuwe decretale bepalingen;

Overwegende dat de aanpassing van de verschillende informatiesystemen per 1 maart 1999 doorgevoerd moet zijn;



Overwegende dat de bepalingen van de Code omwille van de rechtszekerheid en de continuïteit van de diensten bijgevolg dringend aangenomen moeten worden;

Op de voordracht van de Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Besluit :

### TITEL I. — *Begripsomschrijvingen*

**Artikel 1.** § 1. Voor de toepassing van dit besluit moet worden verstaan onder :

1° Minister : de Minister van Huisvesting;

2° bestuur : het Directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Patrimonium van het Waalse Gewest;

3° Waalse Huisvestingsmaatschappij : de « Société wallonne du Logement »;

4° maatschappij : openbare huisvestingsmaatschappij;

5° huurder : de persoon of de personen die een huurcontract hebben afgesloten met de maatschappij;

6° kostprijs : het totaalbedrag van de uitgaven die door de maatschappij als dusdanig in rekening zijn gebracht voor de aankoop, de bouw of de renovatie van de woning, met inbegrip van de subsidies die toegekend zijn om werken uit te voeren of het bedrag dat door de Waalse Huisvestingsmaatschappij is bepaald;

7° geactualiseerde kostprijs : de geactualiseerde kostprijs is gelijk aan de kostprijs van de woning, vermenigvuldigd met de betreffende actualiseringscoëfficiënt zoals die blijkt uit de tabel opgenomen in bijlage 2 van dit besluit.

Bedoelde coëfficiënten zijn verbonden aan de algemene index van de huurprijzen van mei 1997. Zij veranderen jaarlijks op 1 januari naar gelang van de algemene index van de huurprijzen die geldig is in de maand mei vóór de aanpassing en voor het eerst op 1 januari 1999;

8° basishuurprijs : de basishuurprijs is gelijk aan de geactualiseerde kostprijs van de woning, vermenigvuldigd met een coëfficiënt die tussen 2 en 10 % schommelt. Bedoelde coëfficiënt wordt bepaald door de maatschappij overeenkomstig de regels die vastgesteld worden door de Minister nadat de Waalse Huisvestingsmaatschappij advies heeft uitgebracht.

Jaarlijks wordt de basishuurprijs aangepast naar gelang van de geactualiseerde kostprijs van de woningen.

Wanneer met het oog op energiebesparing werken worden uitgevoerd die bepaald zijn door de Minister nadat de Waalse Huisvestingsmaatschappij advies heeft uitgebracht, wordt gedurende tien jaar vanaf de datum van 1 januari van het jaar dat volgt op de voorlopige oplevering van die werken de basishuurprijs zoals bepaald in vorig lid met een bedrag verhoogd dat gelijk is aan 5 % van de kostprijs van bedoelde investering.

Het totaalbedrag van de basishuurprijzen moet gelijk zijn aan 6 % van de geactualiseerde kostprijs van alle woningen van de maatschappij;

9° geproportioneerde woning : de woning is geproportioneerd indien het uit een aantal kamers bestaat dat vastgesteld is overeenkomstig de gezinssamenstelling, d.i. :

a) één slaapkamer per alleenstaande persoon;

b) één slaapkamer per echtpaar of per paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen;

c) één bijkomende slaapkamer per echtpaar of per paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen, en waarvan ieder lid ten minste 35 jaar is;

d) twee slaapkamers per echtpaar of per paar samengesteld uit personen die ongehuwd samenwonen, indien één der leden gehandicapt is of in gelijksoortige specifieke gevallen, na met redenen omkleed verzoek van de maatschappij;

e) één slaapkamer per gehandicapt kind;

f) één slaapkamer voor twee kinderen van hetzelfde geslacht en jonger dan 10 jaar;

g) twee slaapkamers voor kinderen van verschillend geslacht en waarvan één ouder is dan 6 jaar.

§ 2. Voor de toepassing van dit besluit zijn de tuin, de aanhorigheden en de garage die deel uitmaken van de woning inbegrepen.

### TITEL II. — *Toepassingsgebied*

**Art. 2.** § 1. Dit besluit is van toepassing op de verhuur van sociale woningen die beheerd worden door de Waalse Huisvestingsmaatschappij of de maatschappijen.

Dit besluit is niet van toepassing op de verhuur van panden of delen van panden die gebruikt worden voor handelsdoeleinden, voor de openbare dienst, voor sociale of collectieve doeleinden en is evenmin van toepassing op de woning van de conciërges, de verhuur van garages en parkeerplaatsen.

§ 2. Het gezin moet een gezin zijn met een bescheiden inkomen :

1° bij het indienen van de aanvraag voor het betrekken van een dergelijke woning;

2° bij het bevestigen van bedoelde aanvraag;

3° bij het toewijzen van de woning.

### TITEL III. — *Aanvraag en toewijzing van een woning*

#### HOOFDSTUK I. — *Aanvraagprocedure*

**Art. 3.** § 1. Van elke aanvraag die haar worden toegezonden, meldt de maatschappij ontvangst. Behandeld worden enkel de aanvragen waarin alle gegevens worden vermeld die nodig zijn om de toelaatbaarheid van de aanvraag en, in voorkomend geval, de voorrang van de gegadigde te bepalen en die ingediend worden op de wijze die door de maatschappij is bepaald volgens de regels die de Minister heeft vastgesteld nadat de Waalse Huisvestingsmaatschappij advies terzake heeft uitgebracht.

Door de Minister worden eveneens de procedureregels bepaald die worden toegepast wanneer gegadigden hun aanvraag onvolledig ingevuld of niet behoorlijk indienen.

Volledig ingevulde en behoorlijk ingediende aanvragen worden behandeld in de volgorde bepaald door hun indiening en binnen dertig dagen na indiening.

De belangstellenden worden er in kennis van gesteld of de aanvraag toelaatbaar wordt verklaard dan wel wegens niet-ervulling van de toelaatbaarheidsvoorwaarden geweigerd wordt. De aanvraag wordt op de datum van diens indiening ingeschreven in het aanvraagregister waarvan de vorm bij ministerieel besluit wordt bepaald nadat de Waalse Huisvestingsmaatschappij advies terzake heeft uitgebracht.

§ 2. Jaarlijks dient elke toegelaten aanvraag bevestigd te worden op de wijze en volgens de procedure die door de maatschappij worden vastgelegd krachtens de algemene regels die bepaald worden bij ministerieel besluit nadat de Waalse Huisvestingsmaatschappij haar advies terzake heeft uitgebracht.

Aanvragen die niet bevestigd worden binnen de vastgelegde termijn, worden geschrapt.

Aanvragen die sinds minstens zes maanden toegelaten zijn, hoeven niet te worden bevestigd.

§ 3. De aanvraag die ingediend wordt door een gezin dat een woning heeft geweigerd, wordt geschrapt, behoudens gemotiveerde afwijking die toegestaan wordt door de raad van bestuur en het toekenningscomité.

**Art. 4.** Het gezin moet alle gegevens die nodig zijn voor het onderzoeken van de toelaatbaarheidsvoorwaarden overmaken binnen één maand nadat het daarom verzocht is.

Het gezin moet de maatschappij ook de schriftelijke toestemming geven om alle documenten op te vragen die nodig zijn voor het onderzoeken van de toelaatbaarheidsvoorwaarden.

**Art. 5.** Bij weigering om de toestemming bedoeld in artikel 4 te verlenen en bij onjuiste en onvolledige verklaringen van een gezinslid mag de maatschappij de aanvraag van de gegadigden schrappen.

**Art. 6.** Gezinnen die hun aanvraag geweigerd zien, hebben het recht om een beroep in te dienen bij de Waalse Huisvestingsmaatschappij.

De wijze waarop het beroep moet worden ingediend, wordt door de Minister vastgesteld nadat de Waalse Huisvestingsmaatschappij advies terzake heeft uitgebracht.

De aanvraag die na de behandeling van het beroep ontvankelijk wordt verklaard bij beslissing van de raad van bestuur van de Waalse Huisvestingsmaatschappij, wordt ingeschreven in het aanvraagregister bij een in de rand aangebrachte aantekening, naast de datum van de ontvangst van de aanvraag.

Indien de raad van bestuur van de Waalse Huisvestingsmaatschappij van mening is dat het gezin persoonlijk aanspraak had mogen maken op de toewijzing van een woning, krijgt dat gezin de eerste leegstaande woning toegewezen die conform is aan de gezinssamenstelling.

#### HOOFDSTUK II. — *Voorrangregeling*

**Art. 7.** Gegadigden krijgen voorrangspunten die hen als volgt worden toegekend :

Omschrijving van de criteria	Punten
De huurder moet zijn woning verlaten nadat een onbewoonbaarheidsbesluit werd uitgevaardigd.	8
De bewoner van een woning die als onbewoonbaar wordt erkend door het bestuur.	8
De huurder moet zijn woning verlaten nadat een onteigeningsbesluit werd uitgevaardigd.	8
De huurder moet zijn overbewoonde woning verlaten.	8
De persoon die in uiterst moeilijke sociale omstandigheden verkeert. In uiterst moeilijke sociale omstandigheden verkeert een persoon : - die het slachtoffer is geworden van een rampspoedige gebeurtenis; - die als dakloze wordt erkend door een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn; - die een woonwagen als hoofdverblijfplaats verlaat.	8
Een echtpaar of een paar dat minstens acht jaar ongehuwd samenwoont, die minstens één kind ten laste hebben.	6
De uit de echt gescheiden persoon of de persoon die in een echtscheidingsprocedure verwickeld is en die minstens één kind ten laste heeft.	6
Alleenstaande zwangere vrouw of alleenstaande ouder met één of verschillende kinderen ten laste.	6
Het gezin waarvan de echtgenoten jonger dan dertig jaar zijn.	6
Persoon die een pensioen van krijgsgesvangene of oorlogsinvalide geniet.	4
Voormalig politieke gevangene en rechthebbenden.	4
Mijnwerker of voormalig mijnwerker.	4
De huurder wiens huurcontract wordt opgezegd krachtens artikel 3, § 2, van de wet van 21 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, gewijzigd bij de wet van 1 maart 1991.	3
De persoon die geen beroepswerkzaamheid meer kan uitoefenen ten gevolge van een erkende beroepsziekte of van een arbeidsongeval of de persoon die een dergelijke persoon ten laste heeft.	2
De persoon die geen beroepswerkzaamheid kan uitoefenen wegens verlies van haar arbeidsplaats.	2
De gehandicapte persoon of de persoon die een gehandicapte persoon ten laste heeft in de zin van het Wetboek op de inkomstenbelastingen.	2
De persoon die een schip verlaat waarvoor door de Staat een bedrijfsbeëindigingspremie wordt toegekend.	2

Aan bovenbedoelde criteria worden per jaar anciënniteit dat de aanvraag verworven heeft, twee punten toegevoegd overeenkomstig artikel 3.

Voor hetzelfde gezin mogen punten met dezelfde waarde niet worden opgeteld, tenzij het om punten met waarde « twee » gaat. Eénzelfde gezinslid mag evenwel niet meer dan één keer de waarde « twee » krijgen, behalve bij de optelling van de punten m.b.t. de anciënniteit.

Punten met een verschillende waarde worden opgeteld.

#### HOOFDSTUK III. — *Toewijzing*

**Art. 8.** De woning wordt toegewezen door de raad van bestuur van de maatschappij of door een beperkt comité, bestaande uit enerzijds minstens drie leden van de raad van bestuur door wie ze aangewezen worden en anderzijds uit de commissaris van de Waalse Huisvestingsmaatschappij, die niet stemgerechtigd is.

De toewijzing wordt met redenen omkleed in de vorm die bepaald is door de Waalse Huisvestingsmaatschappij.

**Art. 9.** De leegstaande aangepaste woning wordt bij voorrang toegewezen aan een gezin waarvan minstens één lid gehandicapt is.

**Art. 10.** Onverminderd de toepassing van artikel 6 wordt de eerste leegstaande geproportioneerde woning bij voorrang toegewezen aan de huurder die wegens de criteria bedoeld in artikel 1, 9° of volgens de inkomsten van zijn gezin bij dezelfde maatschappij een aanvraag heeft ingediend om een niet-geproportioneerde woning te mogen verlaten voor een andere.

**Art. 11.** In de loop van hetzelfde jaar worden minstens twee derde van de leegstaande woningen toegewezen aan de gezinnen die in een precaire toestand verkeren en hoogstens één derde aan de gezinnen met een bescheiden inkomen.

In elke categorie wordt de leegstaande geproportioneerde woning toegewezen aan het gezin dat het grootste aantal voorrangpunten telt

Bij gelijk puntenaantal wordt de woning eerst toegewezen aan het gezin waarvan de hoofdverblijfplaats gevestigd is op het grondgebied van een gemeente die deelneemt in het kapitaal van de betrokken maatschappij en, vervolgens, aan het gezin dat het langst ingeschreven is in het aanvraagregister.

**Art. 12.** In uitzonderlijke gevallen en na een met redenen omklede beslissing die getroffen is op grond van het eensluidend advies van de commissaris van de Waalse Huisvestingsmaatschappij, kan de raad van bestuur van de maatschappij afwijken van artikel 1, 9°, en van artikel 11, tweede en derde lid.

De raad van bestuur van de maatschappij kan op grond van een met redenen omklede beslissing van de Waalse Huisvestingsmaatschappij afwijken van artikel 11, eerste lid.

**Art. 13.** Gezinnen waarvan de aanvraag toegelaten werd en die van mening zijn dat de woning niet werd toegewezen overeenkomstig artikel 1, 9°, en artikelen 7 tot en met 12, hebben het recht om bij de Waalse Huisvestingsmaatschappij een beroep in te dienen. De wijze waarop bedoeld beroep wordt ingediend, wordt door de Minister vastgelegd nadat de Waalse Huisvestingsmaatschappij advies terzake heeft uitgebracht.

Indien de raad van bestuur van de Waalse Huisvestingsmaatschappij van mening is dat het gegadigde gezin persoonlijk een woning toegewezen had kunnen krijgen, krijgt dat gezin de eerste leegstaande geproportioneerde woning toegewezen.

#### TITEL IV. — *Verhuur*

##### HOOFDSTUK I. — *Algemeen*

**Art. 14.** De maatschappij biedt haar woningen te huur aan op grond van een huurcontractmodel dat bij ministerieel besluit wordt vastgelegd nadat de Waalse Huisvestingsmaatschappij haar advies terzake heeft uitgebracht.

Het huurcontractmodel moet :

1° van onbeperkte duur zijn met de mogelijkheid voor alle partijen om te allen tijde het contract op te zeggen mits een vooropzeg van drie maanden;

2° ondergeschikt zijn aan de dienstovereenkomst die in voorkomend geval afgesloten is met een cel voor hulp in het dagelijks leven;

3° de huurder verplichten om persoonlijk en werkelijk de woning te betrekken en er zijn woonplaats van te maken;

4° het de huurder onmogelijk maken om het genot ervan aan wie ook over te dragen ongeacht de reden, zelfs bij een sterfgeval;

5° de huurder verplichten om elke wijziging in diens gezinssamenstelling aan de maatschappij mee te delen;

6° de huurder verplichten om elke wijziging in diens levensomstandigheden mee te delen die van invloed zouden kunnen zijn op de berekening van diens huishuur;

7° de huurder verplichten om elk voorstel te aanvaarden om zijn woning voor een andere in te ruilen die beter overeenstemt met diens gezinssamenstelling of die aangepast is, overeenkomstig artikel 16;

8° de maatschappij in staat stellen om in aanwezigheid van een afgevaardigde van de Waalse Huisvestingsmaatschappij een als tegensprekelijk geldende plaatsbeschrijving op te stellen indien de huurder die de woning verlaat daar behoorlijk voor opgeroepen is, maar herhaaldelijk wegblijft.

Clausules die strijdig zijn met de bepalingen van het huurcontractmodel bedoeld in het tweede lid zijn niet tegen de huurder inroepbaar.

**Art. 15.** § 1. Voor elke woning int de maatschappij een maandelijkse huur. De maandelijkse huur is verschuldigd zodra de huurceel ingaat en moet betaald worden vóór de tiende van elke maand.

§ 2. Retributies, verbruik en kosten die de bewoners als lasten aangerekend kunnen worden :

- als tegenprestatie van de diensten die ze genieten;

- wegens het gebruik van de voorzieningen van de woning;

- wegens het gebruik van de collectieve uitrustingen en het benutten van de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden niet door de huurprijs gedekt.

§ 3. Het gezin moet alle gegevens die nodig zijn voor het berekenen van de huurprijs overmaken binnen één maand nadat het daarom verzocht is.

Het gezin moet de maatschappij ook de schriftelijke toestemming geven om alle documenten op te vragen die nodig zijn voor het onderzoeken van de toelaatbaarheidsvoorwaarden en de berekening van de huurprijs.

§ 4. De huurder moet de maatschappij onverwijld in kennis stellen van iedere wijziging in diens gezin en van iedere stijging of daling met 15 % of meer van de inkomsten van het gezin ten opzichte van de inkomsten waarmee rekening gehouden werd voor de berekening van de laatste huurprijs die vastgesteld werd overeenkomstig artikel 21.

Alle drie maanden moet de huurder het bewijs leveren dat zijn inkomsten daalden; als hij in gebreke blijft, geldt onmiddellijk de voormalige huurprijs.

**Art. 16.** Onverminderd artikel 27 moet de huurder die een niet-geproportioneerde woning huurt met minstens twee overtollige kamers en die van de maatschappij het voorstel krijgt om een geproportioneerde woning gelegen in dezelfde gemeente te betrekken, binnen een termijn van drie maanden zijn intrek nemen in bedoelde woning, waarbij bedoelde termijn ingaat de eerste dag van de maand die volgt op de bij aangetekend schrijven toegezonden kennisgeving van het door de maatschappij gemaakte voorstel.

**Art. 17.** § 1. Door de maatschappij wordt aan de huurder een huurberekeningsfiche overgemaakt die opgesteld is volgens het model in bijlage 3.

§ 2. De huurder of de door hem aangewezen vertegenwoordiger kan éénmaal per jaar en op de wijze bepaald door de Minister op de zetel van de maatschappij kennis nemen van alle bestanddelen voor de berekening van de lasten en retributies die hem worden aangerekend. Desgewenst mag hij bijgestaan worden door een door hem gekozen persoon.

**Art. 18.** Indien geweigerd wordt om de toestemmingen bedoeld in artikel 15, § 3, te verlenen of de inlichtingen te verstrekken die nodig zijn om de huurprijs vast te stellen nadat de maatschappij het gezinslid bij aangetekend schrijven reeds aangemaand heeft, indien een gezinslid een onjuiste of onvolledige verklaring aflegt, indien de toestemmingen bedoeld in artikel 15, § 3, worden ingetrokken of indien verzuimd wordt de kennisgeving voorzien in artikel 15, § 4, te verrichten, mag de maatschappij de maximumhuurprijs bedoeld in artikel 26 aanrekenen of de huurceel opzeggen, mits vooropzeg volgens de wettelijk vereiste vorm en onverminderd de verplichting om het huurverschil die de huurder onrechtmatig genoten heeft, te betalen.

De beslissing om deze bepalingen toe te passen wordt door de maatschappij getroffen nadat de commissaris van de Waalse Huisvestingsmaatschappij advies terzake heeft uitgebracht.

**Art. 19.** De huurder die vindt dat hij in zijn rechten verkort is ten gevolge van een beslissing van de maatschappij, mag bij aangetekend schrijven een bezwaar indienen op de zetel van de maatschappij, binnen één maand volgend op de kennisgeving van bedoelde beslissing.

Nadat de commissaris van de Waalse Huisvestingsmaatschappij advies heeft uitgebracht, moet de maatschappij zich bij gemotiveerde beslissing uitspreken over het bezwaar binnen één maand na indiening ervan en zijn beslissing bij aangetekend schrijven meedelen aan de huurder.

## HOOFDSTUK II. — *Vaststelling van de huurprijs*

**Art. 20.** § 1. Jaarlijks wordt de huurprijs overeenkomstig artikel 21 aangepast, rekening houdend met inkomsten genoten door de gezinsleden die de woning bewonen, met de coëfficiënt x bepaald door de maatschappij en met de basishuurprijs.

De aldus gewijzigde huurprijs is van toepassing op 1 januari.

§ 2. Er wordt een nieuwe huurprijs vastgesteld wanneer de huurder een andere woning van de maatschappij wordt toegewezen.

De nieuwe huurprijs is van toepassing op de dag waarop de woning voor een andere wordt ingeruild.

§ 3. Er wordt een nieuwe huurprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 21 wanneer :

1° het gezin dat de woning betreft een wijziging ondergaat;

2° het totaalbedrag van de op jaarbasis berekende gezinsinkomsten met minstens 15 % steeg of daalde ten opzichte van de inkomsten waarmee rekening werd gehouden voor de berekening van de laatst vastgestelde huurprijs.

De nieuwe huurprijs wordt op de eerste dag van de maand die op de kennisgeving volgt, toegepast ofwel door de huurder, indien het om een inkomstendaling gaat, ofwel door de maatschappij, indien het om een inkomststijging gaat.

**Art. 21.** § 1. De maandelijkse huur (L) is gelijk aan de uitkomst van de formule toegepast zoals volgt :  

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

waarbij

LB de maandelijkse basishuurprijs vormt;

RA : het jaarinkomen van het gezin zoals bepaald in artikel 22 vertegenwoordigt;

X : de coëfficiënt is die afhangt van het jaarinkomen RA en die vastgesteld wordt door de maatschappij voor alle huurders overeenkomstig de methode omschreven in bijlage 1.

**Art. 22.** § 1. Voor de toepassing van artikel 21 worden door de maatschappij de netto-inkomsten opgeteld zoals bepaald bij het Wetboek van de belastingen op de inkomsten van de natuurlijke personen die ontvangen werden door de gezinsleden die de woning betrekken, verminderd met de aftrekbare uitgaven bedoeld in artikel 104, 1° en 2°, van bedoeld Wetboek.

§ 2. De inkomsten van de met de huurders verwante personen die hierna opgesomd worden, worden slechts ten belope van 50 % in rekening gebracht :

- het ongehuwde kind ouder dan 18 jaar en jonger dan 25 jaar;

- de gepensioneerde bloedverwant in opgaande lijn;

- de gehandicapte bloedverwant in opgaande lijn, de gehandicapte nakomeling en de gehandicapte collateraal.

Inkomsten van ongehuwde kinderen jonger dan 18 jaar worden niet in rekening gebracht.

Bij de berekening van de huurprijs en de aanpassing ervan wordt rekening gehouden met de inkomsten ontvangen door het gezin in de loop van het voorlaatste jaar vóór het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin elke verrichting plaatsvond. Indien die inkomsten evenwel met meer dan 15 % verschillen van de op jaarbasis berekende inkomsten van het lopende jaar, worden die laatste inkomsten in rekening gebracht.

**Art. 23.** De minimuminkomsten die de maatschappij in rekening brengt bij de berekening dan wel aanpassing van de huurprijs mogen niet lager zijn dan de bedragen bepaald door de Minister. Die bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast op voorstel van de Waalse Huisvestingsmaatschappij.

**Art. 24.** § 1. Een aftrek van 210 frank per kind ten laste wordt toegepast op de huurprijs die berekend wordt overeenkomstig artikel 21.

Dat bedrag is verbonden aan de index van de consumptieprijzen van de maand mei 1998.

Dat bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast naar gelang van de index van de maand mei van het jaar daarvoor.

Het bedrag dat uit deze aanpassing voortvloeit, wordt naar de tientallen frank afgerond.

§ 2. Het gehandicapte of het weeskind telt voor twee kinderen ten laste. De volwassen gehandicapte persoon telt voor één kind ten laste.

§ 3. De Minister bepaalt de wijze waarop het Gewest die aftrek ten laste neemt.

**Art. 25.** De huurprijs die berekend wordt overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 24, mag niet minder bedragen dan 12 % van de minimuminkomsten bedoeld in artikel 23.

**Art. 26.** De jaarlijkse huurprijs die berekend wordt overeenkomstig de artikelen 21 tot en met 23 en zonder rekening te houden met de aftrekken bedoeld in artikel 24, mag niet meer bedragen dan 20 % van de gezinsinkomsten of, na die aftrekken, dan de normale huurwaarde voor zover de gezinsinkomsten gedurende minstens drie jaar de inkomsten van een gezin met een bescheiden inkomen met niet meer dan 20 % overschrijden.

De jaarlijkse huurprijs die geldt voor een gezin waarvan de inkomsten sinds minstens drie jaar de inkomsten van een gezin met een bescheiden inkomen overschrijden, is niet beperkt door de normale huurwaarde.

Vorig lid is evenwel niet van toepassing indien de huurder of zijn samenwonend echtgenote of de persoon met wie hij ongehuwd samenleeft, de leeftijd van 50 jaar bereikt op de datum van 1 januari van het jaar waarin de huurprijs zou moeten worden aangepast krachtens dezelfde paragraaf en indien hij op diezelfde datum de woning sinds minstens tien jaar betreft.

**Art. 27.** Na afloop van de termijn waarvan sprake in artikel 16 betaalt de huurder wiens gezin geen enkel gehandicapte persoon telt, bovenop de huurprijs, die berekend is overeenkomstig de artikelen 21 tot en met 26, een supplement van 1 000 frank per maand per overtollige kamer, waarbij de eerste overtollige kamer van dat supplement vrijgesteld is.

**Art. 28.** Het besluit van de Waalse Regering van 13 juni 1991 inzake de sociale woningen die beheerd worden door de « Société régionale wallonne du Logement » of door de door haar erkende maatschappijen, wordt opgeheven.

**Art. 29.** De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 25 februari 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,  
belast met Economie, KMO's, Externe Betrekkingen en Toerisme,

R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

W. TAMINIAUX

—

#### Bijlage 1 Berekening van de coëfficiënt x

Om de waarde van x te bepalen naar gelang van het jaarlijks inkomen (RA), kiest de maatschappij jaarlijks twee waarden uit voor x :

— x1, die begrepen moet zijn tussen twee waarden die bereikt kunnen worden : minimum 0,035 en maximum 0,060;

— x2, die begrepen moet zijn tussen twee waarden die bereikt kunnen worden : minimum 0,090 en maximum 0,120.

Naar gelang van RA wordt de x-waarde dan bepaald door middel van de volgende formules :

Indien RA kleiner is dan of gelijk is aan 300.000,  $x = x1$ .

Indien RA groter is dan 300.000 en kleiner dan 600.000,  $x = x1 + (x2 - x1) (RA - 300.000) / 300.000$ .

Indien RA gelijk is aan of groter is dan 600.000,  $x = x2$ .

Indien maatschappijen fuseren, kan de Waalse Huisvestingsmaatschappij de maatschappij die uit de fusie voortvloeit ertoe machtigen verschillende waarden x1 en x2 bij wijze van overgangsmaatregel vastleggen voor het vermogen van de gefuseerde maatschappijen.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Waalse Regering inzake de verhuur van de sociale woningen die beheerd worden door de « Société wallonne du Logement » (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of door de openbare huisvestingsmaatschappijen.

Namen, 25 februari 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,  
belast met Economie, KMO's, Externe Betrekkingen en Toerisme,

R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

W. TAMINIAUX

—  
Bijlage 2

Tabel van de actualiseringscoëfficiënten voor de berekening van de geactualiseerde kostprijs

Jaartal (1)	Coëfficiënt (2)	Jaartal (1)	Coëfficiënt (2)
1914	84,5944	1957	3,1185
1915	57,6774	1958	3,3637
1916	44,2734	1959	3,4665
1917	33,0294	1960	3,2526
1918	29,5682	1961	3,2256
1919	26,9037	1962	3,2473
1920	24,4998	1963	3,1240
1921	22,8202	1964	2,8602
1922	20,8442	1965	2,9673
1923	20,0781	1966	2,7832
1924	17,9792	1967	2,7348
1925	21,7580	1968	2,7595
1926	19,2502	1969	2,6383
1927	16,9953	1970	2,4655
1928	14,3367	1971	2,3987
1929	12,3030	1972	2,2780
1930	13,4965	1973	2,0969
1931	16,2263	1974	1,6510
1932	17,9216	1975	1,5268
1933	20,7399	1976	1,4340
1934	20,9367	1977	1,3338
1935	20,1874	1978	1,3228
1936	18,5228	1979	1,3030
1937	15,7793	1980	1,2533
1938	12,5463	1981	1,2820
1939	15,1455	1982	1,3109
1940	11,0427	1983	1,3413
1941	7,9305	1984	1,3070
1942	6,8269	1985	1,2609
1943	5,2008	1986	1,2281
1944	4,4843	1987	1,2556
1945	3,7056	1988	1,2224
1946	3,5687	1989	1,1866
1947	3,1404	1990	1,1557
1948	3,3350	1991	1,1153

Jaartal (1)	Coëfficiënt (2)	Jaartal (1)	Coëfficiënt (2)
1949	3,4530	1992	1,0865
1950	3,2712	1993	1,0614
1951	2,9241	1994	1,0492
1952	3,0097	1995	1,0357
1953	3,3907	1996	1,0174
1954	3,3207	1997	1,0000
1955	3,5615	1998	-
1956	3,3563	...	-

—  
Nota's

(1) Jaar waarin het gebouw voor het eerst betrokken wordt of, indien dat jaartal niet met zekerheid gekend is, het jaartal waarin de voorlopige oplevering van de werken door de voormalige Nationale Huisvestingsmaatschappij of door de Waalse Huisvestingsmaatschappij plaatsvond.

(2) Coëfficiënt voor de berekening van de geactualiseerde kostprijs van de woningen.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 inzake de verhuur van de sociale woningen die beheerd worden door de « Société wallonne du Logement » (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of door de openbare huisvestingsmaatschappijen.

Namen, 25 februari 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,  
belast met Economie, KMO's, Externe Betrekkingen en Toerisme,

R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

W. TAMINIAUX

—  
Bijlage 3

Technische fiche ter berekening van de huurprijs

Berekeningsfiche gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering inzake de verhuur van de sociale woningen die beheerd worden door de « Société wallonne du Logement » (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of door de openbare huisvestingsmaatschappijen.

Periode : van 1 januari tot en met 31 december 19..

Maatschappij : .....

Huurder : .....

Adres : .....

I. GEZIN

\* Inkomen van bedoeld gezin :

tegen 100 % (1) : .....

tegen 50 % (2) : .....

Totaal : het gezinsinkomen is RA = .....

\* Aantal kinderen ten laste :

\* Minimuminkomen dat in rekening moet worden gebracht en beantwoordt aan de gezinstoestand

(RM) = .....

II. WONING

\* Normale huurwaarde (VLN) = .....

\* Basishuurprijs (LB) = .....

\* Aanvankelijke huurprijs (Lb) = .....

\* Aanvulling bij de aanvankelijke huurprijs (cl) = .....

Uitgevoerde werken voor energiebesparing in 19... : .....

Basishuurprijs (LB) = Lb + cl = .....

III. PARAMETERS VAN DE MAATSCHAPPIJ

x1 = .....

x2 = .....

Coëfficiënt van het inkomen : x = .....

## IV. BEREKENING HUISHUUR

A. Aandeel woning (PL) : 0,40 LB = .....

Aandeel inkomsten (PR) : x.RA/12 = .....

Theoretische maandelijkse huurprijs (Lt) : PL + PR = .....

B. Vermindering van de huurprijs naar gelang van het inkomen :

(20 % RA) dan LT = .....

C. Korting indien kind(eren) ten laste .....

Totaal = .....

D. Berekening van de maandelijkse huurprijs (LR)

LR = Lt - Korting indien kind(eren) ten laste

LR = .....

\* beperkt tot normale huurwaarde

LR = .....

\* Toepassing maandelijkse minimumhuurprijs

LR = 12 % Rm = .....

\* afschaffing plafond maandelijkse huurprijs (art. 19, §§ 2, 3 en 4)

LR = % RA = .....

Maandelijkse huurprijs (LR) = .....

## V. ANDERE BESTANDDELEN VAN DE HUURPRIJS, DE LASTEN EN DE RETRIBUTIES

1. Garage of parkeerruimte = .....

Andere = .....

2. Retributies = .....

Huurlasten = .....

## VI. MAANDELIJKS TE BETALEN TOTAALBEDRAG

Totaal = maandelijkse huurprijs + garage of parkeerruimte + andere + retributies + huurlasten.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 inzake de verhuur van de sociale woningen die beheerd worden door de « Société wallonne du Logement » (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of door de openbare huisvestingsmaatschappijen.

Namen, 25 februari 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,  
belast met Economie, Kmo's, Externe Betrekkingen en Toerisme,  
R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,  
W. TAMINIAUX



F. 99 — 1025

[C - 99/27272]

**25 FEVRIER 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 132;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1<sup>er</sup>, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et 4 août 1996;Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;Considérant qu'au 1<sup>er</sup> mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des agents;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

1° la personne morale : un centre public d'aide sociale ou un organisme à finalité sociale agréé;

2° la Société wallonne : la Société wallonne du Logement;

3° la société : la société de logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement;