

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 :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- rechtspersoon : een erkend Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale instelling;
- Waalse maatschappij : de Waalse Huisvestingsmaatschappij;
- maatschappij : de door de Waalse Huisvestingsmaatschappij erkende openbare huisvestingsmaatschappij.

Art. 2. Dit besluit is van toepassing op de huur van sociale woningen die voor een bepaalde termijn door een maatschappij of een rechtspersoon met sociale doeleinden beheerd worden.

Art. 3. De maatschappij kan één of meer door haar beheerde woningen aan een rechtspersoon verhuren die ze vervolgens onder haar verantwoordelijkheid onderverhuurt aan een gezin dat maatschappelijke bijstand geniet.

De maatschappij stelt het aantal woningen vast die zij met de voorafgaande toestemming van de Waalse maatschappij aan een rechtspersoon verhuurt.

De rechtspersoon houdt een register bij van de gegadigden voor de in het eerste lid bedoelde onderverhuuring.

Art. 4. De rechtspersoon wijst het gezin aan dat de woning toegewezen krijgt en stelt de maatschappij in kennis hiervan.

Art. 5. § 1. Voor elke verhuurde woning ontvangt de maatschappij huurgeld vóór de tiende van elke maand.

De huurprijs dekt de retributies, noch het verbruik, noch de kosten die als lasten kunnen worden toegerekend :

- in ruil voor de bewezen diensten;
- voor het gebruik van de voorzieningen van de woning;
- voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en delen van de woning.

De retributies, het verbruik en de kosten die als lasten aan de rechtspersoon worden toegerekend worden vastgesteld overeenkomstig het besluit van de Waalse van 25 februari 1999 houdende reglementering van de huurlasten bij de verhuur van de sociale woningen die beheerd worden door de Waalse Huisvestingsmaatschappij of door de openbare huisvestingsmaatschappijen.

§ 2. De maandelijkse huurprijs is gelijk aan de basishuur van de verhuurde woning.

§ 3. De basishuur wordt jaarlijks op 1 januari aangepast, rekening houdende met de actualisering die op de voordracht van de Waalse maatschappij door de Regering wordt bepaald.

Art. 6. De maatschappij kan de rechtspersoon vrijstellen van het vestigen van de huurwaarborg.

Art. 7. § 1. De huurperiode mag niet langer dan drie jaar lopen.

§ 2. Aan het einde van de huur en indien zij niet verlengd wordt kan de maatschappij, op de voordracht van de rechtspersoon, een nieuw huurcontract sluiten met het gezin dat de woning bezet.

In dit geval is 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 van toepassing.

Art. 8. Het besluit van de Waalse Regering van 1 juni 1995 betreffende het verhuren aan rechtspersonen met sociale doeleinden van woningen die door de "Société régionale wallonne du Logement" (Waalse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) of de door haar erkende maatschappijen beheerd worden wordt opgeheven.

Art. 9. Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1999.

Art. 10. 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, K.M.O.'s, Externe Betrekkingen en Toerisme
R. COLLIGNON

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



**25 FEVRIER 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon
portant réglementation des charges locatives à la location des logements
gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logements de service public**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 61, 94 et 155;

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^{er}, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1^{er} 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^{er} 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^{er}. — Définitions

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° charges : les dépenses réelles en ce compris les consommations payées par la société relatives à la propriété, à la jouissance ou à l'usage de la chose louée et des parties communes.

Elles comprennent :

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

b) consommations : produits payés par la société qui se détruisent par l'usage de la chose louée.

2° provisions : les sommes versées mensuellement par le locataire à valoir sur les charges.

3° comité consultatif : le comité consultatif des locataires et des propriétaires visé à l'article 153 du Code du Logement.

TITRE II. — Champ d'application

Art. 2. Le présent arrêté est applicable à la location de logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

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

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

TITRE III. — Dispositions générales

Art. 3. Nulle autre charge que celles prévues par le présent arrêté ne peut être mise à charge du locataire.

Toute prestation exécutée dans les logements, commandée ou réalisée par le propriétaire peut être mise à charge du locataire, dans le cadre de l'entretien locatif normal, dans la mesure où le locataire ne peut l'effectuer lui-même, en raison de la structure des immeubles. Ce type de charge doit être reconnu par le comité consultatif.

Le comité consultatif rend un avis préalable et obligatoire.

Art. 4. Aucun frais administratif ne peut être inclus dans les charges.

Art. 5. Les charges sont constituées de frais et de consommations totalement ou partiellement imputables. Elles doivent être établies au prix coûtant sur la base d'éléments justifiables, notamment de factures de fournitures et de contrats ou encore par référence aux prestations effectuées par le personnel de la société.

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

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

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

Art. 6. Le locataire ou le représentant qu'il désigne peut vérifier le décompte individuel sur la base des pièces justificatives qui sont tenues à sa disposition au siège de la société pendant un mois après l'envoi du décompte. Cette faculté est mentionnée sur le décompte notifié aux locataires.

TITRE IV. — Analyse et répartition des frais et consommations

Art. 7. Frais.

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

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

§ 2. Paramètres imputables aux différents postes de frais :

a) Conciergerie.

Ce compte d'exploitation comprend :

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

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

b) Entretiens généraux.

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

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

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

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

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

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

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

c) Espaces verts.

Ce compte d'exploitation comprend :

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

Ces frais sont répartis sur la base des travaux effectués en regard de l'immeuble, groupe d'immeubles ou ensemble de logements au sens du § 1^{er} du présent article. Ils ne peuvent être supérieurs à un montant de 100 F par mois et par locataire. Ce montant peut être adapté par le Ministre sur proposition de la Société wallonne du Logement.

d) Entretien des ascenseurs.

Ce compte d'exploitation comprend :

- les contrats ordinaires d'entretien;
- les contrats de contrôle technique;
- les factures de dépannage en dehors des heures normales de prestations;
- les surcoûts d'assurance éventuels.

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

e) Entretien du chauffage central.

Le compte d'exploitation comprend :

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

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

f) Dépenses inhérentes à la protection contre l'incendie.

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

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

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

g) Dépenses inhérentes à la désinfection.

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

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

Art. 8. Consommations.

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

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

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

Cette répartition doit nécessairement être soumise à l'avis du comité consultatif.

§ 2. Eléments constitutifs des différents postes de consommation.

a) Consommation de chaleur.

Sont prises en considération, les factures relatives :

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

b) Consommation d'électricité.

Sont prises en considération, les factures relatives :

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

c) Consommation d'eau.

Sont prises en considération :

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

Art. 9. L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 novembre 1993 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, est abrogé.

Art. 10. 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

ÜBERSETZUNG

D. 99 — 1026

[C - 99/27274]

25. FEBRUAR 1999 — Erlaß der Wallonischen Regierung zur Regelung der bei der Vermietung der durch die «Société wallonne du Logement» (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft) oder durch die Wohnungsbau-gesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen anfallenden Mietnebenkosten

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wallonischen Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 61, 94 und 155;

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 Wallonischen 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 — Definitionen

Artikel 1 - Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten die folgenden Definitionen:

1° Nebenkosten: die tatsächlichen Ausgaben einschließlich der durch die Gesellschaft bezahlten Verbrauchsausgaben betreffend den Besitz, die Nutzung oder die Verwendung des gemieteten Objektes und der gemeinschaftlichen Gebäudeteile.

Sie beinhalten:

a) die Kosten: tatsächliche Ausgaben, die von der Gesellschaft bezahlt werden und mit der Nutzung oder der Verwendung des gemieteten Objektes verbunden sind;

b) Verbrauchsausgaben: Erzeugnisse, die von der Gesellschaft bezahlt werden, und die durch die Verwendung des gemieteten Objektes verbraucht werden.

2° Vorschüsse: monatliche Teilzahlungen, die von dem Mieter als Vorschuß für die Zahlung der Nebenkosten entrichtet werden.

3° beratender Ausschuß: in Artikel 153 des Wohngesetzbuches erwähnter beratender Ausschuß der Mieter und Eigentümer.

TITEL II — Anwendungsbereich

Art. 2 - Der vorliegende Erlaß findet Anwendung auf die Vermietung von Wohnungen, die durch die «Société wallonne du Logement» oder durch die von dieser anerkannten Gesellschaften verwaltet werden.

Er bestimmt die Nebenkosten, die den Mietern angerechnet werden können, sowie die Regeln und Kriterien bezüglich ihrer Festsetzung, ihrer Verbuchung und ihres Einzugs.

Er bestimmt die Regeln ihrer Verteilung unter die Mieter, pro Gebäude, Gebäudegruppe oder Wohnungsgruppe einer und derselben Gesellschaft.

TITEL III — Allgemeine Bestimmungen

Art. 3 - Nur die im vorliegenden Erlaß vorgesehenen Nebenkosten können dem Mieter angerechnet werden.

Jede in den Wohnungen geleistete Arbeit, die durch den Eigentümer bestellt oder durchgeführt wird, kann dem Mieter angerechnet werden, dies im Rahmen der gewöhnlichen Gebäudeinstandhaltung, soweit der Mieter wegen der Struktur der Gebäude diese Instandhaltung nicht selbst vornehmen kann. Diese Art von Nebenkosten muß durch den beratenden Ausschuß anerkannt werden.

Der beratende Ausschuß gibt ein vorhergehendes und verbindliches Gutachten ab.

Art. 4 - Keine Verwaltungskosten dürfen in den Nebenkosten einbegriffen sein.

Art. 5 - Die Nebenkosten bestehen aus Kosten und Verbrauchsausgaben, die völlig oder teilweise angerechnet werden können. Sie müssen zum Selbstkostenpreis auf der Basis von beweisbaren Elementen, insbesondere von Rechnungen für Materiallieferungen und von Verträgen oder auch entsprechend den durch das Personal der Gesellschaft geleisteten Arbeiten gerechnet werden.

Die Nebenkosten müssen je nach Art und Bestimmung verbucht werden. Sie sind Gegenstand von Vorschüssen, die jährlich auf der Grundlage von der gedeckten Periode entsprechenden Belegstücken berichtigt werden.

Diese Vorschüsse werden jährlich vor dem Anfang des neuen Haushaltsjahres gemäß der Entwicklung der zu berücksichtigenden Nebenkosten geprüft, so daß die Differenz zwischen dem Betrag des Vorschusses und dem Betrag der tatsächlichen Nebenkosten minimiert wird.

Der Aktiv- oder Debetsaldo, der sich aus der jährlichen Berichtigung ergibt, wird innerhalb von zwei Monaten nach der Zustellung der Abrechnung gezahlt.

Art. 6 - Der Mieter oder der von ihm bezeichnete Vertreter kann die individuelle Abrechnung auf der Grundlage der Belege prüfen, die am Gesellschaftssitz während eines Monats nach der Zustellung der Abrechnung zu seiner Verfügung gehalten werden. Diese Möglichkeit wird auf der den Mietern zugestellten Abrechnung erwähnt.

TITEL IV — Analyse und Verteilung der Kosten und der Verbrauchsausgaben

Art. 7 - Kosten.

§ 1. Alle tatsächlichen Ausgaben mit kollektivem Charakter, die Arbeiten oder Dienstleistungen der gleichen Art und der gleichen Bedeutung betreffen wie zum Beispiel die Dienste des Hausmeisters, die verschiedenen allgemeinen Instandhaltungsdienste, die Dienste die sich um die Pflege der Grünanlagen, die Wartung von Aufzügen und von kollektiven Heizungsinstallationen kümmern, die mit Brandschutz oder Desinfektion verbundenen Ausgaben, müssen als Kosten betrachtet werden.

Diese Kosten können - nach Genehmigung durch den beratenden Ausschuß - je nach Gebäude, oder sogar nach Gebäudegruppe oder Wohnungsgruppe verteilt werden, soweit sie dem kollektiven Charakter entsprechen und soweit sie nur unter die Mieter, die den einen oder anderen dieser Dienste in Anspruch nehmen, verteilt werden. Die unbewohnten Wohnungen sowie die durch die Hausmeister bewohnten Wohnungen müssen in der Verteilungsrechnung einbegriffen sein.

§ 2. Auf die verschiedenen Kostenposten entfallende Parameter:

a) Hausmeister.

Diese Betriebsrechnung beinhaltet:

- die Lohnkosten der Hausmeister und des Aufsichtspersonals;
- die Kosten für etwaiges Ersatzpersonal
- die Steuern zu Lasten des Arbeitgebers
- die Kosten für Material und Putzmittel.

Diese Kosten werden unter die Wohnungen, die diese Dienste im Sinne des § 1 des vorliegenden Artikels in Anspruch nehmen, verteilt.

b) Allgemeine Instandhaltungsarbeiten.

Diese Betriebsrechnung beinhaltet die Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden ohne Hausmeister, die die Dienstleistungen von einer eigenen Regie der Gesellschaft oder von außenstehenden Gesellschaften in Anspruch nehmen.

In den Gebäuden mit Hausmeister beinhaltet die Betriebsrechnung:

- die Reinigungsarbeiten;
- die Handhabung der Mülltonnen;
- die mit der Müllabfuhr verbundenen Steuern.

Diese Kosten werden unter die Wohnungen, die diese Dienste im Sinne des § 1 des vorliegenden Artikels in Anspruch nehmen, verteilt.

Soweit die Verantwortung der Mieter feststeht, beinhaltet die Betriebsrechnung:

- die Arbeiten zur Beseitigung der Verstopfung der Müllabwurfshächte;
- die Beseitigung von Verstopfungen aus den Abflußrohren;
- die Entsorgung von besitzerlosen Gegenständen, die in Speichern, Kellern und gemeinschaftlichen Räumen liegen.

Diese Kosten werden dem bzw. den betroffenen Mieter(n) angerechnet, gemäß dem Mietvertrag oder der Mietordnung, in welcher steht, daß jeder Mieter für seine nahe Umwelt verantwortlich ist.

c) Grünanlagen.

Diese Betriebsrechnung beinhaltet:

- die Rechnungen für die Arbeiten der ausführenden Firmen;
- die Lohnkosten für das Personal, das sich um die Pflanzungen kümmert;
- die Abschreibung des zum Unterhalt der Pflanzungen bestimmten Materials;
- die Treib- und Schmierstoffe sowie die gewöhnlichen Wartungsausgaben für das Gartenbaumaterial.

Diese Kosten werden auf der Grundlage der durchgeführten Arbeiten in bezug auf das Gebäude, die Gebäudegruppe oder die Wohnungsgruppe im Sinne des § 1 des vorliegenden Artikels verteilt. Sie können den Betrag von BEF 100 pro Monat und Mieter nicht übertreffen.

Dieser Betrag kann durch den Minister auf Vorschlag der «Société wallonne du Logement» angepaßt werden.

d) Wartung der Aufzüge.

Diese Betriebsrechnung enthält:

- die gewöhnlichen Wartungsverträge;
- die Verträge bezüglich der technischen Kontrolle;
- die Rechnungen für Pannenbehebungen außerhalb der gewöhnlichen Arbeitszeiten;
- die etwaigen Mehrkosten für Versicherungen.

Alle diese Kosten werden unter die Mieter der mit Aufzügen ausgestatteten Gebäude im Sinne des § 1 des vorliegenden Artikels verteilt.

e) Wartung der Zentralheizung.

Die Betriebsrechnung enthält:

- die mit den gewöhnlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Reparaturverträgen für die Heizungsinstallationen verbundenen Kosten;
- die Verträge bezüglich der allgemeinen Kontrolle;
- Die Leistungen von Wärtern.

Diese Kosten werden unter die Wohnungen, die diese Dienstleistungen im Sinne des § 1 des vorliegenden Artikels in Anspruch nehmen, verteilt.

f) Mit dem Brandschutz verbundene Ausgaben.

Diese Betriebsrechnung beinhaltet die Rechnungen von spezialisierten Firmen für die Vermietung, die Überprüfung, das Nachfüllen, das Reparieren der Geräte.

Die Kosten werden unter die Wohnungen, die diesen Schutz in Anspruch nehmen, verteilt.

Falls die Gesellschaft den Brand und die Wasserschäden mit Einspruchsverzicht versichert, können die mit letzterem verbundenen Kosten zu Lasten der Mieter fallen.

g) Mit der Desinfektion verbundene Ausgaben.

Nur wenn es sich um Verträge für regelmäßige und vorbeugende Leistungen handelt, können solche Kosten in der vorliegenden Auflistung berücksichtigt werden. Nur in diesem Fall werden die gemäß den Verträgen durch die spezialisierte Firma berechneten Kosten unter alle Mieter, die diese Vorbeugung in Anspruch nehmen, verteilt.

Die punktuellen Leistungen, die in einem genau bestimmten Gebäude oder sogar in einer einzigen Wohnung erfolgen, müssen als gewöhnliche Gebäudeinstandhaltung, die zu Lasten der Mieter dieses Gebäudes oder dieser Wohnung geht, betrachtet werden.

Art. 8 - Verbrauchsausgaben.

§ 1. Werden als «Verbrauchsausgaben» betrachtet alle tatsächlichen Ausgaben für den Ankauf von Wasser, Strom, Gas und anderen Brennstoffen, die durch die Gesellschaft gezahlt werden, insbesondere für den Betrieb der kollektiven Installation zur Heizung der Wohnungen, der in einem Appartementgebäude integrierten gemeinschaftlichen Räume sowie der kollektiven Ausrüstungen, die nicht in den Wohnungen integriert sind, und die durch die Gesellschaft verwaltet werden. Werden ebenfalls als Verbrauchsausgaben betrachtet alle Nebenausgaben wie die Miete und das Ablesen der Zähler und Kalorienzähler.

Die Verbrauchsausgaben müssen unbedingt je nach Kostenstelle nämlich je nach Gebäude oder Heizungsstelle verteilt werden.

Die Ausgaben werden innerhalb der einzelnen Kostenstellen entsprechend dem individuellen Verbrauch jedes Mieters verteilt.

Diese Verteilung muß unbedingt dem beratenden Ausschuß zur Begutachtung vorgelegt werden.

§ 2. Bestandteile der verschiedenen Verbrauchskostenstellen.

a) Verbrauchsausgaben für die Heizung.

Man berücksichtigt die Rechnungen bezüglich:

- des Ankaufs von Brennstoff;
- des Ankaufs von Wasser;
- der Miete und des Ablesens der Zähler und Kalorienzähler.

b) Stromverbrauch.

Man berücksichtigt die Rechnungen bezüglich:

- der gemeinschaftlichen Teile der Appartementgebäude;
- der kollektiven Heizung
- der Aufzüge der Hochhäuser.

c) Wasserverbrauch.

Man berücksichtigt:

- die Rechnungen, die die gemeinschaftlichen Teile der Appartementgebäude betreffen;
- die durch die Gesellschaft zugunsten der Mieter bezahlten Rechnungen;
- die Miete und das Ablesen der Zähler und Zwischenzähler.

Art. 9 - Der Erlaß der Wallonischen Regierung vom 19 November 1993 zur Regelung der Mietnebenkosten betreffend der Vermietung von den durch die «Société régionale wallonne du Logement» oder durch die von dieser anerkannten Gesellschaften verwalteten Wohnungen wird aufgehoben.

Art. 10 - 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 K.M.B., dem Tourismus und dem Erbe,
R. COLLIGNON

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

VERTALING

N. 99 — 1026

[C - 99/27274]

25 FEBRUARI 1999. — Besluit van de Waalse Regering tot regeling van de huurkosten van woningen beheerd door de « Société wallonne du Logement » (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of door openbare huisvestingsmaatschappijen

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op artikelen 61, 94 en 155;

Gelet op het advies van de Waalse Huisvestingsmaatschappij;

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. — Begripsbepalingen

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1° lasten : de werkelijke uitgaven, daaronder begrepen het door de maatschappij betaalde verbruik m.b.t. de eigendom, het genot of het gebruik van het gehuurde goed en de gemeenschappelijke delen.

Ze bevatten :

a) kosten : door de maatschappij betaalde werkelijke uitgaven m.b.t. het genot of het gebruik van het gehuurde goed;

b) verbruik : door de maatschappij betaald product dat tenietgaat door het gebruik van het gehuurde goed.

2° voorschotten : de door de huurder maandelijks gestorte bedragen die in mindering komen van de lasten.

3° adviesraad : de bij artikel 153 van de Huisvestingscode bedoelde adviesraad voor huurders en eigenaars.

TITEL II. — Toepassingsgebied

Art. 2. Dit besluit is van toepassing op de huur van woningen beheerd door de Waalse Huisvestingsmaatschappij of door de door haar erkende maatschappijen.

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

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

TITEL III. — Algemene bepalingen

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

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

De adviesraad geeft voorafgaand een verplicht advies.

Art. 4. Er mogen geen administratieve kosten in de lasten berekend worden.

Art. 5. De lasten bestaan uit geheel of gedeeltelijk aan te rekenen kosten en verbruiken. Ze moeten tegen kostprijs worden berekend op grond van bewijsstukken, met name facturen voor leveringen en contracten, of aan de hand van door het personeel van de maatschappij verrichte prestaties.

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

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

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

Art. 6. De huurder of de door hem aangeduide afgevaardigde kan de individuele afrekening nagaan op grond van de bewijsstukken die gedurende één maand na de verzending van de afrekening op de zetel van de maatschappij ter inzage liggen. Deze mogelijkheid staat vermeld op de aan de huurders betekende afrekening.

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

Art. 7. Kosten.

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

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

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

a) Conciërgewoningen.

Deze exploitatierekening omvat :

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

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

b) Algemeen onderhoud

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

In gebouwen met conciërgewoning omvat de exploitatierekening :

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

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

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

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

De kosten worden onder de betrokken huurder(s) verdeeld, overeenkomstig de huurovereenkomst of het hurreglement waarbij bepaald wordt dat iedere huurder verantwoordelijk is voor zijn rechtstreekse omgeving.

c) Groenvoorzieningen.

Deze exploitatierekening omvat :

- de facturen voor diensten van firma's die de werken uitvoeren;
- de loonkosten van de cel "aanplantingen";
- de afschrijving van het voor het onderhoud van die post bestemde materieel;
- de brandstoffen en smeermiddelen alsook de uitgaven voor het gewoon onderhoud van het tuinbouwgereedschap.

Deze kosten worden krachtens § 1 van dit besluit verdeeld al naar gelang van de werken die tegenover het gebouw, gebouwen- of wooncomplex worden uitgevoerd. Zij mogen niet meer dan 100 BEF per maand en per huurder bedragen. Dit bedrag kan aangepast worden door de Minister op voorstel van de Huisvestingsmaatschappij.

d) Onderhoud van de liften.

Deze exploitatierekening omvat :

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

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

e) Onderhoud van de centrale verwarming.

Deze exploitatierekening omvat :

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

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

f) Uitgaven voor de brandbeveiliging.

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

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

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

g) Uitgaven voor de ontsmetting.

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

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

Art. 8. Verbruik.

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

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

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

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

§ 2. Bestanddelen van de verschillende verbruiksposten :

a) Brandstofverbruik.

Worden in aanmerking genomen de facturen voor :

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

b) Stroomverbruik.

Worden in aanmerking genomen de facturen voor :

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

c) Waterverbruik.

Worden in aanmerking genomen :

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

Art. 9. Het besluit van de Waalse Regering van 19 november 1993 tot regeling van de huurkosten van woningen beheerd door de « Société wallonne du Logement » (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of de door haar erkende maatschappijen wordt opgeheven.

Art. 10. 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, K.M.O.'s, Externe Betrekkingen en Toerisme,

R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

W. TAMINIAUX