

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 87 — 1118

19 MEI 1987. — Besluit van de Vlaamse Executieve tot instelling van een huurcompensatie

De Vlaamse Executieve,

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op artikel 96, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978;

Gelet op het akkoord van de Gemeenschapsminister van Financiën en Begroting gegeven op 20 januari 1987;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van de Gemeenschapsminister van Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

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

- Gemeenschapsminister : de Gemeenschapsminister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort.
- Inkomen : de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten van de onderhuurder en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenleeft en van alle personen die met hem onder hetzelfde dak samenwonen met uitsluiting van de kinderen die minder dan 25 jaar oud zijn op de datum van inhuurneming van de woning. Het inkomen van de inwonende ascendenten wordt slechts voor de helft aangerekend.
- Huisvestingsmaatschappijen : de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Landmaatschappij en door hen erkende bouwmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.

Art. 2. Binnen de perken van het daartoe op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap uitgetrokken krediet kan de Gemeenschapsminister, onder de bij dit besluit gestelde voorwaarden, een huurcompensatie verlenen aan de huisvestingsmaatschappijen, die woningen voor meer dan 9 jaar in huur nemen, met het doel deze na sanerings-, verbeterings- of aanpassingswerken door te verhuren.

Art. 3. De woningen moeten op datum van de inhuurneming beantwoorden aan de volgende voorwaarden :

- 1° in volle eigendom toebehoren aan een particulier eigenaar, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een vereniging van die centra;
- 2° ofwel functioneel onaangepast en tenminste twaalf maanden ononderbroken onbewoond zijn blijkens een attest, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen, ofwel verbeterbaar zijn na ongezonderverklaring door de Burgemeester of de gemachtigde ambtenaar;
- 3° het gebouw mag geen onherstelbare gebreken vertonen met betrekking tot de stabiliteit en de bouwfysika.

Art. 4. De inhuurneming van de woningen door de huisvestingsmaatschappijen gebeurt op grond van een door de Gemeenschapsminister vastgestelde typeovereenkomst.

Deze type-huurovereenkomst omvat minstens de regelingen inzake :

- 1° de duur van de huurovereenkomst;
- 2° de huurprijs en de eventuele aanpassing ervan;
- 3° de huurwaarborg;
- 4° een plaatsbeschrijving van het gebouw en van de gebeurlijk uit te voeren werken;
- 5° het akkoord van de eigenaar om de voorgestelde sanerings-, verbeterings- of aanpassingswerken te laten uitvoeren;
- 6° de huurlasten;
- 7° de belastingen op de woningen;
- 8° het onderhoud en de herstellingen;
- 9° het akkoord van de eigenaar om de woning door te verhuren;
- 10° de verzekering;
- 11° de registratie van de huurovereenkomst;
- 12° de modaliteiten van afrekening bij voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst.

Art. 5. De in artikel 2 bedoelde sanerings-, verbeterings- of aanpassingswerken, mogen enkel betrekking hebben op de volgende rubrieken :

- 1° werken ter voorkoming van de in artikel 3, 3°, vermelde gebreken;
- 2° de voor een goede woonfunctie vereiste afbraak van bijgebouwen en andere constructies;
- 3° de werken met de bedoeling het gebouw beter bewoonbaar te maken en te voorzien van het nodige wooncomfort, inzonderheid :
 - a) het voorzien of vervangen van technische uitrustingen :
 - de riolering;
 - de waterleiding;
 - electriciteits- en/of gasinstallatie;
 - b) het voorzien, aanpassen of uitbreiden van sanitair comfort, met inbegrip van de daartoe noodzakelijke verluchting;
 - c) het uitbreiden van het gebouw met een ruimte bestemd voor een bad, stortbad of keuken indien deze ontbreekt of ongeschikt is, voor zover binnen het totaal bestaande volume van het gebouw daartoe geen geschikte ruimte voorhanden is;
 - d) het herindelen van vertrekken voor zover dit noodzakelijk is om een goed wooncomfort te verzekeren;
 - e) het inrichten van zolders of ongebruikte ruimten tot bewoonbare ruimten;
 - f) het verhogen of verlagen van plafonds of het aanpassen van raamoppervlakten in functie van de bestemming van ruimten;
 - g) het aanpassen, vervangen of verplaatsen van trappen en liften.

Art. 6. De investeringskosten van de werken voorzien in artikel 5 worden beperkt tot 60 000 F per woongegenheid, inclusief de belasting over de toegevoegde waarde, per lopend jaar van de huurtermijn. Wettelijke verrekeningen bij voormeld bedrag hebben geen weerslag op de huurcompensatie.

Art. 7. Om aanspraak te kunnen maken op de huurcompensatie zoals voorzien in dit besluit, dienen de aard der werken, de raming van de kosten en de huurovereenkomst vooraf door de gemeenschapsminister of zijn gemachtigd ambtenaar goedgekeurd te worden.

Art. 8. Het bedrag van de huurcompensatie is gelijk aan het verschil tussen eensdeels, de huurkosten ten laste van de huisvestingsmaatschappij vermeerderd met de intrest- en aflossingsannuïteit van de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- of aanpassingskosten en van de onderhouds-, herstellings-, werkings- en beheerskosten en, anderdeels, de door de onderhuurder te betalen huurprijs, zonder evenwel vijfduizend frank per maand te mogen overschrijden.

Art. 9. De huurcompensatie wordt vastgesteld door de Gemeenschapsminister en is verschuldigd per verstreken maand van onderverhuring en wordt op voorlegging van de gegevens ter berekening ervan, per verstreken drie maanden uitbetaald.

Art. 10. § 1. Elke huisvestingsmaatschappij houdt een register bij waarin, volgens de orde van hun indeling, de aanvragen worden ingeschreven van de kandidaat-onderhuurders met vermelding van de in § 2 bedoelde prioriteiten. De huisvestingsmaatschappij houdt het register ter beschikking van de Gemeenschapsminister of zijn afgevaardigde.

Een afschrift van het register kan steeds door de Gemeenschapsminister opgevraagd worden. Dit register ligt ter inzage van alle kandidaat-onderhuurders. De vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden en de controle van het register worden door de Gemeenschapsminister bepaald.

§ 2. De toewijzing van de aangepaste woningen door de huisvestingsmaatschappijen geschiedt volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register met toepassing van de volgende voorrangsregels :

1° De kandidaat-huurders met een inkomen tot 250 000 F.

2° De kandidaat-huurders met een inkomen van 250 001 F tot 350 000 F.

3° De kandidaat-huurders met een inkomen van 350 001 F tot 400 000 F.

Onder 1°, 2° en 3° bedoelde kandidaat-huurders wordt de woning bij voorrang en in de hiernavermelde orde van belangrijkheid toegewezen aan :

a) de huurder die een onaangepaste woning van de huisvestingsmaatschappij bewoont en een aanvraag tot het huren van een aangepaste woning heeft ingediend;

b) de kandidaat-huurder die woont en verblijft in de gemeente waar de woning gelegen is;

c) ofwel de kandidaat-huurder die een woning ontruimde die hetzij van nature ongezond is, hetzij ongezond is wegens overbevolking, op grond van een door de burgemeester genomen besluit,

ofwel aan de kandidaat-huurder wiens woning het voorwerp van een onteigeningsbesluit of van een sloopvergunning heeft uitgemaakt;

d) de huurder die een woning van een huisvestingsmaatschappij bewoont en tengevolge van sluiting of herstructurering van het bedrijf waar hij was tewerkgesteld dicht bij zijn nieuwe plaats van tewerkstelling moet gaan wonen;

e) bij de toewijzing zoals bepaald in § 2 van dit artikel zal rekening gehouden worden met de aangepastheid van de woning aan de samenstelling van het gezin van de onderhuurder.

§ 3. Onverminderd de bepaling van § 2 van dit artikel zijn de huisvestingsmaatschappijen niet verplicht een woning toe te wijzen aan een betrokken kandidaat-huurder, indien de volgens artikel 8 berekende huurcompensatie meer dan 5 000 F per maand zou belopen.

Art. 11. Het jaarbedrag van de huurprijs aangerkend aan de onderhuurder is een percentage van de berekende jaarlijkse kosten ten laste van de huisvestingsmaatschappij, na uitvoering van de werken, zoals bepaald in artikel 8. Dit percentage is gelijk aan 0,000125 I, I zijnde het inkomen bepaald in artikel 1. Het minimum jaarbedrag is evenwel 25 000 F.

Art. 12. De Gemeenschapsminister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 19 mei 1987.

De Voorzitter van de Vlaamse Executieve,

G. GEENS

De Gemeenschapsminister van Huisvesting,

P. AKKERMANS

TRADUCTION

MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTÉ FLAMANDE

F. 87 — 1118

19 MAI 1987. — Arrêté de l'Exécutif flamand instaurant une compensation locative

L'Exécutif flamand,

Vu le Code du Logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, ratifié par la loi du 2 juillet 1971, notamment l'article 96, inséré par la loi du 1er août 1978;

Vu l'accord du Ministre communautaire des Finances et du Budget du 20 janvier 1977;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre communautaire du Logement;

Après délibération,

Arrête :

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

- **Ministre communautaire** : le Ministre communautaire ayant le logement dans ses attributions.
- **Revenu** : la somme des revenus soumis à l'impôt des personnes physiques du sous-locataire et de la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait et de toutes les personnes qui vivent avec lui sous le même toit, à l'exclusion des enfants âgés de moins de 25 ans à la date de prise en location du logement. Seule la moitié des revenus des ascendants cohabitants est prise en considération.
- **Sociétés de logement** : la Société Nationale du Logement et la Société Nationale Terrienne et les sociétés immobilières agréées par elles et le Fonds flamand de Logement des Familles nombreuses.

Art. 2. Dans les limites du crédit inscrit à cette fin au budget de la Communauté flamande, le Ministre peut octroyer, aux conditions fixées par le présent arrêté, une compensation locative aux sociétés de logement qui prennent des habitations à bail pour plus de 9 ans dans le but de les relouer après y avoir effectué des travaux d'assainissement, d'amélioration ou d'adaptation.

Art. 3. A la date de la prise en location, les habitations doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- 1^o appartenir en pleine propriété à un propriétaire privé, une commune, une association de communes, un centre public d'aide sociale ou une association de ces centres;
- 2^o être soit fonctionnellement inadaptées, soit inoccupées pendant douze mois au moins sans interruption comme il ressort d'une attestation délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins ou être susceptibles d'assainissement, après avoir été reconnues insalubres par le Bourgmestre ou le fonctionnaire délégué;
- 3^o le bâtiment ne peut présenter de vices irréparables quant à la stabilité et la physique.

Art. 4. La location des habitations par les sociétés de logement, s'opère sur base d'un contrat-type de location établi par le Ministre communautaire.

Ce contrat-type de location comprend au moins les modalités suivantes :

- 1^o la durée du contrat de location;
- 2^o le loyer et son adaptation éventuelle;
- 3^o la garantie de location;
- 4^o un état des lieux du bâtiment et des travaux à exécuter le cas échéant;
- 5^o l'accord du propriétaire concernant l'exécution des travaux d'assainissement, d'amélioration ou d'adaptation proposés;
- 6^o les charges locatives;
- 7^o les impôts afférents aux habitations;
- 8^o l'entretien et les réparations;
- 9^o l'accord du propriétaire pour la sous-location de l'habitation;
- 10^o l'assurance;
- 11^o l'enregistrement du contrat de location;
- 12^o les modalités en matière de décompte en cas de résiliation prématurée du contrat de location.

Art. 5. Les travaux d'assainissement, d'amélioration ou d'adaptation visés à l'article 2, ne peuvent avoir trait qu'aux rubriques suivantes :

- 1^o travaux de prévention des vices dont question à l'article 3, 3^o;
- 2^o la démolition des annexes et autres constructions nécessaires à une habitabilité adéquate;
- 3^o les travaux visant à rendre l'habitation plus habitable et à la doter du confort nécessaire, notamment :
 - a) l'aménagement ou le remplacement d'équipements techniques :
 - les égouts;
 - les conduites d'eau;
 - l'installation d'électricité et/ou de gaz;
 - b) l'installation, l'adaptation ou l'extension du confort sanitaire, y compris l'aération nécessaire à cet effet;
 - c) l'extension de l'habitation par un espace destiné à une salle de bains, une douche ou une cuisine si celle-ci fait défaut ou est inadaptée, pour autant qu'il n'y ait pas d'espace approprié à cet effet à l'intérieur du bâtiment;
 - d) la redistribution de locaux, pour autant que cela s'avère nécessaire pour assurer un confort valable;
 - e) l'aménagement de greniers ou d'espaces inutilisés en espaces habitables;
 - f) le relèvement ou l'abaissement de plafonds ou l'adaptation des surfaces de fenêtre en fonction de la destination des espaces;
 - g) l'adaptation, le remplacement ou le déplacement d'escaliers ou d'ascenseurs.

Art. 6. Les frais d'investissement des travaux prévus à l'article 5 sont limités à 60 000 F par habitation, T.V.A. comprise, par année courante de location. Les décomptes légaux ayant trait au montant susvisé n'ont aucune incidence sur la compensation locative.

Art. 7. Pour pouvoir prétendre à la compensation locative telle qu'elle est prévue dans le présent arrêté, la nature des travaux, l'estimation des coûts et le contrat de location doivent être approuvés au préalable par le Ministre communautaire ou son fonctionnaire délégué.

Art. 8. Le montant de la compensation locative est égale à la différence entre, d'une part, les frais de location à charge de la société de logement, augmentés de l'annuité d'intérêt et d'amortissement des travaux d'assainissement, d'amélioration ou d'adaptation exécutés et des frais d'entretien, de réparation, de fonctionnement et de gestion et, d'autre part, le loyer à payer par le sous-locataire, sans pouvoir excéder toutefois cinq mille francs par mois.

Art. 9. La compensation locative est fixée par le Ministre communautaire et est due par mois échu de sous-location; elle est remboursée par trois mois échus, sur présentation des éléments ayant servi au calcul de la compensation.

Art. 10. § 1. Chaque société de logement tient un registre dans lequel sont inscrites dans l'ordre de leur introduction les demandes des candidats sous-locataires, avec mention des priorités visées au § 2. La société de logement tient le registre à la disposition du Ministre communautaire ou de son délégué.

Une copie du registre peut être réclamée à tout moment par le Ministre communautaire. Ce registre est à la disposition de tous les candidats sous-locataires. La forme, le contenu, le mode de tenue et le contrôle du registre sont déterminés par le Ministre communautaire.

§ 2. L'attribution des logements adaptés par les sociétés de logement s'effectue dans l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre, avec application des règles de priorités suivantes :

- 1° les candidats locataires bénéficiant d'un revenu n'excédant pas 250 000 F;
- 2° les candidats locataires dont le revenu se situe entre 250 001 F et 350 000 F;
- 3° les candidats locataires dont le revenu se situe entre 350 001 F et 400 000 F.

Parmi les candidats locataires visés sous les points 1°, 2° et 3°, l'habitation est attribuée en priorité et dans l'ordre d'importance suivant :

a) au locataire qui occupe une habitation inadaptée appartenant à la société de logement et qui a introduit une demande en vue de la location d'une habitation adaptée;

b) au candidat locataire qui habite et réside dans la commune où l'habitation est située;

c) au candidat locataire qui a quitté une habitation déclarée insalubre soit par nature, soit par surpeuplement, sur la base d'une décision prise par le bourgmestre ou au candidat locataire dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'un permis de démolition;

d) au locataire qui occupe une habitation appartenant à une société de logement et qui, suite à la fermeture ou à la restructuration de l'entreprise qui l'employait, doit se rapprocher de son nouveau lieu de travail;

e) lors de l'attribution, telle qu'elle est déterminée au § 2 de cet article, il sera tenu compte du fait si le logement est adapté à la composition de la famille du sous-locataire.

§ 3. Sans préjudice des dispositions du § 2 de cet article, les sociétés de logement ne sont pas tenues d'attribuer un logement à un candidat locataire intéressé si la compensation locative calculée suivant l'article 8 excède 5 000 F par mois.

Art. 11. Le montant annuel du loyer dû par le sous-locataire représente un certain pourcentage des frais annuels mis à charge de la société de logement et calculés après l'exécution des travaux, tel que défini à l'article 8.

Ce pourcentage est égal à 0,000125 R, R étant le revenu défini à l'article 1^{er}. Le montant annuel minimum s'élève toutefois à 25 000 F.

Art. 12. Le Ministre communautaire du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 19 mai 1987.

Le Président de l'Exécutif flamand,
G. GEENS

Le Ministre communautaire du Logement,
P. AKKERMANS

AUTRES ARRÊTÉS

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Ordres nationaux

Par arrêté royal du 19 décembre 1986, M. Miry, Jules, premier substitut de l'auditeur militaire, est promu Commandeur de l'Ordre de la Couronne.

Ordre judiciaire

Par arrêté royal du 12 juin 1987, M. Renard, A., docteur en droit, notaire à la résidence de Ouffet, est nommé juge suppléant à la justice de paix du canton de Hamoir.

Par arrêtés ministériels du 17 avril 1987, sont renouvelés pour un terme d'un an, prenant cours le 1^{er} juillet 1987, la désignation aux fonctions de stagiaire au parquet du tribunal de première instance de Bruxelles, de M. Lescrenier, A.; Mme Lustman, E., et M. Thoreau, J.

Par arrêté ministériel du 20 mai 1987, la désignation de Mme Vandeputte, B., aux fonctions de stagiaire au parquet du tribunal de première instance de Bruges, est renouvelée pour un terme d'un an prenant cours le 1^{er} juillet 1987.

Par arrêtés royaux du 12 juin 1987, sont nommés :

— commis-greffier principal au tribunal de première instance de Malines, Mme Helsen, G., commis-greffier à ce tribunal;

— commis-greffier au tribunal de police de Louvain, M. Meulemans, L., rédacteur au parquet de l'auditeur du travail de Louvain.

ANDERE BESLUITEN

MINISTERIE VAN JUSTITIE

Nationale Orden

Bij koninklijk besluit van 19 december 1986, is de heer Miry, Jules, eerste substituut-krijgsauditeur, bevorderd tot Commandeur in de Kroonorde.

Rechterlijke Orde

Bij koninklijk besluit van 12 juni 1987, is de heer Renard, A., doctor in de rechten, notaris ter standplaats Ouffet, benoemd tot plaatsvervangend rechter in het vreedegerecht van het kanton Hamoir.

Bij ministeriële besluiten van 17 april 1987, zijn vernieuwd voor een termijn van één jaar, met ingang van 1 juli 1987, de aanwijzing als stagiair in het parket van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, van de heer Lescrenier, A.; Mevr. Lustman, E., en de heer Thoreau, J.

Bij ministerieel besluit van 20 mei 1987, is de aanwijzing van Mevr. Vandeputte, B., als stagiair in het parket van de rechtbank van eerste aanleg te Brugge, hernieuwd voor een termijn van één jaar met ingang van 1 juli 1987.

Bij koninklijke besluiten van 12 juni 1987, zijn benoemd tot :

— eerstaanwezend klerk-griffier bij de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen, Mevr. Helsen, G., klerk-griffier bij die rechtbank;

— klerk-griffier bij de politierechtbank te Leuven, de heer Meulemans, L., opsteller bij het parket van de arbeidsauditeur te Leuven.