

F. 81 — 2086

13 NOVEMBRE 1981. — Arrêté ministériel fixant, pour la Région bruxelloise, les normes relatives à la détermination de la notion de logement adapté, pour les logements gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci

Le Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise,

Vu l'arrêté royal du 30 juin 1981 relatif aux locations, dans la Région bruxelloise, des habitations gérées par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, notamment les articles 2 et 6;

Vu l'avis de la Société nationale du logement;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 et modifiées par la loi ordinaire du 9 août 1970 des réformes institutionnelles, notamment l'article 3, § 1;

Considérant que l'urgence est justifiée, étant donné que la Société nationale du logement et les sociétés agréées par celle-ci doivent sous peu être mises au fait des normes auxquelles un logement adapté doit répondre afin de pouvoir mener une politique d'attribution adéquate;

Vu la délibération de l'Exécutif de la Région bruxelloise,

Arrête :

Article 1er. Pour être considéré comme un logement adapté le logement doit comprendre, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres à coucher suivant :

— une chambre par personne seule, par couple marié ou composé de concubins;

— deux chambres pour le couple marié ou composé de concubins dont l'un des membres est handicapé;

— une chambre supplémentaire pour le couple sans enfants dont les membres ont moins de 35 ans;

— une chambre supplémentaire par enfant; toutefois pour deux enfants du même sexe ayant moins de 10 ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de 6 ans, une chambre seulement, pour autant qu'ils ne soient pas handicapés;

— une chambre supplémentaire pour la personne ou le couple, membre du ménage.

Art. 2. Lors de l'attribution de logements spécialement destinés aux handicapés, la société peut, sur décision motivée de son Conseil d'administration, déroger en faveur du candidat-locataire aux normes fixées à l'article 1er.

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1982

Bruxelles, le 13 novembre 1981.

Mme L. DE PAUW-DEVEEN

F. 81 — 2087

13 NOVEMBRE 1981. — Arrêté ministériel relatif aux redevances et charges locatives, dans la Région bruxelloise, pour les logements gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci

Le Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise,

Vu l'arrêté royal du 30 juin 1981 relatif aux locations, dans la Région bruxelloise, des habitations gérées par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, notamment les articles 21 et 26;

Vu l'avis de la Société nationale du logement;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 et modifiées par la loi ordinaire du 9 août 1980 des réformes institutionnelles, notamment l'article 3, § 1er;

N. 81 — 2086

13 NOVEMBER 1981. — Ministerieel besluit tot vaststelling, voor het Brusselse Gewest, van de normen tot bepaling van het begrip aangepaste woning, voor de woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen

De Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest,

Gelet op het koninklijk besluit van 30 juni 1981 betreffende de huur, in het Brusselse Gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen, inzonderheid op de artikelen 2 en 6;

Gelet op het advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 en gewijzigd bij de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 3, § 1;

Overwegende dat de dringende noodzakelijkheid verantwoord is aangezien de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende vennootschappen eerlang op de hoogte dienen gesteld te worden van de normen waaraan een aangepaste woning dient te voldoen teneinde een passend beleid inzake toewijzing te kunnen voeren;

Gelet op de beraadslaging van de Executieve van het Brusselse Gewest,

Besluit :

Artikel 1. Om beschouwd te worden als een aangepaste woning, moet de woning, in functie van de gezinssamenstelling, het volgende aantal slaapkamers bevatten :

— één kamer per alleenstaande, per gehuwd of samenlevend paar;

— twee kamers voor het gehuwd of samenlevend paar waarvan één van beiden minder-valide is;

— een bijkomende kamer voor het paar waarvan de leden minder dan 35 jaar oud zijn en geen kinderen hebben;

— een bijkomende kamer per kind; evenwel slechts één kamer voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die beiden minder dan 10 jaar oud zijn of voor twee kinderen van verschillend geslacht die beiden minder dan 6 jaar oud zijn, voor zover zij niet minder-valide zijn;

— een bijkomende kamer voor de persoon of het paar, lid van het gezin.

Art. 2. Bij de toewijzing van woningen die speciaal bestemd zijn voor minder-validen kan de vennootschap, bij gemotiveerde beslissing van haar Raad van Beheer ten voordele van de kandidaat-huurder afwijken van de in artikel 1 bepaalde normen.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1982.

Brussel, 13 november 1981.

Mevr. L. DE PAUW-DEVEEN

N. 81 — 2087

13 NOVEMBER 1981. — Ministerieel besluit betreffende de bijdragen en de huurlasten, in het Brusselse Gewest, van de woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen

De Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest,

Gelet op het koninklijk besluit van 30 juni 1981 betreffende de huur, in het Brusselse Gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen, inzonderheid op de artikelen 21 en 26;

Gelet op het advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 en gewijzigd bij de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 3, § 1;

Considérant que l'urgence est justifiée, étant donné que la Société nationale du logement et les sociétés agréées par celle-ci doivent, sous peu, être mises au fait du calcul des redevances et charges locatives afin de pouvoir les communiquer à leurs locataires en temps utile;

Vu la délibération de l'Exécutif de la Région bruxelloise,

Arrête :

Article 1er. Les redevances et charges locatives visées à l'article 21 de l'arrêté royal du 30 juin 1981 relatif aux locations dans la Région bruxelloise, des habitations gérées par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, comprennent :

1° les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs au menu entretien, les menues réparations et le nettoyage des parties communes;

2° les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs à l'entretien des espaces verts;

3° les rémunérations et cotisations sociales du concierge et/ou surveillant, payées par la société, à l'exclusion du salaire en nature, étant entendu que ces frais ne peuvent être cumulés à ceux visés au 1° s'ils se rapportent au travail de la même personne;

4° les frais relatifs au menu entretien et au contrôle des ascenseurs, de l'installation du chauffage central, en ce compris le ramonage des cheminées, et du système de ventilation;

5° les frais relatifs à l'enlèvement des immondices et des objets encombrants;

6° les frais relatifs à la location et à l'entretien des compteurs de consommation d'eau et d'énergie;

7° les frais relatifs au menu entretien de l'antenne radio-T.V. collective;

8° les frais résultant de contrats conclus par la société au profit du locataire; la conclusion de ces contrats est soumise au consentement préalable de la Société nationale du logement;

9° les abonnements à la radio et télédistribution, pour autant que ceux-ci soient payés par la société;

10° les frais relatifs à la consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de mazout ayant trait au logement, pour autant qu'ils soient payés par la société, ainsi que ceux ayant trait aux parties communes;

11° les frais relatifs aux travaux de réparation effectués par la société qui, conformément aux dispositions du contrat de bail, sont à charge du locataire;

12° les frais d'amortissement de l'antenne radio-T.V. collective et des chauffe-eau, frigos et cuisinières mis à la disposition des locataires par la société, et ceci, jusqu'au 31 décembre 1986 au plus tard.

Art. 2. Le montant des redevances et charges locatives à charge de chaque locataire est fixé comme suit :

§ 1er. Les frais visés à l'article 1er, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 8° sont répartis de manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent;

§ 2. Les frais visés à l'article 1er, 9° sont répartis de manière égale entre les locataires qui font usage de la distribution;

§ 3. La consommation visée à l'article 1er, 10° est répartie comme suit :

— s'il existe des compteurs individuels par logement, la consommation de ces logements est déterminée d'après les compteurs individuels et la consommation des parties communes est répartie de manière égale entre le nombre de logements;

— s'il n'existe qu'un compteur collectif, la consommation est répartie comme suit :

80 p.c. sont répartis sur base de la superficie des logements et/ou sur base du relevé des appareils de mesurage individuels;

20 p.c. sont répartis de manière égale entre le nombre de logements;

§ 4. Les frais visés à l'article 1er, 11° sont imputés au locataire qui les a occasionnés;

§ 5. Les frais visés à l'article 1er, 12° sont à charge du locataire dont le logement est raccordé ou équipé, à raison de 1 p.c. par mois du prix de revient de l'antenne et des appareils.

Overwegende dat de dringende noodzakelijkheid verantwoord is aangezien de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende vennootschappen eerlang op de hoogte dienen gesteld te worden van de berekeningswijze van de bijdragen en huurlasten teneinde deze tijdig aan hun huurders kenbaar te maken;

Gelet op de beraadslaging van de Executieve van het Brussels Gewest,

Besluit :

Artikel 1. De bijdragen en huurlasten bedoeld in artikel 21 van het koninklijk besluit van 30 juni 1981 betreffende de huur, in het Brussels Gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen :

1° de leveringen, personeels- en werkingskosten betreffende het gewoon onderhoud, de kleine herstellingen en het schoonmaken van de gemene delen;

2° de leveringen, personeels- en werkingskosten betreffende het onderhoud van de groenruimten;

3° de door de vennootschap betaalde bezoldiging en sociale bijdragen van de huishouder en/of bewaker, met uitsluiting van het loon in natura, met dien verstande dat deze kosten niet mogen gecumuleerd worden met die bedoeld in 1° indien ze betrekking hebben op het werk van dezelfde persoon;

4° de kosten verbonden aan het gewoon onderhoud en de controle van de liften, de centrale verwarmingsinstallatie met inbegrip van het reinigen van de schourwen, en het ventilatiesysteem;

5° de kosten verbonden aan ophalingen van huisvuil en hinderlijke voorwerpen;

6° de kosten verbonden aan de huur en het onderhoud van de tellers voor water- en energieverbruik;

7° de kosten verbonden aan het gewoon onderhoud van de collectieve radio- en T.V.-antenne;

8° de kosten voortvloeiend uit contracten die door de vennootschap ten behoeve van de huurder worden afgesloten; het afsluiten van deze contracten is aan de voorafgaande toestemming van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting onderworpen;

9° de abonnementsgelden voor radio- en T.V.-distributie, voor zover ze door de vennootschap betaald worden;

10° de verbruikskosten van water, gas, electriciteit en stookolie ten behoeve van de woningen, voor zover deze door de vennootschap worden betaald, en van de gemene delen;

11° de kosten verbonden aan de door de vennootschap uitgevoerde herstellingswerken die overeenkomstig de bepalingen van het huurcontract ten laste van de huurder vallen;

12° de afschrijvingskosten van de collectieve radio- en televisie-antenne en van de door de vennootschap ter beschikking van de huurders gestelde waterverwarmers, koelkasten en kookfornuizen, en dit uiterlijk tot 31 december 1986.

Art. 2. Het bedrag der bijdragen en huurlasten ten laste van iedere huurder wordt als volgt bepaald :

§ 1. De in artikel 1, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° en 8° bedoelde kosten worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarop ze betrekking hebben;

§ 2. De in artikel 1, 9° bedoelde kosten worden gelijk verdeeld onder de huurders die gebruik maken van de distributie;

§ 3. Het in artikel 1, 10° bedoelde verbruik wordt als volgt verdeeld :

— indien er individuele tellers per woning bestaan, wordt het verbruik ten behoeve van de woningen bepaald aan de hand van de individuele meterstand en het verbruik ten behoeve van de gemene delen gelijk verdeeld over het aantal woningen;

— indien er enkel een collectieve teller bestaat, wordt het verbruik als volgt verdeeld :

80 pct. op basis van de oppervlakte van de woningen en/of op basis van de opname der individuele meettoestellen;

20 pct. gelijk over het aantal woningen;

§ 4. De in artikel 1, 11° bedoelde kosten worden verhaald op de huurder voor wie ze gemaakt werden;

§ 5. De in artikel 1, 12° bedoelde kosten worden a rato van 1 pct. per maand van de kostprijs van de antenne en de toestellen ten laste gelegd van de huurder wiens woning erop aangesloten of ermee uitgerust is.

Art. 3. Les redevances et charges locatives doivent correspondre à des frais réels de la société et sont imputées aux locataires sur base de documents probants.

Art. 4. Le paiement des redevances et charges locatives est effectué au moyen de provisions mensuelles. Sauf stipulation contraire au contrat de bail, le paiement s'effectue en même temps que celui du loyer.

Lors de l'établissement du montant de la provision, et avant d'y apporter toute modification, la société doit transmettre au locataire une estimation détaillée et fidèle à la réalité des composantes de ce montant, et ceci par simple lettre. A échéance annuelle fixe la société procède à une régularisation sur base de pièces justificatives relatives à la période concernée.

A chaque régularisation le locataire reçoit un décompte détaillé et le nouveau montant de la provision lui est notifié. Le montant de la régularisation est payé en même temps que cette provision.

Art. 5. Le locataire, ou son représentant muni d'une autorisation écrite, a le droit de prendre connaissance, dans le mois qui suit la communication du montant de la régularisation visée à l'article 4, des documents probants visés à l'article 3, selon les modalités prévues au règlement d'ordre intérieur.

Art. 6. Les redevances et charges locatives sont comptabilisées conformément au plan comptable arrêté par la Société nationale du logement en application de l'arrêté royal du 7 mars 1978 déterminant la teneur et la présentation d'un plan comptable minimum normalisé.

Art. 7. Nulle autre redevance ou charge locative que celle reprise par le présent arrêté ne peuvent être mises à charge du locataire par la société.

Art. 8. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1982.

Bruxelles, le 13 novembre 1981.

Mme L. DE PAUW-DEVEEN

F. 81 — 2088

13 NOVEMBRE 1981. — Arrêté ministériel approuvant, pour la Région bruxelloise, le contrat-type de bail pour les logements gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci

Le Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise,

Vu l'arrêté royal du 30 juin 1981 relatif aux locations, dans la Région bruxelloise, des habitations gérées par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, notamment les articles 6, 7, 23 et 29;

Vu la proposition de la Société nationale du logement;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 et modifiées par la loi ordinaire du 9 août 1980 des réformes institutionnelles, notamment l'article 3, § 1;

Considérant que l'urgence est justifiée, étant donnée que, pour l'application de l'arrêté royal précité, les sociétés agréées par la Société nationale du logement doivent sous peu être informées de ce contrat-type de bail;

Vu la délibération de l'Exécutif de la Région bruxelloise,

Arrête :

Article 1er. Le contrat-type de bail, établi par la Société nationale du logement et repris en annexe du présent arrêté est approuvé.

Art. 3. De bijdragen en huurlasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de vennootschap en worden aan de huurder aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Art. 4. De betaling van de bijdragen en huurlasten gebeurt door middel van maandelijksse voorschotten. Behoudens andersluidende bepaling in de huurovereenkomst gebeurt deze betaling samen met deze van de huurprijs.

Bij het bepalen van het bedrag van het voorschot en vóór elke wijziging daaraan moet de vennootschap de huurder een gedetailleerde en werkelijkheidsgetrouwe raming van de samenstellende delen van dit bedrag bij gewone brief mededelen. Op de door haar bepaalde jaarlijkse vervaldag gaat de vennootschap over tot regularisatie op basis van de op de referentieperiode betrekking hebbende bewijsstukken.

Bij elke regularisatie ontvangt de huurder een gedetailleerde afrekening en wordt hij in kennis gesteld van het nieuw te betalen voorschot. Het regularisatiebedrag wordt samen met dit voorschot vereffend.

Art. 5. De huurder, of zijn vertegenwoordiger voorzien van een geschreven machtiging, heeft het recht in de loop van de maand volgend op de kennisgeving van het in artikel 4 bedoelde regularisatiebedrag kennis te nemen van de in artikel 3 bedoelde bewijskrachtige documenten, overeenkomstig de regels bepaald in het huishoudelijk reglement.

Art. 6. De bijdragen en huurlasten worden geboekt overeenkomstig het door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting vastgesteld rekeningstelsel, in toepassing van het koninklijk besluit van 7 maart 1978 tot bepaling van de inhoud en van de indeling van een als minimum geldend genormaliseerd rekeningstelsel.

Art. 7. Geen enkele andere bijdrage of huurlast dan deze vervat in dit besluit mogen door de vennootschap ten laste van de huurder gelegd worden.

Art. 8. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1982.

Brussel, 13 november 1981.

Mevr. L. DE PAUW-DEVEEN

N. 81 — 2088

13 NOVEMBER 1981. — Ministerieel besluit tot goedkeuring, voor het Brusselse Gewest, van de type-huurovereenkomst voor de woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen

De Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest,

Gelet op het koninklijk besluit van 30 juni 1981 betreffende de huur, in het Brusselse Gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen, inzonderheid op de artikelen 6, 7, 23 en 29;

Gelet op het voorstel van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 en gewijzigd bij de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 3, § 1;

Overwegende dat de dringende noodzakelijkheid verantwoord is aangezien voor de toepassing van voormeld koninklijk besluit de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen eertlang in kennis dienen gesteld te worden van deze type-huurovereenkomst;

Gelet op de beraadslaging van de Executieve van het Brusselse Gewest,

Besluit :

Artikel 1. De bij dit besluit gevoegde door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting opgestelde type-huurovereenkomst wordt goedgekeurd.