

| Nom botanique Plantkundige naam | Partie utilisée Gebruikt deel | Nom de l'épice Specerijnaam |
|--|--|--|
| <i>Piper nigrum</i> L. | Fruit Vrucht | Poivre Zwarte peper |
| <i>Punica Granatum</i> L. | Graine (séchée avec la chair) Zaad (gedroogd met vruchtvlees) | Grenade Granaatappel |
| <i>Rosmarinus officinalis</i> L. | Feuille Blad | Romarin Rozemarijn |
| <i>Salvia officinalis</i> L. | Feuille Blad | Sauge officinale Echte salie |
| <i>Salvia Sclarea</i> L. | Feuille Blad | Sauge sciarée Scharlei |
| <i>Satureia hortensis</i> L. | Feuille et sommet florale Blas en bloeiende top | Sarriette Bonekruid |
| <i>Sinapis alba</i> L. <i>Brassica alba</i> (L.) Rabenh. | Graine Zaad | Moutarde blanche Witte mosterd |
| <i>Tamarindus indica</i> L. | Fruit Vrucht | Tamarin Tamarinde |
| <i>Thymus Serpyllum</i> L. | Feuille et sommet florale Blad en bloeiende top | Serpolet Wilde thym |
| <i>Thymus vulgaris</i> L. | Feuille et sommet florale Blad en bloeiende top | Thym Echte thym |
| <i>Trachyspermum ammi</i> (L.) Sprague | Fruit Vrucht | Ajowan Ajowan |
| <i>Trigonella foenumgraccum</i> L. | Graine Zaad | Fenugrec Fenegriek |
| <i>Vanilla fragrans</i> (Salisbury) <i>Vanilla planifolia</i> Andrews | Fruit Vrucht | Vanille légitime Vanille legitime |
| <i>Vanilla tahitensis</i> J.W. Moore | Fruit Vrucht | Vanille de Tahiti Tahiti vanille |
| <i>Vanilla Pompona</i> Schiede | Fruit Vrucht | Vanille des Antilles Vanille der Antillen |
| <i>Xylopia aethiopica</i> (Dunal) A. Richard | Fruit Vrucht | Kani Kani peper |
| <i>Zingiber officinale</i> Roscoe | Rhizome Wortelstok | Gingembre Gember |

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 29 septembre 1983.

Le Secrétaire d'Etat à la Santé publique
et à l'Environnement,

F. AERTS

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 29 september 1983.

De Staatssecretaris voor Volksgezondheid en Leefmilieu,

F. AERTS

EXECUTIFS — EXECUTIEVEN

REGION WALLONNE

F. 83 — 1861

Arrêté de l'Exécutif régional wallon relatif aux locations des logements,
gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci

RAPPORT A L'EXECUTIF REGIONAL WALLON

Monsieur le Ministre-Président,
Chers Collègues,

Dans sa déclaration de politique régionale du 8 février 1982, l'Exécutif annonçait, dans la huitième partie, consacrée au Logement,

ment, qu'après évaluation de la réforme du système locatif, telle qu'elle est organisée par l'arrêté royal du 28 décembre 1979, il en modifierait certaines dispositions en vue de renforcer la justice distributive et de garantir le maintien d'un certain niveau d'investissement compatible avec les limites financières prévisibles à ce moment.

Cette évaluation a fait apparaître qu'à la fin de l'exercice 1982, les 115 sociétés agréées par la Société nationale du Logement géant des logements situés sur le territoire de la Région wallonne, accusaient un déficit global de plus de 1 200 000 000 F.

Compte tenu de la situation budgétaire actuelle très délicate de la Région wallonne, due, dans une mesure très importante, au nombre fort élevé de constructions de logements sociaux destinés à la location et ce, depuis le 1er janvier 1975, et au mode de financement de ces constructions, il était de la responsabilité du Ministre du Logement de présenter un projet d'arrêté redressant les anomalies de la réglementation en vigueur.

L'objet des nouvelles dispositions est donc d'assurer un équilibre financier global du système, tout en garantissant l'équilibre financier de chacune des sociétés agréées. Seul cet équilibre permettra la poursuite d'investissements indispensables dans le secteur du logement social locatif, étant entendu que le principe de la modulation des loyers en fonction des revenus des occupants n'est pas remis en cause.

Le présent rapport décrit, tout d'abord, le mode général du calcul des loyers puis, explicite ou précise un certain nombre de dispositions particulières, tout en justifiant ponctuellement le fait que certaines observations du Conseil d'Etat n'ont pu être rencontrées.

Le loyer payé par le locataire, aux termes des dispositions de la nouvelle réglementation, est égal au loyer de base du logement, adapté en fonction des revenus des personnes qui occupent le logement.

Le loyer de base d'un logement est égal à un pourcentage du prix de revient actualisé du logement, fixé par la société agréée conformément aux règles générales que je communiquerai par voie de circulaire publiée au *Moniteur belge*; le coefficient sera compris entre 3,5 et 7,5 p.c., sans toutefois que le montant total des loyers de base des logements appartenant à une même société puisse être supérieur à 5,5 p.c. du prix de revient actualisé de l'ensemble de ces logements.

L'article 2, point 7 définit la notion de « revenus » en faisant référence au Code des impôts sur les revenus; il en reprend d'ailleurs la terminologie. Ainsi, les rentes alimentaires, qu'elles soient perçues ou versées, ne seront prises en considération qu'à concurrence de 80 p.c. Quant aux revenus professionnels, la notion retenue est celle qui figure sur la note de calcul établie par l'Administration des Contributions directes et non sur la fiche mensuelle de salaire. Il s'agit de revenus professionnels bruts, précompte professionnel non déduit, après déduction des cotisations sociales et des charges professionnelles, réelles ou forfaitaires.

Compte tenu de la législation fiscale actuelle, le choix de cette notion de revenus professionnels a l'avantage de ne pas pénaliser les travailleurs actifs par rapport aux personnes qui bénéficient de revenus de remplacement sur lesquels sont pratiqués des abattements très importants.

A l'article 2, point 9, le mot « réhabilitation » vise notamment la remise en état du logement, son assainissement, son amélioration, son aménagement, son agrandissement, l'augmentation de sa surface habitable.

Le Conseil d'Etat a observé que l'article 31 du Code du logement n'habilite pas l'Exécutif à déterminer ni la nature ni le montant des frais qui peuvent être imputés comme charges aux occupants; c'est le droit commun qui doit régir cette matière.

Je n'ai pu me rallier à cette prise de position. En effet, la disposition visée; soit l'article 3, § 2, reprend presque mot pour mot le texte de l'article 3, § 3 de l'arrêté royal du 28 décembre 1979 sur lequel le Conseil d'Etat n'avait à l'époque émis aucune observation. Aucun recours n'a été introduit contre cette disposition, ni à

l'égard de l'arrêté ministériel du 31 mars 1980 portant réglementation et uniformisation du calcul des redevances et des charges pour les habitations de la Société nationale du Logement et des sociétés agréées par celle-ci, pris en exécution de l'article précité.

D'autre part, j'estime que l'interprétation donnée par le Conseil d'Etat du mot « loyer » est excessivement restrictive, certains auteurs estimant en effet que le loyer comprend à la fois le loyer au sens strict et les charges locatives. En outre, les diverses lois dites « de blocage des loyers » excluent expressément de leur champ d'application les conventions passées avec les sociétés agréées par la Société nationale du Logement.

Or, ces lois contiennent des dispositions relatives aux charges locatives et, bien que temporaires, constituent le droit commun. Il était donc impossible de suivre l'observation du Conseil d'Etat sur ce point.

L'article 5, § 1er dispose que le coefficient déterminant le loyer de base doit être identique pour les logements qui ont fait l'objet d'une même adjudication. Lorsque différents types de logements coexistent, le loyer de base est automatiquement modulé en fonction du prix de revient de chaque type de logements.

La réduction de loyer due à la déduction de 25 000 F par enfant à charge prévue à l'article 6, § 1er, 2° est supportée par la société agréée lorsque le ménage a un ou deux enfants à charge; à partir de trois enfants à charge, cette réduction est supportée par la Région conformément à l'article 31 du Code du logement.

Bien que les loyers soient à présent adaptés chaque année en fonction, notamment, des revenus, j'ai estimé qu'une diminution sensible des revenus devait donner lieu à une adaptation rapide des loyers.

La disposition de l'article 7, 5°, qui précise le mécanisme de cette adaptation, était dès lors indispensable en ce sens qu'elle permet de tenir compte de l'évolution des revenus des locataires sans attendre la révision annuelle où sont pris en considération les revenus recueillis deux ans auparavant.

Quant à l'adaptation annuelle des loyers, qui remplace l'indexation prévue par la réglementation actuelle, j'ai jugé utile de la fixer au 1er octobre afin de permettre aux sociétés de calculer les loyers en connaissant les revenus des locataires établis par l'Administration des Contributions directes.

La limite supérieure des loyers est fonction du loyer normal, c'est-à-dire du loyer des logements du même type, du secteur privé, situés à proximité. Dans le cas où un locataire estime que la valeur locative normale du logement n'a pas été déterminée correctement par la société agréée, il appartiendra au juge de paix de fixer cette valeur.

Quant à la limite inférieure du loyer, je l'ai fixée dans un esprit particulièrement social au tiers du loyer de base, ce qui constitue un important progrès par rapport à la réglementation actuelle.

En ce qui concerne l'attribution des logements sociaux, trois innovations essentielles sont reprises dans la nouvelle réglementation.

Le logement attribué doit être adapté à la composition des ménages occupants et une priorité absolue est accordée aux locataires qui désirent quitter un logement non adapté pour occuper un logement adapté appartenant à la même société. Il est essentiel en effet de lutter contre la sur-occupation ou la sous-occupation de logements sociaux.

Les règles fixant les priorités ont également été modifiées. Les priorités sont à présent classées dans un ordre décroissant et le logement adapté est attribué au ménage qui bénéficie d'une priorité. A priorité égale, c'est le ménage qui bénéficie d'une ou de plusieurs autres priorités qui est choisi; à défaut, c'est le ménage dont l'inscription dans le registre des candidatures est la plus ancienne.

Enfin, un arrêté ministériel déterminera les dispositions d'un contrat-type de bail qui régira obligatoirement toutes les nouvelles locations et pourra, avec l'accord du locataire, remplacer le contrat en cours. Afin d'accroître la protection des locataires, ce contrat-type contiendra une disposition stipulant qu'en cas de rupture du bail, le préavis donné au locataire doit être motivé. En cas de contestation, c'est au Juge de Paix qu'il appartiendra de se prononcer sur l'opportunité du renouveau.

Le Conseil d'Etat a estimé que la disposition de l'article 18 relative au droit de recours du candidat-locataire ne pouvait être suivie d'effet, pour les motifs qu'il n'appartient pas à l'Exécutif ni de déterminer les effets d'un contrat civil reposant sur l'attribution erronée d'un logement social, ni de se prononcer sur la validité d'un acte administratif pris en violation de l'arrêté en projet.

Je n'ai pu rencontrer cette observation du Conseil d'Etat. En effet, l'arrêté ministériel du 30 mars 1971 organisant le recours du candidat-locataire à une habitation de la Société nationale du Logement ou des sociétés agréées par celle-ci, pris en exécution de l'article 13, § 3 de l'arrêté royal du 28 décembre 1979, n'a pas pour objet de mettre fin au contrat de bail passé par un candidat qui s'est vu attribuer un logement à tort.

Il ne sanctionne pas non plus l'acte administratif constitué par une attribution non conforme aux dispositions de l'arrêté royal précité. Il se borne à accorder une priorité absolue au locataire lésé. Cet arrêté ministériel devra être remplacé par un arrêté de l'Exécutif qui répondra également au souhait du Conseil d'Etat.

L'indexation, dont le mécanisme est décrit à l'article 21, vise le montant des revenus à l'admission ainsi que le diviseur intervenant dans le calcul du coefficient de revenus. Cette dernière indexation est la seule qui interviendra dorénavant dans le calcul du loyer et cela, au bénéfice des locataires.

Quant à l'indexation des loyers effectuée en vertu de la réglementation actuelle, elle est bloquée à l'indice 1,25 jusqu'au 1er janvier 1984.

L'article 23 abroge la disposition du système actuel qui prévoyait une adaptation triennale devant intervenir, pour la première fois, le 1er octobre 1983. Il est évident qu'il ne s'indiquait pas de calculer de nouveaux loyers à cette date alors que le nouvel arrêté entrera en vigueur le 1er janvier 1984.

Deux dispositions transitoires intéressent les locataires dont le loyer sera augmenté le 1er janvier 1984. En cas de refus du nouveau loyer, le locataire devra quitter le logement dans les six mois et son loyer restera identique au loyer exigible, en application de la réglementation actuelle, le 31 décembre 1983. Par loyer exigible, on entend le montant dû réglementairement et calculé en vertu de l'arrêté royal du 28 décembre 1979 à l'indice 1,25.

Enfin, l'article 25 étale l'augmentation sur une période de 6 mois maximum, à concurrence d'augmentations successives de 10 p.c. du loyer exigible le 31 décembre 1983.

L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions est fixée au 1er janvier 1984 à l'exception, bien entendu de l'article bloquant l'indexation et de l'article supprimant l'adaptation triennale, tandis que dès la publication de l'arrêté au *Moniteur belge*, les sociétés seront en droit de procéder à la collecte des renseignements relatifs au contrôle des conditions d'admission et au calcul des loyers.

Le Ministre de la Région Wallonne
pour le Logement et l'Informatique,

A. BERTOUILLE

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat, section de législation, neuvième chambre, saisi par le Ministre de la Région wallonne pour le Logement et l'Informatique, le 7 février 1983, d'une demande d'avis sur un

projet d'arrêté de l'Exécutif régional wallon « déterminant le taux des loyers et les conditions d'admission des locataires pour les logements appartenant à la Société nationale du logement et aux sociétés agréées par celle-ci », a donné le 22 mars 1983 l'avis suivant :

Observations générales

L'arrêté en projet tend à remplacer l'arrêté royal du 28 décembre 1979 déterminant pour la région wallonne le taux des loyers et les conditions d'admission des locataires pour les habitations de la Société nationale du logement et des sociétés agréées par celle-ci. Il trouve son fondement dans l'article 31 du Code du logement, aux termes duquel :

« Sur avis de la Société nationale intéressée, le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, détermine le taux des loyers applicables aux locataires des sociétés agréées et à ceux de la Société nationale, les conditions d'admission des locataires qui doivent être des personnes de revenus modestes et parmi celles-ci les priorités spéciales au bénéfice de certains candidats-locataires, le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, chefs de famille nombreuse, les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation.

L'Etat prend en charge les remises de loyer accordées en vertu du premier alinéa aux locataires chefs de famille nombreuse ».

I.

Plusieurs dispositions du projet délèguent un pouvoir réglementaire au Ministre de la Région wallonne qui a le logement dans ses attributions (article 2.10, article 3, § 2, alinéa 2, article 8, § 1er, alinéa 1er, article 11, § 1er, alinéas 1er et 4, et § 2, alinéa 1er, et article 15); d'autres à la Société nationale du logement (article 2.5, article 5, § 1er, alinéa 1er, et article 6, § 2, alinéa 2).

D'une manière générale, les subdélégations du pouvoir conféré au Roi (actuellement aux Exécutifs des Régions wallonne et flamande) par l'article 31 précité, et qu'il Lui est prescrit d'exercer par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, ne peuvent avoir pour objet que des mesures d'exécution de caractère secondaire, destinées à permettre l'application, dans le détail, des règles que le Roi a été habilité à arrêter dans les formes indiquées. Encore faut-il faire une distinction, pour l'admissibilité de l'objet et de l'étendue d'une telle subdélégation, entre le Ministre et la Société nationale du logement. Cette dernière, à la différence du Ministre, n'assume aucune responsabilité susceptible d'être sanctionnée politiquement. En outre les arrêtés réglementaires que prend un Ministre, par délégation de l'Exécutif régional, doivent être publiés en vertu de l'article 84 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, alors qu'une obligation semblable n'existe pas pour les instructions de la Société nationale. Il ne se conçoit donc pas que celle-ci se voie conférer une compétence réglementaire sur base de l'article 31 du Code du logement.

Les instructions de la Société nationale du logement se rattachent au surplus au pouvoir de tutelle que lui confère l'article 34 du Code du logement. Par leur nature, elles s'apparentent aux circulaires que les autorités de tutelle peuvent prendre sans toutefois s'en trouver liées dans l'exercice de la tutelle ni, par conséquent, dispensées d'examiner chaque cas en fait et en droit. Il n'appartient pas à l'Exécutif de modifier cette nature en conférant auxdites instructions la force obligatoire d'un règlement.

Les articles portant une délégation seront examinés à la lumière des principes qui viennent d'être énoncés.

II.

Le pouvoir donné au Roi, en l'occurrence à l'Exécutif de la Région wallonne, de déterminer « le taux des loyers applicables aux locataires des sociétés agréées et à ceux de la Société nationale » doit logiquement impliquer celui de préciser que le loyer fixé de la sorte « ne couvre ni les redevances, ni les consommations, ni les frais qui peuvent être imputés comme charges aux occupants » (article 3, § 2, alinéa 1er, du projet).

Pour le surplus, l'article 31 du Code du logement n'habilite pas le Roi à déterminer la nature ni le montant des « frais qui peuvent être imputés comme charges aux occupants ». A défaut d'une telle habilitation, cette détermination résultera du droit commun auquel, pour son interprétation sur ce point, le projet devra être présumé conforme.

Rien n'empêche, bien entendu, que, dans les limites compatibles avec la notion même de frais, les modes d'établissement, de comptabilisation, de perception et de vérification par le locataire des frais incombant à celui-ci soient uniformisés par l'arrêté ou en vertu de celui-ci.

EXAMEN DU TEXTE

Intitulé

L'intitulé serait plus simplement et plus exactement rédigé comme suit :

« Arrêté de l'Exécutif régional wallon relatif aux locations, dans la Région wallonne, des logements gérés par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci ».

Préambule

Le visa de l'arrêté royal du 28 décembre 1979 se justifie parce que l'article 20 de cet arrêté sera modifié pour la période durant laquelle ledit arrêté demeurera en vigueur, c'est-à-dire jusqu'au 30 septembre 1983. L'alinéa 2 devrait donc être complété par les mots « notamment l'article 20 ».

Dispositif

Article 1er

A l'alinéa 1er, il conviendrait d'écrire : « appartenant à la Société nationale du logement ou aux sociétés agréées par celle-ci ».

Il est suggéré de rédiger l'alinéa 2 comme suit :

« Il n'est pas applicable à la location d'immeubles ou de parties d'immeubles affectées à un usage commercial, à un service public, à des fins d'intérêt social ou collectif ou au logement des concierges. Il n'est pas applicable non plus à la location de garages à des personnes qui ne sont pas locataires d'un logement social ».

Article 2

Au 2, il vaudrait mieux écrire : « la Société nationale du logement ou la Société agréée par celle-ci ».

Au 4, il serait plus correct d'écrire : « la personne ou les personnes... ».

La délégation donnée à la Société nationale du logement, par la deuxième phrase du point 5, d'établir « la liste des organismes dont les certificats ou les attestations de reconnaissance de handicap sont pris en considération » ne peut être admise que si cette liste, soit n'a qu'un caractère purement indicatif, soit procède d'une simple application des dispositions relatives au statut des handicapés. Mieux vaudrait donc omettre cette deuxième phrase, ce qui laisserait à la Société nationale la faculté de dresser la liste indiquée par simple circulaire, sans paraître lui permettre de limiter à son gré les modes de preuve de la qualité de handicapé reconnu.

Sous le 6, il serait plus correct de dire :

« S'il est orphelin, handicapé ou les deux, cet enfant est compté pour deux enfants à charge ».

Au 9, la double conjonction « et/ou », qui est incorrecte, doit être remplacée par « ou ».

La délégation donnée au Ministre par le point 10 peut être admise car elle n'a pour objet que l'établissement d'un tableau d'actualisation qui, par définition, reposera sur des données objectives.

Article 3

Le paragraphe 2 doit être examiné à la lumière de l'observation générale n° II. Pour les raisons qui y ont été indiquées, « les frais qui peuvent être imputés comme charges aux occupants » résulteront de l'application du droit commun. Dans cette perspective, les expressions « l'utilisation des équipements du logement » et « l'usage des parties communes » devraient être précisées ou omises. Le loyer couvre en effet nécessairement, au moins en partie, l'utilisation et l'usage décrits en des termes aussi généraux.

Article 5

Il ne peut être admis que la Société nationale du logement soit habilitée à déterminer un coefficient qui peut varier de 3,5 p.c. à 7,5 p.c. c'est-à-dire plus que du simple au double. Un tel coefficient pourrait être déterminé par le Ministre à la condition que l'Exécutif lui-même ait tracé les règles principales de cette détermination.

Le paragraphe 1er doit dès lors être revu. La même observation vaut évidemment pour l'article 8, § 1er, alinéa 2.

Le paragraphe 2, en chargeant la Société nationale du logement d'approuver le loyer de base établi conformément au paragraphe 1er, crée une tutelle d'approbation qui n'est pas conforme à l'article 34, alinéa 2, du Code du logement. Cette dernière disposition indique à suffisance les obligations et les pouvoirs de la Société nationale. Le paragraphe 2 doit donc être omis.

Article 6

L'habilitation qui paraît conférée à la Société nationale du logement par la dernière phrase du paragraphe 2 ne peut être admise pour les raisons indiquées dans l'observation générale n° 1. Si, comme on peut le supposer, cette phrase n'avait pas de portée normative véritable, elle devrait être omise. Dans le cas contraire, les règles d'établissement des revenus devraient être établies, pour l'essentiel, par l'Exécutif et, pour le surplus, par le Ministre.

Article 11

Dans la deuxième phrase du paragraphe 1er, il faudrait écrire : « les demandes comprenant... ».

Le premier alinéa du paragraphe 2 serait mieux rédigé comme suit :

« 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 nationale du logement ».

Article 12

Au cinquième tiret, mieux vaudrait écrire, comme dans l'arrêté royal du 28 décembre 1979, « ou la personne qui quitte un bateau pour lequel l'Etat octroie une prime de déchirage » au lieu de « et le bénéficiaire d'une prime de déchirage ».

Article 13

Dans la phrase liminaire, il faudrait écrire « le logement qui comprend... ».

Article 14

Le paragraphe 3 semble donner voix délibérative au commissaire du Gouvernement de la Société nationale du logement.

Il ressort des indications fournies au Conseil d'Etat que telle n'est pas l'intention de l'Exécutif.

Par ailleurs, le texte est inadapté au cas où, conformément à la définition de la Société, donnée à l'article 2, il s'agit d'un logement à attribuer par la Société nationale elle-même. Il faudrait donc écrire : « et, selon le cas, du commissaire du Gouvernement auprès de la Société nationale du logement ou du commissaire de la Société nationale de logement, lesquels n'ont pas voix délibérative ».

Article 15

L'article serait mieux rédigé comme suit :

« Article 15. 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 nationale du logement ».

Article 16

Suivant le paragraphe 1er :

« Le ménage est tenu de délivrer dans le mois à la société tout renseignement nécessaire au contrôle des conditions d'admission et au calcul du loyer ».

1. Le verbe « délivrer » est généralement réservé par l'usage aux documents administratifs. En l'occurrence, mieux vaudrait employer le verbe « fournir ».

2. Le point de départ du délai de un mois n'apparaît pas clairement du texte. On peut supposer que le ménage n'est pas tenu d'informer spontanément la société des événements de nature à affecter les conditions d'admission ou le calcul du loyer, puisque l'article 17, § 1er, attache la sanction qu'il prévoit au refus de fournir en temps utile les renseignements nécessaires.

3. En faisant peser l'obligation sur « le ménage », le texte manque de précision. Il semblerait préférable de s'inspirer de l'article 22 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.

Si l'intention des auteurs du projet est bien conforme à ce qui est supposé au 2 ci-avant, le texte suivant est proposé :

« § 1er. Les candidats locataires, les locataires et les membres de leur ménage sont tenus de fournir, dans le mois de la demande qui leur en est faite, tout renseignement... ».

Le début du paragraphe 2 devrait être adapté à la rédaction du paragraphe 1er.

Article 17

Le paragraphe 1er vise l'hypothèse de la candidature, le paragraphe 2 celle où l'occupation est réalisée. Cette différence apparaîtrait plus clairement dans la rédaction suivante :

« § 1er. Toute déclaration inexacte ou incomplète d'un candidat locataire ou d'un membre de son ménage, le refus... ».

§ 2. Dans le cas où les faits visés au paragraphe 1er sont imputables à un locataire ou à un membre de son ménage, la société... ».

Tel qu'il est rédigé, le paragraphe 2 ne semble laisser aucun pouvoir d'appréciation à la société lorsque celle-ci a constaté un manquement imputable au locataire ou à l'un des membres de son ménage.

Par ailleurs, il n'indique pas non plus pour quelle durée le montant maximum visé à l'article 9 peut être exigé.

On peut se demander s'il ne correspondrait pas mieux aux intentions de l'Exécutif d'écrire : « ... la société peut porter le loyer au montant maximum... ».

L'expression « décrète l'obligation de quitter le logement » n'est guère heureuse. Mieux vaudrait écrire : « décide que le bail sera résilié... ».

Compte tenu des définitions données à l'article 2, il faudrait remplacer les mots « le preneur » par « le locataire » ; à la fin du paragraphe.

Au paragraphe 3, il faut dire : « La décision d'appliquer le paragraphe 1er ou le paragraphe 2 » au lieu de « La décision d'appliquer les dispositions des paragraphes précédents ».

Article 18

Suivant cette disposition :

« Un droit de recours 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 10 à 14. Les modalités de ce recours sont fixées par arrêté de l'Exécutif après avis de la Société nationale du Logement ».

Il n'apparaît pas que le recours ainsi prévu puisse avoir un effet quelconque. La détermination de cet effet ne pourrait être considérée comme une modalité au sens de la deuxième phrase.

On rappellera que dans l'avis qu'il avait donné sur le projet devenu l'arrêté royal du 28 décembre 1979 déterminant pour la Région wallonne le taux des loyers et les conditions d'admission des locataires pour les habitations de la Société nationale du logement et des sociétés agréées par celle-ci (L. 13.472/2), le Conseil d'Etat avait fait l'observation suivante :

« Il n'appartient au Roi (à présent l'Exécutif) ni de déterminer les effets d'un contrat civil reposant sur l'attribution erronée d'un logement social, ni de se prononcer sur la validité d'un acte administratif pris en violation de l'arrêté en projet ».

Article 23

Il va de soi que cet article ne pourrait pas prévaloir contre une disposition contractuelle en application de laquelle le locataire jouirait du droit au bail moyennant un loyer inférieur à celui qui serait fixé en vertu de l'arrêté en projet et pour une durée déterminée venant à expiration après le 1er octobre 1983.

La chambre était composée de :

MM. :

P. Tapie, président de chambre.

P. Knaepen; A. Vanwelkenhuyzen, conseillers d'Etat.

R. Pirson; C. Deschamps, assesseurs de la section de législation.

Mme R. Deroy, greffier assumé.

Le rapport a été présenté par M. J. Salmon, premier auditeur.

Le greffier,

R. Deroy.

Le président,

P. Tapie.

19 MAI 1983. — Arrêté de l'Exécutif régional wallon relatif aux locations des logements, gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci

L'Exécutif régional wallon,

Vu le Code du Logement, notamment l'article 31;

Vu l'arrêté royal du 28 décembre 1979, déterminant pour la Région wallonne le taux des loyers et les conditions d'admission des locataires pour les habitations de la Société nationale du Logement et des sociétés agréées par celle-ci, notamment les articles 7 et 20;

Vu l'avis du 1er février 1983 de l'Inspecteur des Finances;

Vu l'avis du 11 janvier 1983 de la Société nationale du Logement;

Vu l'avis du Conseil d'Etat sur les articles 1 à 22, 24, 27, 28 et 29;

Vu l'urgence en ce qui concerne les articles 23, 25 et 26;

Considérant que le nouveau mécanisme de fixation des loyers doit être déterminé sans délai, afin que la nouvelle réglementation puisse être effectivement appliquée à la date prévue;

Sur la proposition du Ministre de la Région wallonne pour le Logement et l'Informatique,

Arrête :

TITRE Ier. — Champ d'application

Article 1er. Le présent arrêté est applicable à la location de logements, situés sur le territoire de la Région wallonne et gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

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. Il n'est pas applicable non plus à la location de garages à des personnes qui ne sont pas locataires d'un logement social.

TITRE II. — Définitions

Art. 2. Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

1. *Ministre* : le Ministre de la Région wallonne qui a le logement dans ses attributions;

2. *Société* : la Société nationale du Logement ou la société agréée par celle-ci;

3. *Ménage* : la personne isolée, le couple marié ou les personnes qui vivent ensemble maritalement, ainsi que les personnes qui, au sens du Code des Impôts sur les revenus, sont à leur charge;

4. *Locataire* : la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la société;

5. *Handicapé* : la personne reconnue atteinte à 66 p.c., au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale;

6. *Enfant à charge* : l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin ont été perçues par un ménage au cours du quatrième trimestre de l'année précédente, ainsi que l'enfant pour lequel de telles allocations n'ont pas été perçues au cours de cette même période, mais que le Ministre, sur la base d'éléments probants, estime être effectivement à la charge d'un ménage.

S'il est orphelin, handicapé ou les deux, cet enfant est compté pour deux enfants à charge. L'adulte handicapé est considéré comme ayant un enfant à charge;

7. *Revenus* : la somme :

- du montant net des revenus de propriétés foncières;
- du montant net des revenus et produits des capitaux et biens mobiliers;
- du montant net des revenus professionnels, avant toute déduction, soit les revenus bruts diminués des charges professionnelles;
- du montant des rentes alimentaires perçues,

diminuée du montant des rentes alimentaires versées. Ces montants sont établis conformément au Code des Impôts sur les revenus;

8. *Logement* : l'appartement ou la maison aménagés pour l'habitation d'un ou de plusieurs ménages, en ce compris le jardin, le garage et les dépendances, attenant ou non à l'immeuble;

9. *Prix de revient* : le montant total des dépenses supportées par la société pour l'acquisition, la construction ou la réhabilitation du logement.

A défaut de preuve écrite, ce montant est déterminé par le Ministre, après avis de la Société nationale du Logement;

10. *Prix de revient actualisé* : le prix de revient multiplié par un coefficient fixé conformément au tableau d'actualisation établi par arrêté de l'Exécutif, après avis de la Société nationale du Logement.

TITRE III. — Du loyer et des charges

CHAPITRE Ier. — Généralités

Art. 3. § 1er. 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;
- du fait de l'utilisation des équipements collectifs et de l'usage des parties communes.

Les règles et critères relatifs à l'établissement, la comptabilisation et la perception des charges et redevances sont fixés par arrêté du Ministre, après avis de la Société nationale du Logement.

Le locataire peut prendre connaissance au siège de la société, une fois par an et selon les modalités fixées par un arrêté de l'Exécutif, de tous les éléments relatifs au calcul des charges et redevances qui lui ont été imputées. S'il le souhaite, il peut se faire accompagner d'une personne de son choix.

CHAPITRE II. — De la fixation du loyer

Art. 4. § 1er. Le loyer annuel est égal au loyer de base, déterminé par la société conformément à l'article 5, multiplié par le coefficient de revenus fixé conformément à l'article 6.

§ 2. Le loyer mensuel est égal au douzième du loyer annuel.

Art. 5. § 1er. Le loyer de base est égal au prix de revient actualisé du logement multiplié par un coefficient variant entre 3,5 p.c. et 7,5 p.c.; ce coefficient est déterminé par la société conformément aux règles générales établies par le Ministre, après avis de la Société nationale du Logement.

Ce coefficient est identique pour les logements qui ont fait l'objet d'une même adjudication.

§ 2. Le montant total des loyers de base ne peut être supérieur à 5,5 p.c. du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements de la société.

Art. 6. § 1er. Le coefficient de revenus est obtenu :

1° en additionnant les revenus des membres des ménages qui occupent le logement, qu'ils y soient domiciliés ou non.

Les revenus des personnes apparentées aux locataires et énumérés ci-après, ne sont pris en considération qu'à concurrence de 50 p.c. :

— l'enfant célibataire âgé de plus de 21 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 21 ans ne sont pas pris en considération;

2° en déduisant de cette somme un abattement de 25 000 francs par enfant à charge;

3° en divisant le montant ainsi obtenu par 450 000.

§ 2. Les revenus visés au paragraphe précédent sont les revenus recueillis au cours de l'année antérieure à celle qui précède l'année de l'entrée en vigueur du loyer.

Lorsque le ménage n'a pas recueilli de revenus au cours de cette année de référence, la société tient compte des revenus recueillis au cours de l'année qui précède l'année de l'entrée en vigueur du loyer. Si ces revenus sont inexistantes, elle tient compte des revenus recueillis pendant l'exercice en cours.

Art. 7. Un nouveau loyer est établi, conformément aux dispositions des articles 4 à 6, lorsque :

1° le nombre des ménages occupant le logement fait l'objet d'une modification.

Le nouveau loyer est d'application le premier jour du mois qui suit celui de la modification;

2° l'enfant célibataire visé à l'article 6, § 1er, 1°, a, atteint selon le cas, l'âge de 21 ans ou l'âge de 25 ans. Le nouveau loyer est d'application le premier jour du mois qui suit celui de l'anniversaire de cette personne;

3° le nombre d'enfants à charge fait l'objet d'une modification. Par dérogation à l'article 2, point 6, le nouveau loyer est d'application le premier jour du mois qui suit celui de l'anniversaire de cette personne;

4° le locataire se voit attribuer un autre logement de la société. Le nouveau loyer est d'application le jour de la mutation;

5° le locataire prouve que depuis trois mois au moins, le total des revenus actuels des ménages occupant le logement, calculés sur une base annuelle, a subi une diminution par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi, dans le cas où le coefficient fixé, par dérogation à l'article 6, § 2, en fonction des nouveaux revenus, est inférieur de 15 p.c. au moins au coefficient 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.

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. 8. § 1er. Le loyer de base est revu chaque année compte tenu du nouveau tableau d'actualisation établi par l'Exécutif.

A cette occasion, la société peut revoir le coefficient visé à l'article 5, § 1er.

§ 2. Le loyer est adapté chaque année compte tenu des revenus recueillis par les membres des ménages qui occupent le logement au cours de l'année antérieure à celle qui précède l'année de l'adaptation.

§ 3. Le loyer modifié conformément aux paragraphes précédents est d'application le 1er octobre et, pour la première fois, le 1er octobre 1984.

Art. 9. Le loyer annuel établi conformément aux articles 4 à 8 ne peut être supérieur au loyer annuel normal, ni inférieur au tiers du loyer de base.

TITRE IV. — De la demande et de l'attribution d'un logement

CHAPITRE I. — Des conditions d'admission

Art. 10. § 1er. Les revenus du ménage ne peuvent être supérieurs à :

- 500 000 F pour la personne isolée;
- 850 000 F pour le couple marié ou les personnes qui vivent ensemble maritalement.

Ces deux montants sont augmentés de 50 000 francs par enfant à charge.

§ 2. Le ménage ne peut comprendre aucun membre ayant la jouissance entière d'un logement en propriété ou en usufruit, ou auquel un logement a été cédé entièrement en emphytéose. Il n'est toutefois pas tenu compte du logement dont le revenu cadastral est inférieur à 15 000 francs, ni du logement insalubre non améliorable, ni de celui qui a fait l'objet d'un arrêté d'expropriation.

§ 3. Le ménage doit satisfaire aux conditions définies aux paragraphes précédents à la date :

- de l'introduction de la demande de candidature;
- de la confirmation de la candidature;
- de l'attribution du logement.

Il est tenu compte des revenus recueillis par le ménage au cours de l'année antérieure à celle qui précède l'année où a lieu chacune de ces phases de la procédure d'admission.

CHAPITRE II. — Des candidatures

Art. 11. § 1er. La société accuse réception des demandes de candidature. 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 nationale du Logement.

Cet arrêté ministériel fixe 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.

Le résultat défavorable de cet examen est notifié 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 nationale du Logement.

§ 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 nationale du Logement.

La candidature non confirmée dans le délai fixé est radiée.

Est exemptée de confirmation, la candidature admise depuis moins de six mois.

CHAPITRE III. — Des priorités

Art. 12. Bénéficient d'une priorité, dans l'ordre :

- l'ancien prisonnier politique et ses ayants droit;
- l'ouvrier mineur et l'ancien ouvrier mineur;
- le bénéficiaire d'une pension de prisonnier de guerre et l'invalidé de guerre;
- 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, au sens du Code des Impôts sur les Revenus, ainsi que le handicapé ou la personne qui a un handicapé à sa charge, au sens du Code des Impôts sur les Revenus;

— la personne qui doit quitter un logement insalubre non améliorable ou un logement qui a fait l'objet d'un arrêté d'expropriation, ainsi que l'occupant d'un logement considéré comme taudis par nature, ou surpeuplement et la personne qui quitte un bateau pour lequel l'Etat octroie une prime de déchargement;

— le ménage qui, au cours de l'année antérieure à celle qui précède l'année de l'attribution, a recueilli des revenus, augmentés de 50 000 francs par enfant à charge, inférieurs à 300 000 francs pour la personne isolée et à 550 000 francs pour le couple marié ou les personnes qui vivent ensemble maritalement;

— le couple, marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement depuis moins de huit ans, dont les membres sont âgés de moins de 35 ans et ont au moins un enfant à charge.

CHAPITRE IV. — Du logement adapté

Art. 13. Le logement adapté est le logement qui comprend un nombre de chambres fixé, en fonction de la composition des ménages, soit :

- une chambre par personne isolée;
- une chambre par couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;
- 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;
- 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;
- une chambre par enfant handicapé;
- une chambre pour deux enfants de même sexe et de moins de 10 ans;
- deux chambres pour deux enfants de sexe différent et dont l'un a plus de six ans.

CHAPITRE V. — De l'attribution

Art. 14. § 1er. Le premier logement adapté 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 adapté.

§ 2. S'il est adapté, le logement vacant est attribué au ménage qui bénéficie d'une priorité. A priorité égale, le logement est attribué au ménage qui bénéficie d'une ou de plusieurs autres priorités et à défaut, au ménage dont l'inscription dans le registre des candidatures est la plus ancienne.

§ 3. 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, selon le cas, du Commissaire de l'Exécutif auprès de la Société nationale du Logement ou du commissaire de la Société nationale du Logement, lesquels n'ont pas voix délibérative.

§ 4. 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 nationale du Logement, déroger aux dispositions des paragraphes précédents.

Art. 15. 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 nationale du Logement.

TITRE V. — Des contrôles, des recours et des sanctions

Art. 16. § 1er. 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 et au calcul du loyer.

§ 2. Il est également tenu d'autoriser, par écrit, la société à se faire délivrer par l'administration compétente tout document nécessaire au contrôle des conditions d'admission et au calcul du loyer.

Art. 17. § 1er. Entraînent la radiation de la candidature :

1° toute déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage, ainsi que le retrait des autorisations visées à l'article 16;

2° le refus de fournir les autorisations visées à l'article 16, ainsi que le refus de fournir les renseignements nécessaires pour l'établissement du loyer. Ces refus doivent toutefois faire suite à un rappel adressé par la société au membre du ménage sous la forme d'une lettre recommandée.

§ 2. Dans le cas où les faits visés au paragraphe 1er sont imputables à l'un des membres du ou des ménages qui occupent le logement, la société porte le loyer au montant maximum visé à l'article 9 ou décide que le bail sera résilié 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.

§ 3. La décision d'appliquer le paragraphe 1er ou le paragraphe 2 est prise par la société après avis du Commissaire de la Société nationale du Logement.

Art. 18. Un droit de recours 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 10 à 14. Les modalités de ce recours sont fixées par arrêté de l'Exécutif, après avis de la Société nationale du Logement.

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 nationale du Logement, la société est tenue de se prononcer sur la réclamation dans les trois mois de l'introduction de celle-ci et de communiquer sa décision au locataire par lettre recommandée.

Art. 20. La Société nationale du Logement remet au Ministre un rapport semestriel relatif à l'application du présent arrêté.

TITRE VI. — De l'indexation

Art. 21. Les montants mentionnés aux articles 6, § 1er, 2° et 3°, 10, § 1er, et 12, sont rattachés à l'indice des prix à la consommation du mois de juin 1983. Ils varient le 1er octobre de chaque année en fonction de l'indice du mois de juin de la même année.

TITRE VII. — Dispositions transitoires

Art. 22. L'article 20 de l'arrêté royal du 28 décembre 1979, déterminant pour la Région wallonne le taux des loyers et les conditions d'admission des locataires pour les habitations de la Société nationale du Logement et des sociétés agréées par celle-ci, est remplacé par la disposition suivante :

« Article 20. L'indexation, telle que définie et organisée par les articles 1er et 6, est appliquée aux montants des revenus et des loyers auxquels se réfère le présent arrêté.

Toutefois, il n'est pas tenu compte des augmentations de 5 p.c. qui résulteraient des variations de l'indice des prix à la consommation entre le 1er janvier et le 31 décembre 1983. »

Art. 23. L'article 7 de l'arrêté royal visé à l'article 22 est abrogé.

Art. 24. Nonobstant l'existence de tout bail, l'occupant d'un logement à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, qui refuse le nouveau loyer établi conformément à celui-ci, est tenu de quitter le logement dans les six mois.

Jusqu'à son départ, son loyer est égal au loyer exigible le 31 décembre 1983, en application de l'arrêté royal visé à l'article 22.

Art. 25. L'application du présent arrêté ne peut avoir pour conséquence d'augmenter mensuellement le loyer exigible le 31 décembre 1983 d'un montant supérieur à 10 p.c. par mois pendant chacun des six premiers mois de 1984.

Art. 26. Par dérogation à l'article 6, § 2, sont pris en considération pour le calcul des loyers à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, les revenus recueillis en 1981.

TITRE VIII. — Dispositions finales

Art. 27. L'arrêté royal du 28 décembre 1979 déterminant pour la Région wallonne le taux des loyers et les conditions d'admission des locataires pour les habitations de la Société nationale du Logement et des sociétés agréées par celle-ci est abrogé.

Art. 28. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1984, à l'exception des articles 16 et 23 qui entrent en vigueur le jour de la publication de l'arrêté au *Moniteur belge* et de l'article 22, qui produit ses effets le 1er janvier 1983.

Art. 29. Le Ministre de la Région wallonne pour le Logement et l'Informatique est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 19 mai 1983.

Le Ministre de la Région wallonne pour le Logement
et l'Informatique,
A. BERTOUILLE.

Le Ministre-Président de la Région wallonne,
chargé de l'Economie,
J.-M. DEHOUSSE.

ÜBERSETZUNG**WALLONISCHE REGION**

D. 83 — 1861

Erlass der Wallonischen Regionalexekutive über das Vermieten von Wohnungen,
die durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder durch von dieser anerkannten Gesellschaften verwaltet werden

BERICHT AN DIE WALLONISCHE REGIONALEXEKUTIVE

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident!
Werte Kollegen!

Die Exekutive kündigte in ihrer regionalpolitischen Erklärung vom 8. Februar 1982, namentlich im achten Teil, der dem Wohnungswezen gewidmet ist, an, dass sie nach einer Begutachtung der Reform des Mietsystems, so wie sie durch den Königlichen Erlass vom 28. Dezember 1979 gestaltet wurde, gewisse ihrer Bestimmungen abändern werde, damit mehr Gerechtigkeit bei der

Verteilung herrsche und die Aufrechterhaltung eines gewissen Investierungsniveaus gesichert sei, das vereinbar wäre mit den zu diesem Zeitpunkt voraussehbaren finanziellen Grenzen.

Bei dieser Begutachtung stellte sich heraus, dass die 115 von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaften, die Wohnungen auf dem Gebiet der Wallonischen Region verwalten, am Ende des Rechnungsjahres 1982 ein Globaldefizit von mehr als 1 200 000 000 F aufwiesen.

Angesichts der sehr schwierigen gegenwärtigen Haushaltslage der Wallonischen Region, die in einem sehr grossen Masse auf die sehr hohe Anzahl der seit dem 1. Januar 1975 im Hinblick auf die Vermietung errichteten Sozialwohnungen und auf die Art der Finanzierung dieser Bauten zurückzuführen ist, oblag es dem Minister des Wohnungswesens, einen Entwurf eines Erlasses vorzulegen, der die Anomalien der geltenden Bestimmungen aufhebt.

Der Zweck der neuen Bestimmungen liegt also darin, dass damit gleichzeitig ein globales finanzielles Gleichgewicht des Systems und das finanzielle Gleichgewicht einer jeden der anerkannten Gesellschaften gewährleistet werden soll. Nur dank dieses Gleichgewichts können auch weiterhin erforderliche Investitionen im Bereich der sozialen Mietwohnungen vorgenommen werden, da das Prinzip der Modulation der Mieten je nach den Einkünften der Inhaber nicht mehr in Frage gestellt wird.

Dieser Bericht beschreibt zu allererst die allgemeine Art der Berechnung der Mieten und geht anschliessend etwas näher auf eine gewisse Anzahl Sonderbestimmungen ein. Gleichzeitig gibt er aber auch jedesmal, wenn den Bemerkungen des Staatsrates nicht Rechnung getragen werden konnte, eine Rechtfertigung dafür ab.

Nach den Bestimmungen der neuen Regelung entspricht die vom Mieter zu entrichtende Miete der Grundmiete für die Wohnung, nachdem sie je nach den Einkünften der Wohnungsinhaber angepasst wurde.

Die Grundmiete für eine Wohnung entspricht einem gewissen Prozentsatz des angeglichenen Gestehtungspreises der Wohnung, den die anerkannte Gesellschaft gemäss den allgemeinen Regeln festsetzt, die ich mittels Rundschreiben im *Belgischen Staatsblatt* mitteilen werde; der Koeffizient liegt zwischen 3,5 % und 7,5 %, wobei der Gesamtbetrag der Grundmieten für die Wohnungen einer selben Gesellschaft 5,5 % des angeglichenen Gestehtungspreises dieser Wohnungen nicht überschreiten darf.

Artikel 2 Punkt 7 gibt eine Umschreibung des Begriffs « Einkünfte », indem er sich auf das Einkommensteuergesetzbuch bezieht; er übernimmt übrigens dessen Terminologie. So werden Unterhaltsrenten, ob sie nun bezogen oder gezahlt werden, nur bis zu 80 % ihres Betrages berücksichtigt. Was nun die Berufseinkünfte angeht, so wird nicht der Betrag festgehalten, der auf dem monatlichen Lohnzettel vermerkt ist, sondern der, der auf der Berechnungsnota angegeben ist, die die Verwaltung der Direkten Steuern aufstellt. Es handelt sich dabei um die Bruttoberufseinkünfte, von denen der Berufssteuervorabzug noch nicht abgezogen ist, wohl aber die sozialen Beiträge und die tatsächlichen oder pauschalen Werbungskosten.

Angesichts der gegenwärtigen Steuergesetzgebung bietet diese Auffassung des Begriffs « Berufseinkünfte » den Vorteil, dass die aktiven Arbeitnehmer den Personen gegenüber, die Ersatzeinkünfte mit sehr bedeutenden Steuerermässigungen beziehen, nicht benachteiligt sind.

In Artikel 2 Punkt 9 werden mit dem Wort « Instandsetzung » namentlich die Wiederherstellung, die Sanierung, die Ausbesserung, die Einrichtung und die Vergrösserung der Wohnung sowie die Erweiterung der Wohnfläche gemeint.

Des Staatsrat hat darauf hingewiesen, dass Artikel 31 des Wohnungsgesetzbuches die Exekutive nicht berechtigt, die Art oder Höhe der Kosten, die den Bewohnern als Lasten angerechnet werden können, festzulegen. Diese Angelegenheit unterliege dem allgemeinen Recht.

Ich habe mich dieser Stellungnahme nicht anschliessen können, da die angefochtene Bestimmung, nämlich Artikel 3 § 2, sozusagen wortwörtlich den Text von Artikel 3 § 3 des Königlichen Erlasses vom 28. Dezember 1979 übernimmt und der Staatsrat damals nichts an diesem Text beanstandet hat. Es wurde keinerlei Beschwerde gegen diese Bestimmung eingelegt; auch nicht gegen den in Ausführung des vorerwähnten Artikels verordneten Ministerialerlass vom 31. März 1980 zwecks Regelung und Vereinheitlichung der Berechnung der Gebühren und der Lasten für die Wohnungen der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft und der von letzterer anerkannten Gesellschaften.

Andererseits bin ich der Ansicht, dass der Staatsrat eine zu einschränkende Interpretation des Wortes « Miete » gibt, da manche Verfasser der Meinung sind, dass die Miete gleichzeitig sowohl die Miete im engeren Sinne des Wortes als auch die Mietnebenkosten umfasst. Ausserdem schliessen die verschiedenen sogenannten « Mietpreisstopp » — Gesetze die Verträge, die mit den

von der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft anerkannten Gesellschaften abgeschlossen wurden, ausdrücklich aus ihrem Anwendungsbereich aus.

Nun enthalten aber diese Gesetze Bestimmungen über die Mietnebenkosten und bilden, auch wenn sie nur eine Zeitlang dauern, das allgemeine Recht. Demnach war es also unmöglich in diesem Punkt dem Einwand des Staatsrates stattzugeben.

Artikel 5 § 1 bestimmt, dass der Koeffizient zur Festlegung der Grundmiete für sämtliche Wohnungen einer selben Ausschreibung der gleiche sein muss. Wenn nun aber gleichzeitig verschiedene Kategorien von Wohnungen vorhanden sind, wird die Grundmiete automatisch im Verhältnis zum Gestehtungspreis einer jeden dieser Kategorien moduliert.

Die Mietermässigung infolge des in Artikel 6 § 1 Punkt 2 vorgesehenen Abzugs von 25 000 F pro unterhaltsberechtigtes Kind geht zu Lasten der anerkannten Gesellschaft, wenn der Haushalt ein oder zwei unterhaltsberechtigter Kinder hat; ab drei unterhaltsberechtigten Kindern geht diese Ermässigung gemäss Artikel 31 des Wohnungsgesetzbuches zu Lasten der Region.

Obwohl die Mieten jetzt jedes Jahr u.a. im Verhältnis zu den Einkünften angepasst werden, war ich der Meinung, dass eine wesentliche Verringerung der Einkünfte eine rasche Anpassung der Mieten nach sich ziehen sollte.

Die Bestimmung von Artikel 7 Punkt 5, die den Mechanismus dieser Anpassung näher erläutert, war also erforderlich, insofern sie die Möglichkeit bietet, die Entwicklung der Einkünfte der Mieter zu berücksichtigen, ohne die jährliche Überprüfung abzuwarten, bei der die berücksichtigten Einkünfte die des vorletzten Jahres sind.

Was nun die jährliche Anpassung der Mieten anbelangt, die die in der jetzigen Regelung vorgesehene Bindung an den Index ersetzt, so hielt ich es für ratsam, sie auf den 1. Oktober festzulegen, damit die Gesellschaften die von der Verwaltung der Direkten Steuern ermittelten Einkünfte der Mieter zur Kenntnis nehmen können, um die Mieten zu berechnen.

Die Höchstgrenze der Mieten hängt von der normalen Miete ab, d.h. von der Miete für in der näheren Umgebung gelegene Wohnungen der gleichen Kategorie des privaten Sektors. Wenn ein Mieter glaubt, die anerkannte Gesellschaft habe den normalen Mietwert der Wohnung nicht korrekt festgesetzt, obliegt es dem Friedensrichter, diesen Wert zu bestimmen.

Die Mindestgrenze der Miete habe ich ihrerseits in einem besonders sozialen Sinne auf das Drittel der Grundmiete festgesetzt, was im Verhältnis zur bestehenden Regelung ein wichtiger Fortschritt ist.

Hinsichtlich der Zuweisung der Sozialwohnungen enthält die neue Regelung drei wesentliche Neuerungen.

Die zugewiesene Wohnung muss der Zusammensetzung der darin wohnenden Haushalte entsprechen. Ein absolutes Vorrangsrecht wird den Mietern eingeräumt, die eine ungeeignete Wohnung verlassen wollen, um eine geeignete Wohnung derselben Gesellschaft zu beziehen. Es ist nämlich unbedingt notwendig, die Überbelegung sowie Unterbelegung von Sozialwohnungen zu bekämpfen.

Die Regeln, die die Vorrangsrechte festlegen, sind ebenfalls abgeändert worden. Jetzt werden die Vorrangsrechte nach ihrem progressiven Wert geordnet, und die geeignete Wohnung wird dem Haushalt zugeteilt, der sich auf ein Vorrangsrecht berufen kann. Bei gleichwertigem Vorrangsrecht hat der Haushalt den Vorrang, der sich noch auf ein oder mehrere andere Vorrangsrechte berufen kann; andernfalls hat der Haushalt den Vorrang, der zuerst im Bewerberverzeichnis eingetragen war.

Schliesslich legt ein Ministerialerlass die Bestimmungen eines Mustermietvertrags fest, der zwangsläufig alle neuen Mieten regeln wird und im Einverständnis mit dem Mieter den laufenden Vertrag wird ersetzen können. Um die Mieter besser zu schützen, wird dieser Mustervertrag eine Bestimmung enthalten, die besagt, dass die Kündigung, die der Mieter bei Vertragsbruch erhält, begründet sein muss. Im Streitfall muss der Friedensrichter über die Zweckmässigkeit der Kündigung befinden.

Der Staatsrat war der Ansicht, dass die Bestimmung von Artikel 18 über das Einspruchsrecht des Bewerbers um eine Mietwohnung keine Wirkung haben könne, da die Exekutive weder das Recht habe, die Auswirkungen eines auf der irrtümlichen Zuteilung einer Sozialwohnung beruhenden bürgerrechtlichen Vertrags zu

bestimmen, noch über die Gültigkeit einer Amtshandlung zu befinden, die in Übertretung des geplanten Erlasses durchgeführt würde.

Dieser Bemerkung des Staatsrats konnte ich nicht stattgeben, denn Zweck des in Ausführung von Artikel 13, § 3 des Königlichen Erlasses vom 28. Dezember 1979 genommenen Ministerialerlasses vom 30. März 1981 zur Festlegung eines Beschwerdeverfahrens für einen Bewerber um eine Wohnung der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft oder einer von ihr anerkannten Gesellschaft ist nicht, den Mietvertrag eines Bewerbers, der die Wohnung zu Unrecht erhalten hat, zu beenden. Auch sanktioniert er nicht die Amtshandlung, die darin besteht, eine Zuteilung vorgenommenen zu haben, die der Bestimmungen des vorerwähnten Königlichen Erlasses nicht entspricht. Er beschränkt sich darauf, dem benachteiligten Mieter ein absolutes Vorzugsrecht einzuräumen. Dieser Ministerialerlass wird durch einen Erlass der Exekutive ersetzt werden müssen, der dem Wunsch des Staatsrates ebenfalls nachkommt.

Die Bindung an den Index, deren Mechanismus in Artikel 21 beschrieben wird, betrifft den Betrag der Einkünfte zum Zeitpunkt der Zulassung sowie den Teiler, der bei der Errechnung des Einkommenskoeffizienten vorkommt. Diese Bindung an den Index ist die einzige, die fortan bei der Berechnung der Miete berücksichtigt wird, und dies zu Gunsten der Mieter.

Was die aufgrund der jetzigen Regelung vorgenommene Bindung der Mieten an den Index, betrifft, so bleibt sie bis zum 1. Januar 1984 auf den Index 1,25 blockiert.

Artikel 23 hebt die Bestimmung des jetzigen Systems auf, die eine dreijährliche und zum ersten Mal am 1. Oktober 1983 vorzunehmende Angleichung vorsah. Es war selbstverständlich nicht angebracht, an diesem Tage neue Mieten zu berechnen, da der neue Erlass am 1. Januar 1984 in Kraft treten wird.

Zwei Übergangsbestimmungen betreffen die Mieter, deren Miete am 1. Januar 1984 erhöht wird. Wenn der Mieter es ablehnt, den neuen Mietzins zu bezahlen, muss er die Wohnung innerhalb sechs Monaten verlassen, während seine Miete weiterhin dem Mietzins entspricht, der in Anwendung der jetzigen Regelung am 31. Dezember 1983 gefordert werden durfte. Unter einforderbarem Mietzins ist der ordnungsgemäss geschuldete Betrag zu verstehen. Er wird aufgrund des Königlichen Erlasses vom 28. Dezember 1979 bei einem Index von 1,25 errechnet.

Schliesslich wird in Artikel 25 die Erhöhung auf eine Periode von höchstens 6 Monaten verteilt, wobei die aufeinanderfolgenden Erhöhungen höchstens 10 % des am 31. Dezember 1983 einforderbaren Mietzins betragen dürfen.

Die Inkrafttretung der neuen Bestimmungen ist auf den 1. Januar 1984 festgelegt. Dies gilt natürlich nicht für den Artikel, der die Bindung an den Index blockiert, und den Artikel, der die dreijährliche Angleichung aufhebt. Sobald aber der Erlass im *Belgischen Staatsblatt* erschienen ist, können die Gesellschaften die Einkünfte zur Überprüfung der Zulassungsbedingungen und zur Berechnung der Mieten einholen.

Des Minister der Wallonischen Region
für Wohnungswesen und Datenverarbeitung,

A. BERTOUILLE

GUTACHTEN DES STAATSRATES

Dem Staatsrat, Abteilung Gesetzgebung, neunte Kammer, wurde am 7. Februar 1983 durch den Minister der Wallonischen Region für Wohnungswesen und, Informatik ein Antrag auf Gutachten

über einen Erlassentwurf der Wallonischen Regionalexekutive « zur Bestimmung der Mietsätze und der Zulassungsbedingungen für Mieter von Wohnungen der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft und der durch letztere anerkannten Gesellschaften » vorgelegt, über den er am 22. März 1983 folgendes Gutachten abgegeben hat

Allgemeine Anmerkungen

Der geplante Erlass soll die Königliche Verordnung vom 28. Dezember 1979 zur Festlegung, für die Wallonische Region, des Mietsatzes und der Zulassungsbedingungen für Mieter von Wohnungen der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft und der durch letztere anerkannten Gesellschaften ersetzen. Er findet seine Begründung in Artikel 31 des Wohnungsgesetzbuches, wonach :

« Der König auf Gutachten der betreffenden nationalen Gesellschaft und nach im Ministerrat beschlossener Verordnung, den Mietsatz für Mieter der anerkannten Gesellschaften und der Nationalen Gesellschaft, die Zulassungsbedingungen für Mieter, n. Personen mit geringem Einkommen, und unter ihnen die Sonderprioritäten zugunsten von Mieteranwärtern, den Satz und die Gewährungsbedingungen für Mietnachlässe an Mieter als Haupt einer kinderreichen Familie, die Bedingungen bezüglich der Bewohnbarkeit, der Inspektion, der persönlichen Nutzniessung des Gebäudes und der Vorsichtsmassnahmen gegen die Spekulation festlegt.

Der Staat übernimmt die aufgrund des ersten Absatzes an Mieter, die Haupt einer kinderreichen Familie sind, gewährten Mietnachlässe. »

Mehrere Bestimmungen des Entwurfs übertragen dem für Wohnungswesen zuständigen Minister der Wallonischen Region Verordnungsbefugnisse (Artikel 2.10, Artikel 3 § 2, Absatz 2, Artikel 8 § 1 Absatz 1, Artikel 11 § 1 Absätze 1 und 4 und § 2 Absatz 1 und Artikel 15); andere werden auf die Nationale Wohnungsbaugesellschaft übertragen (Artikel 2.5, Artikel 5 § 1 Absatz 1 und Artikel 6 § 2 Absatz 2).

Im allgemeinen dürfen Weiterübertragungen der Befugnis (zur Zeit auf die Exekutiven der Wallonischen und Flämischen Regionen), die dem König nach vorerwähntem Artikel 31 verlieht werden und die Er durch im Ministerrat beschlossene Verordnung wahrnehmen soll, nur zweitrangige Durchführungsmaßnahmen betreffen, die im Einzelnen die Anwendung der Vorschriften, die der König in den angegebenen Formen erlassen darf, als Gegenstand haben. Dabei muss allerdings zur Annehmbarkeit des Gegenstandes und des Umfangs einer solchen Weiterübertragung zwischen dem Minister und der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft unterschieden werden. Im Gegensatz zum Minister übernimmt letztere keine Verantwortung, die politisch sanktioniert werden könnte. Ausserdem müssen die Verordnungserlasse, die ein Minister im Auftrag der Regionalexekutive erlässt, aufgrund von Artikel 84 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 über die Reform der Institutionen veröffentlicht werden, was nicht der Fall bei den Anweisungen der nationalen Gesellschaft ist. Es ist also nicht denkbar, dass ihr eine Verordnungsbefugnis nach Artikel 31 des Wohnungsgesetzbuches eingeräumt wird.

Die Anweisungen der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft stehen übrigens im Zusammenhang mit der Aufsichtsbefugnis, die ihr durch Artikel 34 des Wohnungsgesetzbuches zuerkannt wird. Sie gleichen in ihrer Art den Rundschreiben, die durch Aufsichtsbehörden herausgegeben werden können, ohne dass sie jedoch in der Ausübung der Aufsicht daran gebunden wären oder folglich von der Prüfung jedes Falles in tatsächlicher und rechtlicher Beziehung befreit wären. Es kommt nicht der Exekutive zu, diese Art zu ändern, indem sie besagten Anweisungen die Verbindlichkeit einer Verordnung verlieht.

Die Artikel, in denen eine Befugnisübertragung vorkommt, werden unter Berücksichtigung der hier oben angeführten Grundsätze geprüft.

II

Die dem König, im vorliegenden Fall der Exekutive der Wallonischen Region eingeräumte Befugnis, « den Mietsatz, der auf die Mieter der anerkannten Gesellschaften und der nationalen Gesellschaft Anwendung findet », festzulegen, muss logischerweise die Erläuterung mit einbeziehen, dass die somit festgelegte Miete « weder die Gebühren, noch den Verbrauch oder die Kosten, die den Bewohnern als Nebenkosten angerechnet werden können, deckt » (Artikel 3 § 2 Absatz 1 des Entwurfs).

Darüberhinaus berechtigt Artikel 31 des Wohnungsgesetzbuches nicht den König, die Art oder Höhe der « Kosten, die den Bewohnern als Lasten zugeschrieben werden können » festzulegen. Bei Fehlen einer solchen Berechtigung ergibt sich diese Festlegung aus dem allgemeinen Recht, dem der Entwurf, was seine Interpretierung dieses Punktes betrifft, als damit übereinstimmend gehalten werden muss.

Nichts kann selbstverständlich daran hindern, dass innerhalb des mit dem eigentlichen Begriff « Kosten » zu vereinbarenden Rahmens, die Arten der Aufstellung, Berechnung, Erhebung und Überprüfung durch den Mieter der Kosten zu seinen Lasten durch die Verordnung oder aufgrund dieser vereinheitlicht werden.

PRÜFUNG DES TEXTES

Betitelung

Die Betitelung wäre einfacher und genauer wie folgt abzufassen :

« Erlass der Wallonischen Regionalexekutive über das Vermieten von Wohnungen, die durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder durch von dieser anerkannten Gesellschaften verwaltet werden. »

Einleitung

Die Erwähnung der Königlichen Verordnung vom 28. Dezember 1979 ist berechtigt, weil Artikel 20 dieser Verordnung für ihren Geltungszeitraum, d.h. bis zum 30. September 1983 abgeändert wird. Der 2. Absatz sollte also durch die Worte « insbesondere Artikel 20 » ergänzt werden.

Tenor

Artikel 1

In Absatz 1 wäre zu schreiben : « ; die der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft oder von dieser anerkannten Gesellschaften gehören. »

Es wird vorgeschlagen, Absatz 2 wie folgt abzufassen :

« Er findet keine Anwendung auf die Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die für gewerbliche Zwecke verwendet werden, einer öffentlichen Anstalt zugewiesen wurden, sozialen oder kollektiven Zwecken oder als Hausmeisterwohnung dienen. Er findet ebenfalls keine Anwendung auf die Vermietung von Garagen an solche Personen, die keine Sozialwohnung angemietet haben. »

Artikel 2

Unter Punkt 2 würde man besser schreiben : « die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder die von ihr anerkannte Gesellschaft. »

Unter Punkt 4 wäre folgende Schreibweise korrekter : « diejenige(n) Person(en) »

Die durch den zweiten Satz von Punkt 5 auf die Nationale Wohnungsbaugesellschaft übertragene Befugnis « die Liste der Organe aufzustellen, deren Bescheinigungen und Atteste zur Anerkennung der Behinderung berücksichtigt werden », kann nur dann zugelassen werden, wenn diese Liste entweder nur rein informativ ist oder sich aus der einfachen Anwendung der Bestimmungen über den Status der Behinderten ergibt. Es wäre also besser, diesen zweiten Satz fallenzulassen und somit der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft die Möglichkeit einzuräumen, die erwähnte Liste durch einfaches Rundschreiben aufzustellen, ohne dass es den Anschein hat, dass man ihr erlauben würde, nach ihrem Gutdünken die Arten des Nachweises der Eigenschaft « anerkannter Behinderter » zu begrenzen.

Unter Punkt 6 wäre es korrekter zu schreiben :

« Ist das Kind Waise, behindert oder beides, dann gilt es als zwei unterhaltsberechtigende Kinder. »

In Punkt 9 sind die nicht sinngemässen hintereinanderstehenden Bindewörter « und/oder » durch « oder » zu ersetzen.

Die dem Minister durch Punkt 10 übertragene Befugnis ist zulässig, da sie nur zur Aufstellung einer Tabelle dient.

Artikel 6

Die Ermächtigung, die der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft durch den letzten Satz von Paragraph 2 erteilt wird, kann aus den Gründen, die in den Allgemeinen Bemerkungen Nr. 1 angeführt werden, nicht zugelassen werden. Wenn dieser Satz, wie man annehmen kann, keine eigentliche Richtlinie darstellt, so sollte er gestrichen werden. Im entgegengesetzten Fall sollten die Berechnungsregeln für die Einkommen in der Hauptsache durch die Exekutive und darüberhinaus durch den Minister bestimmt werden.

Artikel 11

Im zweiten Satz des 1. Paragraphen sollte man schreiben : « Anträge mit... ».

Der erste Absatz von Paragraph 2 würde besser so abgefasst : « Die zugelassene Bewerbung muss jedes Jahr bestätigt werden, und zwar gemäss einem Verfahren und in der Art und Weise, die von der Gesellschaft, in Anwendung der nach Gutachten der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft durch Ministerialerlass aufgestellten allgemeinen Richtlinien vorgeschrieben wurden. »

Artikel 12

Hinter dem 5. Einzugsstrich wäre wie in der Königlichen Verordnung vom 28. Dezember 1979 folgende Schreibweise angebracht : « oder die Personen, die ein Boot verlassen, wofür der Staat eine Abwrackungsprämie erteilt » anstatt « und der Besitzer einer Abwrackungsprämie ».

Artikel 13

Im einleitenden Satz sollte man schreiben : « die Wohnung mit... ».

Artikel 14

Paragraph 3 scheint dem Regierungskommissar der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft eine beschliessende Stimme einzuräumen.

Aus den Angaben, die den Staatsrat mitgeteilt wurden, geht hervor, dass dies nicht die Absicht der Exekutive ist.

Darüberhinaus ist der Text unangepasst, im Falle wo es sich gemäss der in Artikel 2 angeführten Begriffsbestimmung der Gesellschaft um eine Wohnung handelt, die durch die nationale Gesellschaft selbst zuzuweisen ist. Man müsste also schreiben : « und, je nach dem Fall, dem Kommissar der Regierung bei der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft oder dem Kommissar der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft, die kleine beschliessende Stimme haben ».

Artikel 15

Der Artikel würde besser wie folgt abgefasst :

« Artikel 15. — Die Gesellschaft vermietet ihre Wohnungen auf der Grundlage eines nach Gutachten der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft durch Ministerialerlass festgelegten Mustervertrags. »

Artikel 16

Paragraph 1 lautet :

« Der Haushalt ist verpflichtet, der Gesellschaft jegliche zur Überprüfung der Zulassungsbedingungen und der Mietberechnung erforderlichen Auskünfte innerhalb eines Monats zu erteilen. »

1. Das französische Verb « délivrer » (aushändigen) wird im allgemeinen bei Verwaltungsdokumenten verwendet. Hier wäre daher das Verb « fournir » (erteilen) besser.

Artikel 18

2. Der Ausgangspunkt der einmonatlichen Frist ist nicht klar im Text ersichtlich. Man kann annehmen, dass der Haushalt nicht verpflichtet ist, der Gesellschaft spontan die Ereignisse mitzuteilen, die zu einer Beeinflussung der Zulassungsbedingungen oder der Mietberechnung führen können, da Artikel 17 § 1 die durch ihn vorgesehene Ahndung mit der Verweigerung, die erforderlichen Auskünfte fristgemäß zu erteilen, verhindert.

3. Dadurch, dass die Pflicht mit Nachdruck auf « den Haushalt » gelegt wird, fehlt es dem Text an Genauigkeit. Es würde von Vorteil sein, wenn man sich von Artikel 22 der Königlichen Verordnung vom 30. Juni 1981 über die Vermietungen, in der Brüsseler Region, von Wohnungen, die durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder von ihr anerkannten Gesellschaften verwaltet werden, inspirieren liesse.

Falls die Absicht der Autoren des Entwurfs demjenigen was unter Punkt 2 hier oben angenommen wird, entspricht, so wird folgender Wortlaut vorgeschlagen :

« § 1. Die Mietanwärter, Mieter und Mitglieder ihres Haushalts sind verpflichtet, innerhalb eines Monats nach dem diesbezüglichen Antrag jegliche Auskünfte zu erteilen... ».

Der Anfang des 2. Paragraphen müsste der Fassung des 1. Paragraphen angepasst werden.

Artikel 17

Der 1. Paragraph erwähnt die Hypothese der Bewerbung, Paragraph 2 diejenige, bei der die Bewohnung verwirklicht wird. Dieser Unterschied wird in folgender Fassung deutlicher :

« § 1. Jegliche unrichtige oder unvollständige Angabe eines Mietbewerbers oder eines Mitgliedes seines Haushaltes, die Verweigerung... »

§ 2. Falls die in Paragraph 1 erwähnten Vorfälle einem Mieter oder einem Mitglied seines Haushaltes zuzuschreiben sind, erhöht die Gesellschaft... ».

So wie er abgefasst ist, scheint Paragraph 2 der Gesellschaft kein freies Ermessen zu überlassen, wenn diese einen Verstoß, der dem Mieter oder einem der Mitglieder seines Haushaltes zuzuschreiben ist, feststellt.

Andererseits gibt er auch nicht an, für welche Dauer der in Artikel 9 erwähnte Höchstbetrag gefordert werden kann.

Man kann sich die Frage stellen, ob es nicht eher der Absicht der Exekutive entspräche, wenn man schreiben würde : « ... kann die Gesellschaft die Miete auf den Höchstbetrag bringen... ».

Der Ausdruck « ordnet die Pflicht an, die Wohnung zu verlassen » ist nicht sehr glücklich. Folgende Fassung wäre besser : « beschliesst, dass der Vertrag gekündigt wird... ».

Aufgrund der in Artikel 2 angegebenen Begriffsbestimmungen ist im französischen Text am Ende des Paragraphen der Ausdruck « le preneur » durch « le locataire » zu ersetzen.

In Paragraph 3 ist anstatt « die Entscheidung, die Vorschriften der vorangehenden Paragraphen anzuwenden », « die Entscheidung, die Vorschriften von Paragraph 1 oder Paragraph 2 anzuwenden » zu schreiben.

Diese Bestimmung lautet :

« Jedem Haushalt, dessen Bewerbung angenommen wurde und der die Ansicht vertritt, die Wohnung sei nicht gemäss den Bestimmungen der Artikel 10bis 14 zugewiesen worden, wird ein Einspruchsrecht eingeräumt. Art und Weise dieses Einspruchs werden nach Gutachten der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft in einem Erlass der Exekutive festgelegt. ».

Daraus ist nicht ersichtlich, dass der somit vorgesehene Einspruch irgendeine Wirkung haben kann. Die Bestimmung dieser Wirkung könnte im Sinne des zweiten Satzes nicht als eine Modalität betrachtet werden.

Hier ist daran zu erinnern, dass der Staatsrat in dem Gutachten, das er über den Entwurf der späteren Königlichen Verordnung vom 28. Dezember 1979 zur Festlegung, für die Wallonische Region, des Mietsatzes und der Zulassungsbedingungen für Mieter von Wohnungen der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft und der durch letztere anerkannten Gesellschaften abgab (213.472/2), folgende Bemerkung gemacht hatte :

« Es fällt dem König (nun der Exekutive) nicht zu, weder die Auswirkungen eines auf der irrtümlichen Zuteilung einer Sozialwohnung beruhenden Zivilvertrages festzulegen, noch seine Meinung über die Gültigkeit einer in Nichtbeachtung der geplanten Verordnung durchgeführten Amtshandlung zu äussern. ».

Artikel 23

Selbstverständlich dürfte dieser Artikel nicht mehr gelten als eine Vertragsbestimmung nach welcher der Mieter Anspruch auf einen Mietvertrag erhält, für den er eine Miete zahlen müsste, die aufgrund der geplanten Verordnung und für eine bestimmte, nach dem 1. Oktober 1983 ablaufende Dauer festgelegt würde.

Die Kammer setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen :

Die Herren :

P. Tapie, Vorsitzender der Kammer;

P. Knaepen; A. Vanwelkenhuyzen, Staatsratsmitglieder;

R. Pirson; C. Deschamps, Beisitzer der Abteilung Gesetzgebung.

Frau R. Deroy, diensttuende Kammersekretärin.

Der Bericht wurde durch Herrn J. Salmon, erster Auditor, vorgelegt.

Der Sekretär

R. Deroy

Der Vorsitzende

P. Tapie

13. MAI 1983. — Erlass der Wallonischen Regional exekutive über das Vermieten von Wohnungen, die durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder durch von dieser anerkannten gesellschaften verwaltet werden

Unter Berücksichtigung des Wohngesetzbuches, insbesondere des Artikels 31,

Unter Berücksichtigung der Königlichen Verordnung zur Festlegung für die wallonische Region des Mietsatzes und der Zulassungsbedingungen für Mieter von Wohnungen der nationalen Wohnungsbaugesellschaft und der von letzteren anerkannten Gesellschaften, u.a. der Artikel 7 und 20;

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Finanzinspektors vom 1. Februar 1983;

Unter Berücksichtigung des Gutachtens der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft vom 11. Januar 1983;

Unter Beachtung der Stellungnahme des Staatsrates zu den Artikeln 1bis 22, 24, 27, 28 und 29;

Aufgrund der Dringlichkeit in bezug auf die Artikel 23, 25 und 26;

In Anbetracht, dass das neue Mietbestimmungsverfahren unverzüglich festgesetzt werden muss, damit die neuen Vorschriften auch tatsächlich zu dem vorgesehenen Datum angewendet werden können;

Auf Vorschlag des Ministers der Wallonischen Region für Wohnungswesen und Informatik;

Beschliesst die Wallonische Regionalexekutive :

TITEL I — Anwendungsbereich

Artikel 1 Der vorliegende Erlass findet Anwendung auf die Vermietung der auf dem Gebiet der wallonischen Region gelegenen Wohnungen, die durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder durch die von dieser anerkannten Gesellschaften verwaltet werden.

Er findet keine Anwendung auf die Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die für gewerbliche Zwecke verwendet, werden, einer öffentlichen Anstalt zugewiesen wurden, sozialen oder kollektiven Zwecken oder als Hausmeisterwohnung dienen. Er findet ebenfalls keine Anwendung auf die Vermietung von Garagen an solche Personen, die keine Sozialwohnung angemietet haben.

Titel II — Begriffsbestimmungen

Art. 2 Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten folgende Begriffsbestimmungen :

1. *Minister* : der für das Wohnungswesen zuständige Minister der Wallonischen Region.

2. *Gesellschaft* : die Nationale Wohnungsbaugesellschaft oder die von ihr anerkannte Gesellschaft.

3. *Haushalt* : der bzw. die Alleinstehende, das Ehepaar oder die in eheähnlichem Verhältnis zusammenlebenden Personen sowie die im Sinne der Einkommensteuergesetzgebung unterhaltsberechtigten Personen.

4. *Mieter* : diejenige(n) Person(en), die einen Mietvertrag mit der Gesellschaft abgeschlossen hat bzw. haben.

5. *Behinderte(r)* : diejenige Person, die anerkanntermassen zu mindestens 66 p.c. körperlich oder geistig behindert ist.

6. *Unterhaltsberechtigtes Kind* : das Kind, wofür ein Haushalt im Laufe des vierten Quartals des vorausgehenden Jahres die Familienzulage bzw. das Waisengeld erhielt sowie das Kind, wofür derartige Zulagen nicht während der erwähnten Periode gezahlt wurden, der Minister aber aufgrund stichhaltiger Unterlagen der Ansicht ist, dass es tatsächlich als unterhaltsberechtigtes zu betrachten ist.

Ist das Kind Waise, behindert oder beides, dann gilt es als zwei unterhaltsberechtigtes Kinder. Bei dem behinderten Erwachsenen ist davon auszugehen, dass er ein unterhaltsberechtigtes Kind hat.

7. *Einkünfte* : die Summe bestehend aus :

- dem Nettobetrag der Einkünfte aus Liegenschaften;
- dem Nettobetrag der Einkünfte und Erträge von Geldern und beweglichem Vermögen;
- dem Nettobetrag der Erwerbseinkünfte vor jeglichem Abzug, also die Bruttoeinkünfte abzüglich Werbungskosten;
- dem Betrag der bezogenen Unterhaltsrente abzüglich der gezahlten Unterhaltsrente.

Diese Beträge sind gemäss Einkommensteuergesetz zu berechnen.

8. *Wohnung* : für das Bewohnen eines oder mehrerer Haushalte eingerichtete Etagenwohnung oder Haus, einschliesslich Garten, Garage und dazugehöriger auch angebaute Nebengebäude.

9. *Gestehungspreis* : die Summe sämtlicher von der Gesellschaft übernommenen Auslagen für Erwerb, Bau oder Instandsetzung der Wohnung.

Sind keine schriftlichen Belege vorhanden, dann wird diese Summe, nach Gutachten der Nationale Wohnungsbaugesellschaft, durch den Minister festgesetzt.

10. *Angeglicher Gestehungspreis* : der, nach Gutachten der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft, mit einem entsprechend der durch Erlass der Exekutive festgelegten Angleichungstabelle bestimmten Koeffizienten multiplizierte Gestehungspreis.

TITEL III — Mietzins und Nebenkosten

I. KAPITEL — Allgemeines

Art. 3. § 1 Die Gesellschaft erhebt für jede Wohnung einen monatlichen Mietzins, der ab Inkrafttreten des Mietvertrags einfordernbar wird und vor dem 10. eines jeden 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 Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen.

Regeln und Vorschriften bez. Festsetzung, Verbuchung und Einzug von Nebenkosten und Gebühren werden nach Gutachten der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft in einem Erlass des Ministers verankert.

Der Mieter kann sich einmal im Jahr und zu den in einem Erlass der Exekutive bestimmten Bedingungen am Gesellschaftssitz über sämtliche Faktoren bezüglich Berechnung von Nebenkosten und Gebühren, die ihm in Rechnung gestellt wurden, informieren. Falls es ihm wünschenswert erscheint, darf eine Person seiner Wahl ihn begleiten.

II. KAPITEL — Festsetzung des Mietzinses

Art. 4 § 1 Die Jahresmiete entspricht der gemäss Artikel 5 von der Gesellschaft festgesetzten Grundmiete, multipliziert mit dem entsprechend Artikel 6 berechneten Einkommenskoeffizienten.

§ 2 Die Monatsmiete entspricht einem Zwölftel der Jahresmiete.

Art. 5 § 1 Die Grundmiete entspricht dem mit einem zwischen 3,5 p.c. und 7,5 p.c. liegenden Koeffizienten multiplizierten angeglichenen Gestehungspreis. Der betreffende Koeffizient (Umrechnungsfaktor) wird nach Gutachten der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft von der Gesellschaft gemäss den allgemeinen vom Minister eingeführten Vorschriften festgesetzt.

Für sämtliche Wohnungen, die unter ein und dieselbe Beschreibung fielen, gilt ein gleicher Umrechnungsfaktor.

§ 2 Insgesamt dürfen die Grundmieten 5,5 % des angeglichenen Gestehungspreises sämtlicher Wohnungen der Gesellschaft nicht übersteigen.

Art. 6 § 1 Der Einkommenskoeffizient wird folgendermassen berechnet :

1° Die Einkommen der Haushaltsangehörigen, die die Wohnung benutzen, werden zusammengerechnet, ob sie nun dort wohnhaft sind oder nicht.

Die Einkommen der nachstehend aufgeführten mit den Mietern verwandten Personen werden nur zur Hälfte (50 %) berücksichtigt :

- nicht verheiratete Kinder über 21 und unter 25 Jahre;
- pensionsberechtigte Verwandte in aufsteigender Linie;
- behinderte Verwandte in aufsteigender, in absteigender und der Seitenlinie.

Die Einkommen unverheirateter Kinder unter 21 Jahre bleiben unberücksichtigt.

2° Diese Summe ist um 25 000 für jedes unterhaltsberechtigtes Kind zu vermindern.

3° Das auf diese Weise errechnete Ergebnis ist durch 450 000 zu teilen.

§ 2 Bei den im vorausgehenden Paragraphen erwähnten Einkommen handelt es sich um die Einkünfte aus dem vorletzten Jahr vor Inkrafttreten des Mietvertrags.

Verfügte der Haushalt während des betreffenden Jahres über keinerlei Einkommen, dann berücksichtigt die Gesellschaft das im letzten Jahr vor Inkrafttreten des Mietzinses erworbene Einkommen. Waren keine Einkünfte vorhanden, dann berücksichtigt sie das Einkommen aus dem laufenden Rechnungsjahr.

Art. 7 Entsprechend den Bestimmungen der Artikel 4bis 6 wird ein neuer Mietzins errechnet, wenn :

1° die Anzahl der in der Wohnung untergebrachten Haushalte eine Änderung erfährt.

Der neue Mietzins gilt ab dem Ersten des Monats nach der erfolgten Änderung;

2° eins der unter Artikel 6 § 1 Punkt 1 erwähnten Kinder 21 bzw. 25 Jahre alt wird. Der neue Mietzins gilt ab dem Ersten des Monats nach dem Geburtstag des Betroffenen;

3° die Anzahl der unterhaltsberechtigten Kinder eine Änderung erfährt. In Abweichung von Artikel 2 Punkt 6 gilt der neue Mietzins ab dem Ersten des Monats nach dem Geburtstag des Betroffenen;

4° dem Mieter eine andere Wohnung der Gesellschaft zugewiesen wird. Der neue Mietzins gilt ab dem Tag der Verlegung;

5° der Mieter nachweisen kann, dass sämtliche auf Jahreswert ungerechnete Einkünfte der Haushalte, die die Wohnung benutzen, seit mindestens drei Monaten abgenommen haben, wenn man die Einkommen in betracht zieht, die bei der Berechnung des zuletzt festgesetzten Mietzinses berücksichtigt wurden, und zwar gilt dies für solche Fälle, in denen der in Abweichung von Artikel 6 § 2 auf der Grundlage des neuen Einkommens berechnete Umrechnungsfaktor um mindestens 15 % niedriger ist als derjenige für den zuletzt festgesetzten Mietzins.

Der neue Mietsatz findet Anwendung ab dem Ersten des Monats nach der Benachrichtigung seitens des Mieters über die Einkommensminderung.

Dem Mieter obliegt es alle drei Monate den Nachweis über die Einkommensminderung zu erbringen, andernfalls erfolgt die sofortige Wiedereinführung des alten Mietsatzes.

Art. 8 § 1 Die Grundmiete wird jedes Jahr unter Berücksichtigung der neuen, von der Exekutive erarbeiteten Angleichungstabelle neufestgesetzt. Bei dieser Gelegenheit darf die Gesellschaft den in Artikel 5 § 1 erwähnten Umrechnungsfaktor überprüfen

§ 2 Der Mietzins wird jedes Jahr unter Berücksichtigung der Einkommen derjenigen Haushalte angeglichen, die im vorletzten Jahr vor der Angleichung in der Wohnung untergebracht waren.

§ 3 Der gemäss den vorausgehenden Paragraphen geänderte Mietzins gilt ab dem 1. Oktober und zum ersten Mal ab 1. Oktober 1984.

Art. 9 Der gemäss den Artikeln 4 bis 8 errechnete Mietzins darf die normale Jahresmiete nicht übersteigen und auch nicht niedriger als ein Drittel der Grundmiete sein.

TITEL IV — Wohnungsantrag und Zuweisung

I. KAPITEL — Zulassungsbedingungen

Art. 10 § 1 Das Haushaltseinkommen darf folgende Werte nicht übersteigen :

- 500 000 Fr. für eine(n) Alleinstehende(n);
- 850 000 Fr. für ein Ehepaar bzw. in eheähnlichem Verhältnis zusammenlebende Personen.

Diese beiden Beträge sind um 50 000 Franken für jedes unterhaltsberechtigten Kind zu erhöhen.

§ 2 Dem Haushalt darf niemand angehören, der eine Eigentumswohnung besitzt bzw. den Niessbrauch von einer Wohnung hat oder dem eine Wohnung vollständig in Erbpacht abgetreten wurde. Folgende werden dabei nicht berücksichtigt : Wohnungen mit einem Katastereinkommen unter 15 000 Franken, ungesunde, nicht instandsetzungsfähige Wohnungen, Wohnungen, die Gegenstand einer Enteignungsanordnung sind.

§ 3 Der Haushalt muss die in den vorausgehenden Paragraphen festgelegten Bedingungen zu folgenden Zeitpunkten erfüllen :

- bei Einreichen des Bewerbungsantrags;
- bei Bestätigung der Bewerbung;
- bei der Wohnungszuweisung.

Berücksichtigt wird das Einkommen des betreffenden Haushalts aus dem vorletzten Jahr vor jedem dieser Abschnitte des Zulassungsverfahrens.

II. KAPITEL — Bewerbung

Art. 11 § 1 Die Gesellschaft bestätigt den Eingang der Bewerbungsanträge. Nur Anträge mit allen erforderlichen Angaben zwecks Feststellung der Zulässigkeit und möglicher Prioritäten des Bewerbers werden einer Prüfung unterzogen. Sie müssen ausserdem gemäss den vom Minister nach Gutachten der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft aufgestellten Regeln in der von der Gesellschaft vorgeschriebenen Art und Weise eingereicht worden sein.

In diesem Ministerialerlass werden ebenfalls die Verfahrensregeln aufgestellt für den Fall des Eingangs von unvollständigen Anträgen oder falls ein Bewerber einen regelwidrigen Antrag stellte.

Vollständig und ordnungsgemäss eingereichte Anträge werden in der Eingangsreihenfolge und innerhalb dreissig Tagen nach Erhalt geprüft.

Den Betroffenen wird der negative Ausgang dieser Überprüfung mitgeteilt. Zugelassenen Bewerbungen werden im Bewerberverzeichnis, dessen Gestalt und Form nach Gutachten der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft durch Ministerialbeschluss bestimmt wird, unter dem Eingangsdatum eingetragen.

§ 2 Die zugelassene Bewerbung muss jedes Jahr bestätigt werden, und zwar gemäss einem Verfahren und in der Art und Weise, die von der Gesellschaft in Anwendung der nach Gutachten der nationalen Wohnungsbaugesellschaft durch Ministerialerlass aufgestellten allgemeinen Richtlinien vorgeschrieben wurden.

Die nicht fristgerecht bestätigten Bewerbungen werden gestrichen.

Eine vor weniger als sechs Monaten zugelassene Bewerbung bedarf keiner Bestätigung.

III. KAPITEL — Prioritäten

Art. 12 Geniessen ein Vorzugsrecht, und zwar in nachstehender Reihenfolge :

- ehemalige politische Gefangene und deren Anspruchsberechtigte;
- Grubenarbeiter und ehemalige Grubenarbeiter;
- Empfänger einer Kriegsgefangenenrente und Kriegsinvaliden;
- diejenigen, die infolge einer anerkannten Berufskrankheit oder eines Arbeitsunfalls keine berufliche Tätigkeit mehr ausüben können oder diejenigen, die für eine solche Person im Sinne des Einkommensteuergesetzes aufkommen müssen sowie Behinderte oder jemand, der für einen Behinderten im Sinne der Einkommensteuergesetzes aufkommen muss;
- diejenigen, die eine ungesunde, nicht instandsetzungsfähige Wohnung oder eine Wohnung, die Gegenstand einer Enteignungsanordnung wurde, verlassen müssen, sowie Benutzer von Wohnungen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder wegen Überbelegung als Elendsquartiere zu betrachten sind und diejenigen, die ein Boot verlassen, wofür der Staat Abwrackungsprämie erteilt;
- ein Haushalt, der im vorletzten Jahr vor der Zuweisung ein niedrigeres Einkommen als 360 000 Franken bezog, wenn es sich um eine alleinstehende Person handelt, und weniger als 550 000 Franken bezog, wenn es sich um ein Ehepaar oder in eheähnlichem Verhältnis zusammenlebende Personen handelt, zuzüglich 50 000 Franken für jedes unterhaltsberechtigten Kind,
- ein Paar, das seit mindestens acht Jahren verheiratet ist oder in eheähnlichem Verhältnis zusammenlebt, mindestens ein unterhaltsberechtigtes Kind hat und wovon beide Partner mindestens 35 Jahre alt sind.

IV. KAPITEL — Die geeignete Wohnung

Art. 13 Die passende Wohnung ist eine Wohnung mit einer Anzahl Zimmer, die entsprechend der Haushaltszusammensetzung festgelegt wurde, das heisst :

- ein Zimmer je alleinstehende Person,
- ein Zimmer je Ehepaar oder in eheähnlichem Verhältnis zusammenlebendes Paar.
- ein zusätzliches Zimmer für das Ehepaar oder das in eheähnlichem Verhältnis zusammenlebende Paar, wenn beide Partner mindestens 35 Jahre alt sind,
- zwei Zimmer je Ehepaar oder in eheähnlichem Verhältnis zusammenlebendem Paar, wenn einer der Partner behindert ist oder auf begründeten Beschluss der Gesellschaft in ähnlich gestuften Sonderfällen,
- ein Zimmer je behindertes Kind,
- ein Zimmer für zwei Kinder unter 10 Jahre gleichen Geschlechts,
- zwei Zimmer für zwei Kinder unterschiedlichen Geschlechts und wovon eines über 6 Jahre alt ist.

V. KAPITEL — Die Zuweisung

Art. 14 § 1 Die erste geeignete freie Wohnung wird vorzugsweise demjenigen Mieter zugeteilt, der bei der gleichen Gesellschaft einen Verlegungsantrag zwecks Aufgabe einer ungeeigneten Wohnung eingereicht hat.

§ 2 Eine geeignete freie Wohnung wird demjenigen Haushalt zugewiesen, der sich auf ein Vorzugsrecht berufen kann. Bei gleichwertigem Vorzugsrecht, wird die Wohnung demjenigen Haushalt zugewiesen, der sich noch auf eine oder mehrere weitere Prioritäten berufen kann und andernfalls demjenigen Haushalt, der am längsten im Bewerbungsverzeichnis eingetragen war.

§ 3 Die Zuweisung erfolgt durch den Verwaltungsrat der Gesellschaft oder durch einen engeren aus drei vom Verwaltungsrat unter seinen Angehörigen bezeichneten Mitgliedern und, je nach Fall, dem Kommissar der Exekutive bei der Nationale Wohnungsbaugesellschaft bestehenden Ausschuss. Die beiden letzteren haben beschliessende Stimme.

§ 4 In Ausnahmefällen darf der Verwaltungsrat der Gesellschaft auf der Grundlage eines begründeten und nach übereinstimmenden Gutachten des Kommissars des Nationale Wohnungsbaugesellschaft gefassten Beschlusses von den Bestimmungen der vorausgehenden Paragraphen abweichen.

Art. 15 Die Gesellschaft vermietet ihre Wohnungen auf der Grundlage eines nach Gutachten der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft durch Ministerialerlass festgelegten Mustervertrags.

TITEL V — Kontrollen, Rechtsmittel und Strafbestimmungen

Art. 16 § 1 Innerhalb eines Monats nach der entsprechenden Aufforderung hat der Haushalt alle erforderlichen Auskünfte zur Überprüfung der Zulassungsbedingungen und der Mietzinzberechnung zu erteilen.

§ 2 Er ist ebenfalls verpflichtet, die Gesellschaft schriftlich zu ermächtigen, um sich bei der zuständigen Behörde alle erforderlichen Unterlagen zur Überprüfung der Zulassungsbedingungen und der Mietzinzberechnung ausstellen zu lassen.

Art. 17 § 1 Streichung der Bewerbung erfolgt :

1° bei irgendeiner unrichtigen oder unvollständigen Angabe eines Haushaltsmitgliedes. Die in Artikel 16 erwähnte Ermächtigung wird dann ebenfalls aufgehoben.

2° bei Ablehnung, die in Artikel 16 erwähnte Ermächtigung auszustellen sowie bei Ablehnung, die erforderlichen Auskünfte zur Festsetzung des Mietzinses zu erteilen. In diesen Fällen muss die Ablehnung nach Zustimmung per Einschreibebrief einer nochmaligen Aufforderung seitens der Gesellschaft an den betreffenden Haushalt erfolgen.

§ 2 Falls die in § 1 erwähnten Vorfälle einem Angehörigen des bzw. der in der Wohnung untergebrachten Haushalte zuzuschreiben ist, erhöht die Gesellschaft den Mietzins auf den in Artikel 9 erwähnten Höchstsatz oder sie entscheidet, dass der Mietvertrag in Form einer gesetzlichen Kündigung zu beenden ist, unbeschadet der Auflage, dass der Mieter den Unterschied auf den unberechtigten Mietsatz nachzuzahlen hat.

§ 3 Die Gesellschaft trifft die Entscheidung § 1 oder § 2 anzuwenden nach Gutachten des Kommissars des Nationalen Wohnungsbaugesellschaft.

Art. 18 Jedem Haushalt, dessen Bewerbung angenommen wurde und der die Ansicht vertritt, die Wohnung sei nicht gemäss den Bestimmungen der Artikel 10 bis 14 zugewiesen worden, wird ein Einspruchsrecht eingeräumt. Art und Weise dieses Einspruchs werden nach Gutachten der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft in einem Erlass der Exekutive festgelegt.

Art. 19 Mieter, die sich aufgrund einer Entscheidung der Gesellschaft benachteiligt fühlen, können innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieser Entscheidung per Einschreiben am Sitz der Gesellschaft eine Beschwerde einreichen.

Nach Stellungnahme des Kommissars der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft muss die Gesellschaft innerhalb drei Monaten nach Eingabe der Beschwerde darüber befinden und dem Mieter die getroffene Entscheidung per Einschreiben mitteilen.

Art. 20. Die Nationale Wohnungsbaugesellschaft stellt dem Minister halbjährlich einen Bericht über die Anwendung des vorliegenden Erlasses zu.

TITEL VI — Indexierung

Art. 21 Die in den Artikeln 6, § 1, Punkt 2 und 3, § 1 und 12, erwähnten Beträge werden an den Lebenshaltungskostenindex des Monats Juni 1983 gekoppelt und deren Angleichung erfolgt am 1. Oktober eines jeden Jahres auf der Grundlage des Indexes des Monats Juni des gleichen Jahres.

TITEL VII — Übergangsbestimmungen

Art. 22 Artikel 20 der Königlichen Verordnung vom 28. Dezember 1979 zur Festlegung für die wallonischen Region des Mietsatzes und der Zulassungsbedingungen für Mieter von Wohnungen der Nationale Wohnungsbaugesellschaft und der von letzterer anerkannten Gesellschaften wird durch folgende Bestimmung ersetzt :

« Artikel 20 Die entsprechend den Artikeln 1 und 6 festgesetzte und geordnete Indexierung findet Anwendung auf die Einkommens- und Mietzinsbezugswerte in der vorliegenden Verordnung.

Die durch Schwankungen des Lebenshaltungskostenindex zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember 1983 verursachten Erhöhungen von 5 p.c. werden jedoch nicht berücksichtigt. »

Art. 23 Artikel 7 der in Artikel 22 erwähnten Königlichen Verordnung wird aufgehoben.

Art. 24 Wenn jemand bei Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses Inhaber einer Wohnung ist und es ablehnt den entsprechend neu errechneten Mietzins zu entrichten, dann hat er ohne Rücksicht auf einen vorhandenen Mietvertrag, die Wohnung innerhalb sechs Monaten zu verlassen.

Bis zu seinem Auszug entspricht die für ihn geltende Miete dem in Anwendung der in Artikel 22 erwähnten Königlichen Verordnung am 31. Dezember 1983 gültigen Mietzins.

Art. 25 Die Anwendung des vorliegenden Erlasses darf keinesfalls eine monatliche Erhöhung des zum 31. Dezember 1983 einforderebaren Mietzinses um mehr als 10 p.c. für jeden der sechs ersten Monate des Jahres 1984 zur Folge haben.

Art. 26. In Abweichung von Artikel 6 § 2 wird das in Jahre 1981 bezogene Einkommen für die Berechnung des Mietzinses bei Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses berücksichtigt.

TITEL VIII — Schlussbestimmungen

Art. 27 Die Königliche Verordnung vom 28. Dezember 1979 zur Festlegung für die wallonische Region des Mietsatzes und der Zulassungsbedingungen für Mieter von Wohnungen der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft und der von letzterer anerkannten Gesellschaften wird aufgehoben.

Art. 28. Der vorliegende Erlass tritt am 1. Januar 1984 in Kraft, mit Ausnahme der Artikel 16 und 23, die am Tag der Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt (Moniteur belge)* in Kraft treten und des Artikels 22, der am 1. Januar 1983 seine Wirksamkeit erhält.

Art. 29. Der Minister der Wallonischen Region für Wohnungswesen und Informatik ist mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Brüssel, den 19. Mai 1983.

Der Minister der Wallonischen Region für Wohnungswesen
und Informatik,

A. BERTOUILLE

Der Ministerpräsident der Wallonischen Region,
zuständig für die Wirtschaft,

J.-M. DEHOUSSE

VERTALING

WAALSE GEWEST

N. 83 — 1861

Besluit van de Waalse Gewestexecutieve betreffende de huur van door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting of de door haar erkende maatschappijen beheerde woningen

VERSLAG AAN DE WAALSE GEWESTEXECUTIEVE

Mijnheer de Minister-Voorzitter,
Waarde Collega's,

In haar verklaring over het gewestelijk beleid van 8 februari 1982, heeft de Executieve in deel 8, gewijd aan de huisvesting, verklaard dat zij, na evaluatie van de hervorming van het huurstelsel zoals die werd doorgevoerd bij koninklijk besluit van 28 december 1979, sommige bepalingen ervan zou wijzigen ten einde de rechtvaardigheid te bevorderen en het behoud te verzekeren van een bepaald investeringsniveau dat verenigbaar is met de huidige financiële vooruitzichten.

Uit deze evaluatie is gebleken dat, op het einde van het dienstjaar 1982, de 115 door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappijen die de op het grondgebied van het Waalse Gewest gelegen woningen beheren, een globaal verlies van meer dan 1 200 000 000 frank hebben geleden. Rekening houdend met de huidige zeer netelige budgettaire toestand van het Waalse Gewest die in zeer grote mate te wijten is aan de bouw sedert 1 januari 1975 van talrijke sociale woningen bestemd om te worden verhuurd en aan de financieringswijze van die woningen, behoorde het tot de verantwoordelijkheid van de Minister voor de Huisvesting om een ontwerpbesluit voor te stellen waarbij de onregelmatigheden van de vigerende reglementering worden rechtgezet.

De nieuwe bepalingen hebben dus ten doel een globaal financieel evenwicht van het stelsel tot stand te brengen waarbij het financieel evenwicht van elke erkende maatschappij wordt gegarandeerd. Enkel een dergelijk evenwicht zal verdere investeringen, die onmisbaar zijn in de sector der sociale huurwoningen, mogelijk maken, vooropgesteld dat het beginsel van de aanpassing van de huurprijzen aan het inkomen van de bewoners niet wordt aangetast.

In dit verslag wordt in de eerste plaats de algemene berekeningswijze der huurprijzen beschreven en vervolgens worden een aantal bijzondere bepalingen uiteengezet of omschreven waarbij nauwgezet wordt verantwoord waarom niet is tegemoet gekomen aan sommige opmerkingen van de Raad van State.

Volgens de bepalingen van de nieuwe reglementering is de door de huurder betaalde huurprijs gelijk aan de in functie van het inkomen van de bewoners van de woning aangepaste basishuurprijs.

De basishuurprijs van een woning is gelijk aan een percentage van de geactualiseerde kostprijs van de woning, vastgesteld door de erkende maatschappij overeenkomstig de algemene regels die ik per bij in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakte omzendbrief zal mededelen; de coëfficiënt zal variëren tussen 3,5 en 7 pct. maar het totaal bedrag van de basishuurprijzen van de aan één zelfde maatschappij toebehorende woningen mag niet hoger zijn dan 5,5 pct. van de geactualiseerde kostprijs van al die woningen.

In artikel 2, punt 7 wordt het begrip « inkomen » omschreven waarbij verwezen wordt naar het Wetboek van de Inkomstenbelastingen; de terminologie ervan wordt trouwens overgenomen. Aldus worden zowel de ontvangen als de gestorte uitkeringen tot onderhoud slechts voor 80 pct. in aanmerking genomen. Wat het beroepsinkomen betreft wordt rekening gehouden met het op de door de Administratie der Directe Belastingen opgemaakte berekeningsnota vermeld begrip en niet met dit dat voorkomt op de maandelijke loonfiches. Het betreft het bruto beroepsinkomen, zonder aftrek van de sociale bijdragen en van de werkelijke of forfaitaire bedrijfskosten. Rekening houdend met de huidige fiscale wetgeving, heeft de keuze van die bepaling van het beroepsinkomen het voordeel dat de actieve beroepsbevolking niet wordt gestraft ten opzichte van de personen die een vervangingsinkomen genieten waarop aanzienlijke aftrekken worden toegepast.

In artikel 2, punt 9 worden met het woord « rehabilitatie », met name de herstelling, sanering, verbetering, aanpassing, vergroting van de woning en de verhoging van de bewoonbare oppervlakte bedoeld.

De Raad van State heeft opgemerkt dat artikel 31 van de Huisvestingscode aan de Executieve niet de bevoegdheid verleent om de aard of het bedrag van de kosten die als lasten aan de bewoners kunnen worden aangerekend te bepalen; deze aangelegenheid moet worden geregeld door het gemeen recht. Ik kan mij bij dit

standpunt niet aansluiten. Immers, de bedoelde bepaling, met name artikel 3, § 2, neemt bijna woord voor woord de tekst over van artikel 3, § 3 van het koninklijk besluit van 28 december 1979 waarover de Raad van State destijds geen opmerkingen had gemaakt. Tegen die bepaling werd : nooit verzet aangetekend en evenmin tegen het ministerieel besluit van 31 maart 1980 houdende regeling en uniformering van de wijze van berekening van de retributies en lasten voor de woningen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende maatschappijen, genomen in uitvoering van voornoemd artikel.

Daarnaast ben ik van mening dat de door de Raad van State aan het woord « huurprijs » gegeven betekenis te beperkend is, daar sommige auteurs immers van mening zijn dat de huurprijs zowel de eigenlijke huurprijs als de huurlasten omvat. Bovendien worden de met de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting gesloten overeenkomsten uitdrukkelijk uitgesloten uit het toepassingsgebied van de zogenaamde « huurblokkeringswetten ». Welnu, die wetten omvatten bepalingen betreffende de huurlasten en, alhoewel ze slechts tijdelijk van kracht zijn, vormen ze het gemeen recht. Het is dus onmogelijk tegemoet te komen aan de opmerking van de Raad van State op dit punt.

Artikel 5, § 1 bepaalt dat de coëfficiënt voor de vaststelling van de basishuurprijs moet indientiek zijn voor de woningen die in dezelfde aanbesteding waren opgenomen. Wanneer er verschillende woningtypes naast elkaar bestaan, dan wordt de basishuurprijs automatisch aangepast in functie van de kostprijs van elk woningtype.

De in artikel 6, § 1, 21, opgenomen huurvermindering ingevolge de aftrek van 25 000 frank per kind ten laste is voor rekening van de erkende maatschappij wanneer het gezin één of twee kinderen ten laste telt; vanaf het derde kind ten laste wordt die vermindering gedragen door het Gewest overeenkomstig artikel 31 van de Huisvestingscode.

Hoewel de huurprijzen tegenwoordig jaarlijks worden aangepast aan het inkomen, meende ik dat een aanzienlijke inkomensvermindering aanleiding moest geven tot een snelle aanpassing van de huurprijzen.

De bepaling van artikel 7.5. waarin het mechanisme van die aanpassing wordt omschreven is dus volstrekt noodzakelijk daar ze toelaat rekening te houden met de evolutie van de inkomsten van de huurders zonder te wachten op de jaarlijkse herziening waarbij de inkomsten van twee jaar voorheen worden in aanmerking genomen.

Wat de jaarlijkse aanpassing der huurprijzen betreft die de in de huidige reglementering opgenomen indexering vervangt, heb ik het nuttig geoordeeld die vast te stellen op 1 oktober ten einde de maatschappijen toe te laten de huurprijzen te berekenen na kennis te hebben genomen van de door de Administratie der Directe Belastingen vastgestelde inkomsten der huurders.

De bovengrens van de huurprijzen hangt af van de normale huurprijs, dit wil zeggen van de huurprijs van de woningen van hetzelfde type uit de private sector die in de buurt zijn gelegen. Indien een huurder meent dat de normale huurwaarde van de woning niet correct werd bepaald door de erkende maatschappij, dan dient die waarde, te worden vastgesteld door de vrederechter.

De benedengrens van de huurprijs heb ik, zeer sociaal, vastgesteld op één derde van de basishuurprijs, wat een aanzienlijke vooruitgang betekent ten opzichte van de huidige reglementering.

Wat de toewijzing van de sociale woningen betreft zijn er drie essentiële vernieuwingen opgenomen in de nieuwe reglementering.

De toegewezen woning moet aangepast zijn aan de samenstelling van de gezinnen der bewoners en er moet een absolute voorrang worden verleend aan de huurders die wensen een onaangepaste woning te verlaten voor een aangepaste woning die aan dezelfde maatschappij toebehoort. Het is immers van essentieel belang om de overbezetting of de onderbezetting der sociale woningen te bestrijden.

De prioriteitsregeling werd eveneens gewijzigd. De prioriteiten zijn nu gerangschikt in dalende orde en de aangepaste woning wordt toegewezen aan het gezin dat voorrang geniet. Bij gelijke

prioriteit wordt het gezin gekozen dat één of meer andere prioriteiten geniet en bij ontstentenis daarvan het gezin dat het langst is ingeschreven in het kandidatenregister.

Bij ministerieel besluit zullen ten slotte de bepalingen worden vastgesteld van een modelhuurcontract dat alle nieuwe huurovereenkomsten zal regelen en, met de toestemming van de huurder, het bestaande huurcontract zal kunnen vervangen. Ten einde de huurders beter te beschermen zal dit modelhuurcontract een bepaling bevatten waarbij, in geval van verbreking van het contract, de opzegging aan de huurder moet worden gemotiveerd. In geval van betwisting moet de Vrederechter uitspraak doen over de opportuniteit van de opzegging.

De Raad van State was van mening dat de bepaling van artikel 18 betreffende het recht op verhaal van de kandidaat-huurder geen uitwerking kan hebben omdat het niet tot de bevoegdheid van de Executieve behoort de werking te bepalen van een burgerlijk contract met betrekking tot de verkeerde toewijzing van een sociale woning noch om zich uit te spreken over de geldigheid van een administratieve handeling die in overtreding is met het ontworpen besluit.

Ik kan niet akkoord gaan met die opmerking van de Raad van State. Immers, het ministerieel besluit van 30 maart 1981 tot organisatie van het verhaal aangetekend door de kandidaat-huurder van een door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende vennootschappen opgerichte woning, genomen in uitvoering van artikel 13, § 3 van het koninklijk besluit van 28 december 1979, heeft niet tot doel een einde te maken aan het huurcontract van een gegadigde die ten onrechte een woning toegewezen heeft gekregen.

Het bestraft evenmin de administratieve handeling die bestaat in een toewijzing die niet overeenkomstig is met de bepalingen van voornoemd koninklijk besluit maar beperkt zich tot het toekennen van een absolute voorrang aan de benadeelde huurder. Dit ministerieel besluit zal moeten worden vervangen door een besluit van de Executieve dat eveneens aan de wensen van de Raad van State voldoet.

De indexering, waarvan het mechanisme beschreven staat in artikel 21, heeft betrekking op het bedrag der inkomsten bij de toelating alsmede op de deler bij de berekening van de inkomstencoefficiënt. Laatstgenoemde indexering is de enige die voortaan zal worden toegepast bij de berekening van de huurprijs, wat in het voordeel is van de huurders.

De krachtens de huidige reglementering toegepaste indexering der huurprijzen blijft geblokkeerd op het cijfer 1,25 tot 1 januari 1984.

Bij artikel 23 wordt de bepaling van het huidige stelsel opgeheven dat voorzag in een driejaarlijkse aanpassing die voor de eerste maal op 1 oktober 1983 moest plaatsvinden. Het is evident dat het niet aangewezen was om op die datum nieuwe huurprijzen te berekenen terwijl het nieuwe besluit in werking treedt op 1 januari 1984.

Twee overgangsbepalingen zijn van belang voor de huurders waarvan de huur zal worden verhoogd op 1 januari 1984. Bij weigering van de nieuwe huurprijs zal de huurder de woning binnen de zes maanden moeten verlaten en zijn huurprijs zal gelijk blijven aan de in toepassing van de huidige reglementering op 31 december 1983 invorderbare huurprijs. Onder invorderbare huurprijs wordt verstaan het reglementair verschuldigd bedrag berekend tegen het indexcijfer 1,25 krachtens het koninklijk besluit van 28 december 1979.

Ten slotte wordt in artikel 25 de verhoging over een periode van maximum zes maanden gespreid via opeenvolgende verhogingen met 10 pct. van de op 31 december 1983 invorderbare huurprijs.

De inwerkingtreding van de nieuwe bepalingen is vastgesteld op 1 januari 1984 met uitzondering van het artikel dat de indexering blokkeert en van het artikel tot afschaffing van de driejaarlijkse aanpassing, terwijl, van bij de bekendmaking van het besluit in het *Belgisch Staatsblad*, de maatschappijen het recht zullen hebben om inlichtingen te verzamelen met het oog op de controle van de toelatingsvoorwaarden en op de berekening der huurprijzen.

De Minister van het Waalse Gewest,
voor de Huisvesting en de Informatica,

A. BERTOUILLE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, negende kamer, de 7e februari 1983 door de Minister van het Waalse Gewest voor Huisvesting en Informatica verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Waalse Gewestexecutieve « tot bepaling van de huurprijzen en de toelatingsvoorwaarden voor de huurders van de aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende maatschappijen toebehorende woningen » heeft de 22e maart 1983 het volgend advies gegeven :

Algemene opmerkingen

Het ontworpen besluit strekt tot vervanging van het koninklijk besluit van 28 december 1979 tot bepaling, voor het Waalse Gewest, van de huurprijzen en de toelatingsvoorwaarden voor de huurders van de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende vennootschappen opgerichte woningen. Het is gekaseerd op artikel 31 van de Huisvestingscode, luidend als volgt :

« Op advies van de belanghebbende Nationale Maatschappij bepaalt de Koning, bij in Ministerraad overlegd besluit, de huurprijzen toepasselijk op de huurders van de erkende maatschappijen en van de Nationale Maatschappij, de voorwaarden van toelating van de huurders die personen met bescheiden inkomsten moeten zijn, en met name de bijzondere prioriteiten ten gunste van sommige kandidaat-huurders, het bedrag en de voorwaarden van de huurvermindering die aan de huurders, hoofden van een groot gezin, wordt verleend, de voorwaarden op het gebied van gezondheid, het toezicht, het persoonlijk genot van het gebouw en de voorkoming van speculatie.

De Staat neemt te zijnen laste de huurverminderingen die krachtens het eerste lid van dit artikel aan huurders, hoofden van een groot gezin, worden toegestaan. »

I

Verscheidene bepalingen van het ontwerp delegeren een verordenende bevoegdheid aan de Minister van het Waalse Gewest tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort (artikel 2.10, artikel 3, § 2, 2e lid, artikel 8, § 1, 1^o lid, artikel 11, § 1, 1e en 4e lid, en § 2, 1e lid en artikel 15); andere aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (artikel 2.5, artikel 5, § 1, 1e lid en artikel 6, § 2, 2e lid).

In het algemeen mogen de bij het voormelde artikel 31 aan de Koning (thans aan de Waalse en Vlaamse Gewestexecutieven) verleende subdelegaties van bevoegdheid, die Hij bij in Ministerraad overlegd besluit dient uit te oefenen, slechts betrekking hebben op uitvoeringsmaatregelen van secundaire aard, die bestemd zijn om de nauwkeurige toepassing te veroorloven van de regels die de Koning op grond van de Hem verleende bevoegdheid, in de geschikte vorm kon vaststellen.

Bovendien moet voor de ontvankelijkheid van het voorwerp en de draagwijdte van een dergelijke subdelegatie onderscheid worden gemaakt tussen de Minister en de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. De laatstgenoemde draagt, in tegenstelling met de Minister, geen enkele verantwoordelijkheid die mogelijkerwijze politiek zou kunnen worden bekrachtigd. Daarnaast dienen de door een Minister, op last van de Gewestexecutieve genomen verordenende besluiten te worden bekendgemaakt krachtens artikel 84 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, terwijl geen gelijkaardige verplichting bestaat voor de instructies van de Nationale Maatschappij. Het is dan ook niet denkbaar dat haar een verordenende bevoegdheid zou worden verleend op basis van artikel 31 van de Huisvestingscode.

Bovendien hangen de instructies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting samen met de bevoegdheid van toezicht die haar bij artikel 34 van de Huisvestingscode is verleend. Uiteraard zijn zij verwant met de omzendbrieven die de toezienende overheden kunnen uitvaardigen, evenwel zonder erdoor gebonden te zijn in de uitoefening van het toezicht of, bijgevolg, vrijgesteld te zijn van het feitelijk en rechtelijk onderzoek van elk geval. De Executieve is niet gerechtigd die aard te wijzigen door aan de bedoelde instructies de bindende kracht van een verordening te verlenen.

De artikels waarbij bevoegdheid wordt gedelegeerd zullen worden onderzocht in het licht van de principes die hierboven zijn vermeld.

II

De aan de Koning, in dit geval aan de Waalse Gewestexecutieve verleende bevoegdheid om « de huurprijzen toepasselijk op de huurders van de erkende maatschappijen en van de Nationale Maatschappij » te bepalen, dient logischerwijze de bevoegdheid te omvatten om te bepalen dat de aldus vastgestelde huurprijs « noch de bijdragen, noch de verbruikskosten, noch de kosten die als lasten aan de bewoners kunnen worden aangerekend, dekt » (artikel 3, § 2, 1e lid van het ontwerp).

Overigens, verleent artikel 31 van de Huisvestingscode aan de Koning geen bevoegdheid om de aard of het bedrag van de « kosten die als lasten aan de bewoners kunnen worden aangerekend » te bepalen. Bij ontstentenis van een dergelijke bevoegdheidsverleening zal die bepaling voortvloeien uit het gemeen recht waarmee het ontwerp, voor de interpretatie ervan op dit punt, geacht wordt in overeenstemming te zijn.

Niets belet, vanzelfsprekend, dat binnen de met het begrip « kosten » zelf verenigbare perken, de wijze waarop de voor rekening van de huurder komende kosten worden vastgesteld, geboekt, geïnd en door hem nagezien, door of krachtens het besluit zouden worden geïnformeerd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Opschrift

Het opschrift zou eenvoudiger en juist opgesteld zijn als volgt :

« Besluit van de Waalse Gewestexecutieve betreffende de huur, in het Waalse Gewest, van door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen beheerde woningen. »

Aanhef

Het aanhalen van het koninklijk besluit van 28 december 1979 is verantwoord omdat artikel 20 van dit besluit zal gewijzigd worden voor de periode waarin het genoemde besluit van kracht blijft, dat wil zeggen tot 30 september 1983. Het tweede lid zou dan ook moeten worden aangevuld met de woorden « inzonderheid op artikel 20 ».

Bepalend gedeelte

Artikel 1

In het eerste lid zou moeten worden geschreven : « toebehorend aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen ».

Voorgesteld wordt het tweede lid op te stellen als volgt : « Het is niet van toepassing op de huur van gebouwen of gedeelten van gebouwen die bestemd zijn voor handelsdoeleinden, voor een openbare dienst, voor sociale of collectieve doeleinden of voor de huisvesting van huisbewaarders. Het is evenmin van toepassing op de huur van garages aan personen die geen huurders zijn van een sociale woning ».

Artikel 2

In punt 2 zou beter worden geschreven : « De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappij ».

In punt 4 zou het juist zijn te schrijven : « de persoon of personen ... ».

De door de tweede zin van punt 5 aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting gegeven bevoegdheid om « de lijst van de instellingen waarvan de getuigschriften of attesten van erkenning van handicap in aanmerking worden genomen » op te maken, kan niet worden aanvaard dan wanneer die lijst ofwel slechts louter aanwijzingen geeft, ofwel voortvloeit uit de eenvoudige toepassing van de bepalingen betreffende het statuut van de

minder-validen. Het ware dan ook beter die tweede zin weg te laten, wat de Nationale Maatschappij zou veroorloven de juiste lijst per gewone omzendbrief op te maken, zonder haar blijkbaar toe te laten naar eigen goeddunken de middelen te beperken om de hoedanigheid van erkend minder-valide te bewijzen.

In punt 6 zou het juist zijn te zeggen : « Het kind dat wees is, minder-valide of allebei, wordt voor twee kinedren ten laste gerekend ».

In punt 9 dient het onjuiste dubbele voegwoord « en/of » te worden vervangen door « of ».

Artikel 6

De machtiging die door de laatste zin van paragraaf 2 aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting lijkt te zijn verleend, kan niet worden aanvaard om de in de algemene opmerking nr. I vermelde redenen. Indien, zoals kan worden verondersteld, die zin geen echt normatieve draagwijdte heeft, zou hij moeten worden weggelaten. In het tegengestelde geval zouden de regels voor het vaststellen van de inkomsten moeten worden opgesteld door de Executieve, wat de essentie betreft, en voor het overige door de Minister.

Artikel 11

In de tweede zin van paragraaf 1 dient te worden geschreven : « ... die aanvragen (...) die (...) omvatten... ».

Het eerste lid van paragraaf 2 zou beter opgesteld zijn als volgt :

« De toegelaten aanmelding moet jaarlijks worden bevestigd volgens de procedure en op de wijze die door de maatschappij zijn bepaald in toepassing van de bij besluit van de minister, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting bepaalde algemene voorschriften. ».

Artikel 12

Aan het vijfde streepje ware het beter, zoals in het koninklijk besluit van 28 december 1979, te schrijven « of de persoon die een boot verlaat waarvoor het Rijk en slooppremie toekent » in plaats van « de persoon die een slooppremie geniet ».

Artikel 13

In de inleidende zin dient te worden geschreven : « de woning die (...) omvat... ».

Artikel 14

De derde paragraaf lijkt aan de Regeringscommissaris van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting medebeslissende stem te geven.

Uit de aan de Raad van State verstrekte gegevens blijkt dit niet de bedoeling van de Executieve te zijn.

Daarnaast is de tekst niet aangepast in het geval dat, overeenkomstig de in artikel 2 gegeven bepaling van de maatschappij, het een door de Nationale Maatschappij zelf toe te wijzen woning betreft. Bijgevolg dient te worden geschreven : « en, naargelang van het geval, uit de Regeringscommissaris bij de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de commissaris van de Nationale Maatschappij van de Huisvesting, die geen medebeslissende stem hebben. ».

Artikel 15

Het artikel zou beter opgesteld zijn als volgt :

« Artikel 15: De maatschappij verhuurt haar woningen op basis van een modelhuurcontract, dat is opgesteld bij besluit van de minister, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. ».

Artikel 16

Volgens de Franse tekst van de eerste paragraaf :

« Le ménage est tenu de délivrer dans le mois à la société tout renseignement nécessaire au contrôle des conditions d'admission et au calcul du loyer ».

1. Het werkwoord « délivrer » wordt door het gebruik doorgaans voorbehouden aan administratieve documenten. In dit geval ware het beter het werkwoord « fournir » te gebruiken.

2. De aanvangsdatum van de termijn van een maand blijkt niet duidelijk uit de tekst. Er kan worden verondersteld dat het gezin niet verplicht is de maatschappij spontaan in te lichten, over de gebeurtenissen die de toelatingsvoorwaarden of de berekening van de huurprijs kunnen beïnvloeden, aangezien de in artikel 17, § 1, bepaalde strafbepaling wordt toegepast wegens de weigering om de noodzakelijke inlichtingen te verstrekken.

3. Door de verplichting op « het gezin » te doen rusten, mist de tekst nauwkeurigheid. Het lijkt verkieslijker voort te bouwen op artikel 22 van 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. Indien de bedoeling van de ontwerpen overeenstemt met wat in punt 2 hierboven is verondersteld, wordt de volgende tekst voorgesteld :

« § 1. De gegadigden, de huurders en hun gezinsleden moeten, binnen de maand waarin zijn erom verzocht zijn, al de inlichtingen verstrekken... ».

Het begin van paragraaf 2 zou moeten worden aangepast aan de opstelling van paragraaf 1.

Artikel 17

De eerste paragraaf heeft betrekking op het geval van de aanmelding als gegadigde, de tweede op dat waarin de bewoning een feit is.

« § 1. Elke onjuiste of onvolledige verklaring van een gegadigde of een gezinslid, de weigering... ».

§ 2. In het geval dat de in paragraaf 1 bedoelde feiten te wijten zijn aan een huurder of aan een van zijn gezinsleden, brengt de maatschappij... ».

Zoals hij is opgesteld, lijkt paragraaf 2 geen enkele beoordeelsbevoegdheid te laten aan de maatschappij wanneer zij een tekortkoming vaststelt die kan worden toegerekend aan een huurder of aan een van zijn gezinsleden.

Daarnaast vermeldde hij evenmin voor hoelang het in artikel 2 9 bedoelde maximum bedrag kan worden geëist.

De vraag kan worden gesteld of het niet beter met de bedoeling van de Executieve zou overeenstemmen te schrijven : « ... mag de maatschappij de huurprijs op het maximum bedrag brengen... ».

De uitdrukking « decreteert de verplichting de woning te verlaten » is niet bijster goed gekozen. Het ware beter te schrijven : « beslist dat het huurcontract zal opgezegd worden... ».

Rekening houdend met de verschillende gegevens in artikel 2 dienen in de Franse tekst de woorden « le preneur » op het einde van de paragraaf te worden vervangen door « le locataire ».

In paragraaf 3 dient te worden gelezen : « De beslissing paragraaf 1 of paragraaf 2 toe te passen... » in plaats van : « De beslissing de bepalingen van de vorige paragrafen toe te passen... ».

Artikel 18

Die bepaling luidt als volgt :

« Elk gezin waarvan de aanmelding als gegadigde is toegelaten en dat van oordeel is dat de woning niet werd toegewezen overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 10 tot 14, heeft het recht verhaal te nemen. ».

De toepassingsregeling van dat verhaal wordt vastgesteld bij besluit van de Executieve, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. ».

Het aldus bepaalde verhaal lijkt geen enkele uitwerking te kunnen hebben. De bepaling van die uitwerking kan niet worden beschouwd als een toepassingsregeling in de betekenis van de tweede zin.

Er zij herinnerd aan het advies dat de Raad van State heeft gegeven met betrekking tot het ontwerp van het latere koninklijk besluit van 28 december 1979 tot bepaling, voor het Waalse Gewest, van de huurprijzen en de toelatingsvoorwaarden voor de huurders van de door de Nationale Maatschappij voor de Huis-

vesting en de door haar erkende vennootschappen opgerichte woningen (L. 13.472/2), waarin de volgende opmerking is gemaakt :

(Vertaling) « Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Koning (thans de Executieve) de werking te bepalen van een burgerlijk contract met betrekking tot de verkeerde toewijzing van een volkswoning, of zich uit te spreken over de geldigheid van een administratieve handeling die in overtreding is met het ontworpen besluit.

Artikel 23.

Vanzelfsprekend zou dit artikel niet kunnen opwegen tegen een contractbepaling in toepassing waarvan de huurder het huurrecht zou genieten tegen een lagere huurprijs dan die welke krachtens

het ontworpen besluit zou vastgesteld zijn, en voor een bepaalde periode die afloopt na 1 oktober 1983.

De kamer was samengesteld uit :

De heren :

P. Tapie, voorzitter;

P. Knaepen; A. Vanwelkenhuyzen, staatsraden;

R. Pirson; C. Deschamps, bijzitters van de afdeling wetgeving; Mevr. R. Deroy, waarnemend griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de heer J. Salmon, eerste auditeur.

De griffier,
R. Deroy.

De voorzitter,
P. Tapie.

13 MEI 1983. — Besluit van de Waalse Gewestexecutieve betreffende de huur van door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen beheerde woningen

De Waalse Gewestexecutieve,

Gelet op de Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 31;

Gelet op het koninklijk besluit van 28 december 1979 tot bepaling, voor het Waalse Gewest, van de huurprijzen en de toelatingsvoorwaarden voor de huurders van de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende vennootschappen opgerichte woningen, inzonderheid op de artikelen 7 en 20;

Gelet op het advies van 1 februari 1983 van de Inspecteur van Financiën;

Gelet op het advies van 11 januari 1983 van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

Gelet op het advies van de Raad van State betreffende de artikelen 1 tot 22, 24, 27, 28 en 29;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid wat de artikelen 23, 25 en 26 betreft;

Overwegende dat de nieuwe huurprijzberekening onverwijld moet worden bepaald opdat de nieuwe regeling werkelijk zou kunnen worden toegepast op de geplande datum;

Op de voordracht van de Minister van het Waalse Gewest van de Huisvesting en de Informatica,

Besluit :

TITEL I. — Toepassingsgebied

Artikel 1. Dit besluit is van toepassing op de huur van woningen gelegen op het grondgebied van het Waalse Gewest en beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen.

..Het is niet van toepassing op de huur van gebouwen of gedeelten van gebouwen die bestemd zijn voor handelsdoeleinden, voor een openbare dienst, voor sociale of collectieve doeleinden, of voor de huisvesting van huisbewaarders. Het is evenmin van toepassing op de huur van garages aan personen die geen huurders zijn van een sociale woning.

TITEL II. — Begripsbepalingen

Art. 2. Voor de toepassing van dit besluit dient te worden verstaan onder :

1. *Minister* : de Minister van het Waalse Gewest tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort;

2. *Maatschappij* : de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappij;

3. *Gezin* : de alleenstaande persoon, het gehuwde paar of de personen die feitelijk samenwonen, evenals de personen die, volgens het Wetboek der inkomstenbelastingen, te hunnen laste zijn;

4. *Huurder* : de persoon of personen die met de maatschappij een huurcontract heeft/hebben gesloten;

5. *Minder-valide* : de persoon met een erkende, ontoereikende of verminderde lichamelijke of geestelijke geschiktheid van ten minste 66 pct.;

6. *Kind ten laste* : het kind waarvoor een gezin kinderbijslag of wezengeld heeft ontvangen in de loop van het vierde kwartaal van het voorgaande jaar, evenals het kind waarvoor in de loop van dezelfde periode geen dergelijke bijlagen werden ontvangen maar dat door de Minister, op grond van bewijsmiddelen, geacht wordt werkelijk ten laste van een gezin te zijn. Een kind dat wees is, minder-valide, of allebei, wordt voor twee kinderen ten laste gerekend. De volwassen minder-valide wordt beschouwd als een persoon met een kind ten laste;

7. *Inkomen* : de som — van het nettobedrag van de inkomsten van grondbezit;

— van het nettobedrag van de inkomsten en opbrengsten van kapitalen en roerende goederen;

— van het nettobedrag van het beroepsbedrijfslasten; inkomen vóór enige aftrek, hetzij het bruto-inkomen verminderd met de bedrijfslasten;

— van het bedrag van de ontvangen uitkeringen tot onderhoud.

verminderd met het bedrag van de gestorte uitkeringen tot onderhoud. Die bedragen zijn vastgesteld overeenkomstig het Wetboek van de inkomstenbelastingen;

8. *Woning* : het voor de huisvesting van één of meer gezinnen ingerichte appartement of huis met inbegrip van de tuin, de garage en de al dan niet aan het gebouw palende bijgebouwen;

9. *Kostprijs* : het totaal bedrag van de door de maatschappij gedragen kosten voor de aankoop, de bouw of de rehabilitatie van de woning.

Bij gebrek aan geschreven bewijs wordt dit bedrag door de Minister bepaald, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

10. *Geactualiseerde kostprijs* : de kostprijs vermenigvuldigd met een coëfficiënt die vastgesteld is overeenkomstig de bij besluit van de Executieve opgemaakte actualisatietabel, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

TITEL III. — Huurprijs en lasten

HOOFDSTUK I. — Algemeen

Art. 3. § 1. Voor iedere woning int de maatschappij een maandelijke huurprijs, die verschuldigd is vanaf de inwerkingtreding van het huurcontract en betaalbaar vóór de 10e van elke maand.

§ 2. De huurprijs dekt niet de retributies, de verbruikskosten en de kosten die als lasten aan de bewoners kunnen worden aangerekend :

— als betaling van de diensten die ze genieten;

— voor het gebruik van de uitrustingen van de woning;

— voor het gebruik van de gemeenschappelijke uitrustingen en de gemeenschappelijke delen.

De regels en criteria met betrekking tot het vaststellen, het boeken en innen van de lasten en retributies, worden bepaald bij besluit van de Minister, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

De huurder kan in de zetel van de maatschappij éénmaal per jaar en volgens de bij een besluit van de Executieve bepaalde modaliteiten, kennis nemen van al de gegevens met betrekking tot de berekening van de hem aangerekende lasten en retributies. Indien hij het wenst, kan hij zich laten vergezellen door een persoon van zijn keuze.

HOOFDSTUK II. — Vaststelling van de huurprijs

Art. 4. § 1. De jaarlijkse huurprijs is gelijk aan de overeenkomstig artikel 5 bepaalde basishuurprijs vermenigvuldigd met de overeenkomstig artikel 6 vastgestelde inkomstcoëfficiënt.

§ 2. De maandelijksse huurprijs is gelijk aan één twaalfde van de jaarlijkse huurprijs.

Art. 5. § 1. De basishuurprijs is gelijk aan de geactualiseerde kostprijs van de woning, vermenigvuldigd met een coëfficiënt die varieert tussen 3,5 en 7,5 pct; die coëfficiënt wordt door de maatschappij bepaald overeenkomstig de door de Minister opgestelde algemene regels, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Die coëfficiënt is identiek voor de woningen die in dezelfde aanbesteding waren opgenomen.

§ 2. Het totaal bedrag van de basishuurprijzen mag niet hoger zijn dan 5,5 pct. van de geactualiseerde kostprijs van de woningen van de maatschappij.

Art. 6. § 1. De inkomstcoëfficiënt wordt verkregen :

1° door optelling van de inkomsten van de gezinsleden die de woning betrekken, ongeacht zij er al dan niet gedomicilieerd zijn.

De inkomsten van de aan de huurders verwante personen, die hieronder zijn opgesomd, worden slechts voor 50 pct. in aanmerking genomen :

- het ongehuwde kind ouder dan 21 jaar en jonger dan 25 jaar;
- de gepensioneerde verwant in opgaande lijn;
- de minder-valide verwant in opgaande, neergaande en zijdelingse lijn.

De inkomsten van het ongehuwde kind jonger dan 21 jaar, worden niet in aanmerking genomen;

2° door van die som 25 000 frank per kind ten laste af te trekken;

3° door het aldus verkregen bedrag te delen door 450 000.

§ 2. De in de voorgaande paragraaf bedoelde inkomsten, zijn de inkomsten ontvangen in het voorlaatste jaar, dat het jaar van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat.

Wanneer het gezin in de loop van dat referentiejaar geen inkomsten heeft genoten, houdt de maatschappij rekening met de inkomsten van het jaar dat het jaar van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat. Zijn die inkomsten onbestaande, dan houdt zij rekening met de tijdens het lopend boekjaar genoten inkomsten.

Art. 7. Er wordt een nieuwe huurprijs vastgesteld, overeenkomstig de artikelen 4 tot 6, wanneer :

1° zich een wijziging voordoet in het aantal gezinnen dat de woning betreft. De nieuwe huurprijs is van toepassing de eerste dag van de maand, volgend op die van de wijziging;

2° het in artikel 6, § 1, 1°, bedoelde ongehuwde kind, naargelang van het geval, de leeftijd van 21 of van 25 jaar heeft bereikt. De nieuwe huurprijs is van toepassing de eerste dag van de maand volgend op die waarin die persoon verjaart;

3° zich een wijziging voordoet in het aantal kinderen ten laste. In afwijking van artikel 2, punt 6, is de nieuwe huurprijs van toepassing de eerste dag van de maand volgend op die waarin die persoon verjaart;

4° de huurder een andere woning van de maatschappij toegewezen krijgt. De nieuwe huurprijs is van toepassing de dag van de nieuwe toewijzing;

5° de huurder bewijst, dat de som van de op jaarbasis berekende, werkelijke inkomsten van de gezinnen die de woning betrekken, sedert ten minste drie maanden is gedaald in vergelijking met de voor de berekening van de laatst vastgestelde huurprijs in aanmerking genomen inkomsten, in het geval waarin de vastgestelde coëfficiënt, in afwijking van artikel 6, § 2, en op grond van de nieuwe inkomsten, ten minste 15 pct. lager is dan de coëfficiënt van de laatst vastgestelde huurprijs.

De nieuwe huurprijs is van toepassing de eerste dag van de maand volgend op de kennisgeving door de huurder van de daling der inkomsten.

De huurder moet om de drie maand het bewijs leveren, van de daling der inkomsten, op straffe van onmiddellijke herinvoering van de vroegere huurprijs.

Art. 8. § 1. De basishuurprijs wordt ieder jaar herzien, rekening houdend met de door de Executieve opgestelde nieuwe actualisatietabel.

Bij die gelegenheid kan de maatschappij de in artikel 5, § 1, bedoelde coëfficiënt herzien.

§ 2. De huurprijs wordt ieder jaar aangepast, rekening houdend met de inkomsten die de gezinsleden die de woning betrekken hebben genoten, in de loop van het voorlaatste jaar dat het jaar van de aanpassing voorafgaat.

§ 3. De overeenkomstig de voorafgaande alinea's gewijzigde huurprijs, is van toepassing op 1 oktober, en voor de eerste maal op 1 oktober 1984.

Art. 9. De overeenkomstig de artikelen 4 tot 8 vastgestelde jaarlijkse huurprijs mag niet hoger zijn dan de normale jaarlijkse huurprijs, noch lager dan een derde van de basishuurprijs.

TITEL IV. — Aanvraag en toewijzing van een woning

HOOFDSTUK I. — Toelatingsvoorwaarden

Art. 10. § 1. Het inkomen van het gezin mag niet hoger zijn dan :

- 500 000 F voor de alleenstaande persoon;
 - 850 000 F voor het gehuwde paar of voor de personen die feitelijk samenwonen.
- Die bedragen worden met 50 000 frank verhoogd per kind ten laste.

§ 2. Geen enkel lid van het gezin mag de eigendom of het vruchtgebruik van een woning genieten, noch het gebruik van een woning die in erfpacht is afgestaan. Er wordt echter geen rekening gehouden met de woning waarvan het kadastraal inkomen minder dan 15 000 frank bedraagt, noch met een onverbeterbare (ongezonde) woning, of met een woning waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen.

§ 3. Het gezin moet voldoen aan de in de voorgaande alinea's bepaalde voorwaarden op de datum :

- van de indiening van de aanmelding als gegadigde;
- van de bevestiging van de aanmelding;
- van de toewijzing van de woning.

Er wordt rekening gehouden met het inkomen dat het gezin heeft genoten in de loop van het voorlaatste jaar dat het jaar voorafgaat waarin e'k van de voornoemde fasen van de toelatingsprocedure heeft plaatsgehad.

HOOFDSTUK II. — Aanmeldingen als gegadigde

Art. 11. § 1. De maatschappij bevestigt de ontvangst van de aanmeldingen als gegadigde. Alleen die aanvragen worden onderzocht die al de inlichtingen bevatten die nodig zijn om de toelaatbaarheid en de eventuele voorrang van de gegadigde te kunnen vaststellen en die worden ingediend op de wijze die de maatschappij heeft bepaald overeenkomstig de door de Minister, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, vastgestelde regels.

Dat ministerieel besluit bepaalt eveneens de procedure in geval van ontvangst van een onvolledige of een door een gegadigde onregelmatig ingediende aanvraag.

De volledige en regelmatig ingediende aanvragen worden onderzocht in de volgorde van indiening en binnen dertig dagen erns.

Ongunstige uitslag van dit onderzoek wordt aan de betrokkenen medegedeeld.

De toegelaten meldingen worden op de datum van hun indiening ingeschreven in het register van de meldingen als gegadigde, waarvan de vorm is bepaald bij besluit van de Minister, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

§ 2. De toegelaten melding moet jaarlijks worden bevestigd volgens de procedure en op de wijze die door de maatschappij zijn bepaald in toepassing van de bij besluit van de Minister, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting bepaalde algemene voorschriften.

De melding als gegadigde, die niet bevestigd is binnen de vastgestelde termijn, wordt geschrapt.

Een melding die sedert minder dan zes maanden is toegelaten, hoeft niet bevestigd te worden.

HOOFDSTUK III. — Prioriteiten

Art. 12. Genieten voorrang, in volgorde :

- de gewezen politieke gevangene en zijn rechthebbenden;
- de mijnwerker of gewezen mijnwerker;
- de rechthebbende op een pensioen van krijgsgevangene of de oorlogsinvalide;
- de persoon die geen beroepswerkzaamheden meer kan uitoefenen ingevolge een erkende beroepsziekte of een arbeidsongeval, of de persoon die, in de zin van het Wetboek der inkomstenbelastingen, een dergelijke persoon ten laste heeft, evenals de minder-valide of de persoon die, in de zin van het Wetboek der inkomstenbelastingen, een minder-valide ten laste heeft;
- de persoon die een onverbeterbare ongezonde woning, of een woning die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit, moet verlaten, alsmede de bewoner van een woning die uiteraard of door overbevolking als krotwoning wordt beschouwd, en de persoon die een boot verlaat waarvoor het Rijk een slooppremie toekent;
- het gezin dat, in de loop van het voorlaatste jaar dat het jaar van de toewijzing voorafgaat, een inkomen heeft genoten dat, verhoogd met 50 000 frank per kind ten laste, lager is dan 360 000 frank voor de alleenstaande persoon en 550 000 frank voor het gehuwd paar of voor de personen die feitelijk samenwonen;
- het paar, gehuwd of bestaande uit personen die sedert minder dan acht jaar feitelijk samenwonen, waarvan de partners minder dan 35 jaar oud zijn en ten minste één kind ten laste hebben.

HOOFDSTUK IV. — De aangepaste woning

Art. 13. De aangepaste woning is de woning die een aantal kamers omvat, bepaald naargelang van de samenstelling van de gezinnen, te weten :

- één kamer per alleenstaande;
- één kamer per paar, gehuwd of samengesteld uit personen die feitelijk samenwonen;
- één bijkomende kamer voor het paar, gehuwd of samengesteld uit personen die feitelijk samenwonen, waarvan de partners minder dan 35 jaar oud zijn;
- twee kamers per paar, gehuwd of samengesteld uit personen die feitelijk samenwonen, wanneer een van de partners minder-valide is, of in specifieke gevallen van dezelfde aard, na een met redenen omklede beslissing van de maatschappij;
- één kamer per minder-valide kind;
- één kamer voor twee kinderen van hetzelfde geslacht en jonger dan 10 jaar;
- twee kamers voor twee kinderen van verschillend geslacht waarvan er een ouder is dan zes jaar.

HOOFDSTUK V. — De toewijzing

Art. 14. § 1. De eerste leegstaande aangepaste woning wordt bij voorrang toegewezen aan de huurder die bij dezelfde maatschappij een mutatieverzoek heeft ingediend, ten einde een niet-aangepaste woning te verlaten.

§ 2. Indien zij aangepast is, wordt de leegstaande woning toegewezen aan het gezin dat prioriteit geniet. Bij gelijke prioriteit wordt de woning toegewezen aan het gezin dat één of meer andere prioriteiten geniet, en bij ontstentenis daarvan, aan het gezin dat het langst is ingeschreven in het register van de meldingen als gegadigde.

§ 3. De toewijzing wordt gedaan door de raad van beheer van de maatschappij of door een beperkt comité, dat is samengesteld uit ten minste drie leden van de raad van beheer, die hen aanduidt, en naargelang van het geval, uit de commissaris van de Executieve bij de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de commissaris van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, die geen medebeslissende stem hebben.

§ 4. De raad van beheer van de maatschappij mag in uitzonderlijke gevallen, en op basis van een met redenen omklede beslissing, die genomen is op eensluidend advies van de commissaris van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, afwijken van de bepalingen van de vorige paragrafen.

Art. 15. De maatschappij verhuurt haar woningen op basis van een modelhuurcontract dat is opgesteld bij besluit van de Minister, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

TITEL V. — Controles, verhaal en strafbepalingen

Art. 16. § 1. Het gezin moet, binnen de maand waarin het erom is verzocht, al de inlichtingen verstrekken die noodzakelijk zijn voor de controle van de toelatingsvoorwaarden en voor de berekening van de huurprijs.

§ 2. Het moet aan de maatschappij insgelijks de schriftelijke volmacht geven om de bevoegde administratie te verzoeken haar de documenten af te geven die nodig zijn voor de controle van de toelatingsvoorwaarden en voor de berekening van de huurprijs.

Art. 17. § 1. Hebben de schrapping van de melding als gegadigde tot gevolg :

1° elke onjuiste of onvolledige verklaring van een gezinslid, alsmede de intrekking van de in artikel 16 bedoelde machtigingen;

2° de weigering de in artikel 16 bedoelde machtigingen te verlenen, alsmede de weigering de inlichtingen te verstrekken die noodzakelijk zijn voor de vaststelling van de huurprijs. Die weigeringen moeten evenwel volgen op een door de maatschappij aan het gezinslid gerichte herinnering in de vorm van een aangetekende brief.

§ 2. Indien de in § 1 bedoelde feiten te wijten zijn aan één van de leden van het of de gezinnen die de woning betrekken, brengt de maatschappij de huurprijs op het in artikel 9 bedoelde maximum bedrag, of beslist zij dat het huurcontract zal opgezegd worden, met inachtneming van de in de wettelijke vorm gestelde opzegging en onverminderd de verplichting de huurprijverschillen die de huurder ten onrechte genoten heeft, te betalen.

§ 3. De beslissing § 1 of § 2 toe te passen, wordt genomen door de maatschappij, na advies van de commissaris van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Art. 18. Elk gezin waarvan de melding als gegadigde is toegelaten en dat van oordeel is dat de woning niet werd toegewezen overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 10 tot 14, heeft het recht verhaal te nemen. De toepassingsregeling van dat verhaal wordt vastgesteld bij besluit van de Executieve, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Art. 19. De huurder die zich door een beslissing van de maatschappij benadeeld acht, kan binnen de maand die volgt op de kennisgeving van die beslissing, per aangetekende brief klacht indienen bij de zetel van de maatschappij.

Na advies van de Commissaris van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, is de maatschappij ertoe gehouden zich over de klacht uit te spreken binnen drie maanden na de indiening ervan, en haar beslissing per aangetekende brief aan de huurder mede te delen.

Art. 20. De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zendt de Minister een zesmaandelijks verslag toe betreffende de toepassing van dit besluit.

TITEL VI. — De indexering

Art. 21. De in de artikelen 6, § 1, 2 en 3, 10, § 1 en 12 vermelde bedragen, zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand juni 1983. Zij veranderen op 1 oktober van elk jaar, op grond van de index van de maand juni van hetzelfde jaar.

TITEL VII. — Overgangsmaatregelen

Art. 22. Artikel 20 van het koninklijk besluit van 28 december 1979 tot bepaling, voor het Waalse Gewest, van de huurprijzen en de toelatingsvoorwaarden voor de huurders van de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, en de door haar erkende vennootschappen opgerichte woningen, wordt vervangen door de volgende bepaling.

« Artikel 20. De indexering, zoals bepaald en geregeld bij de artikelen 1 en 6, wordt toegepast op de bedragen van de inkomsten en huurprijzen waarop dit besluit betrekking heeft. Er wordt evenwel geen rekening gehouden met de verhogingen van 5 pct., die het gevolg zouden zijn van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen tussen 1 januari en 31 december 1983. »

Art. 23. Artikel 7 van het in artikel 22 bedoelde koninklijk besluit wordt opgeheven.

Art. 24. Ondanks het bestaan van een huurcontract, is de bewoner van een woning op de datum van inwerkingtreding van dit besluit, die de overeenkomstig dit besluit vastgestelde nieuwe huurprijs weigert, ertoe gehouden de woning binnen de zes maanden te verlaten.

Tot de dag van zijn vertrek, is zijn huurprijs gelijk aan de in toepassing van het in artikel 22 bedoelde koninklijk besluit, op 31 december 1983 invorderbare huurprijs.

Art. 25. De toepassing van dit besluit mag niet tot gevolg hebben dat de op 31 december 1983 invorderbare huurprijs, tijdens de eerste zes maanden van 1984 maandelijks wordt verhoogd met een bedrag van meer dan 10 pct. per maand.

Art. 26. In afwijking van artikel 6, § 2, wordt voor de berekening van de huurprijzen op de datum van inwerkingtreding van dit besluit, rekening gehouden met de inkomsten van 1981.

TITEL VIII. — Slotbepalingen

Art. 27. Het koninklijk besluit van 28 december 1979 tot bepaling, voor het Waalse Gewest, van de huurprijzen en de toelatingsvoorwaarden voor de huurders van de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende vennootschappen opgerichte woningen, wordt opgeheven.

Art. 28. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1984, met uitzondering van de artikelen 16 en 23, die in werking treden de dag waarop dit besluit in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt en van artikel 22, dat uitwerking heeft met ingang van 1 januari 1983.

Art. 29. De Minister van het Waalse Gewest voor de Huisvesting en de Informatica, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 19 mei 1983.

De Minister van het Waalse Gewest
voor de Huisvesting en de Informatica,
A. BERTOUILLE

De Minister-Voorzitter van het Waalse Gewest,
belast met de Economie,
J.-M. DEHOUSSE

AUTRES ARRÊTÉS**MINISTÈRE DE LA JUSTICE****Administration des Établissements pénitentiaires. — Personnel**

Par arrêté ministériel du 6 octobre 1983, la démission de M. Castelyns, E., membre amovible de la commission administrative des prisons de Louvain, est acceptée.

Par arrêté ministériel du 11 octobre 1983, Mme Thomas, M., est nommée membre amovible de la commission administrative de l'établissement pénitentiaire de Lantin et de l'établissement de défense sociale de Paifve.

**MINISTÈRE DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES,
DU COMMERCE EXTÉRIEUR
ET DE LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT**

16 SEPTEMBRE 1983. — Arrêté ministériel portant nomination d'un membre du Comité technique pour la promotion du commerce extérieur

Le Ministre du Commerce extérieur,

Vu l'arrêté royal du 12 octobre 1972 portant création d'un Comité technique pour la promotion du commerce extérieur;

ANDERE BESLUITEN**MINISTERIE VAN JUSTITIE****Bestuur Strafinrichtingen. — Personeel**

Bij ministerieel besluit van 6 oktober 1983 is het ontslag van de heer Castelyns, E., afzetbaar lid van de bestuurscommissie bij de gevangnissen te Leuven, aanvaard.

Bij ministerieel besluit van 11 oktober 1983 is Mevr. Thomas, M., benoemd tot afzetbaar lid bij de bestuurscommissie van de strafinrichting te Lantin en van de inrichting tot bescherming van de maatschappij te Paifve.

**MINISTERIE VAN BUITENLANDSE ZAKEN,
BUITENLANDSE HANDEL
EN ONTWIKKELINGSSAMENWERKING**

16 SEPTEMBER 1983. — Ministerieel besluit houdende benoeming van een lid van het Technisch Comité voor de bevordering van de buitenlandse handel

De Minister van Buitenlandse Handel,

Gelet op het koninklijk besluit van 12 oktober 1972 houdende oprichting van een Technisch Comité voor de bevordering van de buitenlandse handel;

Vu l'arrêté ministériel du 13 avril 1973 portant nomination des membres du Comité technique pour la promotion du commerce extérieur tel qu'il a été modifié par les arrêtés ministériels des 24 mars 1977, 17 avril 1980 et 15 avril 1982,

Arrête :

Article 1er. M. R. Guillot-Pingue, Administrateur-Directeur général a.i., de la Direction générale des Relations Economiques Extérieures, est nommé membre effectif du Comité technique pour la promotion du commerce extérieur, en remplacement de M. L. Putman.

Art. 2. M. R. Guillot-Pingue, préqualifié, exerce les fonctions de président dudit Comité.

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa signature.

Bruxelles, le 16 septembre 1983.

Le Ministre du Commerce extérieur,
W. DE CLERCQ

Le Secrétaire d'Etat au Commerce extérieur,
A. KEMPINAIRE

16 SEPTEMBRE 1983. — Arrêté ministériel modifiant l'arrêté ministériel du 26 juin 1967 portant nomination des membres du Comité pour la promotion des exportations de biens d'équipement belges

Le Ministre du Commerce extérieur,

Vu l'arrêté royal du 23 juin 1967 fixant la composition et les modalités de fonctionnement du Comité pour la promotion des exportations de biens d'équipement belges;

Vu l'arrêté ministériel du 26 juin 1967 portant nomination des membres du Comité pour la promotion des biens d'équipement belges, modifié par les arrêtés ministériels des 22 août 1969, 8 mars 1972, 29 mars 1973, 10 février 1975, 17 avril 1980 et 15 avril 1982,

Arrête :

Article 1er. M. R. Guillot-Pingue, Administrateur-Directeur général a.i., de la Direction générale des Relations Economiques Extérieures, est nommé membre effectif du Comité pour la promotion des exportations de biens d'équipements belges, en remplacement de M. L. Putman.

Art. 2. M. Guillot-Pingue, préqualifié, exerce les fonctions de président dudit Comité.

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa signature.

Bruxelles, le 16 septembre 1983.

Le Ministre du Commerce extérieur,
W. DE CLERCQ

Le Secrétaire d'Etat au Commerce extérieur,
A. KEMPINAIRE

MINISTERE DE L'INTERIEUR

Bourgmestre. — Nomination

Par arrêté royal du 18 octobre 1983 M. Tasset, Pierre, est nommé bourgmestre de la commune de Oupeye, province de Liège, en remplacement de M. Michaux, Pierre, décédé.

Gelet op het ministerieel besluit van 13 april 1973 houdende benoeming van de leden van het Technisch Comité voor de bevordering van de buitenlandse handel, zoals gewijzigd door de ministeriële besluiten van 24 maart 1977, 17 april 1980 en 15 april 1982,

Besluit :

Artikel 1. De heer R. Guillot-Pingue, dd. Administrateur-Directeur-Generaal van de Algemene Directie der Buitenlandse Economische Betrekkingen, wordt benoemd tot gewoon lid van het Technisch Comité voor de bevordering van de buitenlandse handel, in vervanging van de heer L. Putman.

Art. 2. De heer R. Guillot-Pingue, voornoemd, fungeert als voorzitter van het Comité.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op de dag van zijn ondertekening.

Brussel, 16 september 1983.

De Minister van Buitenlandse Handel,
W. DE CLERCQ

De Staatssecretaris voor Buitenlandse Handel,
A. KEMPINAIRE

16 SEPTEMBER 1983. — Ministerieel besluit tot wijziging van het ministerieel besluit van 26 juni 1967 houdende benoeming van de leden van het Comité voor de promotie van de export van Belgische uitrustingsgoederen

De Minister van Buitenlandse Handel,

Gelet op het koninklijk besluit van 23 juni 1967 tot vaststelling van de samenstelling en de werkwijze van het Comité voor de promotie van de export van Belgische uitrustingsgoederen;

Gelet op het ministerieel besluit van 26 juni 1967 houdende benoeming van de leden van het Comité voor de promotie van de export van Belgische uitrustingsgoederen, gewijzigd door de ministeriële besluiten van 22 augustus 1969, 8 maart 1972, 29 maart 1973, 10 februari 1975, 17 april 1980 en 15 april 1982,

Besluit :

Artikel 1. De heer R. Guillot-Pingue, dd. Administrateur-Directeur-Generaal van de Algemene Directie der Buitenlandse Economische Betrekkingen, wordt benoemd tot gewoon lid van het Comité voor de promotie van de export van Belgische uitrustingsgoederen, in vervanging van de heer L. Putman.

Art. 2. De heer R. Guillot-Pingue, voornoemd, fungeert als voorzitter van het voornoemd Comité.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op de dag van zijn ondertekening.

Brussel, 16 september 1983.

De Minister van Buitenlandse Handel,
W. DE CLERCQ

De Staatssecretaris voor Buitenlandse Handel,
A. KEMPINAIRE

MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN

Burgemeester. — Benoeming

Bij koninklijk besluit van 18 oktober 1983 is de heer Tasset, Pierre, benoemd tot burgemeester van de gemeente Oupeye, provincie Luik, ter vervanging van de heer Michaux, Pierre, overleden.