

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

19 DÉCEMBRE 1979

PROPOSITION DE LOI

organique du régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale du Logement elle-même

(Déposée par M. Anciaux)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le secteur des logements sociaux donnés en location connaît depuis un certain nombre d'années de grandes difficultés du point de vue social.

Dès 1973 on estimait que ces difficultés ne pouvaient plus être tolérées du point de vue économique et social; c'est ce qui explique qu'aussi bien l'Institut du logement, la Société nationale du logement et ses sociétés agréées que le département compétent ont estimé qu'une réforme profonde du secteur s'imposait absolument.

Cette nécessité a été rendue impérative par le Troisième plan.

C'est la raison pour laquelle la réglementation de décembre 1960, qui avait permis de mener une vraie politique sociale en matière de location dans une période de modération des hausses de prix et de salaires, a été remplacée par l'arrêté royal du 2 juillet 1973.

Cet arrêté avait pour but de résoudre des problèmes immédiats et n'anticipait aucunement sur les études entreprises en vue de réaliser la réforme nécessaire du secteur de la location. C'est pourquoi sa durée d'application n'était que de trois ans. Des prorogations successives ont toutefois étendu cette durée jusqu'au 31 décembre 1979.

L'arrêté du 2 juillet 1973, qui continue à régir encore le secteur des logements sociaux donnés en location, n'a pas modifié l'économie du régime instauré en 1960. Les mesures prises se sont limitées à une augmentation modulée des loyers, accompagnée d'un relèvement des plafonds de revenus en vigueur pour être admis à prendre en location un logement social. Elles avaient pour but de satisfaire aux exigences du moment. Ces augmentations étaient tellement inévitables qu'elles n'ont suscité aucune objection.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

19 DECEMBER 1979

WETSVOORSTEL

houdende inrichting van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zelf toebehoren

(Ingediend door de heer Anciaux)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De sociale huursector kent sinds ettelijke jaren grote sociale moeilijkheden.

Reeds in 1973 was men van oordeel dat die moeilijkheden in economisch en sociaal opzicht niet langer konden worden geduld, wat meteen verklaart dat zowel het Instituut voor de Huisvesting, de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en haar erkende vennootschappen als het betrokken departement een grondige hervorming van het stelsel volstrekt noodzakelijk achtten.

Ook het III^e plan gaf aan die noodzakelijkheid een dwingend karakter.

Dat is dan ook de reden waarom de reglementering van december 1960, die in een periode van matige prijs- en loonstijgingen een werkelijk sociaal huurbeleid had mogelijk gemaakt, vervangen werd door het koninklijk besluit van 2 juli 1973.

Dit besluit had als doel de onmiddellijke problemen op te lossen en liep geenszins vooruit op de studies die waren ondernomen met het oog op de noodzakelijke hervorming van de huursector. Daarom ook gold het slechts voor drie jaar. Achtereenvolgende verlengingen hebben het nochtans in stand gehouden tot 31 december 1979.

Het besluit van 2 juli 1973, dat de sociale huursector dus nog steeds beheerst, heeft de opzet van het in 1960 ingevoerd stelsel niet gewijzigd. De getroffen maatregelen beperkten zich tot een gemoduleerde verhoging van de huurprijzen die gepaard ging met het optrekken van de geldende inkomensgrens om tot een sociale huurwoning te worden toegelaten, zulks ten einde aan de eisen van het ogenblik te voldoen. Die verhogingen waren dermate onafwendbaar dat ze geen bezwaren hebben uitgelokt.

Il n'empêche que les problèmes qui ont justifié la prise de cet arrêté sont restés sans solution, sans qu'il soit dorénavant possible, vu notamment les hausses du prix des constructions de ces dernières années, de demander aux plus démunis des locataires des augmentations de loyer qu'ils ne pourraient d'ailleurs pas supporter.

Le maintien du régime actuel ne peut d'ailleurs qu'accabler les sociétés de logement à la faillite.

Les loyers des logements sont actuellement fixés au septuple du loyer demandé le 1^{er} août 1939 pour les logements construits avant le 10 mai 1940 et se situent à quelque 5 % du coût de la construction pour les logements bâtis postérieurement à cette date. Ils peuvent être majorés en fonction du prix de revient des travaux d'amélioration éventuels.

Les logements sont attribués aux aspirants locataires en fonction du montant maximum de leur revenu imposable. Si ce revenu dépasse certains seuils pendant l'occupation du logement, le loyer peut être majoré au maximum de 60 % du loyer de base.

Des réductions de loyer allant de 20 à 50 % et supportées par l'Etat sont accordées aux familles comptant plus de deux enfants.

La différence entre les loyers perçus et les montants à rembourser à la Société nationale du logement représente pour les sociétés agréées la marge leur permettant de faire face aux frais d'entretien de leur parc de logements ainsi qu'à leurs dépenses de fonctionnement.

Cemme les loyers sont calculés sur la valeur comptable des logements, il résulte du régime en vigueur que les loyers des nouveaux logements ne sont plus à la portée des locataires auxquels ces logements sont destinés.

Il en résulte, en outre, des inégalités pour les occupants de logements sociaux, étant donné que le loyer de logements équivalents diffère en fonction de l'année de construction. Il a été prouvé qu'entre 1970 et 1977 cette différence est de 100 % à niveau de confort identique.

Dans ce cas, la charge que représente le loyer augmente, pour des locataires disposant de revenus égaux, à mesure que le logement est plus récent.

D'autre part, une fois fixé, le loyer est immuable. En conséquence, la charge que représente le loyer est, pour des logements identiques, plus lourdes si les revenus des locataires sont modestes. En revanche, cette charge diminue au fil des ans et devient ridiculement basse à mesure que les revenus des locataires augmentent, fût-ce par le seul jeu de l'indexation.

En ce qui concerne les sociétés on peut constater sur base de ce qui précède que le régime actuel aboutit au paradoxe suivant : plus les logements qu'elles possèdent sont anciens et donc plus ils exigent d'entretien et de réparations, moindre est le loyer qu'elles perçoivent.

Ce régime mène dès à présent les sociétés de construction anciennes à une faillite inévitable, sauf si elles n'entretiennent pas convenablement leur parc de logements. Cette situation met leur patrimoine immobilier en péril et empêche que des logements de valeur équivalente soient offerts aux locataires sociaux.

D'autre part, elles incitent les sociétés qui sont dans le besoin à recourir à des palliatifs comme l'augmentation des charges locatives.

La présente proposition de loi a pour objet de résoudre les difficultés exposées ci-dessus.

Son économie générale se fonde sur le fait que la législation en matière de logements sociaux doit avoir pour but de fournir à ceux qui ont des revenus modestes des logements à un prix plus avantageux que ceux qui sont habituellement pratiqués. Etant donné que la communauté supporte une partie des charges consenties pour les loger, cet avantage

Het neemt niet weg dat de problemen die bedoeld besluit hebben gerechtvaardigd onopgelost zijn gebleven zonder dat het voortaan mogelijk is, gelet ondermeer op de bouwpijstijgingen van de jongste jaren, van de minstbedeelden onder de huurders huurpijstverhogingen te vragen die ze overigens niet zouden kunnen betalen.

De voortzetting van het huidige stelsel kan trouwens de huisvestingsmaatschappijen alleen maar naar het bankroet voeren.

De huurpijzen voor de woningen zijn vastgesteld op zevenmaal de op 1 augustus 1939 gevraagde huur voor de vóór 10 mei 1940 gebouwde woningen en bedragen ongeveer 5 % van de bouwkosten voor de na die datum gebouwde woningen. Ze kunnen worden verhoogd op grond van de kostpijst der eventuele verbeteringswerken.

De woningen worden aan de aspirant-huurders toegewezen op basis van een maximumbedrag van belastbaar inkomen. Overschrijdt dat inkomen bepaalde drempels tijdens de bewoning, dan kan de huur met maximum 60 % van de basishuur worden verhoogd.

Aan gezinnen met meer dan twee kinderen worden door de Staat gedragen huurverminderingen verleend gaande van 20 tot 50 %.

Het verschil tussen de ontvangen huurgelden en de aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting terug te betalen bedragen is voor de erkende maatschappijen de beschikbare marge om de onderhoudskosten van hun woningbestand alsmede hun huishoudelijke uitgaven te dragen.

Doordat de huurpijzen worden berekend op de boekwaarde van de woningen, brengt het stelsel met zich dat de huurpijzen van de nieuwe woningen buiten het bereik vallen van die huurders voor wie deze woningen eigenlijk zijn bestemd.

Daarenboven spruiten daar voor de bewoners van de sociale woningen ongelijkheden uit voort vermits de huurpijst van evenwaardige woningen verschilt volgens het bouwjaar. Het bewijs werd geleverd dat dit verschil tussen 1970 en 1977 voor een zelfde gerieflijkheidsgraad 100 % beloopt.

In dat geval verzwaart de last van de huurpijst, voor huurders met een gelijk inkomen, naarmate de woning van recentere datum is.

Anderdeels blijft de huurpijst, eens dat hij is vastgesteld, onveranderlijk. Bijgevolg is de last van de huurpijst voor identieke woningen groter naarmate het inkomen van de huurder kleiner is. Daarentegen vermindert die last in de loop van de jaren en wordt hij belachelijk laag naarmate het inkomen van de huurder, ook al zij het alleen maar door indexering, stijgt.

Wat de vennootschappen betreft, komt men aan de hand van hetgeen voorafgaat tot de vaststelling dat het huidige stelsel tot volgende paradox leidt : hoe ouder de woningen zijn en dus meer onderhoud en herstellingen vergen, hoe geringer het verkregen huurgeld wordt.

Nu al leidt het stelsel de oudere bouwvennootschappen onherroepelijk naar het faillissement, tenzij ze hun woningbestand niet behoorlijk onderhouden. De toestand brengt hun onroerend patrimonium in gevaar en belet het aanbod van evenwaardige woningen aan de sociale huurders.

Daarenboven zet ze de maatschappijen in nood ertoe aan hun toevlucht te nemen tot lapmiddelen door de lasten van de huurders te verhogen.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe de hierboven uiteengezette moeilijkheden op te vangen.

Bij de algemene opzet werd ervan uitgegaan dat de wetgeving inzake sociale woningen tot doel moet hebben aan personen met een bescheiden inkomen woningen te verschaffen tegen een voordeliger prijs dan diegene die gewoonlijk wordt toegepast. Daar de gemeenschap een gedeelte van de lasten voor hun huisvesting op zich neemt, moet

doit être basé sur la solidarité et ne peut trouver sa raison d'être que dans la modicité des revenus des ayants droit.

Un loyer minime, c'est-à-dire un loyer inférieur au taux habituel, ne peut en toute équité se justifier que si le locataire ne dispose pas de revenus suffisants.

Toutefois, les revenus du locataire atteignent souvent en cours de bail un taux qui dépasse le niveau des revenus modestes. Dans ce cas, l'intéressé ne doit pas nécessairement évacuer son logement, mais il est important que, comme les motifs qui justifiaient un loyer moindre ont cessé d'exister, ce locataire paie un prix plus réaliste, proportionnel à son nouveau niveau de vie.

C'est la raison pour laquelle la proposition prévoit que le loyer n'est plus fixé à une fraction de la valeur comptable du logement, mais à une fraction du revenu des occupants.

Dans la pratique, ce but est atteint grâce à l'application des trois principes suivants :

1) la charge que représente le loyer par rapport aux revenus disponibles du locataire doit rester acceptable et ne peut dépasser un pourcentage fixé en fonction du niveau de ses revenus;

2) les occupants qui sont logés de manière identique et dont le logement doit comporter un même nombre de pièces doivent payer le même prix, à ressources financières égales;

3) au risque de rompre l'équilibre financier du régime, le loyer à payer ne peut donner lieu à une charge inférieure à la charge admissible, fixée en fonction des revenus disponibles du locataire.

Le premier de ces principes implique la nécessité d'établir un barème des loyers en fonction des ressources disponibles des locataires.

Les deux autres principes ont entraîné la fixation de deux règles fondamentales pour le calcul des loyers; la première de celle-ci concerne la nature des revenus pris en considération et la deuxième, le cumul des revenus des ménages qui occupent un même logement.

* * *

Le barème des loyers est établi de manière telle qu'un loyer de base est fixé à un pourcentage du revenu qui augmente parallèlement à celui-ci; ce pourcentage va de 10 % pour un revenu de 12 999 F et moins par an à 18 % pour un revenu de 34 000 F et plus (art. 11, § 1).

Le revenu pris en considération correspond au revenu net de l'ensemble des occupants d'un logement.

Cette option est dictée par un souci d'équité. D'un point de vue social, il est souhaitable que, d'une part, tout ceux qui bénéficient d'un régime instauré grâce à des fonds publics contribuent proportionnellement à leur revenu au maintien de ce régime et, d'autre part, que cette contribution représente une fraction de leurs moyens réels. Or, c'est leur revenu net qui permet le mieux de définir cette dernière notion, bien que la réglementation relative au logement social se base généralement sur la notion de « revenu imposable ».

La diversité des abattements fiscaux et leurs variations en fonction de la nature et du volume des revenus permettent, en effet, de constater qu'à un même revenu imposable correspondent des revenus nets totalement différents.

dit avantage stoelen op de solidariteit en kan het zijn bestaansreden enkel vinden in de bescheidenheid der inkomsten van de rechthebbenden.

Een geringe huurprijs, m.a.w. een huurprijs die lager ligt dan de gewone, kan billijkerwijze enkel worden gerechtvaardigd zo de huurder over geen voldoende inkomen beschikt.

Vaak echter bereiken de inkomsten van de huurder tijdens de huur een bedrag dat boven het peil van een bescheiden inkomen uitsteekt. In zulk geval hoeft de betrokkene zijn woning niet noodzakelijk te ontruimen maar is het wel van belang, vermits de redenen die een lagere huurprijs hebben gerechtvaardigd zijn weggevallen, dat die huurder een meer realistische prijs betaalt die in verhouding staat tot zijn nieuwe levensstandaard.

Daarom wordt in het voorstel de huurprijs niet langer bepaald op een gedeelte van de boekwaarde van de woning maar wel op een gedeelte van het inkomen van de bewoners.

Praktisch wordt dit doel bereikt door de toepassing van de drie volgende principes :

1) de last van de huurprijs ten opzichte van de beschikbare middelen van de huurder moet aanvaardbaar blijven en mag een percentage, bepaald door het niveau van die middelen, niet overschrijden;

2) bewoners van wie de huisvesting identiek is en die een zelfde aantal vertrekken in de woning nodig hebben, behoren dezelfde prijs te betalen wanneer ze over dezelfde financiële middelen beschikken;

3) de te betalen huurprijs mag niet leiden tot een last die lager ligt dan de aanvaardbare last vastgesteld met inachtneming van de beschikbare middelen van de huurder, op gevaar af het financieel evenwicht van het stelsel te verstoren.

Het eerste van die principes houdt in dat een huurprijzenschaal moet worden vastgesteld volgens de beschikbare middelen van de huurders.

De twee andere principes hebben geleid tot de vastlegging van twee fundamentele regels voor de berekening van de huurprijzen; de eerste van die regels heeft betrekking op de aard van het in aanmerking genomen inkomen en de tweede op de samenvoeging van de inkomens der gezinnen die een zelfde woning betrekken.

* * *

De schaal van de huurprijs wordt derwijze gekozen dat een basishuurprijs wordt vastgesteld op een percentage van het inkomen dat samen met dat inkomen stijgt, gaande van 10 % voor 12 999 F en minder per maand tot 18 % voor een inkomen van 34 000 F en meer (art. 11 § 1).

Het in aanmerking genomen inkomen komt overeen met het netto-inkomen der gezamenlijke bewoners van een woning.

Deze keus is billijkheidshalve verantwoord. In sociaal opzicht is het wenselijk dat, eensdeels, al degenen die van een stelsel genieten dat dank zij gemeenschapsgelden tot stand kwam, in verhouding tot hun inkomen bijdragen tot de instandhouding van dat stelsel en, anderdeels, dat die bijdrage een gedeelte van hun werkelijke middelen uitmaakt. Welnu, dit laatste begrip wordt het best benaderd door het in aanmerking nemen van hun netto-inkomen, ofschoon de reglementering betreffende de sociale huisvesting doorgaans steunt op het begrip « belastbaar inkomen ».

De diversiteit van de fiscale aftrekken en de wisselingen ervan volgens de aard en de belangrijkheid van het inkomen leiden immers tot de vaststelling dat aan een zelfde belast inkomen totaal verschillende netto-inkomens beantwoorden.

Par exemple, pour un revenu imposable de 277 000 F par an, qui correspond au maximum autorisé pour occuper un logement social, le revenu net se situe entre 23 500 F et 37 000 F par mois, ce qui représente une différence de 57 %.

Parallèlement à ces inégalités, il convient de souligner que les revenus imposables inférieurs à 100 000 F par an ne doivent pas faire l'objet d'une déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Pour ces revenus il faudrait, en conséquence, instaurer un loyer forfaitaire, alors qu'à un revenu imposable de 100 000 F par an peuvent correspondre des revenus réels variant entre 11 500 et 26 500 F par mois, ce qui représente une différence de 130 %.

L'application du barème proposé aux revenus imposables ou aux revenus nets aboutit donc à des résultats notablement divergents, dont il ressort clairement que le maintien du revenu imposable se solde par des injustices criantes et qu'il entraîne en outre des pertes de loyer qui compromettent l'équilibre du régime.

* * *

Le barème des loyers fait l'objet d'une indexation annuelle en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Il résulte de cette indexation qu'un loyer stable est garanti aux locataires dont les revenus n'augmentent pas plus rapidement que l'indice des prix utilisé. La charge que représente le loyer n'augmente donc que dans la mesure où augmente le niveau de vie des locataires.

Afin de promouvoir l'union des ménages et de libérer des logements, le loyer de base établi en fonction du barème précité tient compte des familles nombreuses et du degré de parenté directe entre les ménages occupant un même logement.

Le loyer de base est plafonné à un montant fixé par rapport à la valeur de la construction et rattaché à l'indice des prix à la construction établi par la Société nationale du logement.

Il est indexé chaque année sur base du même indice que le barème, à savoir l'indice des prix à la consommation. Il est revu tous les trois ans afin de respecter l'échelle des pourcentages liant les loyers aux revenus réels (art. 11, §§ 2 et 3).

Le loyer effectivement payé par le locataire est égal au loyer de base ainsi établi, diminué des pourcentages qui tiennent compte de la vétusté et du manque éventuel de confort des logements (réduction maximum 50 %) et adapté en fonction de circonstances entraînant des modifications soit dans le logement lui-même, soit dans la composition du ou des ménages qui l'habite(nt) (art. 12, 1°, 2°, 3°), ou encore lorsque les revenus diminuent entre les révisions triennales (art. 14).

En vue de promouvoir une meilleure occupation du parc de logements, la proposition dispose encore que des augmentations seront exigées des locataires occupant un logement trop vaste par rapport au nombre des personnes qu'il héberge.

Cette augmentation n'est toutefois exigible que dans la mesure où les occupants refuseraient un logement qui leur serait offert et qui correspondrait mieux à leurs besoins du point de vue de superficie, offrirait un confort équivalent et serait situé à distance raisonnable du logement trop vaste (art. 27, 2°).

Zo ligt, bij voorbeeld, voor een belast inkomen van 277 000 F per jaar, dat gelijk staat met het toegelaten maximum om een sociale woning te betrekken, het netto-inkomen tussen 23 500 F en 37 000 F per maand, wat een verschil van 57 % uitmaakt.

Benevens die ongelijkmatigheden, dient onderstreept te worden dat de belaste inkomens van minder dan 100 000 F per jaar geen aanleiding geven tot een aangifte inzake personenbelasting.

Voor die inkomens zou men bijgevolg een forfaitaire huurprijs moeten instellen terwijl aan een belast inkomen van 100 000 F per jaar reële inkomens kunnen beantwoorden die variëren tussen 11 500 F en 26 500 F per maand, of een verschil van 130 %.

De toepassing van de voorgestelde schaal op de belaste inkomens of op de netto-inkomens resulteert dus in merklijk uiteenlopende resultaten waaruit duidelijk blijkt dat het behoud van het belast inkomen tot grove onrechtvaardigheden leidt en dat het daarenboven verliezen aan huur- gelden met zich brengt waardoor het evenwicht van het stelsel in het gebrang komt.

* * *

De huurprijzenschaal wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de beweging van het indexcijfer der consumptieprijzen. Deze indexering heeft tot gevolg dat aan de huurders van wie de inkomens niet sneller stijgen dan het gehanteerd indexcijfer, een vaste huurlast gewaarborgd wordt. Deze last neemt dus enkel toe in de mate dat de levensstandaard der huurders stijgt.

Teneinde de samenhang van de gezinnen te bevorderen en woningen vrij te maken, houdt de volgens voormelde huurschaal vastgestelde basishuurprijs rekening met de grote gezinnen en met de rechtstreekse verwantschapsgraad onder de gezinnen die in een zelfde woning zijn gehuisvest.

De basishuurprijs wordt naar boven beperkt tot een bedrag vastgesteld ten opzichte van de bouwwaarde en geïndexeerd volgens het door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting opgemaakt indexcijfer der bouwprizen.

Hij wordt jaarlijks geïndexeerd met inachtneming van hetzelfde indexcijfer als de schaal, met name het indexcijfer der consumptieprijzen. Om de drie jaar wordt hij herzien teneinde de schaal der percentages, waarbij de huurprizen aan de reële inkomens worden gekoppeld, te eerbiedigen (art. 11, §§ 2 en 3).

De door de huurder daadwerkelijk betaalde huurprijs is gelijk aan de aldus vastgestelde basishuurprijs, verminderd met percentages die rekening houden met de ouderdom en het eventuele gebrek aan voorzieningen van de woningen (maximale vermindering: 50 %) en aangepast volgens omstandigheden die wijzigingen met zich brengen ofwel in de woning zelf ofwel in de samenstelling van het gezin of van de gezinnen die erin wonen (art. 12, 1°, 2°, 3°) ofwel nog wanneer het inkomen vermindert tussen de driejaarlijkse herzieningen (art. 14).

Het voorstel bepaalt ook, zulks om een betere bezetting van het woningbestand te bevorderen, dat verhogingen zullen worden geëist van huurders die een woning bewonen welke te ruim is ten opzichte van het aantal erin gehuisveste personen.

Die verhoging is echter maar eisbaar in de mate dat de bewoners een aangeboden woning zouden hebben geweigerd die beter beantwoordt aan de behoeften qua oppervlakte, over evenwaardige voorzieningen beschikt en op een redelijke afstand van de te ruime woning gelegen is (art. 27, 2°).

Quoi qu'il en soit, pour ne pas déroger à la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, le loyer effectivement payé ne peut être supérieur à la valeur locative normale du logement (art. 13). Celle-ci est rattachée à un plafond de loyer, fixé en fonction du revenu cadastral du logement.

En plus du loyer, le locataire doit acquitter des charges calculées et comptabilisées par chaque société conformément aux règles à fixer par la Société nationale (art. 16, § 2).

* * *

En ce qui concerne les sociétés, le système proposé instaure un régime financier qui permet une affectation rationnelle du produit des loyers et garantit la large autonomie dont chaque société doit pouvoir disposer (art. 17 à 22).

Ce système s'articule autour du compte, dénommé « Fonds social de location », qui est ouvert et géré par la Société nationale du Logement et sur lequel sont versés les excédents de loyers perçus par chaque société.

La proposition règle la couverture des charges des sociétés agréées de telle sorte que chaque société puisse disposer des moyens indispensables à une bonne gestion. Divers fonds sont créés, qui ont pour but d'assurer le fonctionnement d'un système de compensation et de solidarité entre les sociétés agréées et de garantir l'utilisation judicieuse des excédents éventuels (art. 17 et 18).

L'accent est mis sur le contrôle préventif des dépenses, de manière à éviter que les déficits au niveau de la gestion soient constatés au moment où ils sont déjà enregistrés. Ce contrôle préventif permet de mettre en œuvre les procédures de contrôle relatives à l'affectation des excédents (art. 20 et 21).

La proposition prévoit la mise sur pied d'une commission dans laquelle siègeraient les sociétés agréées et qui auraient pour mission de fixer les normes budgétaires et de garantir le bon fonctionnement des mécanismes de financement (art. 19).

La réforme du secteur de la location ne serait pas complète si elle ne prévoyait l'utilisation rationnelle de la capacité de logement des divers parcs de logements appartenant aux sociétés agréées.

C'est pourquoi elle introduit la notion de degré d'occupation du logement, qui correspond à la différence entre le nombre de pièces que comporte le logement et le nombre de pièces nécessaires au locataire.

Les locataires dont le logement a un degré d'occupation insuffisant ou excessif bénéficient de la priorité pour les logements qui répondent à leurs besoins.

Cet aspect de la réforme comble une lacune importante du système actuel, qui ne comporte aucune mesure applicable permettant de stimuler le mouvement des locataires.

Il va de soi que l'introduction, dans le système proposé, de la notion de degré d'occupation des logements sociaux et l'instauration des priorités correspondantes impliquent la révision des modalités d'attribution de ces logements.

Aussi, la proposition prévoit-elle un ordre de priorités soigneusement mis au point qui, simple dans son application, amorce un processus systématique par lequel les dimensions des logements sont adaptées aux besoins des locataires et qui garantit une justice et une objectivité totales dans l'attribution des logements (art. 5 à 8).

Hoe dan ook, en om geen afbreuk te doen aan een vaste door de Raad van State ter zake gevolgde rechtspraak, mag de daadwerkelijk betaalde huurprijs niet meer bedragen dan de normale huurwaarde van de woning (art. 13). Deze wordt verbonden aan een huurprijsplafond in functie van het kadastraal inkomen van de woning.

Benevens de huurprijs moet de huurder de lasten kwijten die door iedere maatschappij worden berekend en geboekt overeenkomstig de regels te bepalen door de Nationale Maatschappij (art. 16, § 2).

* * *

Wat de maatschappijen betreft, voert het voorgestelde stelsel een financiële regeling in die een rationele bestemming van de huuropbrengsten mogelijk maakt en een ruime zelfstandigheid, waarover elke maatschappij moet kunnen beschikken, waarborgt (art. 17 tot 22).

Dit stelsel is opgebouwd rondom de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting geopend en beheerde rekening, « Sociaal Huurfonds » genaamd, waarin de door iedere maatschappij geïnde huuroverschotten worden gestort.

Het voorstel regelt de dekking der lasten van de erkende vennootschappen, derwijze dat elke vennootschap over de noodzakelijke middelen kan beschikken die een degelijk beheer toelaten. Verschillende fondsen worden in het leven geroepen die tot doel hebben een systeem van compensatie en solidariteit te verzekeren tussen de erkende vennootschappen onderling en het goede gebruik te waarborgen van eventuele overschotten (art. 17 en 18).

De klemtoon wordt gelegd op de preventieve controle der uitgaven derwijze dat geen beheersdeficits zouden worden vastgesteld op het ogenblik dat ze reeds ingeschreven zijn. Deze preventieve controle laat toe de controleprocedures betreffende de besteding der overschotten in te schakelen (art. 20 en 21).

Tenslotte wordt de oprichting voorzien van een commissie waarin de erkende vennootschappen zitting hebben, om de budgettaire normen vast te stellen en de goede functionering der financieringsmechanismen te waarborgen (art. 19).

De hervorming van de huursector zou niet volledig zijn indien ze niet voorziet in het rationeel gebruik van de wooncapaciteit der diverse woonparken van de erkende maatschappijen.

Te dien einde voert ze het begrip van de bezettingsgraad van de woning in, bepaald door het verschil tussen het aantal kamers van de woning en het aantal voor de huurder nodige kamers.

De huurders van wie de woning een onvoldoende, of een overvoldoende bezettingsgraad heeft, genieten voorrang voor de woningen die aan hun behoeften beantwoorden.

Dit aspect van de hervorming vult een grote leemte aan van het huidige stelsel dat geen toepasbare maatregel inhoudt om de doorstroming van de huurders te bevorderen.

De invoering, in het voorgestelde stelsel, van de bezettingsgraad der sociale woningen en van de overeenkomstige prioriteiten brengt vanzelfsprekend de herziening met zich van de toewijzingsmodaliteiten van die woningen.

Daarom voorziet het voorstel in een zorgvuldig uitgewerkte orde van prioriteiten die, eenvoudig in haar toepassing, een systematisch proces op gang brengt waardoor de afmeting van de woningen aan de behoeften van de huurders wordt aangepast en een volstrekte rechtvaardigheid en objectiviteit bij de toewijzing van de woningen worden verzekerd (art. 5 tot 8).

C'est pour répondre à la même préoccupation que la proposition instaure une procédure en matière d'introduction des demandes, qui offre aux candidats un maximum de garanties quant à la suite qui sera réservée à leur dossier.

La proposition est conçue de telle sorte que le passage d'un système à l'autre puisse se faire sans heurts. Tant pour les locataires actuels, dont les loyers subissent une modification soit dans le sens d'une majoration, soit dans celui d'une diminution, que pour les sociétés qui doivent adapter leur procédure, il est mis au point une programmation des modifications permettant l'application intégrale du système au 1^{er} janvier 1982.

Au point de vue financier, outre que, sans jamais dépasser un niveau normal et acceptable, elle assure le respect d'une certaine équité entre les ménages qui bénéficient de plusieurs revenus, la liaison du montant du loyer à celui du revenu net permet d'obvier au vice du système actuel, qui conduit à la fixation de loyers ridiculement bas, et ce aux dépens de la communauté.

Pour des rythmes de construction au moins égaux, les rentrées assurées par le système proposé supporteront très bien la comparaison avec celles que procure le système actuellement en vigueur, si les hausses annuelles de l'indice des prix à la consommation et des salaires sont moins prononcées que celles enregistrées ces dernières années.

En outre, l'amélioration progressive de ces rentrées pourra se traduire à l'avenir par une augmentation des rythmes de construction sans accroissement des disponibilités.

En ce qui concerne le coût global pour la communauté, le système proposé offre deux avantages considérables, même s'il ne résout pas le problème extrêmement préoccupant de l'augmentation des frais de gestion, de réparation et d'entretien, auquel sont confrontées les sociétés agréées et qui se pose d'ailleurs avec tout autant d'acuité dans le système actuel et ne pourra être résolu qu'en maîtrisant le niveau et le taux de croissance des divers éléments qui déterminent le prix de revient.

Tout d'abord, grâce aux plus-values qu'il procurera au cours des premières années, le système préconisé engendrera à court terme un répit qui pourra être mis à profit pour mettre au point les mesures indispensables. Ensuite, du fait de sa simplicité et de son appropriation à une mécanisation poussée, il se traduira par d'importantes économies au niveau de la gestion des loyers des logements sociaux.

PROPOSITION DE LOI

TITRE I

DEFINITIONS GENERALES

Article 1

Pour l'application de la présente loi, il faut entendre par :

1. *Ministre* : le Ministre qui a le logement dans ses attributions.

Met dezelfde bekommernis richt het voorstel een indiceringsprocedure ten aanzien van de aanvragen in, wat voor de kandidaten een maximum aan waarborgen biedt met betrekking tot het aan hun dossier gegeven gevolg.

Het voorstel is derwijze opgevat dat de overgang van het ene stelsel naar het andere zonder horten en stoten kan gebeuren. Zowel voor de huidige huurders van wie de huurprijzen veranderen, hetzij door een verhoging hetzij door een verlaging, als voor de maatschappijen die hun procedure dienen aan te passen, wordt een zodanige programmatie van de aan te brengen wijzigingen opgezet dat het stelsel vanaf 1 januari 1982 volledig bruikbaar is.

Op het financiële vlak zorgt de koppeling van het peil van de huurlast aan dat van het netto-inkomen, zonder ooit normale en aanvaardbare lasten te overschrijden, niet alleen voor een zekere billijkheid tussen de gezinnen met verschillende inkomens, maar voorkomt ze ook het euvel van het huidige stelsel dat geleidelijk naar belachelijk lage huurprijzen leidt en dit op kosten van de gemeenschap.

Tegen minstens gelijke bouwritmen, kunnen de opbrengsten, verzekerd door het voorgestelde stelsel, de vergelijking met die van het huidige stelsel best doorstaan zo de jaarlijkse stijgingen van de indexcijfers der consumptieprijzen en lonen zwakker zijn dan die van de jongste jaren.

Daarenboven kan de geleidelijke verbetering van die opbrengsten in de toekomst resulteren in een stijging van die bouwritmen zonder toename van de kasmiddelen.

Wat de globale kostprijs voor de gemeenschap betreft, biedt het voorgestelde stelsel twee aanzienlijke voordelen, ook al brengt het geen oplossing voor het nijpend probleem van de stijging der beheers-, herstellings- en onderhoudskosten waarmee de erkende maatschappijen zijn geconfronteerd en dat zich overigens even scherp doet gevoelen in het huidige stelsel en slechts kan worden opgelost door de beheersing van het niveau en van de groeivoet van de diverse elementen die de kostprijs bepalen.

Vooreerst zorgt het voorstel op korte termijn, dank zij de meeropbrengsten die het tijdens de eerste jaren verschaft, voor een verpozing die kan worden benut om de onontbeerlijke maatregelen uit te werken. Vervolgens, brengt het door zijn eenvoud en zijn grote geschiktheid tot een doorgedreven mechanisatie, belangrijke bezuinigingen mee op het vlak van het beheer der huurprijzen van de sociale woningen.

V. ANCIAUX

WETSVOORSTEL

TITEL I

ALGEMENE BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1

Voor de toepassing van deze wet wordt verstaan onder :

1. *De Minister* : de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort.

2. *Société* : la société agréée par la Société nationale du Logement ou la Société nationale elle-même, pour ce qui concerne les logements lui appartenant.

3. *Logement* : le logement réservé à la vie privée, qui appartient à une société agréée par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même.

Le logement est réputé individuel si son entrée extérieure principale n'est pas commune à plus de deux logements; dans les autres cas, il s'agit d'un appartement.

Est considéré comme studio, un appartement qui ne comporte pas de chambre à coucher.

4. *Ménage* : la personne ou l'ensemble des personnes qui est ou sont tenue(s) d'introduire une seule et même déclaration à l'impôt des personnes physiques :

a) est considéré comme ménage titulaire, le ménage au nom duquel le contrat de louage est établi. Si l'un des membres du ménage qui habite le logement a un lien de parenté direct avec un des membres du ménage titulaire, ces ménages sont réputés apparentés;

b) est considéré comme ménage non apparenté, tout autre ménage non défini ci-dessus;

c) est considéré comme jeune ménage, le ménage dont les conjoints sont âgés de moins de 35 ans à la date de la demande.

5. *Invalide* : la personne qui est atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale du chef d'une ou plusieurs affections.

6. *Enfant à charge* : l'enfant pour lequel il a été octroyé, au cours du dernier trimestre de l'année précédente, des allocations familiales ou d'orphelin à une personne quelconque faisant partie du ménage, ainsi que l'enfant pour lequel aucun membre du ménage ne reçoit de telles allocations mais qui est considéré par la Société nationale du Logement, sur la base des preuves fournies, comme étant effectivement à charge du ménage. L'enfant invalide compte pour deux enfants à charge.

7. *Revenus nets* : les revenus qui, pour un exercice donné, sont égaux à la différence entre, d'une part, le revenu global du ménage qui est soumis à l'impôt des personnes physiques et, d'autre part, le total des impôts se rapportant à ce revenu, lequel correspond à la somme des divers revenus professionnels ou de remplacement dont bénéficie le ménage et est assimilé au revenu qu'un travailleur n'ayant aucun enfant à charge retire de son travail.

8. *Candidat* : le ménage ou l'ensemble des ménages qui se présente(nt) pour occuper un logement.

Est considéré comme titulaire de la candidature, le ménage qui dispose du revenu net le plus élevé au moment de l'inscription au registre des candidatures.

9. *Occupant* : le ménage ou l'ensemble des ménages qui vit (vivent) habituellement dans le même logement, que les membres de ce ou ces ménages y aient ou non leur domicile :

— est considéré comme ancien occupant, l'occupant qui habite un logement à la date d'entrée en vigueur de la présente loi;

2. *Maatschappij* : de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschap, of de Nationale Maatschappij zelf, wat de haar toebehorende woningen betreft.

3. *Woning* : de woongelegenheden, voorbehouden voor het privé-leven, toebehorende aan een door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschap of aan de Nationale Maatschappij zelf.

De woning wordt als geïndividualiseerd beschouwd indien haar hoofdingang van buitenaf niet gemeenschappelijk is aan meer dan twee woningen; in de andere gevallen spreekt men van een appartement.

Als studio wordt beschouwd een appartement zonder slaapkamer.

4. *Gezin* : de persoon of de gezamenlijke personen die gehouden zijn een en dezelfde aangifte in de personenbelasting in te dienen :

a) wordt als gezinstitularis beschouwd, het gezin in wiens naam het huurcontract wordt opgesteld. Indien één der leden van het inwonende gezin rechtstreeks verwant is met één der leden van het titularisgezin, worden deze gezinnen als aanverwant beschouwd;

b) niet-aanverwant gezin : elk ander gezin dat hierboven niet gedefinieerd werd;

c) jong gezin : het gezin waarvan de echtgenoten minder dan 35 jaar oud zijn op de datum van de aanvraag.

5. *Minder-valide* : de persoon die voor minstens 66 % getroffen is door ontoereikendheid of vermindering van lichamelijke of geestelijke geschiktheid wegens een of meer aandoeningen.

6. *Kind ten laste* : het kind waarvoor tijdens het laatste trimester van het voorgaande jaar kinderbijslag of wezen-toelagen werden toegekend aan een of andere van het gezin deel uitmakende persoon, alsmede het kind waarvoor geen van de leden van het gezin zulke bijslag of toelagen ontvangt maar dat door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting op grond van de bijgebrachte bewijzen geacht wordt werkelijk ten laste van het gezin te zijn. Het minder-valide kind telt voor twee kinderen ten laste.

7. *Netto-inkomsten* : voor een bepaald dienstjaar zijn de netto-inkomsten gelijk aan het verschil tussen het globaal gezinsinkomen dat onderwogen is aan de personenbelasting en de globale belastingen met betrekking tot dat inkomen, zo berekend dat de som der diverse beroeps- of vervangingsinkomens van het gezin gelijkgesteld zijn aan een arbeidsinkomen van een werknemer zonder kinderen ten laste.

8. *Kandidaat* : het gezin of de gezamenlijke gezinnen die zich aanmelden voor het betrekken van een woning.

Wordt als houder van de kandidatuur beschouwd, het gezin dat beschikt over het hoogste netto-inkomen op het ogenblik van de inschrijving in het register der kandidaturen.

9. *Bewoner* : het gezin of de gezamenlijke gezinnen die gewoonlijk in dezelfde woning leven, onverschillig of de leden van die gezinnen daar hun domicilie hebben of niet :

— als oude bewoner wordt aangemerkt, de bewoner die een woning bezet op de datum van de inwerkingtreding van onderhavige wet;

— est considéré comme nouvel occupant, l'occupant qui habite un logement à partir de cette date.

10. *Taux d'occupation* : la différence entre le nombre normal de chambres à coucher dont devrait disposer l'occupant ou le candidat occupant et le nombre de chambres à coucher que compte le logement. Le nombre normal de chambres à coucher correspond au nombre de personnes qui font partie du ou des ménages occupant le logement, diminué :

— d'une unité par couple, sauf en ce qui concerne les couples dont un des membres est invalide;

— d'une unité par groupe de deux enfants du même ménage qui sont âgés de moins de 10 ans et sont du même sexe, ou qui sont âgés de moins de 6 ans et sont de sexes différents, pour autant que ce groupe ne comporte aucun invalide et dispose d'une ou plusieurs pièces d'une superficie totale supérieure à 9 m².

a) Le taux d'occupation est réputé excessif si le nombre de pièces que compte le logement est inférieur au nombre normal de chambres à coucher pour l'occupant ou le candidat occupant. La suroccupation se mesure à raison de deux unités par pièce manquante lorsqu'il y a deux enfants de sexes différents qui sont âgés de plus de dix ans et partagent la même chambre, et à raison d'une unité par pièce manquante dans les autres cas.

Toutefois, un studio habité par une seule personne n'a pas un taux d'occupation excessif.

b) Le taux d'occupation est réputé insuffisant si le nombre de pièces que compte le logement est supérieur au nombre normal de chambres à coucher pour l'occupant ou le candidat occupant.

La sous-occupation se mesure à raison d'une unité par pièce en surnombre. Toutefois, cette sous-occupation est réduite d'une unité lorsque, depuis qu'il occupe le logement, le ménage titulaire a eu plus d'un enfant à charge, ou, dans les autres cas, lorsque la somme de l'âge du chef dudit ménage et de la durée de l'occupation dépasse 75 ans.

Sont également considérés comme occupation dont le taux n'est pas insuffisant, le cas où l'on compte une pièce en surnombre par couple dont l'épouse est âgée de moins de 40 ans et où ce couple a au moins un enfant à charge de moins de 10 ans, et le cas où le couple n'a pas d'enfants à charge et est marié depuis moins de 8 ans.

c) Dans les autres cas, le taux d'occupation est réputé normal.

11. *Equipements de base du logement* :

— la salle d'eau, quand son aménagement a été réalisé par la société;

— l'installation du chauffage à alimentation ou distribution automatique, individuel ou commun, quand cette installation a été effectuée par la société;

— l'ascenseur, quand l'entrée du logement se trouve au troisième étage d'un immeuble ou à un étage plus élevé, le rez-de-chaussée n'étant pas considéré comme étage.

12. *Loyer* : la somme due en contrepartie du logement, selon les règles prévues par la présente loi.

— als nieuwe bewoner wordt aangemerkt, de bewoner die een woning betreft vanaf deze datum.

10. *Bezettingsgraad* : het verschil tussen het normaal aantal slaapkamers waarover de bewoner of de kandidaat-bewoner zou dienen te beschikken en het aantal slaapkamers van de woning. Het normale aantal slaapkamers stemt overeen met het aantal personen dat deel uitmaakt van het of de gezinnen die de woning bewonen of zullen bewonen, verminderd met :

— een eenheid per echtpaar met uitzondering voor echtparen waarvan een der leden minder-valide is;

— een eenheid per groep van twee kinderen van hetzelfde gezin die jonger zijn dan 10 jaar en behoren tot hetzelfde geslacht, of jonger zijn dan 6 jaar en van verschillend geslacht voor zover deze groep geen enkel kind bevat dat minder-valide is en over een kameroppervlakte beschikt van meer dan 9 m².

a) De bezettingsgraad wordt als overtallig beschouwd ingeval het aantal kamers van de woning lager is dan het normale aantal slaapkamers voor de bewoner of kandidaat-bewoner. Het bewoningsovertal wordt gemeten naar rata van twee eenheden per ontbrekende kamer in het geval van twee kinderen van verschillend geslacht, ouder dan 10 jaar en dezelfde kamer delend, en naar rata van een eenheid per ontbrekende kamer in de andere gevallen.

De studio bewoond door een enkele persoon heeft echter geen overtallige bezettingsgraad.

b) De bezettingsgraad wordt beschouwd als ondertallig wanneer het aantal kamers van de woning hoger is dan het normale aantal slaapkamers voor de bewoner of de kandidaat-bewoner.

Het bezettingsondertal wordt gemeten naar rata van één eenheid per kamer in overtal. Dit ondertal wordt echter met een eenheid verminderd wanneer het titularisgezin, sinds het de woning bewoont, meer dan één kind ten laste heeft gehad of ook, in de andere gevallen, wanneer de som van de leeftijd van het hoofd van het betreffende gezin en van de duur van de bewoning 75 jaar overtreft.

Wordt eveneens beschouwd als bewoning zonder bezettingsondertal, het geval van één kamer in overtal per koppel waarvan de echtgenote minder dan 40 jaar oud is, dit koppel ten minste een kind ten laste heeft van minder dan 10 jaar of indien het koppel geen kinderen ten laste heeft en minder dan acht jaar gehuwd is.

c) In de andere gevallen wordt de bezettingsgraad als normaal beschouwd.

11. *Basisvoorzieningen van de woning* :

— de bad- en waskamer wanneer de inrichting ervan werd verwezenlijkt door de maatschappij;

— de verwarmingsinstallatie met automatische voeding of verdeling; individueel of gemeenschappelijk wanneer deze werd gerealiseerd door de maatschappij;

— de lift ingeval de ingang van de woning zich bevindt op de derde verdieping van een gebouw of op een hogere verdieping; het gelijkvloers wordt niet beschouwd als een verdieping.

12. *Huurprijs* : de som verschuldigd als tegenprestatie voor het bewonen van de woning volgens de regels bepaald door onderhavige wet.

TITRE II

CANDIDATURES

CHAPITRE I

Conditions d'admission

Art. 2

Est admis en tant que candidat à l'occupation d'un logement, le ménage ou l'ensemble de ménages qui n'occupe(nt) pas encore un logement visé par la présente loi, pour autant que :

1° chaque chef de ménage soit ou ait été titulaire ou conjoint du titulaire de revenus professionnels, ou qu'il ait au moins une personne à charge et soit inscrit régulièrement comme demandeur d'emploi ou suive un enseignement du jour dans un établissement de l'Etat ou un établissement agréé par l'Etat;

2° ces ménages ne comptent pas de personnes qui ont la pleine propriété ou l'usufruit d'un ou plusieurs logements. Pour l'application de ces conditions, il n'est pas tenu compte :

a) des cessions d'une partie de la propriété ou de l'usufruit au cours des deux années qui précèdent la candidature;

b) du logement insalubre non susceptible d'amélioration, à condition qu'il soit occupé par son propriétaire et/ou qu'il soit l'objet d'un arrêté le déclarant inhabitable;

3° le revenu net de chaque ménage ne soit pas supérieur à 400 000 F, augmentés de 50 000 F par enfant à charge; ce montant est toutefois porté à 460 000 F, augmentés de 50 000 F par enfant à charge, quand le candidat est un jeune ménage;

Ces montants sont applicables en 1980 et sont indexés annuellement au 1^{er} janvier sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de juin de l'année précédente.

Le revenu pris en considération est celui de l'année précédente ou, à défaut d'éléments disponibles permettant de calculer ce revenu, le revenu indexé de l'avant-dernière année.

Le revenu maximum admissible est arrondi au millier supérieur.

La condition de revenu n'est toutefois pas applicable lorsque le chef de ménage est un ouvrier mineur de fond ou un marin-pêcheur belge.

CHAPITRE II

Inscriptions — contrôles — révisions

Art. 3

§ 1. Les candidatures introduites conformément aux prescriptions du Ministre sont déclarées recevables. Les can-

TITEL II

KANDIDATUREN

HOOFDSTUK I

Toelatingsvoorwaarden

Art. 2

Als kandidaat voor een woning wordt toegelaten het gezin of de gezamenlijke gezinnen die nog geen van de in deze wet bedoelde woningen bewonen, voor zover :

1° elk van de gezinshoofden houder of echtgenoot van de houder van beroepsinkomsten is of geweest is, of ten minste één persoon ten laste heeft en regelmatig ingeschreven is als werkzoekende of dagonderwijs volgt in een staatsinstelling of een instelling erkend door de Staat;

2° deze gezinnen geen personen tellen die één of meer woningen in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben. Voor de toepassing van deze voorwaarden wordt geen rekening gehouden :

a) met de vervreemdingen van een deel van de eigendom of het vruchtgebruik in de loop van de twee jaren die de aanmelding als kandidaat voorafgaan;

b) met de onverbeterbare ongezonde woning, op voorwaarde dat ze door de eigenaar ervan wordt bewoond en/of ze het voorwerp is van een besluit van onbewoonbaarverklaring;

3° het netto-inkomen van elk gezin niet meer bedraagt dan 400 000 F vermeerderd met 50 000 F per kind ten laste; dit bedrag wordt echter op 460 000 F gebracht vermeerderd met 50 000 F per kind ten laste wanneer de kandidaat een jong gezin is.

Deze bedragen zijn toepasselijk in 1980 en worden elk jaar op 1 januari geïndexeerd in functie van het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand juni van het voorgaande jaar.

Het in aanmerking genomen inkomen is dat van het voorgaande jaar of, bij gebreke aan beschikbare gegevens om dat inkomen te berekenen, het geïndexeerde inkomen van het voorlaatste jaar.

Het bedrag van het toegelaten maximuminkomen wordt naar boven op het duizendtal afgerond.

De gezinnen waarvan het hoofd een in een kolenmijn tewerkgesteld mijnwerker is of een persoon die deel uitmaakt van de bemanning van Belgische vissersvaartuigen moeten echter niet voldoen aan die inkomensvoorwaarde.

HOOFDSTUK II

Inschrijvingen — Controles — Herzieningen

Art. 3

§ 1. De overeenkomstig de voorschriften van de Minister ingediende kandidaturen worden ontvankelijk verklaard. De

didatures recevables sont inscrites dans l'ordre et au moment de leur réception dans un registre des candidatures tenu par chaque société. L'inscription est contresignée par le demandeur à qui est délivrée immédiatement et gratuitement une attestation mentionnant le numéro d'ordre sous lequel l'inscription figure dans ledit registre. Le registre peut être consulté par tout demandeur ou par son représentant.

§ 2. La recevabilité des candidatures est examinée dans l'ordre et dans les 60 jours de leur réception. Les conclusions de cet examen sont consignées au registre des candidatures et notifiées, dans les 8 jours, par lettre ordinaire, au chef de ménage qui a introduit la candidature.

§ 3. Dans les 6 mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, les candidatures reçues à cette date par les sociétés sont :

- examinées en fonction des critères de recevabilité prévus à l'article 2;
- transcrites au registre des candidatures selon l'ordre dans lequel elles ont été enregistrées pour la première fois.

Les candidatures non recevables sont rejetées et les candidats en sont informés par lettre ordinaire.

Art. 4

§ 1. Les candidatures reçues font l'objet d'un contrôle triennal. Les candidatures qui ne remplissent plus les conditions de recevabilité prévues à l'article 2, § 1, 3°, sont rayées du registre des candidatures dans lequel sont consignés à cette occasion le motif et la date de la radiation. Le chef de ménage qui a introduit la candidature est informé par lettre ordinaire de cette décision, ainsi que de sa motivation.

§ 2. La famille qui est titulaire de la candidature est tenue d'informer la société de toute modification de l'importance ou de la composition de la famille qui serait de nature à créer une situation nouvelle en ce qui concerne les règles de priorité en application de l'article 8.

TITRE III

ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

CHAPITRE I

Conditions générales

Art. 5

§ 1. La société est tenue de reloger les candidats et les occupants qui quittent un logement déclaré insalubre ou inhabitable, et ce à concurrence d'un pourcentage de son patrimoine fixé par le Ministre.

ontvankelijke kandidaturen worden in de volgorde van indiëning en op het ogenblik ervan, in een door elke maatschappij gehouden register van kandidaturen ingeschreven. De inschrijving wordt mede-ondertekend door de inschrijver, aan wie onmiddellijk en gratis een bewijs wordt afgegeven met vermelding van het volgordenummer van inschrijving in voornoemd register. Dit register mag ingekeken worden door elke ingeschreven persoon of zijn gevolmachtigde.

§ 2. In de volgorde van inschrijving en binnen de zestig dagen erna, worden de kandidaturen uit oogpunt van hun ontvankelijkheid onderzocht. De besluiten van dat onderzoek worden in het register der kandidaturen ingeschreven en binnen acht dagen na hun opstelling per gewone brief aan het hoofd van het gezin dat houder is van de kandidatuur, medegedeeld.

§ 3. Binnen een termijn van 6 maanden na de inwerking-treding van onderhavige wet worden de reeds voor de maatschappijen op deze datum aanvaarde kandidaturen :

- onderzocht uit het oogpunt van hun ontvankelijkheid volgens de criteria bepaald door artikel 2;
- overgeschreven in het register der kandidaturen in de volgorde van hun eerste inschrijving.

De niet-ontvankelijke kandidaturen worden verworpen en de kandidaten worden per gewone brief hiervan in kennis gesteld.

Art. 4

§ 1. De ingekomen kandidaturen worden om de drie jaar gecontroleerd. De kandidaturen die in de zin van artikel 2, § 1, 3°, niet langer ontvankelijk zijn, worden geschrapt uit het register der kandidaturen met vermelding van reden en datum van de schrapping. Deze beslissing alsmede de motivering ervan, worden bij gewone brief ter kennis gebracht aan het hoofd van het gezin dat houder is van de kandidatuur.

§ 2. Het gezin dat houder is van de kandidatuur is ertoe verplicht de maatschappij in kennis te stellen van elke wijziging van het getal of de samenstelling der gezinnen, die, in toepassing van artikel 8, zou leiden tot een nieuwe toestand met betrekking tot de voorrangsregels.

TITEL III

TOEWIJZING DER WONINGEN

HOOFDSTUK I

Algemene voorwaarden

Art. 5

§ 1. De maatschappij is ertoe gehouden de wederhuisvesting te verzekeren van kandidaten en bewoners die een ongezond of onbewoonbaar verklaarde woning verlaten en dit ten belope van een percentage van haar patrimonium bepaald door de Minister.

La société réserve 30 % au moins de ses logements à des occupants dont le revenu net annuel n'excède pas 300 000 F, majoré de 50 000 F par enfant à charge. Ce montant est porté à 350 000 F pour les jeunes ménages. Ces taux sont applicables en 1980 et sont ajustés chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation du mois de juin de l'année précédente.

Aussi longtemps que le taux maximum fixé ci-avant n'est pas atteint, ou lorsqu'il n'est plus atteint, les logements de chaque société sont réservés, jusqu'à concurrence de 50 % des logements attribués chaque année, aux candidats qui remplissent les conditions de revenus prévues à l'alinéa précédent.

Par ailleurs, les logements qui sont conçus pour certaines catégories de personnes sont attribués par priorité aux candidats ou aux occupants des dites catégories.

§ 2. L'attribution de chaque logement doit donner lieu à un taux d'occupation normal. Si un tel taux d'occupation ne peut être atteint faute de candidats, il ne peut être autorisé qu'un taux de sous-occupation aussi proche que possible du taux d'occupation normal.

Au cas où le taux d'occupation devient anormal après l'attribution, l'occupant est tenu d'en informer la société dans le mois et d'occuper le logement qui lui est offert dans le même quartier dans le cas où le taux d'occupation est devenu trop élevé.

Art. 6

Chaque société tiendra, au plus tard à partir du 1^{er} janvier 1981, un fichier et un registre de ses logements selon la forme prévue par la Société nationale du Logement.

CHAPITRE II

Règles de priorité

Art. 7

Chaque logement disponible de chaque société est réservé jusqu'au 31 décembre 1980 aux candidats désignés par les règles de priorité qui étaient applicables avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 8

§ 1. Les logements disponibles sont attribués aux candidats ou aux occupants qui détiennent la plus grande des priorités, énumérées ci-après par ordre décroissant d'importance :

1° les victimes de calamités naturelles ou sociales (incendie, effondrement, etc.);

2° les occupants qui acceptent de quitter un logement dont le taux d'occupation est insuffisant;

3° les candidats ou les occupants qui remplissent une des conditions suivantes :

a) quitter un logement déclaré insalubre ou inhabitable, après que la société a rempli l'obligation prévue à l'article 5, § 1;

De maatschappij reserveert een minimum van 30 % van het totaal van haar woningen voor bewoners waarvan het netto-inkomen het bedrag van 300 000 F, vermeerderd met 50 000 F per kind ten laste, niet overschrijdt. Voor jonge gezinnen wordt dit bedrag op 350 000 F vastgesteld. Deze bedragen zijn toepasselijk in 1980 en worden elk jaar geïndexeerd in functie van het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand juni van het voorgaande jaar.

Zolang het hierboven vastgestelde minimumpercentage niet bereikt wordt of wanneer het dit niet meer bereikt, worden de toewijzingen der woningen van elke maatschappij, en dit ten belope van 50 % der elk jaar toegewezen woningen, voorbehouden aan kandidaten waarvan het inkomen beantwoordt aan de voorwaarde vermeld in het voorgaande lid.

Bovendien worden de woningen die speciaal voor bepaalde categorieën van personen werden opgevat bij voorrang toegewezen aan dergelijke kandidaten of bewoners.

§ 2. De toewijzing van elke woning moet leiden tot een normale bezettingsgraad. Kan een dergelijke bezettingsgraad bij gebrek aan een kandidaat niet worden bereikt, dan is enkel een zo dicht mogelijk bij de normale bezettingsgraad gelegen ondertallige bezettingsgraad toegelaten.

Wanneer na toewijzing de bezettingsgraad abnormaal wordt, is de bewoner ertoe verplicht de maatschappij hiervan binnen de maand in kennis te stellen en de woning te betrekken die hem binnen dezelfde wijk wordt aangeboden in geval de bezettingsgraad overtallig is geworden.

Art. 6

Uiterlijk vanaf 1 januari 1981 moet elke maatschappij een kaartsysteem en een register van haar woningen bijhouden in de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting bepaalde vorm.

HOOFDSTUK II

Voorrangsregels

Art. 7

Tot 31 december 1980 wordt elke beschikbare woning in elke maatschappij voorbehouden aan de kandidaat aangeduid door de voorrangsregels die van toepassing waren vóór de inwerkingtreding van onderhavige wet.

Art. 8

§ 1. Elke beschikbare woning wordt toegekend aan de kandidaat of de bewoner die de hoogste der hiernavolgende prioriteiten bezit, gerangschikt volgens afnemende orde van belangrijkheid :

1° het slachtoffer van natuurlijke of sociale rampen (brand, instorting, enz.);

2° de bewoner die aanvaardt een woning te verlaten waarvan de bezettingsgraad ondertallig is;

3° de kandidaat of bewoner die aan een van de volgende voorwaarden voldoet :

a) een ongezond of onbewoonbaar verklaarde woning verlaten nadat de maatschappij aan de verplichting heeft voldaan bepaald in artikel 5, § 1;

b) quitter le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;

c) quitter un navire pour lequel l'Etat a accordé une prime de déchirage;

4° les anciens prisonniers politiques ou leurs ayants droit;

5° les jeunes ménages ou les isolés ayant un ou plusieurs enfants à charge.

§ 2. Les candidats visés à l'article 5, § 1, ainsi que les bénéficiaires des mêmes priorités sont classés suivant les critères et dans l'ordre ci-après :

a) ceux qui ont le plus grand nombre d'enfants à charge;

b) les handicapés et ceux qui ont un ou plusieurs handicapés à charge;

c) ceux qui ont le revenu net le moins élevé;

d) les isolés qui ont un ou plusieurs enfants à charge;

e) les candidats les plus anciens.

§ 3. 1. Le conseil d'administration de chaque société peut décider de déroger dans des cas exceptionnels aux dispositions des §§ 1 et 2, ainsi qu'aux dispositions de l'article 5, § 2. Cette décision, accompagnée de sa justification, est transmise à la Société nationale du Logement qui approuve ou rejette la décision de la société dans un délai maximum d'un mois. A défaut de notification dans le délai prévu la décision de la société devient définitive.

2. Chaque société est tenue de soumettre à la Société nationale du Logement, accompagnée de son avis, toute demande introduite par un candidat ou par un occupant et visant à obtenir une priorité non prévue au § 1. La Société nationale peut rejeter l'avis dans un délai maximum d'un mois.

CHAPITRE III

Confirmation

Art. 9

§ 1. Le candidat ou l'occupant à qui un logement est attribué en est informé par lettre recommandée à la poste.

L'attribution n'est définitive que si l'intéressé fait la preuve qu'il remplit toujours les conditions prévues à l'article 2.

§ 2. Lorsque le candidat ne donne pas suite à la proposition qui lui est faite dans le délai prévu par la lettre précitée, ou s'il ne remplit plus les conditions d'admission, sa candidature est rejetée et radiée du registre des candidatures.

L'occupant visé à l'article 8, § 1, 3°, qui refuse le logement qui lui est attribué est exclu du bénéfice de cette disposition pour l'année en cours et l'année suivante.

b) een woning verlaten die het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsbesluit;

c) een schip verlaten waarvoor door de Staat een slopingspremie wordt toegekend;

4° gewezen politiek gevangene of rechthebbende;

5° jong gezin of alleen wonendpersoon met een of meerdere kinderen ten laste.

§ 2. De kandidaten bedoeld in artikel 5, § 1, evenals diegenen die over dezelfde prioriteiten beschikken worden gerangschikt op basis van de volgende criteria toegepast naar volgorde :

a) het grootste aantal kinderen ten laste;

b) minder-valide of een of verscheidene minder-valide personen ten laste;

c) het laagste netto-inkomen;

d) alleenwonend met een of verscheidene kinderen ten laste;

e) het langst kandidaat.

§ 3. 1. De raad van beheer van elke maatschappij kan in uitzonderlijke gevallen tot een afwijking besluiten van de bepalingen van §§ 1 en 2 evenals van deze van artikel 5, § 2. Dit besluit wordt met zijn verantwoording overgemaakt aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting die, binnen de maximumtermijn van één maand, de beslissing van de maatschappij goedkeurt of verworpt. Indien er geen betekening binnen de voorziene termijn geschiedt, wordt de beslissing van de maatschappij definitief.

2. Elke maatschappij is ertoe gehouden, samen met haar advies, de door een kandidaat of bewoner ingediende aanvraag tot het verkrijgen van een niet bij § 1 omschreven prioriteit aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting mee te delen. De Nationale Maatschappij kan dat advies verwerpen binnen een termijn van maximum één maand.

HOOFDSTUK III

Bevestiging

Art. 9

§ 1. De kandidaat of de bewoner aan wie een woning wordt toegekend, wordt daarvan bij een ter post aangetekende brief in kennis gesteld.

De toekenning is slechts definitief ingeval de betrokkene bewijst nog steeds te voldoen aan de in artikel 2 gestelde voorwaarden.

§ 2. Indien de kandidaat geen gevolg geeft aan het hem gedane voorstel binnen de in voormelde brief vermelde termijnen of indien hij niet langer voldoet aan de toelatingsvoorwaarden wordt zijn kandidatuur verworpen en geschrapt uit het register der candidaturen.

De weigering de toegekende woning te aanvaarden impliceert voor de bewoner bedoeld in artikel 8, § 1, 3°, de uitsluiting van de toepassing van deze bepaling gedurende het lopende en het komende jaar.

TITRE IV

LOYER ET CHARGES D'OCCUPATION

CHAPITRE I

Définitions

Art. 10

§ 1. *Loyer de l'occupant.*

Le loyer est fixé en fonction du revenu net de l'occupant conformément aux dispositions de l'article 11 et en fonction d'un coefficient attribué au logement et fixé à l'article 12.

§ 2. *Charges de l'occupant.*

Ces charges comprennent toutes les dépenses qui incombent à l'occupant en dehors du loyer.

Ces dépenses comprennent :

a) les rétributions et les frais de consommation et de services qui sont liés à l'usage individuel ou collectif des équipements du logement ainsi que des communs, à l'exclusion des indemnités et des frais fixés par le Ministre;

b) les frais d'entretien et de réparation du logement et des communs, à l'exclusion de ceux qui incombent légalement au propriétaire, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts et d'autres frais éventuels fixés par le Ministre;

c) les frais afférents aux équipements du logement et des communs, autres que les équipements de base visés à l'article 1, 11°.

CHAPITRE II

Loyer du nouvel occupant

SECTION 1

Fixation et révision du loyer de base

Art. 11

§ 1. Lorsqu'il n'existe pas de ménage apparenté, le loyer de base de l'occupant s'obtient en appliquant à la somme des revenus mensuels nets des différents ménages — dite revenu mensuel global — le pourcentage déterminé par interpolation du tableau ci-dessous :

Revenu mensuel	Loyer en pourcentage du revenu
A partir de 12 999 F et moins	10 %
A partir de 13 000 F	11 %
A partir de 16 000 F	12 %
A partir de 19 000 F	13 %
A partir de 22 000 F	14 %
A partir de 25 000 F	15 %
A partir de 28 000 F	16 %
A partir de 31 000 F	17 %
A partir de 34 000 F	18 %

TITEL IV

HUURPRIJS EN LASTEN VAN DE BEWONER

HOOFDSTUK I

Begripsbepalingen

Art. 10

§ 1. *Huurprijs van de bewoner.*

De huurprijs wordt vastgesteld, enerzijds, in functie van de netto-inkomsten van de bewoner volgens de bepalingen van artikel 11 en, anderzijds, in functie van een coëfficiënt eigen aan de woning en bepaald in artikel 12.

§ 2. *Lasten van de bewoner.*

Deze lasten komen overeen met alle uitgaven die, boven de huurprijs, voor rekening van de bewoner komen.

Maken deel uit van deze uitgaven :

a) de retributies voor en kosten van verbruik en diensten die, individueel of door omslag, verbonden zijn aan het gebruik van de woningvoorzieningen alsmede van de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de vergoedingen en kosten vastgesteld door de Minister;

b) de onderhouds- en herstellingskosten van de woning en de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die welke wettelijk voor rekening van de eigenaar komen, evenals van de onderhoudskosten van de groene ruimten en van eventuele andere door de Minister te bepalen onkosten;

c) de kosten der uitrustingen, zowel van de woning als van de gemeenschappelijke delen, andere dan de basisuitrustingen bedoeld in artikel 1, 11°.

HOOFDSTUK II

Huurprijs van de nieuwe bewoner

AFDELING 1

Vaststelling en herziening van de basishuurprijs

Art. 11

§ 1. Wanneer er geen aanverwant gezin is, wordt de basishuurprijs van de bewoner verkregen door op de som der maandelijks netto-inkomsten der verschillende gezinnen, het globaal maandelijks inkomen genoemd, het percentage toe te passen bepaald door de hierna volgende tabel :

Maandelijks inkomen	Huurprijs in percentage van het inkomen
Vanaf 12 999 F en minder	10 %
Vanaf 13 000 F	11 %
Vanaf 16 000 F	12 %
Vanaf 19 000 F	13 %
Vanaf 22 000 F	14 %
Vanaf 25 000 F	15 %
Vanaf 28 000 F	16 %
Vanaf 31 000 F	17 %
Vanaf 34 000 F	18 %

Le revenu mensuel net qui est pris en considération est celui de l'année précédente ou, si celui-ci ne peut être déterminé sur base d'éléments concrets, le produit du revenu net de l'avant-dernière année par le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois de juin de l'année précédente et ce même indice pour l'avant-dernière année.

Les montants qui figurent dans le tableau ci-dessus sont applicables en 1980. Il sont indexés le premier janvier de chaque année, en les multipliant par le rapport susmentionné.

Lorsqu'il existe des ménages apparentés, le loyer de base est égal à la somme des montants suivants :

1° le montant obtenu en appliquant les règles définies au § 1 au revenu mensuel global net, constitué par la somme des revenus mensuels nets des ménages non apparentés et du revenu mensuel net du ménage apparenté qui a le revenu le plus élevé;

2° le montant correspondant à la moitié de la somme des loyers de base qui correspondrait, selon les mêmes règles, à chaque autre ménage apparenté si celui-ci occupait un logement unifamilial.

§ 2. Les loyers de base sont indexés le 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de juin de l'année écoulée.

§ 3. Le loyer de base est ajusté tous les trois ans en fonction du revenu. Le loyer de base ajusté est d'application à partir du 1^{er} janvier suivant. Son montant est fixé conformément aux dispositions du § 1.

Toutefois, chaque société décide que la première révision périodique sera appliquée en une fois à l'ensemble des occupants ou qu'elle sera échelonnée sur une période de trois ans.

§ 4. Le loyer de base ne peut en aucun cas être inférieur au dixième du revenu minimum garanti.

SECTION 2

Fixation et ajustement du loyer

Art. 12

§ 1. A chaque logement est attribué un coefficient qui est fixé par le produit des trois indices ayant trait :

- à l'âge et à l'équipement de base du logement;
- au type de logement;
- à la situation et à la conception générale du logement par rapport à d'autres logements de la société.

§ 2. L'indice relatif à l'âge et à l'équipement de base du logement est obtenu en divisant par cent le nombre des points attribués au logement pour ces éléments. Ce nombre de points est obtenu en soustrayant du nombre cent, considéré comme nombre maximal de points, les points qui, suivant les tableaux ci-après, correspondent à l'âge du logement et à son équipement de base au moment de l'attribution des points.

Het maandelijks netto-inkomen dat in aanmerking wordt genomen is datgene van het voorgaande jaar of, bij gebrek aan beschikbare elementen voor de vaststelling ervan, het bedrag bekomen na vermenigvuldiging van het netto-inkomen van het voorlaatste jaar met de verhouding tussen het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand juni van het voorgaande jaar en hetzelfde indexcijfer voor het voorlaatste jaar.

De bedragen vermeld in de voorafgaande tabel zijn toepasselijk in 1980. Ze worden elk jaar geïndexeerd op 1 januari door ze te vermenigvuldigen met de bovenvermelde verhouding.

Indien er aanverwante gezinnen zijn is de basishuurprijs gelijk aan de som der volgende bedragen :

1° het bedrag verkregen door toepassing van de regels bepaald door § 1 op het maandelijks globaal netto-inkomen gevormd door de som der maandelijkse netto-inkomens der niet-aanverwante gezinnen en van het maandelijks netto-inkomen van het aanverwant gezin met het hoogste inkomen;

2° het bedrag dat overeenkomt met de helft van de som der basishuurprijzen die, volgens dezelfde regels, zouden overeenstemmen met elk ander aanverwant gezin indien het alleen een woning zou betrekken.

§ 2. De basishuurprijzen worden elk jaar per 1 januari geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen van de voorgaande maand juni.

§ 3. Elke basishuurprijs wordt om de drie jaar aangepast in verhouding tot het inkomen. De aangepaste basishuurprijs is van toepassing vanaf de 1^{ste} januari daaropvolgend. Het bedrag ervan wordt bepaald overeenkomstig de bepalingen van § 1.

Elke maatschappij beslist echter, voor de eerste periodieke herziening, deze herziening in één heer door te voeren voor alle bewoners ofwel deze over drie jaar te spreiden.

§ 4. De basishuurprijs mag in geen geval lager zijn dan het tiende deel van het minimum gewaarborgd inkomen.

AFDELING 2

Vaststelling en aanpassing van de huurprijs

Art. 12

§ 1. Aan elke woning wordt een coëfficiënt toegekend die bepaald wordt door het produkt van drie indexcijfers die betrekking hebben op :

- de ouderdom en de basisuitrusting van de woning;
- het type van de woning;
- haar ligging en algemene opvatting, in vergelijking met de andere woningen van de maatschappij.

§ 2. Het indexcijfer dat betrekking heeft op de ouderdom en de basisuitrusting van de woning wordt bekomen door het aantal aan de woning voor deze elementen toegekende punten te delen door honderd. Dit aantal punten wordt bekomen door van het getal honderd, wat als het maximum aantal punten beschouwd wordt, de punten af te trekken die, volgens onderstaande tabellen, overeenstemmen met de ouderdom van de woning en de basisuitrusting ervan op het ogenblik van de toekenning.

L'âge du logement est calculé à compter de la troisième année suivant l'année de son agréation par la Société nationale du Logement ou, si le logement a été renouvelé, du constat de l'achèvement des travaux par la Société nationale du Logement.

Age	
Année de première occupation	Points
Avant 1940	15
De 1940 à 1955	10
De 1956 à 1970	5
Après 1970	—

Equipements de base	
Notions	Points
Absence de salle d'eau (douche et lavabo)	12,5
Absence d'installation de chauffage comportant une alimentation ou distribution automatique, individuelle ou collective	7,5
Absence d'ascenseur — par étage — au-dessus du deuxième	2,5

§ 3. Les indices relatifs au type de logement sont les suivants :

— studio	0,7
— appartement	0,8
— logement individuel pour personnes âgées	0,9
— logement individuel	1

§ 4. L'indice relatif à la situation et à la conception du logement par rapport à d'autres logements de la société est fixé pour ces derniers en fonction des règles suivantes :

- cet indice ne peut être inférieur à 0,9, ni supérieur à 1,1;
- l'indice moyen de l'ensemble des logements de la société doit se rapprocher autant que possible de l'unité, sans toutefois être inférieur à 0,975, ni supérieur à 1,025.

Art. 13

Le loyer est égal au produit du loyer de base prévu à l'article 11, § 1, et au coefficient fixé pour chaque logement, conformément à l'article 12 majoré d'un montant fixé par la Société nationale du Logement si le logement dispose d'un garage incorporé.

Le loyer mensuel ne peut toutefois être supérieur au montant maximum suivant :

$$\text{revenu cadastral} \times \frac{4}{3} \times 5 \times \frac{1}{12}$$

Art. 14

Sans préjudice de l'application des dispositions prévues à l'article 11, §§ 2 et 3, le loyer est ajusté :

De l'ancienneté de la maison est calculé à partir de la troisième année suivant l'année de son agréation par la Société nationale du Logement ou, si le logement a été renouvelé, du constat de l'achèvement des travaux par la Société nationale du Logement.

Ouderdom	
Jaar van ingebruikneming	Punten
Vóór 1940	15
Van 1940 tot 1955	10
Van 1956 tot 1970	5
Na 1970	—

Basisuitrustingen	
Begrippen	Punten
Afwezigheid van waskamer (stortbad en lavabo)	12,5
Afwezigheid van verwarmingsinstallatie met individuele of collectieve automatische voeding of verdeling	7,5
Afwezigheid van lift — per verdieping boven de tweede	2,5

§ 3. De indexwaarden met betrekking tot het woningtype zijn de volgende :

— studio	0,7
— appartement	0,8
— geïndividualiseerde woning voor bejaarden	0,9
— geïndividualiseerde woning	1

§ 4. Het indexcijfer met betrekking tot de ligging en de opvatting van de woning in vergelijking met de andere woningen van de maatschappij wordt door deze laatste bepaald op grond van de volgende regels :

- dit indexcijfer mag niet lager dan 0,9 of hoger dan 1,1 zijn;
- het gemiddeld indexcijfer van het geheel der woningen van de maatschappij moet zo dicht mogelijk bij de eenheid liggen, zonder lager te mogen zijn dan 0,975 of hoger dan 1,025.

Art. 13

De huurprijs is gelijk aan het produkt van de basishuurprijs bepaald in het artikel 11, § 1, en de coëfficiënt vastgesteld voor elke woning, overeenkomstig artikel 12, verhoogd met een door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting vastgesteld bedrag wanneer de woning over een geïncorporeerde garage beschikt.

De maandelijkse huurprijs mag echter nooit het volgend maximumbedrag overschrijden :

$$\text{Kadastraal inkomen} \times \frac{4}{3} \times 5 \times \frac{1}{12}$$

Art. 14

Onverminderd de toepassing van de bepalingen van artikel 11, §§ 2 en 3, wordt de huurprijs aangepast :

1° à partir du mois qui suit les faits :

a) lorsqu'une amélioration des équipements du logement entraîne la suppression de tout ou partie des réductions prévues à l'article 12, 1;

b) lors d'une modification du logement, lorsque le coefficient attaché au nouveau logement entraîne une modification du loyer en application de l'article 12.

2° lorsque l'occupant le demande et fournit la preuve que depuis plus de six mois :

a) le revenu mensuel net global a baissé jusqu'à atteindre un niveau de moins de 85 % du revenu global mensuel net qui détermine le loyer conformément aux articles 11 et 12;

b) le revenu mensuel net d'un des ménages apparentés a baissé jusqu'à atteindre un niveau de moins de 70 % du revenu mensuel attribué à ce ménage pour le calcul du loyer conformément aux articles précités.

Dans les cas visés sub 2° a) et b), un nouveau loyer de base est fixé au prorata du nouveau revenu et ce, conformément à l'article 11, § 1. Le loyer ajusté, tel qu'il a été fixé par ce nouveau loyer de base, est appliqué avec effet rétroactif à partir du mois faisant suite à la demande d'ajustement et est soumis aux dispositions du 1° de cet article, de même que des articles 11, § 2, et 12.

Il est appliqué jusqu'au prochain ajustement triennal, à condition que les contrôles périodiques effectués tous les six mois pour le cas sub a) et chaque année pour le cas sub b) indiquent la persistance de la diminution de revenu ayant motivé l'ajustement. Si cette diminution disparaît, le loyer est à nouveau dû en fonction du montant fixé par l'application sur l'ancien loyer de base des dispositions de l'article 11, § 2, et, le cas échéant, 1° de cet article.

CHAPITRE III

Loyer acquitté par l'ancien occupant

Art. 15

§ 1. Avant le 30 juin 1980, chaque société fixe pour chacun de ses anciens locataires un nouveau loyer conformément aux dispositions des articles 11, 12 et 13. Ce nouveau loyer est appliqué au plus tôt à partir du 1^{er} juin 1980 et notifié au locataire selon les modalités requises. Il s'appliquera d'une manière générale à partir du 1^{er} janvier 1981.

Chaque loyer de base fait également l'objet, à la date à choisir par la société et, en tout cas, avant le 30 juin 1980, d'un premier ajustement sur la base des revenus de l'année précédente; le loyer résultant de cet ajustement est appliqué à partir du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de sa fixation, compte tenu de l'indexation prévue à l'article 11, § 2.

A compter de leur premier ajustement, les loyers de base acquittés par les anciens occupants sont soumis aux ajustements périodiques prévus à l'article 11, § 3.

§ 2. Jusqu'au 30 juin 1980, le montant du loyer acquitté par l'ancien occupant est fixé sur la base des règles en vigueur en décembre 1979.

1° vanaf de maand volgend op de feiten :

a) wanneer een verbetering van de voorzieningen van de woning de volledige of gedeeltelijke opheffing van de in artikel 12, 1, bepaalde verminderingen tot gevolg heeft;

b) bij een verandering van woning, wanneer de coëfficiënt van de nieuwe woning een wijziging van de huurprijs bij toepassing van artikel 12 medebrengt;

2° wanneer de bewoner erom verzoekt en het bewijs levert dat sedert meer dan zes maanden :

a) het globaal maandelijks netto-inkomen gedaald is tot minder dan 85 % van het globaal maandelijks netto-inkomen dat, overeenkomstig de artikelen 11 en 12, de huurprijs bepaalt;

b) het maandelijks netto-inkomen van een der aanverwante gezinnen gedaald is tot minder dan 70 % van het aan dat gezin toegekende maandelijks inkomen voor de berekening van de huurprijs overeenkomstig de voormelde artikelen.

In de onder 2°, a) en b), bedoelde gevallen wordt overeenkomstig artikel 11, § 1, een nieuwe basishuurprijs vastgesteld in verhouding tot het nieuwe inkomen. De door deze nieuwe basishuurprijs bepaalde aangepaste huurprijs wordt met terugwerkende kracht toegepast vanaf de maand volgend op het verzoek om aanpassing en is onderworpen aan de bepalingen van 1° van dit artikel, evenals van de artikelen 11, § 2, en 12.

Hij wordt toegepast tot de volgende driejaarlijkse aanpassing, op de voorwaarde dat de om de zes maanden voor het geval sub a) en om het jaar voor het geval sub b) uitgevoerde periodieke controles aantonen dat de inkomensvermindering die de aanpassing heeft gemotiveerd, voortduurt. Verdwijnt deze vermindering, dan wordt de huurprijs opnieuw vastgesteld op het bedrag, bepaald door toepassing op de vroegere basishuurprijs van de bepalingen van artikel 11, § 2 en, in voorkomend geval, 1° van dit artikel.

HOOFDSTUK III

Huurprijs van de oude bewoner

Art. 15

§ 1. Vóór 30 juni 1980 stelt elke maatschappij voor elk van zijn oude huurders een nieuwe huurprijs vast overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 11, 12 en 13. Deze nieuwe huurprijs wordt ten vroegste toegepast vanaf 1 juni 1980 en wordt aan de huurder betekend op de vereiste wijze. Hij is algemeen geldend vanaf 1 januari 1981.

Elke basishuurprijs is eveneens het voorwerp, op de datum gekozen door de maatschappij en in elk geval vóór 30 juni 1980, van een eerste aanpassing op grond van de inkomsten van het voorgaande jaar; de huurprijs die uit deze aanpassing resulteert wordt toegepast vanaf 1 januari van het jaar volgend op dat van de vaststelling ervan, rekening houdend met de indexering bepaald door artikel 11, § 2.

Te rekenen vanaf hun eerste aanpassing, zijn de basishuurprijzen van de oude bewoners onderworpen aan de periodieke aanpassingen bepaald door artikel 11, § 3.

§ 2. Tot 30 juni 1980 wordt het bedrag van de huurprijs van de oude bewoner bepaald op basis van de regels die van kracht zijn in december 1979.

CHAPITRE IV

Perception et affectation des loyers
Charges de l'occupant

Art. 16

§ 1. Le loyer doit être payé mensuellement et anticipativement. Le loyer du nouvel occupant est dû à partir de la location.

Chaque société perçoit les loyers relatifs aux logements qui lui appartiennent selon les modalités et directives imposées par la Société nationale du Logement.

§ 2. Les dépenses imputables aux occupants en tant que charges sont calculées et comptabilisées par chaque société suivant les règles établies par la Société nationale du Logement.

La société est tenue de donner suite aux recommandations de la Société nationale du Logement, approuvées par le Ministre et tendant à stabiliser ou à diminuer les charges incombant à l'occupant.

La Société nationale du Logement fixe les dépenses supplémentaires imputables à la non-application éventuelle de ces recommandations. Ces dépenses supplémentaires ne peuvent être imputées aux occupants en tant que charges.

TITRE V

FINANCEMENT DES CHARGES
DES SOCIÉTÉS

Art. 17

§ 1. Les charges visées au présent titre correspondent aux obligations et dépenses qui, pour chaque société, influencent le bilan annuel de ses activités dans le cadre de la politique en matière de logements sociaux en ce qui concerne le patrimoine immobilier de la société.

Ces charges sont réparties en trois groupes :

1) les charges inéluctables inhérentes au patrimoine immobilier, à l'exception des logements, suivant la formule « compromis d'achat-vente », à savoir :

— les intérêts et l'amortissement des prêts consentis, de même que les indemnités dues à la Société nationale du Logement par suite du réinvestissement des plus-values sur la vente, dans la mesure où lesdits intérêts, amortissements et indemnités ne sont pas compris dans le coût des immeubles;

— les taxes et impôts;
— les frais d'assurance;
— la constitution des réserves et fonds légaux et réglementaires;
— l'amortissement réglementaire du patrimoine immobilier;

2) les charges relatives aux travaux courants d'entretien et de réparation du patrimoine immobilier que le propriétaire est tenu d'effectuer;

3) les charges non comprises aux 1^o et 2^o et qui ne sont pas recouvrables dans le chef des occupants, à l'exception des excédents afférents aux dépenses visées à l'article 16, § 2.

HOOFDSTUK IV

Inning en bestemming van de huurgelden
Lasten van de bewoner

Art. 16

§ 1. De huurprijs is maandelijks en vooruit betaalbaar. Het huurgeld van de nieuwe bewoner is verschuldigd vanaf de inhuurneming.

Iedere maatschappij int de huurgelden voor de haar toebehorende woningen volgens de modaliteiten en richtlijnen verstrekt door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

§ 2. De aan de bewoners als lasten aan te rekenen uitgaven worden door elke maatschappij berekend en geboekt volgens de regels te bepalen door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

De maatschappij is ertoe gehouden gevolg te geven aan de door de Minister goedgekeurde aanbevelingen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, die ertoe strekken de lasten van de bewoner te stabiliseren of te verminderen.

De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting bepaalt de meeruitgaven die te wijten zijn aan de eventuele niet-toepassing van die aanbevelingen. Deze meeruitgaven kunnen aan de bewoners niet als lasten worden aangerekend.

TITEL V

FINANCIERING VAN DE LASTEN
DER MAATSCHAPPIJEN

Art. 17

§ 1. De lasten bedoeld in deze titel komen overeen met de verplichtingen en uitgaven die voor elke maatschappij de jaarrekening van haar activiteiten beïnvloeden in het raam van de sociale huisvestingspolitiek met betrekking tot het onroerend patrimonium van de maatschappij.

Deze lasten worden onderverdeeld in drie groepen :

1) de onvermijdelijke lasten inherent aan het onroerend patrimonium met uitzondering van woningen volgens de formule « koop-verkoopbelofte », nl. :

— de interesten en de aflossing der toegestane leningen, alsook de vergoedingen verschuldigd aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting ten gevolge van de herinvestering van de meerwaarden op de verkoop, dit in de mate dat de voormelde interesten, aflossingen en vergoedingen niet in de kostprijs der onroerende goederen zijn begrepen;

— taksen en belastingen;
— verzekeringskosten;
— de samenstelling van wettelijke en reglementaire reserves en fondsen;
— de reglementaire aflossing van het onroerend patrimonium;

2) de lasten met betrekking tot de lopende onderhouds- en herstellingswerken van het onroerend patrimonium die door de eigenaar dienen te worden uitgevoerd;

3) de niet begrepen in 1^o en 2^o lasten, die niet terugvorderbaar zijn van de bewoners, met uitzondering van de overschotten der uitgaven bedoeld in artikel 16, § 2.

§ 2. Les produits de la société sont constitués par les recettes, les loyers des occupants et les suppléments sur les loyers visés à l'article 27, 2, a), de même que par les autres revenus du patrimoine immobilier.

§ 3. La comptabilité relative aux divers ordres de charges et de produits visés aux paragraphes précédents est tenue par chaque société suivant les règles fixées par la Société nationale du Logement, après avis de la commission visée à l'article 19.

Art. 18

Le fonds social de location est géré par la Société nationale du Logement. Il vise à réaliser la compensation mutuelle entre sociétés, conformément à l'article 20, § 3. Le solde du fonds est chaque fois reporté à l'année subséquente. Si ce solde s'avère positif et dépasse la moitié de la somme des loyers rapportés par les logements, le montant dépassant cette moitié est transféré à l'Etat, après avis préalable à la Société nationale du Logement.

Art. 19

Il est créé une commission qui a pour mission :

- 1) de fixer les diverses charges et obligations des sociétés entre les trois groupes visés à l'article 17, § 1, et de tenir à jour le schéma de leurs répartitions;
- 2) de proposer les normes de calculs permettant de prévoir le montant annuel des charges;
- 3) d'émettre un avis en cas de dissension surgie entre une société et la Société nationale du Logement en ce qui concerne la prévision des charges;
- 4) d'émettre des avis et d'entreprendre des études à la demande du Ministre ou de la Société nationale du Logement.

La commission est composée de 11 membres : 2 représentants de l'Administration du logement, trois représentants de la Société nationale du Logement et 6 délégués de sociétés, désignés par la Société nationale du Logement en fonction de leurs connaissances et de leur expérience pratique.

La commission est présidée par un représentant de la Société nationale du Logement. Elle établit un règlement d'ordre intérieur prévoyant un minimum annuel de huit séances plénières.

La Société nationale du Logement met à la disposition de la commission les moyens, données et statistiques nécessaires à l'exécution de ses tâches et supporte tous les frais découlant du fonctionnement de la commission.

Art. 20

§ 1. La Société présente, après l'approbation du bilan par l'assemblée annuelle générale, chaque année avant le 30 juin, ses estimations des charges et produits relatifs à l'année suivante. Ces estimations sont établies sous la forme et suivant les règles prescrites par la Société nationale du Logement après avis de la commission. Ces règles sont, chaque année et au plus tard le 28 février, portées à la con-

§ 2. De opbrengsten van de maatschappij bestaan uit de ontvangsten, de huurgelden van de bewoners en de supplementen op de huurgelden bedoeld in artikel 27, 2, a), alsmede uit de andere inkomsten van het onroerend patrimonium.

§ 3. De boekhoudingen met betrekking tot de verschillende soorten lasten en opbrengsten bedoeld in de voorgaande paragrafen worden door elke maatschappij gevoerd volgens de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, na advies van de in artikel 19 bedoelde commissie, vastgestelde regels.

Art. 18

Het sociaal huurfonds wordt beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. Het heeft als doel de compensatie te verwezenlijken tussen de vennootschappen onderling overeenkomstig artikel 20, § 3. Het saldo van het fonds wordt telkens overgebracht naar het volgende jaar. Indien dit saldo positief is en de helft van de som der huurgelden van de woningen overschrijdt, wordt het bedrag boven deze helft overgemaakt aan de Staat, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Art. 19

Er wordt een commissie in het leven geroepen met de volgende taken :

- 1) de verschillende lasten en verplichtingen der maatschappijen vastleggen tussen de drie groepen bedoeld in het artikel 17, § 1, en het schema van hun verdeling bijhouden;
- 2) de berekeningsnormen voorstellen die toelaten het jaarlijkse bedrag der lasten te voorzien;
- 3) advies verstrekken in geval van onenigheid tussen een maatschappij en de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting inzake het voorzien der lasten;
- 4) op verzoek van de Minister of van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, adviezen verstrekken en studies te ondernemen.

De commissie is samengesteld uit 11 leden : twee vertegenwoordigers van het Bestuur voor de Huisvesting, drie vertegenwoordigers van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en zes afgevaardigden der maatschappijen in functie van hun kennis en praktische ervaring, aangeduid door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

De commissie wordt voorgezeten door een vertegenwoordiger van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. Zij stelt een reglement van inwendige orde op waarin een minimum aantal van acht plenumvergaderingen per jaar wordt voorzien.

De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting stelt de commissie de middelen, gegevens en statistieken ter beschikking die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van haar taken en draagt alle kosten die voortvloeien uit de werking van de commissie.

Art. 20

§ 1. Elk jaar dient de maatschappij, na goedkeuring van de balans door de jaarlijkse algemene vergadering en vóór 30 juni, zijn ramingen der lasten en opbrengsten in voor het volgende jaar. Deze ramingen worden opgesteld in de vorm en volgens de regels voorgeschreven door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting na advies van de commissie. Deze regels worden elk jaar ten laatste op

naissance des sociétés. La Société nationale du Logement informe, dans les trente jours, la société de son accord ou de ses observations. En cas d'accord, la Société nationale du Logement fixe le montant que la société est tenue de mettre à la disposition du fonds social de location, ou celui auquel elle pourra prétendre à charge du fonds précité.

A défaut d'accord, il appartient à la société de réviser ses estimations dans les quinze jours en tenant compte des observations de la Société nationale du Logement ou de présenter une justification.

Si toutefois, il n'y a pas d'accord, le problème est soumis à la commission après avoir été examiné par le conseil d'administration de la Société nationale du Logement.

§ 2. Tout dépassement des charges prévues au budget est soumis à l'accord préalable de la Société nationale du Logement en vue de pourvoir l'objet d'une régularisation l'année suivante.

§ 3. Conformément à ses statuts la Société verse sans délai au compte courant de la Société nationale du Logement toutes les sommes qui dépassent le solde autorisé par cette dernière.

Après avoir pris connaissance des comptes annuels, la Société nationale du Logement déduit chaque année, avec effet au 1^{er} janvier, du compte courant de la société le montant dû au fonds social de location. En cas de versements insuffisants par la société, la Société nationale du Logement peut appliquer à titre de compensation un intérêt calculé au taux de l'intérêt légal en matière civile.

La Société nationale du Logement verse chaque année, avec effet au 1^{er} janvier, au compte courant de la société le montant auquel celle-ci peut prétendre à charge du fonds social de location.

Le montant ainsi perçu ou versé à la Société nationale du Logement est égal au montant prévu lors de l'approbation des estimations (art. 21, § 1) et ajusté en fonction des dépassements de dépenses approuvés par la Société nationale du Logement, des modifications des loyers résultant de l'application de la présente loi, de la location de nouveaux logements ou de la vente de logements.

Art. 21

§ 1. Sans préjudice des dispositions statutaires relatives à la répartition des bénéfices, l'excédent des charges approuvées est viré au prorata des charges réelles de l'année correspondante à un compte ouvert au nom de la société et appelé fonds de réserve.

§ 2. Les pertes éventuelles résultant du fait que les charges effectives sont supérieures aux charges approuvées, sont supportées par le fonds de réserve à concurrence du montant qu'il fixe.

§ 3. Au cas où les pertes visées au § 2 persistent après l'intervention du fonds de réserve, une étude approfondie des causes de ces pertes est entreprise par la société en coopération avec la Société nationale du Logement en vue d'arrêter les mesures requises pour la récupération de ces pertes.

28 februari ter kennis gebracht van de maatschappijen. De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting licht de maatschappij binnen de dertig dagen in omtrent haar akkoord of haar opmerkingen. In geval van akkoord bepaalt de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting het bedrag dat de maatschappij dient ter beschikking te stellen van het sociaal huurfonds of datgene waarop ze zal kunnen aanspraak maken ten laste van het voormelde fonds.

Bij gebrek aan akkoord dient de maatschappij binnen de 15 dagen haar ramingen te herwerken, daarbij rekening houdend met de opmerkingen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, of een rechtvaardiging te geven.

Indien spijs alles een akkoord uitblijft, wordt het probleem voorgelegd aan de commissie nadat het werd onderzocht door de raad van beheer van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

§ 2. Elke overschrijding van in de begroting voorziene lasten is onderworpen aan het voorafgaand akkoord van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, om het volgend jaar het voorwerp te kunnen uitmaken van een regularisatie.

§ 3. Overeenkomstig haar statuten, stort de maatschappij zonder verwijl alle sommen op de lopende rekening van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting die het door deze laatste toegestane saldo overschrijden.

Na inzage van de jaarrekeningen, brengt de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting jaarlijks en met uitwerking op 1 januari op de lopende rekening van de maatschappij het bedrag in mindering dat toekomt aan het sociaal huurfonds. In geval van onvoldoende stortingen door de maatschappij, kan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting ter compensatie een interest toepassen, berekend tegen het tarief van de burgerlijke wettelijke interest.

De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting stort jaarlijks, met uitwerking op 1 januari, op de lopende rekening van de maatschappij het bedrag waarop ze kan aanspraak maken ten laste van het sociaal huurfonds.

Het aldus door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting geheven of gestorte bedrag is gelijk aan het bij de goedkeuring van de ramingen (art. 21, § 1) voorziene bedrag, aangepast op grond van de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting goedgekeurde overschrijdingen van uitgaven en van de veranderingen van de huurprijzen voortvloeiend uit de toepassing van onderhavige wet, uit de verhuur van nieuwe woningen of de verkoop van woningen.

Art. 21

§ 1. Onverminderd de statutaire bepalingen met betrekking tot de verdeling der winsten, wordt het overschot der goedgekeurde lasten in verhouding tot de werkelijke lasten van het overeenstemmende jaar overgebracht op een rekening geopend op naam van de maatschappij onder de benaming « reservefonds ».

§ 2. Het eventuele verlies voortvloeiend uit het feit dat de werkelijke lasten hoger liggen dan de goedgekeurde lasten, wordt gedragen door het reservefonds ten belope van wat dit fonds beschikbaar stelt.

§ 3. In geval het verlies waarvan sprake in § 2 voortduurt na de tussenkomst van het reservefonds, wordt door de maatschappij, in samenwerking met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, een grondige studie ondernomen naar de oorzaken van dit verlies teneinde de noodzakelijke maatregelen te bepalen tot terugwinning van dit verlies.

En cas de désaccord avec la société au sujet des mesures à prendre, la Société nationale du Logement ne se prononce qu'après avoir consulté la commission.

Lorsque la société prend les mesures nécessaires au recouvrement des pertes, le solde débiteur est apuré par le fonds social de location.

Art. 22

§ 1. La procédure prévue à l'article 20 sera appliquée pour la première fois aux dépenses et aux recettes de l'exercice 1982.

§ 2. Chaque société dispose, pour l'année 1981, de la totalité de ses recettes afin de pourvoir au financement de ses charges.

Les excédents et les moins-values de recettes par rapport aux charges sont incorporés au bilan de cette même année.

TITRE VI

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I

Règlements, procédures, contrôles et recours

Art. 23

Les déclarations des candidats et des occupants sont vérifiées par comparaison entre les revenus déclarés et les données des extraits y afférents.

A cet effet, le candidat ou l'occupant autorise par écrit la société à obtenir auprès des services compétents du Ministère des Finances tout document relatif au montant des revenus ainsi qu'à la possession d'immeubles visés à l'article 2, 2°.

Art. 24

§ 1. Il est tenu, au siège de chaque société, un registre des plaintes concernant l'acceptation des candidatures ainsi que l'attribution des logements. Ce registre peut être consulté par toute personne intéressée par une décision du conseil d'administration, ou par son représentant.

Les plaintes qui sont consignées dans ce registre sont examinées dans l'ordre de leur inscription lors de la première réunion du conseil d'administration de la société. Les décisions du conseil sont consignées dans le rapport de la réunion et communiquées à l'intéressé ou à son représentant.

Le commissaire auprès de la société adresse un recours à la Société nationale du Logement contre toute décision contraire aux dispositions des titres II et III. Le conseil d'administration de la Société nationale du Logement se prononce conformément aux dispositions de la loi du 16 mars 1954.

In geval van onenigheid met de maatschappij aangaande de te nemen maatregelen, neemt de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting slechts een beslissing na het advies te hebben ingewonnen van de commissie.

In geval van uitvoering door de maatschappij van de noodzakelijke maatregelen tot terugwinning van het verlies, wordt dit debetsaldo aangezuiverd door het sociaal huur-fonds.

Art. 22

§ 1. De in artikel 20 bepaalde procedure zal voor het eerst worden toegepast op de uitgaven en ontvangsten van het dienstjaar 1982.

§ 2. Voor het jaar 1981 beschikt iedere vennootschap, voor de financiering van haar lasten, over de volledige opbrengst van haar inkomsten.

De overschotten of de tekorten van deze inkomsten ten opzichte van de lasten worden in de balans van dat jaar opgenomen.

TITEL VI

ALGEMENE BEPALINGEN

HOOFDSTUK I

Regelingen, procedures, controles en verhaal

Art. 23

De verklaringen der kandidaten en bewoners zijn het voorwerp van controles die betrekking hebben op de vergelijking der aangegeven inkomsten met de gegevens der overeenkomstige uittreksels.

Te dien einde geeft de kandidaat of de bewoner aan de maatschappij de noodzakelijke geschreven toelating tot het bekomen bij de bevoegde diensten van het Ministerie van Financiën van elk document dat betrekking heeft op de bedragen der inkomsten evenals op het bezit van onroerende goederen bedoeld in artikel 2, 2°.

Art. 24

§ 1. Op de zetel van elke maatschappij wordt een klachtenboek gehouden met betrekking tot het aannemen der candidaturen evenals het toekennen der woningen. Dit boek is ter inzage van elke persoon die terzake betrokken is door een beslissing van de raad van beheer, of van zijn gevolmachtigde.

De in dit boek opgetekende klachten worden onderzocht tijdens de eerste vergadering van de raad van beheer van de maatschappij en dit volgens hun inschrijving. Van de besluiten van de raad wordt akte genomen in het verslag van de vergadering en ze worden medegedeeld aan de belanghebbende of aan zijn gevolmachtigde.

De commissaris bij de maatschappij tekent beroep aan bij de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting tegen elke beslissing die indruist tegen de bepalingen van de Titels II en III. De raad van beheer van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting doet uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de wet van 16 maart 1954.

L'attribution d'un logement vacant, qui résulte d'une erreur, ne peut être révoquée. Toutefois, par dérogation à l'article 8, il est accordé une priorité absolue au candidat lésé et le prochain logement vacant qui lui revient au sens de l'article 5, § 2, lui est attribué.

§ 2. Tout occupant qui s'estime lésé par une décision prise par une société en vertu des dispositions du titre IV, chapitres II et III, de la présente loi, peut faire appel auprès du conseil d'administration de la société pendant le mois qui suit la notification de la décision.

Le conseil d'administration se prononce dans un délai de 3 mois. Cet appel suspend l'application des sanctions prévues à l'article 27.

Le commissaire auprès de la société fait appel auprès de la Société nationale du Logement contre toute décision qui va à l'encontre des dispositions du titre IV, chapitres II et III. Le conseil d'administration de la Société nationale du Logement se prononce conformément aux dispositions de la loi du 16 mars 1954. En cas d'annulation de la décision contestée, les sommes indûment payées seront éventuellement restituées.

Art. 25

La Société nationale du Logement est chargée du contrôle général de l'application de la présente réglementation. Elle peut examiner si une suite a été donnée aux recommandations et mesures de redressement visées dans la présente loi.

Les contrôles auxquels elle procède au sein des sociétés sont consignés dans un « registre de contrôle » que doit tenir chaque société.

Les inspections effectuées dans la société par le commissaire auprès de la Société nationale du Logement sont également consignées dans ce registre.

Art. 26

La société enquête sur tout manquement à l'une des dispositions de la présente loi qu'elle constate dans le chef du locataire.

S'il ressort de l'enquête que le locataire a commis une infraction, les sanctions prévues à l'article 27 sont applicables, sans préjudice des dispositions du Code pénal, ni des poursuites judiciaires en application de l'arrêté royal du 31 mai 1933.

CHAPITRE II

Sanctions

Art. 27

Sans préjudice des dispositions du Code pénal, ni des poursuites judiciaires en application de l'arrêté royal du 31 mai 1933 :

1. une déclaration inexacte ou incomplète entraîne soit l'annulation de la candidature, soit l'obligation de payer avec effet rétroactif les différences de loyer dont l'occupant

De toewijzing van een vakante woning die bij vergissing gebeurde kan niet worden herroepen. In afwijking van artikel 8 wordt echter aan de benadeelde kandidaat een absolute voorrang verleend en wordt hem de eerstvolgende vakante woning toegewezen die hem toekomt in de zin van artikel 5, § 2.

§ 2. Elke bewoner die zich benadeeld acht door een beslissing genomen door een maatschappij in het raam van de bepalingen van Titel IV, hoofdstukken II en III van onderhavige wet, kan beroep aantekenen bij de raad van beheer van de maatschappij tijdens de maand die volgt op de betekening van de beslissing.

De raad van beheer doet uitspraak binnen de termijn van 3 maanden. Dit beroep schort de toepassing op van de toepassing der in artikel 27 bepaalde sancties.

De commissaris bij de maatschappij tekent beroep aan bij de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting tegen elke beslissing die indruist tegen de bepalingen van Titel IV, hoofdstukken II en III. De raad van beheer van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting doet uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de wet van 16 maart 1954. Ingeval de omstreden beslissing wordt vernietigd dienen, in voorkomend geval, de onrechtmatig betaalde sommen te worden teruggestort.

Art. 25

De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting is belast met de algemene controle op de toepassing van de onderhavige reglementering. Zij kan nagaan of er enig gevolg gegeven werd aan de aanbevelingen en herstelmaatregelen bedoeld in deze wet.

De controles die ze uitvoert in de schoot van de maatschappijen worden vermeld in een door elke maatschappij bij te houden « Controleregister ».

De door de commissaris van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting bij de maatschappij verrichte inspecties worden eveneens in dit register ingeschreven.

Art. 26

Elke tekortkoming van een huurder tegenover een van de bepalingen van onderhavige wet en vastgesteld door de maatschappij, wordt door deze laatste onderzocht.

Indien uit het onderzoek blijkt dat de huurder een inbreuk pleegde zijn, onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek of de gerechtelijke vervolgingen in toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933, de in artikel 27 bepaalde sancties van toepassing.

HOOFDSTUK II

Sancties

Art. 27

Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek of de gerechtelijke vervolgingen in toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 :

1. brengt een onjuiste of onvolledige aangifte met zich hetzij de nietigverklaring van de kandidatuur hetzij de verplichting de door de bewoner onrechtmatig genoten huur-

a bénéficié de façon illégitime et qui seront éventuellement majorées d'un intérêt calculé au taux légal.

2. a) l'occupant dont le logement a un taux d'occupation insuffisant et qui, en application de l'article 8, § 1, 2°, refuse un logement qui lui est offert, est tenu, à partir du mois suivant le refus, d'acquitter une majoration de loyer mensuelle si le logement est situé dans le même quartier et possède le même équipement de base. Par chambre supplémentaire, cette majoration correspond à 15 % du loyer normal visé à l'article 13. Cette majoration est indexée au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice annuel des frais de construction, tel qu'il est établi par la Société nationale du Logement.

La somme de cette majoration et du loyer établi, conformément aux dispositions des articles 11, 12 et 13, ne peut toutefois être supérieure au maximum mentionné à l'article 13.

b) les dispositions prévues sub 2 a) ne sont pas applicables : aux occupants ayant doté leur logement d'un ou de plusieurs équipements de base qui correspondent aux normes et sont utilisés, à ceux qui ont construit une chambre supplémentaire ou à ceux qui, avec l'autorisation de la société, ont modifié la structure du logement conformément aux dispositions de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

3. toute omission de la notification prescrite à l'article 5, § 2, a pour conséquence l'application, à compter du mois suivant la constatation de ladite omission, de la majoration de loyer prévue au 2, a), si le taux d'occupation est devenu insuffisant.

4. le refus ou le retrait des consentements visés à l'article 23, ainsi que le refus de fournir des renseignements relatifs, en ce qui concerne les candidatures, aux contrôles et révisions visés à l'article 4, ou, en ce qui concerne les loyers, aux ajustements visés à l'article 11, § 2, § 3, et à la fixation des loyers visés à l'article 15, entraîne, selon le cas, le refus de la candidature ou, à compter du mois suivant, l'application du loyer maximum prévu à l'article 13.

A compter du mois suivant celui de la disparition des motifs ayant justifié son application, le loyer maximum est remplacé par le loyer calculé conformément aux articles 11 et 12.

5. les sanctions prévues au présent article sont notifiées, par lettre recommandée à la poste, au chef de ménage titulaire. Cette notification fait état des possibilités de recours prévues à l'article 24, § 2.

Art. 28

Tout manquement de la part d'une société agréée à l'égard d'une des dispositions de la présente loi, constaté par la Société nationale du Logement, sera examiné par cette dernière. Le cas échéant, la Société nationale du Logement majorera les taux d'intérêt que la société est tenue de payer sur les avances qu'elle a consenties et ce, à concurrence de 10 % maximum par an et pour une période normale de 3 ans maximum.

prijsverschillen met terugwerkende kracht te betalen, eventueel verhoogd met de interest berekend tegen de wettelijke rentevoet;

2. a) dient de bewoner wiens woning een ondertallige bezettingsgraad heeft en die in toepassing van artikel 3, § 1, 2°, een hem aangeboden woning weigert, vanaf de maand volgend op de weigering, een maandelijkse huurgeldverhoging te betalen indien de woning in dezelfde wijk gelegen is en ten minste dezelfde basisuitrusting bezit. Per bijkomende kamer komt deze verhoging overeen met 15 % van de in artikel 13 bedoelde normale huurprijs. Deze verhoging wordt elk jaar op 1 januari geïndexeerd in functie van de jaarlijkse bouwkostenindex opgesteld door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

De som van deze verhoging en van de huurprijs vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 11, 12 en 13 mag echter niet het in artikel 13 vermelde maximum bedrag overschrijden.

b) zijn de bepalingen sub 2 a) niet van toepassing op : de bewoners die aan hun woning een of meer basisuitrustingen hebben aangebracht die beantwoorden aan de normen, en die worden gebruikt; die een bijkomende kamer hebben aangebouwd of die met toelating van de maatschappij de structuur van de woning hebben gewijzigd overeenkomstig de bepalingen van de organieke wet op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.

3. brengt het verzuim van de bij artikel 5, § 2, voorgeschreven kennisgeving vanaf de maand volgend op de vaststelling van dat verzuim, de toepassing met zich van de in 2, a) bedoelde huurgeldverhoging, indien de bezettingsgraad ondertallig geworden is.

4. hebben de weigering of de intrekking der in artikel 23 bedoelde toestemmingen, evenals de weigering om de inlichtingen te verstrekken met betrekking, voor de candidaturen, tot de controles en herzieningen bedoeld in artikel 4, of, voor de huurgelden, tot de aanpassingen bedoeld in artikel 11, § 2, § 3 en tot de vaststelling van de huurprijzen bedoeld in artikel 15, naargelang van het geval, de afwijzing van de kandidatuur of, vanaf de volgende maand, de toepassing tot gevolg van de maximum huurprijs bedoeld in artikel 13.

Vanaf de maand volgend op het wegvallen van de redenen die zijn toepassing hebben gerechtvaardigd, wordt de maximumhuurprijs vervangen door de huurprijs berekend overeenkomstig de artikelen 11 en 12.

5. worden de in dit artikel bedoelde sancties bij een ter post aangetekende brief aan het hoofd van het titularisgezin medegedeeld. Deze betekening vermeldt de in artikel 24, § 2 vermelde mogelijkheden tot verhaal.

Art. 28

Elke tekortkoming van een erkende vennootschap tegenover een der bepalingen van deze wet en vastgesteld door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, wordt door deze laatste onderzocht. In voorkomend geval verhoogt de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting de door de maatschappij op de haar toegestane voorschotten jaarlijks te betalen interesttarieven met maximum 10 % per jaar en voor een normale periode van maximum drie jaar.

CHAPITRE III

Dispositions finales

Art. 29

La présente loi remplace l'ensemble des lois, arrêtés royaux et réglementations ayant trait à la même matière.

Art. 30

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1980.
6 décembre 1979.

HOOFDSTUK III

Slotbepalingen

Art. 29

Deze wet vervangt alle voorgaande wetten, koninklijke besluiten en reglementeringen die op dezelfde materie slaan.

Art. 30

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1980.
6 december 1979.

V. ANCIAUX
A. DE BEUL
J. SOMERS
W. KUIJPERS
