CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION
06 -09- 2017
RAAD VAN STATE
WETGEVING

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — **REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperatoren en door de sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 6, § 1er, VI, 4°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles;

Vu les articles 4 et 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises;

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement telle que modifiée pour la dernière fois par l'ordonnance du 6 octobre 2016, et spécialement les articles 2, 24 à 33, 124, 8° et 146 §2. du Code bruxellois du Logement;

Vu l'avis du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine, donné le 27 septembre 2016 ;

Vu l'avis n° [***] du Conseil d'Etat, donné le [***], en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les articles précités de l'ordonnance du 17 juillet 2013 doivent être exécutés ;

Sur la proposition de la Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée notamment du Logement,
Après délibération,

Arrête :

Chapitre I. Dispositions générales
Section 1ère : Définitions

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op artikel 6, § 1, VI, 4°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;

Gelet op de artikelen 4 en 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 betreffende de Brusselse instellingen;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, zoals de laatste keer gewijzigd door de ordonnantie van 6 oktober 2016 en in het bijzonder de artikelen 2, 24 tot 33, 124, 8° en 146 §2 van de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor huisvesting en stadsvernieuwing gegeven op 27 september 2016;

Gelet op het advies n° [***] van de Raad van State, gegeven op [***], in toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de voormelde artikelen van de ordonnantie van 17 juli 2013 uitgevoerd moeten worden;

Op voordracht van de minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Huisvesting,
Na beraadslaging,

Besluit:

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen
Afdeling 1: Definities

Article 1er. § 1er. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :
1° Année de référence : l'avant-dernière année précédant l'année antérieure à l'attribution du logement.

2° Code : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

3° Coût de revient : ensemble des coûts liés au logement conventionné à mettre en location, supportés par le bénéficiaire du subside régional lié au logement, en ce compris les frais d'acquisition, dont la réalité peut être justifiée par des documents probants, à l'exclusion des frais indirects ;

4° Coût total d'une opération : somme des coûts et dépenses nécessaires à l'acquisition ou l'expropriation d'un immeuble et à la réhabilitation de cet immeuble dans le cadre d'un projet de production de logements, tous frais, honoraires et taxes compris ;

5° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

6° Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat qui a le logement dans ses attributions.

Section 2 : champ d'application
Article 2. Le présent arrêté s'applique aux opérateurs immobiliers publics suivants (ci-après, " les opérateurs immobiliers publics "), parmi ceux qui sont définis par l'article 2, 4°, du Code bruxellois du Logement introduit par l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (ci-après, " le Code "), lorsqu'ils mettent en location des logements :

1° les communes,
2° les CPAS,
3° les régies communales autonomes,
4° la Régie foncière de la Région de Bruxelles-capitale,
5°
la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-capitale (SDRB).

Artikel 1. § 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:
1° Referentiejaar: het voorlaatste jaar dat het jaar vóór de toewijzing van de woning voorafgaat;

2° Code : de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

3° Kostprijs: het geheel van kosten in verband met de geconventioneerde woning die te huur gesteld wordt, gedragen door de begunstigde van de gewestelijke subsidie die met de woning verband houdt, met inbegrip van de aankoopkosten, waarvan de echtheid verantwoord kan worden door bewijsstukken, met uitzondering van de onrechtstreekse kosten;

4° De totale kostprijs van een operatie: som van de noodzakelijke kosten en uitgaven voor de aankoop of onteigening van een gebouw en voor het herstel van dit gebouw in het kader van een project voor de productie van woningen, alle kosten, honoraria en taksen inbegrepen;

5° Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

6° Minister: de minister of de staatssecretaris tot wiens bevoegdheid Huisvesting behoort;

Afdeling 2: toepassingsgebied
Artikel 2. Onderhavig besluit is van toepassing op de volgende openbare vastgoedoperatoren (hierna "de openbare vastgoedoperatoren"), met inbegrip van die bedoeld in artikel 2, 4° van de Brusselse Huisvestingscode ingevoegd bij ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (hierna "de Code"), wanneer ze woningen te huur stellen:

1° de gemeenten,
2° de OCMW's,
3° de autonome gemeentebedrijven,
4° de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
5° de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB).

Hormis, lorsque le logement est pris en gestion par une Agence immobilière sociale, l'opérateur immobilier public est tenu de garantir le respect des dispositions de l'arrêté lorsque la gestion ou l'attribution du logement ou la sélection du locataire est confiée à un tiers.

Behalve wanneer de woning door een sociaal verhuurkantoor in beheer genomen is, is de openbare vastgoedoperator ertoe gehouden om de naleving van de bepalingen van het besluit te vrijwaren wanneer het beheer of de toewijzing van de woning of de selectie van de huurder aan een derde toevertrouwd wordt.

Section 3 : Publicité et obligation d'information

Art. 3. La communication annuelle obligatoire de l'inventaire des logements visée par l'article 25 du Code se fait sous format papier ou par courrier électronique authentifié par une signature électronique avancée. La réception de l'inventaire envoyé par voie électronique est confirmée par un accusé de réception. Cette communication se fait selon le modèle fixé par l'annexe 1re du présent arrêté à l'administration régionale en charge du Logement. Les Communes et CPAS, chacun pour celui qui le concerne, le transmettent également à l'administration régionale en charge de la tutelle sur les communes ou à celle en charge de la tutelle sur les C.P.A.S..

Afdeling 3: Bekendmaking en informatieplicht

Art. 3. De verplichte jaarlijkse mededeling van de door artikel 25 van de Code bedoelde inventaris van de woningen gebeurt in papieren vorm of per e-mail die geauthenticeerd is met een geavanceerde elektronische handtekening. De ontvangst van de via elektronische weg verzonden inventaris wordt door een ontvangstbewijs bevestigd. Deze mededeling gebeurt volgens het model bepaald in bijlage 1 van dit besluit en is gericht aan de gewestelijke administratie belast met Huisvesting. De gemeenten en OCMW's maken de inventaris ieder afzonderlijk ook over naar de gewestelijke administratie die belast is met het toezicht op de gemeenten of aan de administratie die het toezicht op de OCMW's uitoefent.

Art.4. Dès son adoption par l'organe compétent de l'opérateur immobilier public, le règlement d'attribution visé à l'article 26 du code, qu'il soit général ou spécifique, est, nonobstant les modes de publication officiels requis, publié de manière accessible, sur le site internet de l'opérateur immobilier public. S'il ne possède pas de site internet, il communique à toute personne qui le lui demande une copie de son règlement d'attribution.

Art. 4. Zodra het toewijzingsreglement bedoeld in artikel 26 van de code, ongeacht of het algemeen of specifiek is, door het bevoegde orgaan van de openbare vastgoedoperator goedgekeurd is, wordt het, niettegenstaande de vereiste officiële wijzen van bekendmaking, op toegankelijke wijze op de website van de openbare vastgoedoperator gepubliceerd. Indien hij niet over een website beschikt, maakt hij aan iedereen die hem dat vraagt een kopie van zijn toewijzingsreglement over.

Dès son adoption par l'organe compétent au sein de l'opérateur immobilier public, le règlement d'attribution susmentionné est communiqué, sous format papier et sous format électronique, à l'administration régionale en charge du Logement. Les communes et C.P.A.S. le transmettent également, chacune pour celui qui le concerne, à l'administration régionale en charge de la tutelle sur les communes ou à celle en charge de la tutelle sur les C.P.A.S.

Zodra het bovenvermelde toewijzingsreglement door het bevoegde orgaan bij de openbare vastgoedoperator goedgekeurd is, wordt het toewijzingsreglement, in papieren versie en in elektronisch formaat, aan de gewestelijke administratie belast met Huisvesting overgemaakt. De gemeenten en OCMW's sturen het ieder afzonderlijk ook door naar de gewestelijke administratie die belast is met het toezicht op de gemeenten of aan de administratie die het toezicht over de OCMW's uitoefent.

Les alinéas 1 et 2 de la présente disposition sont également applicables pour toute modification du règlement. L'opérateur immobilier public veille, à chaque modification, à publier sur son site internet et à communiquer une version consolidée de son règlement d'attribution et ce conformément aux alinéas susmentionnés.

De leden 1 en 2 van onderhavige bepaling zijn ook voor elke wijziging van het reglement van toepassing. De openbare vastgoedoperator waakt erover om, bij elke wijziging, dit op zijn website te publiceren en een geconsolideerde versie van zijn toewijzingsreglement overeenkomstig bovenvermelde leden mee te delen.

Section 4 : Le règlement d'attribution

Art. 5. §1er. L'opérateur immobilier public adopte, pour l'attribution de ses logements, un règlement d'attribution général.

Pour chaque catégorie d'opérateurs immobiliers publics, le règlement d'attribution général doit être conforme aux modèles figurant aux annexes 2 à 5 du présent arrêté.

Dans les hypothèses prévues au paragraphe 2, l'opérateur immobilier public peut également adopter un règlement d'attribution spécifique.

Tous les logements offerts en location par l'opérateur immobilier public y compris lorsqu'il en cède la gestion à un tiers autre qu'une AIS, à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code, sont attribués dans le respect du règlement d'attribution général ou, lorsqu'il y en a un, du règlement d'attribution spécifique.

§ 2. En application de l'article 198 du Code, l'opérateur immobilier public peut, à titre exceptionnel et dans le respect des principes d'égalité et de transparence, établir dans son règlement d'attribution général ou dans un règlement d'attribution spécifique, un régime dérogatoire au présent arrêté, justifié par des mesures spécifiques destinées à prévenir ou à compenser les désavantages liés à l'un des critères protégés repris à l'article 193, 1° du Code, et ce en vue de garantir une pleine égalité dans la pratique.

L'opérateur immobilier public peut également, dans le respect des principes d'égalité et de transparence, établir dans son règlement d'attribution ou dans un règlement d'attribution

Afdeling 4: Het toewijzingsreglement

Art. 5. §1. De openbare vastgoedoperator keurt, voor de toewijzing van zijn woningen, een algemeen toewijzingsreglement goed.

Voor elke categorie van openbare vastgoedoperatoren moet het algemeen toewijzingsreglement met de modellen in bijlagen 2 tot 5 van dit besluit overeenstemmen.

In de gevallen voorzien in paragraaf 2 kan de openbare vastgoedoperator ook een specifiek toewijzingsreglement goedkeuren.

Alle woningen die te huur worden gesteld door de openbare vastgoedoperator, ook wanneer deze er aan een derde die niet een SVK is, afstaat voor beheer, met uitzondering van de transitwoningen zoals bepaald in artikel 2, 22° van de Code, worden toegewezen in naleving van het algemene of, wanneer er een is, van het specifieke toewijzingsreglement.

§ 2. In toepassing van artikel 198 van de Code kan de openbare vastgoedoperator, uitzonderlijk en in naleving van het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel, in zijn algemene toewijzingsreglement of in een specifiek toewijzingsreglement, een van huidig besluit afwijkend regime vaststellen gerechtvaardigd door specifieke maatregelen bestemd om de nadelen te voorkomen of te compenseren in verband met een van de beschermde criteria die in artikel 193, 1° van de Code opgenomen zijn, om zo in de praktijk een volledige gelijkheid te garanderen.

De openbare vastgoedoperator kan ook, in naleving van het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel, in zijn toewijzingsreglement of in een specifiek

spécifique, un régime dérogatoire au présent arrêté, pour l'attribution de logements réservés :

- aux personnes en situation de handicap ;
- à un projet d'habitat intergénérationnel ;
- à un projet d'habitat solidaire ;
- à des personnes en état de précarité.

La convention ou l'acte unilatéral à portée générale qui fonde ce régime dérogatoire est adopté après avis conforme et motivé du Gouvernement. A cette fin, l'opérateur immobilier public transmet la convention ou l'acte unilatéral au membre du Gouvernement en charge du Logement.

Cet avis peut être assorti de conditions.

Dans le cadre de son avis conforme, le Gouvernement vérifie, lorsque qu'il est fait application de l'article 198 du code, notamment que les conditions suivantes sont remplies :
1° il existe une inégalité manifeste ;
2° la disparition de cette inégalité est désignée comme l'objectif poursuivi par le régime dérogatoire ;
3° le régime dérogatoire proposé est de nature temporaire et voué à disparaître dès que l'objectif visé est atteint ;
4° le régime dérogatoire proposé ne restreint pas inutilement les droits d'autrui.

Le Gouvernement dispose de 45 jours pour se prononcer. Ce délai peut être porté à septante-cinq jours à la demande du membre du Gouvernement en charge du Logement lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis.

Passé ce délai, l'avis est réputé défavorable.

§3. L'avis conforme prévu au paragraphe 2 doit avoir été notifié à l'opérateur immobilier public avant l'adoption de toute décision individuelle

toewijzingsreglement, een van huidig besluit afwijkend regime vaststellen voor de toewijzing van woningen voorbehouden voor:

- personen met een beperking;
- een project van intergenerationeel wonen;
- een project van solidair wonen;
- personen in een hulpbehoevende toestand.

De overeenkomst of eenzijdige akte met algemene draagwijdte waarop dit afwijkend regime gestoeld is, wordt na gemotiveerd en eensluidend advies van de Regering goedgekeurd. Daartoe maakt de openbare vastgoedoperator de overeenkomst of de eenzijdige akte aan het Regeringslid bevoegd voor Huisvesting over.

Dit advies kan met voorwaarden gepaard gaan.

In het kader van haar eensluidend advies, gaat de Regering na, wanneer artikel 198 van de code toegepast wordt, of de volgende voorwaarden vervuld zijn:
1° er bestaat een manifeste ongelijkheid;
2° het verdwijnen van deze ongelijkheid wordt als nagestreefde doelstelling van het afwijkende regime aangemerkt;
3° het voorgestelde afwijkende regime is van tijdelijke aard en bestemd om te verdwijnen zodra de beoogde doelstelling bereikt is;
4° het voorgestelde afwijkende regime perkt niet onnodig de rechten van anderen in.

De Regering beschikt over 45 dagen om een uitspraak te doen. Deze termijn kan op vijfenzeventig dagen gebracht worden op vraag van het Regeringslid bevoegd voor Huisvesting wanneer dat verantwoord wordt door de noodzaak om voor het hem voorgelegde ontwerp verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen.

Wanneer deze termijn verstreken is, wordt het advies geacht ongunstig te zijn.

§3. Van het eensluidend advies bedoeld in paragraaf 2 moet aan de openbare vastgoedoperator kennisgegeven zijn vooraleer

d'octroi d'un logement en application du régime dérogatoire prévu au paragraphe 2.

om het even welke individuele beslissing tot toewijzing van een woning in toepassing van het afwijkende regime voorzien in paragraaf 2 goedgekeurd wordt.

Section 5 : Le registre

Art. 6. § 1er Conformément à l'article 27, § 1er, du Code, l'opérateur immobilier public tient un registre, reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

Le registre contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, la composition du ménage et le type de logement demandé.

Ce registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre :

1° les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible, comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap, et les éléments permettant au demandeur de faire valoir l'un ou l'autre critères de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code ;

2° le cas échéant, le logement qui lui a été attribué ;

3° le cas échéant, l'adresse de ce logement ;

4° le cas échéant, la date de la décision d'attribution ;

5° le cas échéant, son éligibilité à l'allocation-loyer ;

6° le cas échéant, le motif de radiation du registre.

Afdeling 5: Het register

Art. 6. § 1. Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt de openbare vastgoedoperator een register bij met, in chronologische volgorde van de indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Het register bevat het nummer van de kandidatuur, de inschrijvingsdatum, de gezinssamenstelling en het type woning dat aangevraagd wordt.

Dit register vermeldt, voor elke aanvrager geïdentificeerd door een volgnummer:

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening gehouden wordt bij het toewijzen van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt om het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, als bij wijze van niet exhaustieve voorbeelden, de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of het bestaan van een beperking, als om elementen die het de aanvrager toelaten één of ander wegingscriterium in overweging te laten nemen overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

2° in voorkomend geval, de woning die hem toegewezen werd;

3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;

4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing;

5° in voorkomend geval, zijn aanspraak op de huurtoelage;

6° in voorkomend geval, het motief tot schrapping uit het register.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les meilleurs délais.

In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van de aanvrager wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'à l'opérateur, au fonctionnaire délégué et à l'instance de recours.

Het register vermeldt geen identiteit van de aanvragers. Het verband tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor de operator, de gemachtigde ambtenaar en de beroepsinstantie.

Le registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale de la commune concernée et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Het register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van de betrokken gemeente en de leden van het Parlement en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

§ 2. Afin de faciliter la gestion de son patrimoine, l'opérateur immobilier public peut également, dans le respect des principes d'égalité et de transparence, tenir des listes différenciées complémentaires en fonction notamment des caractéristiques des logements (nombre de chambres demandées, logement adapté aux personnes à mobilité réduite, etc.), toujours en respectant le classement chronologique.

§ 2. Om het beheer van zijn patrimonium te vergemakkelijken kan de openbare vastgoedoperator ook, met inachtneming van de eerbiediging van het gelijkheidsbeginsel en het transparantiebeginsel en steeds met inachtneming van de chronologische rangschikking, bijkomende gedifferentieerde lijsten bijhouden in functie van de kenmerken van de woningen (aantal gevraagde kamers, woning aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit, enz.).

Ces listes différenciées peuvent également être établies pour l'attribution des logements effectué en application du régime dérogatoire prévu à l'article l'article 5 §2.

Deze gedifferentieerde lijsten kunnen ook opgesteld worden voor woningen die in toepassing van het in artikel 5 §2 bedoelde afwijkende regime toegewezen worden.

§ 3. Les données contenues dans les registres sont enregistrées d'une façon telle qu'elles ne peuvent en aucun cas être altérées et qu'elles puissent être consultées conformément au § 1er.

§ 3. De gegevens die in de registers opgenomen zijn, worden opgeslagen op een zodanige wijze dat ze in geen enkel geval gewijzigd kunnen worden en zodat ze conform § 1 geraadpleegd kunnen worden.

Section 6 : Attribution des logements

Afdeling 6: Toewijzing van de woningen

Art. 7. § 1er. Sans préjudice de l'application de l'article 5 § 2 du présent arrêté, lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'opérateur immobilier public doit attribuer un logement en location, il veille à contacter les demandeurs,

Art. 7. § 1. Onverminderd de toepassing van artikel 5, § 2, van huidig besluit, neemt de openbare vastgoedoperator, wanneer hij overeenkomstig artikel 30 van de Code een van zijn woningen te huur moet toewijzen, contact

dont la demande est en adéquation avec le logement disponible, qui sont les mieux classés en vertu de l'article 29 du Code.

op met de aanvragers wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens artikel 29 van de Code.

Ce classement est établi par l'opérateur immobilier public selon les règles d'attribution établies dans le règlement d'attribution qui combinent l'ordre chronologique des demandes d'inscription et sa pondération sur la base des critères fixés par le règlement d'attribution.

Deze rangschikking wordt bepaald door de openbare vastgoedoperator volgens de toewijzingsregels vastgesteld in het toewijzingsreglement die de chronologische volgorde van de aanvragen combineren met de weging ervan op basis van de criteria vermeld in het toewijzingsreglement.

§ 2. L'opérateur immobilier public avertit les demandeurs concernés par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, y compris par courrier électronique avec demande d'accusé de réception pour autant que le demandeur concerné ait expressément et par écrit demandé le recours à ce mode de communication et qu'il n'y ait pas renoncé entre temps. Ce mode de communication ne peut lui être imposé.

§ 2. De openbare vastgoedoperator waarschuwt de betrokken aanvragers via aangetekende brief of via elk ander middel waardoor het ontvangstbewijs van de briefwisseling gestaafd kan worden, met inbegrip van communicatie via e-mail met ontvangstbevestiging voor zover de betrokken aanvrager het gebruik van deze communicatiewijze uitdrukkelijk schriftelijk gevraagd heeft en er ondertussen niet van afgezien heeft. Deze communicatiewijze kan hem niet opgelegd worden.

L'avertissement adressé aux demandeurs concernés précise, outre les mentions visées à l'article 30 du Code, l'ordre de classement du demandeur.

De waarschuwing die aan de betrokken aanvragers verzonden wordt, preciseert, naast de vermeldingen beoogd in artikel 30 van de Code, de rangschikking van de aanvrager.

§ 3. Si le logement n'a pu être attribué aux demandeurs contactés en application du § 1er du présent article, l'opérateur immobilier public contacte d'autres demandeurs, selon les modalités fixées aux paragraphes précédents.

§ 3. Als de woning niet kon worden toegewezen aan de aanvragers die gecontacteerd werden in toepassing van § 1 van dit artikel, dan zal de openbare vastgoedoperator met andere aanvragers, op de wijze die werd vastgesteld in de vorige paragrafen, contact opnemen.

§ 4. Le candidat locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

§ 4. De kandidaat-huurder kan zonder te worden gesanctioneerd een woning weigeren die één van de volgende kenmerken vertoont:

1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible en ce compris les charges, excède les capacités financières du ménage ;

1° een woning waarvan de vereiste huurprijs met inbegrip van de lasten de financiële mogelijkheden van het gezin overschrijden;

2° Un logement manifestement non-adapté au handicape du candidat locataire.

2° een woning die duidelijk niet aan de beperking van de kandidaat-huurder aangepast is.

Le candidat est tenu de fournir les éléments permettant à l'opérateur immobilier public d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

Section 7 : Recours

Art. 8. § 1er Le recours en réformation visé par l'article 32, § 2, du Code doit être introduit, par lettre recommandée, dans le mois de la notification de la décision d'attribution.

Ce recours est adressé :

1° au Collège des bourgmestres et échevins de la commune concernée, lorsque l'opérateur immobilier public est une commune ou une régie communale autonome ;

2° au Bureau permanent, lorsque l'opérateur immobilier public est un centre public d'action sociale ;

3° au fonctionnaire délégué par le Gouvernement lorsqu'il s'agit d'un autre opérateur immobilier public.

Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

§ 2. L'organe de recours statue sur le recours dans le délai d'un mois à compter de son introduction.

L'autorité de recours décide de confirmer la décision contestée ou de la réformer.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

En cas de silence au terme de ce délai d'un mois, le recours est réputé fondé.

Section 8 : Règles applicables à la conservation du parc locatif public

De kandidaat moet de elementen bezorgen aan de hand waarvan de openbare vastgoedoperator kan beoordelen of het ingeroepen argument gegrond is.

Afdeling 7: Rechtsmiddelen

Art. 8. § 1. Het beroep tot hervorming bedoeld door artikel 32, § 2 van de Code moet binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, ingediend worden.

Dit beroep is gericht aan:

1° het College van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente, wanneer de openbare vastgoedoperator een gemeente of autonoom gemeentebedrijf is;

2° het Vast Bureau, wanneer de openbare vastgoedoperator een centrum voor maatschappelijk welzijn is;

3° de ambtenaar gemachtigd door de Regering wanneer het een andere openbare vastgoedoperator betreft.

Het bezwaarschrift maakt nauwkeurig melding van de betwiste beslissing en de argumenten voor deze betwisting.

§ 2. De beroepsinstantie doet een uitspraak over het beroep binnen een termijn van één maand nadat het beroep is ingesteld.

De beroepsinstantie beslist om de betwiste beslissing te bevestigen of te hervormen.

De beslissing na beroep wordt meegedeeld aan de verzoekende partij en vermeldt de gewone beschikbare rechtsmiddelen.

Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn van één maand wordt het beroep als gegrond beschouwd.

Afdeling 8: Regels van toepassing op het behoud van het openbare huurwoningenbestand

Art. 9. §1er. L'obligation de non-diminution du nombre de mètres carrés habitables du parc de logements de l'opérateur immobilier public visé à l'article 33 du Code n'empêche pas des compensations internes au parc de logements, pour autant que l'opérateur immobilier public ne diminue pas la surface totale dans l'année.

La notion de mètres carrés habitables est établie conformément aux dispositions relatives à la surface du logement prévues par l'arrêté déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, salubrité et d'équipement des logements.

§2. La vérification du respect de cette condition s'effectue à partir de l'inventaire annuel visé à l'article 2.

L'opérateur immobilier public qui contrevient à l'article 33 du Code doit mettre fin au manquement dans les 3 ans de la notification de son constat par le Gouvernement.

Chapitre II. Dispositions complémentaires applicables aux communes et C.P.A.S.

Section 1 ère : Attribution des logements

Article 10. Conformément à l'article 28bis du Code, pour l'attribution en location de logements par une commune et par un CPAS, deux commissions indépendantes d'attribution des logements sont créées, l'une pour la commune, l'autre pour le CPAS.

Ces commissions peuvent, avec l'accord du conseil communal et du conseil de l'action sociale, être mutualisées au sein d'une commission unique compétente pour l'attribution des logements appartenant à la fois à la commune et au CPAS.

Le conseil communal ou le conseil de l'action social, chacun pour la commission qui le concerne, en déterminent la composition et le mode de fonctionnement. En cas de commission unique, le conseil communal et le conseil de

Art. 9. §1. Het in artikel 33 van de Code bedoelde verbod op de vermindering van het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van het woningbestand van de openbare vastgoedoperator sluit geen interne compensaties uit in het woningbestand zolang de openbare vastgoedoperator de totale oppervlakte niet vermindert gedurende het jaar.

Het begrip bewoonbare vierkante meters wordt bepaald in overeenstemming met de voorschriften betreffende de woonoppervlakte voorzien in het besluit tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrustingen van de woningen.

§2. Het nazicht betreffende de naleving van deze voorwaarde gebeurt op basis van de jaarlijkse inventaris bedoeld in artikel 2.

De openbare vastgoedoperator die artikel 33 van de Code overtreedt, beschikt over een termijn van 3 jaar vanaf de officiële kennisgeving door de Regering om aan deze tekortkoming een einde te stellen.

Hoofdstuk II. Aanvullende bepalingen die op de gemeenten en O.C.M.W.'s van toepassing zijn

Afdeling 1: Toewijzing van de woningen

Artikel 10. Overeenkomstig artikel 28bis van de Code worden, voor de toewijzing van de verhuur van woningen door een gemeente en door een OCMW, twee onafhankelijke toewijzingscommissies van woningen opgericht: een voor de gemeente, een voor het OCMW.

Deze commissies kunnen, met instemming van de gemeenteraad en van de raad voor maatschappelijk welzijn, tot een enkele commissie samengevoegd worden die bevoegd is voor het toewijzen van woningen die tegelijkertijd aan de gemeente en aan het OCMW toebehoren.

De gemeenteraad of de raad voor maatschappelijk welzijn bepalen, elk voor de eigen commissie, de samenstelling en werkwijze ervan. In geval van één enkele commissie bepalen de gemeenteraad en de raad voor

l'action social, déterminent de commun accord la composition et le mode de fonctionnement de la commission.

Aucun des membres des commissions susvisées n'exerce de mandat politique.

maatschappelijk welzijn in gemeenschappelijk akkoord de samenstelling en de werkwijze van de commissie.

Geen enkele van de hierboven bedoelde commissieleden oefent een politiek mandaat uit.

Section 2 : Conditions de revenus et loyers maximaux

Article 11. Lorsqu'une commune ou un CPAS met en location un logement locatif moyen au sens de l'article 2 §2, 3° du code du logement, produit ou rénové via un subside régional accordé après l'entrée en vigueur du présent arrêté, celui-ci, s'il n'est pas soumis à une autre règlementation imposant une barémisation des loyers ou des revenus des locataires, respecte les exigences suivantes :

Afdeling 2: Voorwaarden van maximale inkomsten en huurprijzen

Artikel 11. Wanneer een gemeente of een OCMW een huurwoning voor middeninkomens te huur stelt in de zin van artikel 2 §2, 3° van de huisvestingscode, die geproduceerd of gerenoveerd is via een na de inwerkingtreding van dit besluit verleende gewestelijke subsidie, leeft ze, wanneer ze niet onderworpen is aan een andere regelgeving die een baremisering van de huurprijzen of van de inkomens van de huurder verplicht, de volgende vereisten na:

a) Le logement ne peut être attribué qu'aux ménages qui n'ont pas bénéficié pour l'année de référence d'un revenu imposable globalement supérieur aux seuils suivants :

a) de woning mag enkel toegewezen worden aan gezinnen die voor het referentiejaar niet over een belastbaar inkomen beschikt hebben dat globaal hoger ligt dan de volgende grenzen:

- s'il s'agit d'un logement pour lequel le subside régional excède 33% du coût total de l' opération, les revenus imposables globalement du ménage ne peuvent dépasser les montants visé à l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, augmentés de vingt pour cent.

- indien het gaat om een woning waarvoor de gewestelijke subsidie hoger is dan 33% van de totale kostprijs van de operatie, mogen de globaal belastbare inkomsten van het gezin niet hoger liggen dan de bedragen bedoeld in artikel 31 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, verhoogd met twintig procent.

- s'il s'agit d'un logement pour lequel le subside régional n'excède pas 33% du coût total de l' opération, les revenus ne peuvent être supérieurs aux montants visés à l'article 8 § 1er, 4° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, tel qu'il est déterminé en application de l'article 8 § 2 de ce même arrêté ;

- Indien het gaat om een woning waarvoor de gewestelijke subsidie niet hoger ligt dan 33% van de totale kostprijs van de operatie, mogen de inkomsten niet hoger zijn dan de bedragen bedoeld in artikel 8 § 1, 4° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals dit bepaald is in toepassing van artikel 8 § 2 van hetzelfde besluit;

Les montants visés aux deux tirets précédents sont indexés à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent arrêté, en fonction de l'indice des prix à la consommation en vigueur le mois précédent celui de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

De bedragen bedoeld in de twee voorgaande streepjes worden geïndexeerd op de verjaardatum van de inwerkingtreding van dit besluit, in functie van het indexcijfer van de consumptieprijzen dat van kracht is tijdens de maand die de maand van de inwerkingtreding van onderhavig besluit voorafgaat.

En cas de dépassement des plafonds d'admission et lorsqu'au moment de la demande, les revenus du ménage se trouvent réduits par rapport à ceux de l'année de référence prise en compte, les revenus actuels sont pris en considération.

In geval van overschrijding van de toelatingsdrempels en indien het gezinsinkomen op het ogenblik van de aanvraag lager ligt dan het inkomen van het in aanmerking genomen referentiejaar, wordt het huidige inkomen in aanmerking genomen.

b) le montant du loyer proposé ne peut dépasser les seuils suivants :

b) het bedrag van de voorgestelde huurprijs mag de volgende drempels niet overschrijden:

- s'il s'agit d'un logement pour lequel le subside régional excède 33% du coût total de l' opération, le montant maximum du loyer est fixé conformément au tableau de l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, les montants étant indexés conformément à l'article 20 du même arrêté.

- indien het gaat om een woning waarvoor de gewestelijke subsidie hoger ligt dan 33% van de totale kostprijs van de operatie, wordt het maximumbedrag van de huurprijs vastgesteld in overeenstemming met de tabel uit artikel 16 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, en worden de bedragen overeenkomstig artikel 20 van hetzelfde besluit geïndexeerd.

- s'il s'agit d'un logement pour lequel le subside régional n'excède pas 33% du coût total de l' opération, le loyer annuel initial ne peut excéder 6,5 pour cent du coût de revient du logement.

- indien het gaat om een woning waarvoor de gewestelijke subsidie niet hoger ligt dan 33% van de totale kostprijs van de operatie, mag de jaarlijkse oorspronkelijke huurprijs niet hoger zijn dan 6,5 procent van de kostprijs van de woning.

Chapitre III. Dispositions modificatives

Hoofdstuk III. Wijzigingsbepalingen

Art. 13. §1er. Aux articles 31 dernier alinéa et 32 §1er dernier alinéa de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, les mots « article 1er, 11° » sont remplacés par les mots « article 5 ».

Art. 13. §1. In de artikelen 31 laatste lid en 32 §1 laatste lid van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, worden de woorden "artikel 1, 11°" vervangen door de woorden "artikel 5".

§2. A l'article 32 de l'arrêté susmentionné, les paragraphes 3 et 4 sont renumérotés respectivement §2 et §3.

§2. In artikel 32 van het bovenvermelde besluit worden de paragrafen 3 en 4 respectievelijk als §2 en §3 genummerd.

§3. Aux articles 3 des annexes 1 et 2 de l'arrêté susmentionné, la référence à l'article 1, 10° de l'arrêté est remplacée par une référence à l'article 5 de l'arrêté.

§3. In de artikelen 3 van de bijlagen 1 en 2 van bovenvermeld besluit, wordt de verwijzing naar artikel 1, 10° van het besluit vervangen door een verwijzing naar artikel 5 van het besluit.

Art. 14 Il est ajouté, après l'article 39 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, le chapitre suivant :

Art. 14 Na artikel 39 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, wordt het volgende hoofdstuk toegevoegd:

« CHAPITRE XII. - Règles applicables pour l'attribution des logements et la gestion des candidatures.

"HOOFDSTUK XII. - Regels van toepassing voor de toewijzing van woningen en het beheer van de kandidaatstellingen.

Art. 40. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à l'attribution de tout logement mis en location par une agence immobilière sociale, y compris lorsque l'attribution du logement ou la sélection du locataire est confiée à un tiers.

Art. 40. De bepalingen van onderhavig hoofdstuk zijn van toepassing op de toewijzing van iedere woning die door een sociaal verhuurkantoor te huur gesteld wordt, met inbegrip wanneer de toewijzing van de woning of de selectie van de huurder aan een derde toevertrouwd wordt.

Art. 41. § 1er. L'agence immobilière sociale adopte, pour l'attribution de ses logements, un règlement d'attribution général.

Art. 41. § 1. Het sociaal verhuurkantoor keurt, voor de toewijzing van zijn woningen, een algemeen toewijzingsreglement goed.

Le règlement d'attribution général doit être conforme au modèle figurant à l'annexe IX du présent arrêté.

Het algemeen toewijzingsreglement moet conform het model in bijlage IX van onderhavig besluit zijn.

Dans les hypothèses prévues au paragraphe 2, l'AIS peut également adopter un règlement d'attribution spécifique.

In de gevallen voorzien in paragraaf 2 kan het SVK ook een specifiek toewijzingsreglement goedkeuren.

Tous les logements offerts en location par l'AIS, y compris lorsqu'il en cède la gestion à un tiers, à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code, sont attribués dans le respect du règlement d'attribution général ou, lorsqu'il y en a un, du règlement d'attribution spécifique.

Alle woningen die te huur gesteld worden door het SVK, ook wanneer het er aan een derde afstaat voor beheer, met uitzondering van de transitwoningen zoals bepaald in artikel 2, 22° van de Code, worden toegewezen in naleving van het algemene of, wanneer er een is, van het specifieke toewijzingsreglement.

§ 2. En application de l'article 198 du Code, l'AIS peut, à titre exceptionnel et dans le respect des principes d'égalité et de transparence, établir dans son règlement d'attribution général ou dans un règlement d'attribution spécifique, un régime dérogatoire au présent arrêté, justifié par des mesures spécifiques destinées à prévenir ou à compenser les désavantages liés à l'un des

§ 2. In toepassing van artikel 198 van de Code, kan het SVK, uitzonderlijk en in naleving van het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel, in zijn algemene toewijzingsreglement of in een specifiek toewijzingsreglement, een van huidig besluit afwijkend regime vaststellen, gerechtvaardigd door specifieke maatregelen bestemd om de nadelen in verband met een van

critères protégés repris à l'article 193, 1° du Code, et ce en vue de garantir une pleine égalité dans la pratique.

de beschermde criteria die in artikel 193, 1° van de Code opgenomen zijn, te voorkomen of te compenseren, om zo in de praktijk een volledige gelijkheid te garanderen.

L'AIS peut également, dans le respect des principes d'égalité et de transparence, établir dans son règlement d'attribution ou dans un règlement d'attribution spécifique, un régime dérogatoire au présent arrêté, pour l'attribution de logements réservés :

- aux personnes en situation de handicap ;
- à un projet d'habitat intergénérationnel ;
- à un projet d'habitat solidaire ;
- à des personnes en état de précarité.

Het SVK kan ook, in naleving van het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel, in zijn toewijzingsreglement of in zijn specifiek toewijzingsreglement, een van huidig besluit afwijkend regime vaststellen voor de toewijzing van woningen voorbehouden voor:

- personen met een beperking;
- een project van intergenerationeel wonen;
- een project van solidair wonen;
- personen in een hulpbehoevende toestand.

La convention ou l'acte unilatéral à portée générale qui fonde ce régime dérogatoire est adopté après avis conforme et motivé du Gouvernement. A cette fin, l'AIS transmet la convention ou l'acte unilatéral au membre du Gouvernement en charge du Logement.

De overeenkomst of eenzijdige akte met algemene draagwijdte waarop dit afwijkend regime gestoeld is, wordt na gemotiveerd en eensluidend advies van de Regering goedgekeurd. Daartoe maakt het SVK de overeenkomst of de eenzijdige akte aan het Regeringslid bevoegd voor Huisvesting over.

Cet avis peut être assorti de conditions.

Dit advies kan met voorwaarden gepaard gaan.

Dans le cadre de l'instruction du dossier pour remettre son avis, le Gouvernement vérifie, lorsque qu'il est fait application de l'article 198 du code, notamment que les conditions suivantes sont remplies :
1° il existe une inégalité manifeste ;
2° la disparition de cette inégalité est désignée comme l'objectif poursuivi par le régime dérogatoire ;
3° le régime dérogatoire proposé est de nature temporaire et voué à disparaître dès que l'objectif visé est atteint ;
4° le régime dérogatoire proposé ne restreint pas inutilement les droits d'autrui.

In het kader van het onderzoek van het dossier voor het verstrekken van haar advies gaat de Regering, wanneer artikel 198 van de code toegepast wordt, met name na of er aan de volgende voorwaarden voldaan is:
1° er bestaat een manifeste ongelijkheid;
2° het verdwijnen van deze ongelijkheid wordt als nagestreefde doelstelling van het afwijkende regime aangemerkt;
3° het voorgestelde afwijkende regime is van tijdelijke aard en bestemd om te verdwijnen zodra de beoogde doelstelling bereikt is;
4° het voorgestelde afwijkende regime perkt niet onnodig de rechten van anderen in.

Le Gouvernement dispose de 45 jours pour se prononcer. Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande du membre du Gouvernement en charge du Logement lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des

De Regering beschikt over 45 dagen om een uitspraak te doen. Deze termijn kan op zestig dagen gebracht worden op vraag van het Regeringslid bevoegd voor Huisvesting wanneer dat verantwoord is door de noodzaak om voor

précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis.

Passé ce délai, l'avis est réputé défavorable.

§3. L'avis conforme prévu au paragraphe 2 doit avoir été notifié à l'AIS avant la prise de toute décision individuelle d'octroi d'un logement en application du régime dérogatoire prévu au paragraphe 2.

§ 4. Dès son adoption par l'organe compétent au sein de l'AIS, le règlement d'attribution est, sans préjudice de l'utilisation des modes de publication officiels requis, publié de manière accessible, sur le site internet de l'AIS. Si elle ne possède pas de site internet, l'AIS communique à toute personne qui le lui demande une copie de son règlement d'attribution.

Lors de chaque modification du règlement d'attribution, l'AIS veille à ce qu'une version consolidée de celui-ci soit publiée sur son site internet. Si elle ne possède pas de site internet, l'AIS communique à toute personne qui le lui demande une copie de cette version consolidée.

Dès son adoption ou sa modification par l'organe compétent au sein de l'AIS, le règlement d'attribution ou, en cas de modification, une version consolidée de celui-ci indiquant clairement les modifications opérées, est communiqué, sous format papier et sous format électronique, à l'administration régionale en charge du Logement.

Art. 42. §1er. Conformément à l'article 27, § 1er, du Code, l'AIS tient un registre, reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un des logements offerts en location.

Le registre contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, c'est-à-dire la date de dépôt du dossier complet de demande d'inscription, la composition du ménage, le cas échéant, le type de logement adapté au ménage du candidat

het hem voorgelegde ontwerp verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen.

Wanneer deze termijn verstreken is, wordt het advies geacht ongunstig te zijn.

§3. Van het eensluidend advies bedoeld in paragraaf 2 moet aan het SVK kennisgegeven zijn vooraleer om het even welke individuele beslissing voor toewijzing van een woning in toepassing van het afwijkende regime voorzien in paragraaf 2 genomen wordt.

§ 4. Zodra het toewijzingsreglement door de bevoegde instantie in het SVK goedgekeurd is, wordt het, onverminderd het gebruik van de vereiste officiële wijzen van bekendmaking, op toegankelijke wijze op de website van het SVK gepubliceerd. Indien hij niet over een website beschikt, maakt het SVK aan iedereen die dat vraagt een kopie van zijn toewijzingsreglement over.

Bij elke wijziging van het toewijzingsreglement ziet het SVK erop toe dat een geconsolideerde versie hiervan op zijn website wordt gepubliceerd. Indien hij niet over een website beschikt, maakt het SVK aan iedereen die dat vraagt een kopie van deze geconsolideerde versie over.

Zodra het toewijzingsreglement, of in geval van wijziging, een geconsolideerde versie hiervan die de doorgevoerde wijzigingen duidelijk aangeeft, door de bevoegde instantie binnen het SVK goedgekeurd of gewijzigd is, wordt het in papieren versie en in elektronisch formaat, aan de gewestelijke administratie belast met Huisvesting, overgemaakt.

Art. 42. §1. Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt het SVK een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van de woningen die te huur worden aangeboden.

Het register omvat het kandidaatsnummer, de inschrijvingsdatum (namelijk de indieningsdatum van het volledige dossier voor de inschrijvingsaanvraag), de gezinssamenstelling, in voorkomend geval, het

locataire ainsi que la date de sortie du registre et sa cause.

aan het gezin van de kandidaat-huurder aangepaste type woning alsook de uitgangsdatum uit het register en de oorzaak ervan.

Ce registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre :

Dit register vermeldt, voor elke aanvrager geïdentificeerd door een volgnummer:

1° les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible, comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap, et les éléments permettant au demandeur de faire valoir l'un ou l'autre critères de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code;

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening gehouden wordt bij het toewijzen van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt om het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, als bij wijze van niet exhaustieve voorbeelden, de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of het bestaan van een beperking, als om elementen die het de aanvrager toelaten één of ander wegingscriterium in overweging te laten nemen overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

2° le cas échéant, le logement qui lui a été attribué;

2° in voorkomend geval, de woning die hem toegewezen werd;

3° le cas échéant, l'adresse de ce logement;

3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;

4° le cas échéant, la date de la décision d'attribution;

4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing;

5° le cas échéant, le motif de radiation du registre.

5° in voorkomend geval, het motief tot schrapping uit het register.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les meilleurs délais.

In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van de aanvrager wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'à l'AIS, au fonctionnaire délégué visé à l'article 32, § 2, du Code, aux services qui l'assistent, et aux instances de recours en la matière, ainsi qu'aux services chargés de l'instruction des demandes d'agrément, des demandes de renouvellement d'agrément, ou des procédures de retrait ou de suspension d'agrément, ou des recours dans le cadre de ces procédures.

Het register vermeldt geen identiteit van de aanvragers. Het verband tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het SVK, de gemachtigd ambtenaar bedoeld in artikel 32, §2 van de Code, de diensten die hem bijstaan, en de beroepsinstanties ter zake, alsook voor de diensten die belast zijn met het onderzoek van de erkenningsaanvragen, de aanvragen tot hernieuwing van erkenning of de procedures voor de intrekking of schorsing van erkenning, of met de beroepen in het kader van deze procedures.

Outre les personnes et services mentionnés à l'alinéa précédent, le registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux et/ou aux conseillers des centres publics d'action sociale et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Buiten de personen en diensten die in het vorige lid vermeld worden, kan het Register worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden en/of de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Parlement en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

§ 2. Afin de faciliter la gestion de son patrimoine, l'AIS peut également, dans le respect des principes d'égalité et de transparence, tenir des listes différenciées complémentaires en fonction notamment des caractéristiques des logements (nombre de chambres demandées, logement adapté aux personnes à mobilité réduite, etc.), toujours en respectant le classement chronologique.

§ 2. Om het beheer van zijn patrimonium te vergemakkelijken, kan het SVK ook, met inachtneming van de eerbiediging van het gelijkheidsbeginsel en het transparantiebeginsel en steeds met inachtneming van de chronologische rangschikking, bijkomende gedifferentieerde lijsten bijhouden in functie van de kenmerken van de woningen (aantal gevraagde slaapkamers, woning aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit, enz.).

Ces listes différenciées peuvent également être établies pour l'attribution des logements effectué en application du régime dérogatoire prévu à l'article l'article 41 §2

Deze gedifferentieerde lijsten kunnen ook opgesteld worden voor woningen die in toepassing van het in artikel 41 §2 voorziene afwijkende regime toegewezen worden.

§ 3. Les données contenues dans les registres sont enregistrées d'une façon telle qu'elles ne peuvent en aucun cas être altérées et qu'elles puissent être consultées conformément au § 1er.

§ 3. De gegevens die in de registers opgenomen zijn, worden opgeslagen op een zodanige wijze dat ze in geen enkel geval gewijzigd kunnen worden en zodat ze conform § 1 geraadpleegd kunnen worden.

Art. 43. § 1er. Sans préjudice de l'application de l'article 41, § 3 du présent arrêté ou du quota prévu dans le cadre de l'accord de collaboration conclu en vertu de l'article 124 §1er, 3° du code, lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'AIS doit attribuer un logement en location, elle veille à contacter les demandeurs, dont la demande est en adéquation avec le logement disponible, qui sont les mieux classés en vertu de l'article 29 du Code.

Art. 43. § 1. Onverminderd de toepassing van artikel 41, § 3 van huidig besluit of van de quota voorzien in het kader van het samenwerkingsakkoord dat krachtens artikel 124 §1, 3° van de code afgesloten is, neemt het SVK, wanneer het overeenkomstig artikel 30 van de Code een van zijn woningen te huur moet toewijzen, contact op met de aanvragers wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens artikel 29 van de Code.

Ce classement est établi par l'AIS selon les règles d'attribution établies dans le règlement d'attribution général ou, le cas échéant spécifique, qui combinent, l'ordre chronologique des demandes d'inscription et sa pondération sur la base des critères fixés par le règlement d'attribution.

Deze rangschikking wordt vastgesteld door het SVK volgens de toewijzingsregels die vastgesteld zijn in het algemene of, in voorkomend geval, specifieke toewijzingsreglement die de chronologische volgorde van de inschrijvingsaanvragen combineren met de

§ 2. L'A.I.S. avertit les demandeurs concernés par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, y compris par courrier électronique avec demande d'accusé de réception pour autant que le demandeur concerné ait expressément et par écrit demandé le recours à ce mode de communication et qu'il n'y ait pas renoncé entre temps. Ce mode de communication ne peut lui être imposé.

L'avertissement adressé aux demandeurs concernés précise, outre les mentions visées à l'article 30 du Code, l'ordre de classement du demandeur.

§ 3. Si le logement n'a pu être attribué aux demandeurs contactés en application du § 1er du présent article, l'A.I.S. contacte d'autres demandeurs, selon les modalités fixées aux paragraphes précédents.

§ 4. Le candidat locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible en ce compris le complément de loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie et les charges locatives, excède les capacités financières du ménage.

2° Un logement manifestement non-adapté au handicape du candidat locataire ;

3° Un logement ne comportant pas le nombre de chambres requis en application de l'article 10 §2, 3° eu égard à la composition du ménage.

Le candidat locataire est tenu de fournir à l'AIS les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

Art. 44. § 1er Le recours en réformation visé par l'article 32, § 2, du Code doit être introduit, par lettre recommandée, dans le mois de la

weging ervan op basis van de criteria die in het toewijzingsreglement vastgelegd zijn.

§ 2. Het SVK waarschuwt de betrokken aanvragers via aangetekende brief of via elk ander middel waardoor het ontvangstbewijs van de briefwisseling gestaafd kan worden, met inbegrip van communicatie via e-mail met ontvangstbevestiging voor zover de betrokken aanvrager het gebruik van deze communicatiewijze uitdrukkelijk schriftelijk gevraagd heeft en er ondertussen niet van afgezien heeft. Deze communicatiewijze kan hem niet opgelegd worden.

De waarschuwing die aan de betrokken aanvragers verzonden wordt, preciseert, naast de vermeldingen beoogd in artikel 30 van de Code, de rangschikking van de aanvrager.

§ 3. Als de woning niet kon worden toegewezen aan de aanvragers die gecontacteerd werden in toepassing van § 1 van dit artikel, neemt het SVK met andere aanvragers, op de wijze die werd vastgesteld in de vorige paragrafen, contact op.

§ 4. De kandidaat-huurder kan zonder te worden gesanctioneerd een woning weigeren die één van de volgende kenmerken vertoont:

1° een woning waarvoor het vereiste huurbedrag, met inbegrip van de huurtoeslag voor passiefwoningen, lage en zeer lage energiewoningen en de huurlasten de financiële mogelijkheden van het gezin overstijgen.

2° een woning die duidelijk niet aan de beperking van de kandidaat-huurder aangepast is;

3° Een woning die niet het aantal slaapkamers omvat die in toepassing van artikel 10 §2, 3° in verband met de gezinssamenstelling vereist zijn.

De kandidaat-huurder moet het SVK de elementen bezorgen aan de hand waarvan geoordeeld kan worden of het ingeroepen argument gegrond is.

Art. 44. § 1. Het beroep tot hervorming, bedoeld door artikel 32, § 2 van de Code, moet binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de

notification de la décision d'attribution. Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué par le Gouvernement.

Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

§ 2. Le fonctionnaire délégué statue sur le recours dans un délai d'un mois à compter de son introduction.

Le fonctionnaire délégué décide de confirmer la décision contestée ou de la réformer.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

En cas de silence au terme de ce délai d'un mois, le recours est réputé fondé.

Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant. »

kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, ingediend worden. Dit beroep wordt aan de door de Regering gemachtigde ambtenaar gericht.

Het bezwaarschrift maakt nauwkeurig melding van de betwiste beslissing en de argumenten voor deze betwisting.

§ 2. De gemachtigde ambtenaar doet een uitspraak over het beroep binnen een termijn van één maand na de inleiding ervan.

De gemachtigde ambtenaar beslist om de betwiste beslissing te bevestigen of te hervormen.

De beslissing na beroep wordt meegedeeld aan de verzoekende partij en vermeldt de gewone beschikbare rechtsmiddelen.

Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn van één maand wordt het beroep als gegrond beschouwd.

De kandidaat-huurder die gelijk heeft gekregen als gevolg van het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een beslissing over de toewijzing van een woning, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt. "

Art. 15. §1er. Le chapitre XII intitulé « Dispositions abrogatoires et finales », de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales est renuméroté Chapitre XIII.

§2. Les articles 40, 41 et 42 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales sont renumérotés articles 45, 46 et 47.

§3. Une annexe IX intitulée « Règlement -type d'attribution des agences immobilières sociales » est inséré à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales. Celle-ci est reprise à l'annexe 6 du présent arrêté.

Art. 15. §1. Hoofdstuk XII, genaamd "Opheffings- en slotbepalingen" van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren wordt als Hoofdstuk XIII hernummerd.

§2. De artikelen 40, 41 en 42 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren worden opnieuw genummerd als artikelen 45, 46 en 47.

§3. Een bijlage IX, getiteld "Modeltoewijzingsreglement voor de sociale verhuurkantoren" wordt bij het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren gevoegd. Dit is in bijlage 6 bij dit besluit opgenomen.

Art. 16. La Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Art. 16. De minister bevoegd voor Huisvesting wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Pour le gouvernement:

Voor de Regering:

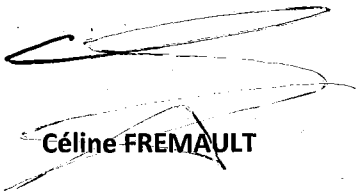
Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Rudi VERVOORT

La Ministre du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie,

De minister bevoegd voor Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie



Céline FREMAULT

Inventaris van het Patrimonium van de Openbare Vastgoedoperatoren in het

Toepassing van Ordonnantie van XX . XX . XXXX houdende de Huisvestingscode (artikels 24 en 25)

Benaming Vastgoedoperator : _____
Adres Vastgoedoperator : _____
Situatie vastgesteld op : _____

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

LIGGING VAN HET GOED				EIGENSCHAPPEN VAN HET GOED							HUURDER		TOEWIJZING BIJ AFWIJKING (ja of *neen*)	TOEKENNING IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 7 §2 (BBHR van ...) (*ja/neen*)	COMMENTAAR
Straat	n°	PC	Plaats	Huisvestingscategorie 1	Type 2	Aantal kamers	Bewoonbare oppervlakte	Verhuurd 3	Maandelijkse huur	Transitwoning 4	Naam	Voornaam			

Legende

1 Huisvestingscategorie : bescheiden, midden, vrij (cfr. Artikel 2 §2 van de huisvestingscode)

2 Type : studio, appartement, huis, winkel, andere

3 Verhuurd : ja, neen, in renovatie

4 Transitwoning : ja, neen

Informations

Studio = appartement met 0 kamers

De kolom 'Commentaar' is facultatief

Deze tabel dient ieder jaar vóór 1 juli ingevuld naar het bestuur te worden teruggestuurd.

Inventaire du Patrimoine des Opérateurs Immobiliers Publics en Région de Bruxelles-capitale

Application de l'Ordonnance du XX . XX . XXXX portant le Code du Logement (articles 24 et 25)

Nom de l'opérateur public : _____

Adresse de l'opérateur public : _____

Situation arrêté au : _____

Région de Bruxelles-capitale

LOCALISATION DU BIEN				CARACTERISTIQUES DU BIEN							LOCATAIRE		ATTRIBUTION SUR DEROGATION (oui/non)	ATTRIBUTION EN APPLICATION DE L'ARTICLE 7 §2 (AGRBC du ...) (oui/non)	COMMENTAIRES
Rue	n°	CP	Localité	Catégorie de logement 1	Type2	Nombre de chambres	Surface habitable	Loué3	Loyer mensuel	Logement de transit4	Nom	Prénom			

Légende

1. Catégorie de logement: Modéré, moyen, libre (cfr.
2 Type : studio, appartement, maison, commerce, autre
3 Loué : oui, non, en rénovation
4 Logement de transit : oui, non

Informations

Studio = appartement avec 0 chambres

La colonne 'Commentaires' est facultative

Chaque année avant le 1er juillet ce tableau doit être renvoyé, rempli, à l'Administration

Bijlage 2- Modelreglement voor de toewijzing van gemeentelijke woningen

Dit modelreglement bevat **dwingende** bepalingen die rechtstreeks voortvloeien uit de bepalingen van de Huisvestingscode. Het bevat ook ***facultatieve*** bepalingen, die gesuggereerd worden aan de operator, deze worden in het cursief aangeduid in de tekst.

Artikel 1 – Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur gesteld worden door de gemeente, met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2,24° van de Code.

Vallen bijgevolg onder dit reglement de woningen die deel uitmaken van het privédomein van de gemeente, in het bijzonder[1] :...

Artikel 2 – Algemene toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders[2]:

Om ingeschreven te kunnen worden in het Register van kandidaat-huurders:

1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoogd minderjarige zijn of begeleid zelfstandig wonend minderjarige zijn (De begeleid zelfstandig wonend minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).
2° Geen enkel gezinslid van het gezin van de kandidaat-huurder mag de volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal hebben van een onroerend goed met een woonbestemming.
3° Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger[3] ligt dan...

Artikel 3 – Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders[4][5]

[1]. *De gemeente wordt aangeraden om bij artikel 1 van haar reglement een lijst toe te voegen van alle types woningen die ze te huur stelt zodat de kandidaat-huurder een overzicht heeft van de woningen die te huur worden gesteld (bv.:woningen gerealiseerd met eigen middelen; woningen die gebouwd of gerenoveerd werden dankzij regionale subsidies voor "alleenstaande woningen"; de woningen die gerenoveerd of gebouwd werden in het kader van de wijkcontracten (duurzaam); de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking; de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen, enz.*

[2]. Als de gemeente voorziet in inschrijvingsvoorwaarden (of toelatingsvoorwaarden) voor het register, zal ze artikel 27, §1, laatste lid van de Code moeten naleven dat bepaalt dat "de aanvraag tot inschrijving in het register niet geweigerd kan worden om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen".

[3]. *De gemeente kan in haar reglement de toepassing van verschillende inkomensplafonds voorzien in functie van de verschillende categorieën van woningen die ze te huur stelt.*

[4]. *De gemeente kan in haar reglement specifieke toelatingsvoorwaarden voor het register van kandidaat-huurders voorzien voor de woningen waarvoor een specifieke regeling geldt, zoals de gesubsidieerde woningen, de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen.*

[5]. Als de Gemeente in haar huurwoningenbestand woningen heeft die recht geven op een huurtoelage is ze verplicht, overeenkomstig artikel 29 lid 4 van de Code, om de voorwaarden te preciseren waaraan de kandidaten moeten voldoen om recht te hebben op een huurtoelage zoals bedoeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 ter instelling van een huurtoelage.

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 2 moet de kandidaat-huurder die zich een woning wil laten toewijzen waarvoor een specifieke regeling geldt, voldoen aan de volgende specifieke voorwaarden:

Artikel 4 – Aanvraag voor een woning

§1. De indieningsprocedure voor de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels[6] :

De aanvragen voor een woning worden ingediend aan de hand van een papieren formulier dat te vinden is op de internetsite van de gemeente op dat op aanvraag bekomen kan worden bij het gemeentebestuur. Het formulier moet naar behoren ingevuld en getekend worden door de kandidaat-huurder en door alle andere gezinsleden.

Het formulier moet verplicht vergezeld gaan van de volgende documenten:

1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;
2° een gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur;
3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de voorwaarden bepaalt van de kinderopvang van de kinderen die niet permanent bij het gezin wonen;
4° een bewijs van inkomen van elk gezinslid dat geen kind ten laste is: het laatste beschikbare aanslagbiljet of bij het ontbreken hiervan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van het inkomen van de gezinsleden vast te stellen.
5° elk document dat door het gemeentebestuur nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.

§2. De kandidatuur wordt ingediend per aangetekend schrijven bij de gemeente of wordt er afgeleverd tegen ontvangstbewijs. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs gelden als bewijs voor de datum van indiening van de kandidatuur.

Binnen de vijftien werkdagen na de indiening van de kandidatuur wijst het gemeentebestuur de kandidaat erop, in voorkomend geval, welke nodige documenten ontbreken om zijn aanvraag te onderzoeken. In dit geval beschikt de kandidaat-huurder over een termijn van vijftien werkdagen om zijn dossier te vervolledigen.

§3. Het gemeentebestuur beschikt over een termijn van vijftien werkdagen, vanaf de dag waarop het dossier volledig is, om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de kandidatuur en om de kandidaat, per aangetekend schrijven, kennis te geven van zijn met redenen omklede beslissing.

Met ditzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder een ontvangstbewijs met vermelding van de datum en het uur van inschrijving, het kandidaatnummer en de na te leven verplichtingen voor het vervolg van het dossier.

§4. De kandidaat-huurder meldt binnen een maximumtermijn van twee maanden iedere wijziging in de gezinssamenstelling, iedere adreswijziging of andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen. Als hij dit nalaat kan zijn aanvraag geschrapt worden.

De kandidaat-huurder bevestigt jaarlijks, op vraag van de gemeente, zijn kandidatuur binnen de 30 dagen na de verjaardag van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt per aangetekend schrijven gericht tot de gemeente of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven.

6. Artikel 26 van de Code voorziet dat het toewijzingsreglement de criteria en de procedure voor toewijzing van de woningen moet bepalen.

Als hij dit nalaat, stuurt de gemeente aan de kandidaat-huurder een brief, aangetekend of op elke andere manier die mogelijk maakt om het bewijs te leveren van de ontvangst van de brief, waarbij hij op de hoogte gesteld wordt dat hij geschrapt zal worden uit het register indien hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen de maand die volgt op de ontvangst van deze brief.

Artikel 5 – Register

Overeenkomstig artikel 27, §1 van de Code houdt de gemeente een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum en het uur van inschrijving, de gezinssamenstelling en het gewenste type woning.

Dit register vermeldt voor elke aanvrager, waarvan de identiteit vastgesteld wordt via een volgnummer:

1° De verschillende kenmerken van de situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toewijzing van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, zoals (niet exhaustief) de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of de aanwezigheid van een handicap, als om de elementen die de aanvrager in de mogelijkheid stellen om één of ander wegingscriterium te doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;
2° in voorkomend geval, de hem toegewezen woning;
3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;
4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing.

In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van de aanvrager wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

Het register vermeldt geen identiteitsgegevens van de aanvragers. De overeenstemming tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het beheersorgaan van de operator of voor de gemachtigd ambtenaar.

§2. Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de Gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Parlement en de Regering van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering.

§3. Om het beheer van haar patrimonium ter vergemakkelijken kan de gemeente ook een geïnformatiseerd register bijhouden waarmee ze gedifferentieerde lijsten kan opmaken in functie van het type woning (in functie van het aantal kamers, doorstromingslijsten, lijsten voor aangepaste woningen, enz.), steeds mits inachtneming van de chronologische volgorde.

Artikel 6 – Aangepast karakter van de woning

§1. De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het gezin ten aanzien van de in het ministerieel besluit van 30 juni 2005 betreffende de verhuis- en installatietoelage en bijdrage in het huurgeld bedoelde bewoningsnormen.

Een woning wordt beschouwd als aangepast aan de grootte van het gezin, in functie van de gezinssamenstelling, wanneer ze het volgende aantal kamers telt:

1° een kamer per alleenstaande persoon of per koppel. Een flat of een studio zijn voorbehouden aan alleenstaande kandidaten of koppels;

2° een bijkomende kamer per kind. Kunnen echter één kamer betrekken:

- twee kinderen van verschillend geslacht die minder dan 12 jaar oud zijn, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte heeft van 8 m²;
- twee kinderen van hetzelfde geslacht die minder dan 18 jaar oud zijn, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte heeft van 8 m²;
- drie kinderen van verschillend geslacht die minder dan 12 jaar oud zijn, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte heeft van 12 m²;
- drie kinderen van hetzelfde geslacht die minder dan 18 jaar oud zijn, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte heeft van 12 m²;

3° een bijkomende kamer voor een meerderjarig persoon of koppel dat lid is van het gezin;

4° voor een éénoudergezin, het aantal slaapkamers nodig voor de kinderen.

Er is rekening gehouden met het kind/de kinderen die in aanmerking komen voor huisvesting bij het ene of andere lid van het gezin, geacteerd in een gerechtelijke beslissing *of overeenkomst.*

Artikel 7 – Toewijzingsprocedure

§1. Telkens als de gemeente, overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van haar vacante woningen moet verhuren, neemt de bevoegde administratieve dienst, bij aangetekende brief of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het register wier kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens dit artikel.

Deze brief aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie[7]:

– de beschikbaarheid en het type van de betreffende woning;
– *het adres van de betreffende woning*
– de huurprijs die gevraagd zal worden;
– het bedrag van de eventuele vaste huurkosten;
– de regels voor het bezoek aan het goed, met name de datum, het uur en de plaats van de afspraak;
– de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning;
– *de rangschikking van de aanvrager*;
– *in voorkomend geval, zijn recht op een huurtoelage en de details hiervan;*
– de regels en de criteria voor de toewijzing van de woning, de brief bevat de volledige tekst van het door de Gemeente goedgekeurde Toewijzingsreglement.

§2. Met uitzondering van de in artikel 10 van dit reglement bedoelde afwijkingen wijst het College van burgemeester en schepenen de woning toe aan de kandidaat-huurder die ingeschreven staat op de lijst en het best gerangschikt is van alle kandidaten die, met inachtneming van de voorziene vormen en termijnen, een positief antwoord gegeven hebben aan de in paragraaf 1 bedoelde brief.

§3. Overeenkomstig artikel 29 van de Code gebeurt de rangschikking van de kandidaten in functie van de chronologische volgorde van de aanvragen tot inschrijving in het register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt of met het

7. Overeenkomstig artikel 30§1, lid 3, moeten de regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord dezelfde zijn voor alle aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

type woning.

§4. *Deze chronologische volgorde wordt bepaald door de volgende cumulatieve criteria*[8]*:...*

De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen.

§5. Bij afwijking van paragraaf 3 wordt voor de toewijzing van gesubsidieerde woningen in het kader van de wijkcontracten een absolute prioriteit gegeven aan personen die de woningen betrokken vóór de uitvoering van de werken.

§6. Voor de toewijzing van woningen waarvoor een specifieke regeling geldt (de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen), wordt de chronologische volgorde bepaald door de volgende specifieke criteria[9]*:...*

§6. Het College van burgemeester en schepenen doet uitspraak na eensluidend advies van de in artikel 9 van dit reglement bedoelde Commissie.

Iedere beslissing tot toewijzing van een woning moet formeel met redenen worden omkleed.

In haar toewijzingsbeslissing biedt de gemeente systematisch een huurtoelage aan de kandidaat-huurders die voldoen aan de toekenningsvoorwaarden voor deze steun en die een woning betrekken met geplafonneerde huurprijs, overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 ter instelling van een huurtoelage.

§7. Het College van burgemeester en schepenen meldt aan de in §1 bedoelde niet-geselecteerde kandidaat-huurders de redenen waarom de woning niet aan hen toegewezen werd en wijst hen, per aangetekend schrijven of op elke andere manier die mogelijk maakt om het bewijs te leveren van de ontvangst en datum van ontvangst van de brief, op de beroepsmogelijkheden en -termijnen.

Artikel 8 – Toewijzingscommissie

§1. Voor de toewijzing van huurwoningen door een gemeente en door het OCMW wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht door de Gemeenteraad.

Ze is samengesteld uit gemeentelijke ambtenaren, ambtenaren van het OCMW, huisvestingsdeskundigen, vertegenwoordigers van de OVM en leden van het verenigingsleven, die

[8]. De gemeente kan, zoals bepaald in artikel 29 van de Code, in haar toewijzingsreglement de objectieve en meetbare criteria nader omschrijven die de chronologische volgorde voor toewijzing van de woningen zullen bepalen. Het aantal punten dat toegekend wordt aan elk criterium staat beschreven in het reglement. *Bijvoorbeeld : het eenoudergezin; de kandidaat-huurder die verplicht wordt zijn woning te verlaten bij ongezondheidsbesluit genomen door de Burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet, door een beslissing van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie of ingevolge een onteigeningsbesluit; het gezin dat een persoon telt die zijn woning moet verlaten wegens echtelijk geweld. Dit element moet bevestigd worden door een OCMW of door een in kracht van gewijsde gegane veroordeling; de kandidaat-huurder die ouder is dan 70 jaar en zijn woning moet verlaten; de kandidaat-huurder met een handicap of die een persoon met een handicap ten laste heeft in de zin van artikel 135, lid 1 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen. Jaarlijks op de verjaardag van inschrijving in het register van de kandidaat-huurder.*
We herinneren eraan dat, in overeenstemming met artikel 29, lid 3 van de Code, de criteria die gekozen zullen worden "objectief en meetbaar moeten zijn en geen betrekking mogen hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden"

[9] De gemeente omschrijft de objectieve criteria in haar reglement die de chronologische volgorde zullen bepalen voor de toewijzing van de woningen waarvoor een specifieke toewijzingsregeling geldt. Het aantal punten dat toegekend wordt aan elk criterium moet vastgelegd worden in het reglement.

op het gemeentelijk grondgebied actief zijn.

§2. In toepassing van dit reglement komt de Commissie bijeen van zodra een vacante woning te huur gesteld wordt en geeft ze advies waarbij ze de kandidaat aanduidt aan wie de vacante woning moet toegewezen worden. Dit advies wordt met een gewone meerderheid aangenomen en wordt overgemaakt aan het College van burgemeester en schepenen.

Artikel 9 – Weigering van een woning

Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen omkleed zijn en per aangetekende brief naar de Commissie gestuurd worden of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

Artikel 10 – Afwijkingen

Overeenkomstig artikel 31 van de Huisvestingscode kan het College van burgemeester en schepenen enkel van het Toewijzingsreglement afwijken na eensluidend advies van de Commissie en enkel indien een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel met redenen worden omkleed en vermeld op de kant van het Register.

Artikel 11 – Doorstromingen

§1. De kandidaat die een woning betrekt die niet meer aangepast is, kan zich een vacante aangepaste woning laten voorstellen. Het aangepaste karakter van de woning wordt beoordeeld door de Commissie in functie van bepaalde criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

§2. De aanvragen tot doorstroming krijgen absolute voorrang ten opzichte van de nieuwe kandidaturen wanneer de woning bovenmatig is, dat betekent dat ze minstens één kamer te veel hebben.

§3. Elk huurgezin dat een bovenmatige woning betrekt kan een voorstel tot doorstroming naar een grotere woning aangeboden krijgen.

§4. Een percentage (dat bepaald wordt door de toewijzingscommissie) van de vacante woningen is voorbehouden aan gezinnen die een overbewoonde woning betrekken.
Deze aanvragen tot doorstroming worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst, het doorstromingsregister, en worden er chronologisch gerangschikt.

Artikel 12 – Beroep

§1. Het in artikel 32, §2 bedoelde beroep tot nietigverklaring van de Brusselse Huisvestingscode moet ingediend worden binnen één maand na kennisgeving van de toewijzingsbeslissing. Dit beroep geldt voor elke kandidaat-huurder die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning benadeeld voelt, met inbegrip van een beslissing tot niet-ontvankelijkheid op basis van artikel 4, §3 van dit reglement.

Het beroep moet per aangetekende brief gericht zijn aan het College van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift vermeldt de betwiste beslissing en de redenen voor deze betwisting.

§2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep dient het

College van burgemeester en schepenen een uitspraak te doen over het beroep binnen een termijn van één maand.

Het College van burgemeester en schepenen bevestigt of herziet de betwiste beslissing. In het laatste geval heeft zijn beslissing dezelfde uitwerking als een toewijzingsbeslissing krachtens artikel 7.

De beslissing in beroep wordt meegedeeld aan de verzoekende partij en geeft de beschikbare gewone beroepsmiddelen aan.

Artikel 13 – Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd in naleving van de geldende bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomsten.

In geval van een huurovereenkomst voor zes jaar of meer kan de Gemeente de huurprijs om de drie jaar herzien, in zoverre de gevraagde huurprijs lager is dan de marktprijs en op voorwaarde dat de huurder over een inkomen beschikt dat hoger is dan het inkomen dat hem recht gaf op de woning.

Artikel 14 – Jaarlijks verslag van de Gemeenteraad

Overeenkomstig artikel 32, §3 van de Code brengt het College van burgemeester en schepenen jaarlijks verslag uit van zijn toewijzingsbeslissingen aan de Gemeenteraad.

Dit verslag vermeldt voor iedere toegewezen woning de namen van de gekozen aanvragers, de berekening op basis waarvan er gekozen werd of, in voorkomend geval, de motivering die aan de basis ligt van het gebruik van de afwijkingsmogelijkheid, de uiteindelijk geselecteerde aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

Annexe 2- Règlement -type d'attribution des logements communaux

Ce règlement-type contient des dispositions **obligatoires** qui découlent directement des dispositions du Code du Logement. Il contient également des dispositions ***facultatives,*** suggérées à l'opérateur, celles-ci sont en italique dans le texte.

Article 1er – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par la commune, à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code.

Sont dès lors soumis au présent règlement les logements faisant partie du domaine privé de la commune, notamment[1]*:...*

Article 2 – Conditions d'admission générales au Registre des candidats-locataires[2]

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataire:

1° Le candidat-locataire doit être majeur, être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie (Le mineur mis en autonomie est la personne âgée de moins de dix huit ans qui bénéficie d'une mesure de suivi en logement autonome déterminée par le Service compétent de l'aide à la jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le CPAS).
2° Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement.

3° Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs[3] *à...*

---

[1]. *Il est suggéré à la commune d'insérer à l'article 1er de son règlement, une liste de tous les types de logement qu'elle met en location afin de permettre à chaque candidat locataire d'avoir un aperçu des logements mis en location (ex.: les logements réalisés sur fonds propres; les logements construits ou rénovés grâce aux subsides régionaux « immeubles isolés »; les logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier (durable); les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite; les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels, etc.*

[2]. Si la commune prévoit des conditions d'inscription (ou d'admission) au registre, elle respectera l'article 27, §1er, dernier alinéa du Code qui précise que «La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus».

[3]. *La commune peut prévoir, dans son règlement, l'application de plafonds de revenus différents en fonction des différentes catégories de logements qu'elle met en location.*

Article 3- Conditions d'admission spécifiques au Registre des candidats-locataires[4][5]

Outre les conditions d'admission générales prévues à l'article 2, le candidat-locataire qui souhaite se voir attribuer un logement soumis à un régime particulier, doit répondre aux conditions spécifiques suivantes:...

Article 4- Demande de logement

§1. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles fixées ci-après[6]:

Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire papier disponible sur le site internet de la commune ou sur demande auprès de l'administration communale. Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat-locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

1° une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage;
2° une composition de ménage délivrée par l'administration communale;
3° le cas échéant, une copie du jugement ou de la convention qui définit les modalités de garde des enfants qui ne vivent pas dans le ménage de manière permanente;
4° une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement;
4° les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge: dernier avertissement extrait de rôle disponible ou à défaut, tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage;
5° tout document jugé utile par l'administration communale pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

§2. La candidature est adressée à la commune par lettre recommandée ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception font foi quant à la date d'introduction de la candidature.

Dans les quinze jours ouvrables de l'introduction de la candidature, l'administration communale indique au candidat, le cas échéant, quels sont les documents manquants

[4]. *La commune peut préciser, dans son règlement, des conditions spécifiques d'admission au registre des candidats-locataire pour les logements soumis à un régime particulier, comme les logements subsidiés, les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou encore les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels.*

[5]. Si la Commune a dans son parc locatif, des logements qui donnent droit à l'allocation-loyer, elle est tenue, conformément à l'article 29 al. 4 du Code, de préciser les conditions d'éligibilité à l'allocation-loyer telles que prévues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation loyer.

[6]. L'article 26 du Code prévoit que le règlement d'attribution doit déterminer les critères et la procédure d'attribution des logements.

nécessaires à l'examen de sa demande. Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour compléter son dossier.

§3. L'administration communale dispose d'un délai de quinze jours ouvrables, à partir du jour où le dossier est complet, pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et notifier sa décision, dûment motivée, au candidat, par courrier recommandé.

Par ce même courrier, si la candidature est validée, le candidat-locataire reçoit un accusé de réception mentionnant la date de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

§4. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de deux mois, toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Le candidat-locataire confirme, à la demande de la commune, sa candidature annuellement, dans les 30 jours de la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation annuelle est adressée à la commune par courrier recommandé ou y est déposée contre accusé de réception.

A défaut, la commune adresse au candidat-locataire un courrier, par recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

Article 5 - Registre

§1er Conformément à l'article 27, §1er, du Code, la commune tient un registre, reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

Le registre contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, la composition du ménage et le type de logement demandé.

Ce registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre :

1° les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible, comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap, et les éléments permettant au demandeur de faire valoir l'un ou l'autre critères de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code ;
2° le cas échéant, le logement qui lui a été attribué;
3° le cas échéant, l'adresse de ce logement;
4° le cas échéant, la date de la décision d'attribution.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est

adapté dans les plus brefs délais.

Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'à l'organe de gestion de l'opérateur ou au fonctionnaire délégué.

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale de la présente commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, la commune peut également tenir un registre informatisé permettant d'établir des listes différenciées en fonction notamment du type de logement (en fonction du nombre de chambres, liste des mutations, liste pour logements adaptés, etc.) en y respectant toujours le classement par ordre chronologique. Ces listes différenciées peuvent également être établies pour l'attribution des logements effectué en application du régime dérogatoire prévu à l'article l'article 5 §2 de l'arrêté du [...].

Article 6 – Caractère adapté du logement

§1er. Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies par l'arrêté ministériel du 30 juin 2005 relatif à l'allocation de déménagement-installation et intervention dans le loyer.

Est adapté à la taille du ménage, le logement qui comprend, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant :

1° une chambre pour une personne isolée ou un couple. Les flats et studios sont réservés à des candidats isolés ou en couple;

2° une chambre supplémentaire par personne supplémentaire. Cependant, peuvent occuper une seule chambre :

- deux enfants de sexe opposé de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 8 m²;
- trois enfants de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 12 m²;
- deux enfants de même sexe de moins de 18 ans, à condition que la pièce présente une surface minimale de 8 m²;
- trois enfants de même sexe de moins de 18 ans, à condition que la pièce présente une surface minimale de 12 m²;
- deux personnes de plus de 18 ans de même sexe, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 10 m² ;

3° une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage;

4° pour une famille monoparentale, le nombre de chambres à coucher nécessaire pour les enfants.

Il est tenu compte du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire *ou une convention*.

Article 7 – Procédure d'attribution du logement

§1er. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, la commune doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent veille à contacter, par courrier recommandé, ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

Ce courrier adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes[7] :

- la disponibilité et le type de logement concerné;
- *l'adresse du logement concerné*
- le loyer qui en sera demandé;
- le montant des éventuelles charges locatives fixes;
- les modalités de visite du bien, à savoir la date, l'heure et le lieu du rendez-vous;
- les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement;
- l'ordre de classement du demandeur;
- *le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation-loyer et le détail de celle-ci;*
- les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté par la Commune.

§2. A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement, le Collège des Bourgmestre et Echevins attribue le logement, au candidat-locataire inscrit au registre le mieux classé, parmi les différents candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1er.

§3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique des demandes d'inscription au registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location ou le type de logement.

§4. Cet ordre chronologique est pondéré par les critères cumulatifs suivants[8]:...

[7]. Conformément à l'article 30§ 1, al. 3, les modalités de visite et de communication d'un accord doivent être identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

[8]. La commune peut, tel que prévu à l'article 29 du Code, préciser, dans son règlement

L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

§5. Par dérogation au paragraphe 3, pour l'attribution des logements subsidiés dans le cadre des contrats de quartier, une priorité absolue est accordée aux personnes qui occupaient les logements avant la réalisation des travaux.

§6. Pour l'attribution des logements soumis à un régime particulier (les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou encore les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels), l'ordre chronologique est pondéré par les critères spécifiques suivants[9] *:...*

§6. Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur avis conforme de la Commission visée par l'article 8 du présent règlement.

Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

Dans la décision d'attribution, la commune propose systématiquement l'allocation-loyer aux candidats-locataires qui entrent dans les conditions d'octroi de cette aide et qui intègrent un logement au loyer plafonné, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation-loyer.

§7. Le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au §1er les motifs de non-attribution et les informent des voies et délais de recours, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la

d'attribution, les critères objectifs et mesurables qui viendront pondérer l'ordre chronologique pour l'attribution des logements. Le nombre de points attaché à chacun de ces critères doit être fixé dans le règlement. *Par exemple: la famille monoparentale; le candidat-locataire contraint de quitter son logement en exécution d'un arrêté d'insalubrité pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale, d'une décision de la Direction de l'Inspection Régionale ou d'un arrêté d'expropriation; le ménage qui compte une personne devant quitter son logement pour cause de violences conjugales. Cet élément doit être attesté par un CPAS ou par un jugement coulé en force de chose jugée; le candidat-locataire âgé de plus de 70 ans qui doit quitter son logement; le candidat-locataire handicapé ou qui a une personne handicapée à sa charge au sens de l'article 135, 1er alinéa du Code des Impôts sur les Revenus. Chaque année, à la date d'anniversaire de l'inscription dans le registre du candidat-locataire.*

Il est rappelé que, conformément à l'article 29, alinéa 3, du Code, les critères qui seront choisis «doivent être objectifs et mesurables, et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution»

[9]. La commune précise, dans son règlement, les critères objectifs qui viendront pondérer l'ordre chronologique pour l'attribution des logements soumis à un régime d'attribution particulier. Le nombre de points attaché à chacun de ces critères doit être fixé dans le règlement.

preuve de la réception du courrier et de sa date de réception conformément à l'article 7 §2 de l'arrêté du [...].

Article 8 – Commission d'attribution

§1er. Pour l'attribution en location de logements par une commune, une commission d'attribution indépendante est créée par le Conseil communal.

Elle est composée de fonctionnaires communaux, d'experts en logement, de représentants des SISP et de membres du secteur associatif, actifs sur le territoire de la commune.

§2. En application du présent règlement, la Commission se réunit dès qu'un logement vacant est mis en location et rend un avis désignant le candidat auquel le logement vacant doit être attribué. Cet avis est adopté à la majorité simple et transmis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 9 – Refus d'un logement

§1er. Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté. Ce refus doit être motivé et adressé à la Commission par lettre recommandée ou y être déposée contre accusé de réception.

§2. Le candidat locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible en ce compris les charges, excède les capacités financières du ménage ;

2° Un logement manifestement non-adapté au handicape du candidat locataire.

Le candidat est tenu de fournir les éléments permettant à l'opérateur immobilier public d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

Article 10 - Dérogations

Conformément à l'article 31 du Code du logement, le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut déroger au Règlement d'attribution que sur avis conforme de la Commission et uniquement en faveur d'un demandeur en situation d'extrême urgence. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Article 11 - Mutations

§1er A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer un logement adapté vacant. Le caractère adapté du logement est apprécié par la Commission

en fonction des critères tels que la taille du logement, l'accessibilité ou les revenus.

§2. Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement est sur-adapté, c'est-à-dire disposant d'au moins une chambre excédentaire.

§3. Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante.

§4 Un pourcentage (déterminé par le comité d'attribution) des logements vacants est réservé aux ménages dont le logement est sur-occupé. Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations et y sont classées par ordre chronologique.

Article 12 – Recours

§ 1er Le recours en réformation visé par l'article 32, §2, du Code bruxellois du logement doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité prise sur la base de l'article 4, §3, du présent règlement.

Ce recours est adressé au Collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée.

Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

§ 2. A partir de la date d'introduction du recours visée au paragraphe précédent, le Collège des bourgmestre et échevins statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le Collège des bourgmestre et échevins confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 7.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

Article 13 – Bail

Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions en vigueur concernant les baux d'habitation.

En cas de bail conclu pour six ans au moins, la Commune peut revoir le montant du loyer tous les trois ans, dans la mesure où le loyer pratiqué est inférieur au prix du marché et à condition que le locataire dispose de revenus supérieurs à ceux qui lui ont permis l'accès au logement.

Article 14 - Rapport annuel au Conseil communal

Conformément à l'article 32, §3 du Code, le Collège des bourgmestre et échevins fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution au Conseil Communal.

Ce rapport mentionne, pour chaque logement attribué, les noms des demandeurs retenus, le calcul qui a permis de départager les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours aux dérogations, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

Bijlage 3- Modeltoewijzingsreglement voor het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Dit modelreglement bevat **dwingende** bepalingen die rechtstreeks voortvloeien uit de bepalingen van de Huisvestingscode. Het bevat ook *facultatieve* bepalingen, die gesuggereerd worden aan de operator, deze worden in het cursief aangeduid in de tekst.

Artikel 1 – Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur gesteld worden door het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn ("OCMW"), met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2, 24° van de Code.

Zijn bijgevolg onderworpen aan dit reglement: de woningen die deel uitmaken van het privébestand van het OCMW, in het bijzonder[1]*:...*

Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden tot het Register van de kandidaat-huurders[2]

Om ingeschreven te kunnen worden in het Register van de kandidaat-huurders:

1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig, ontvoogde minderjarige of begeleid zelfstandig wonende minderjarige zijn.
(De begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).
2° Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar zijn van een gebouw bestemd voor huisvesting.

3° Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger ligt[3] *dan ...*

---

[1]. *Er wordt voorgesteld aan het OCMW om bij artikel 1 van zijn reglement een lijst te voegen met alle woningtypen die het te huur stelt, zodat elke kandidaat-huurder een overzicht heeft van de woningen die te huur worden aangeboden (bv.: woningen die met eigen middelen verkregen zijn; woningen die dankzij de gewestelijke subsidies voor "alleenstaande gebouwen" gebouwd of gerenoveerd zijn; woningen die in het kader van de (duurzame) wijkcontracten gebouwd of gerenoveerd zijn; woningen die aangepast zijn aan mensen met beperkte mobiliteit, gemeenschappelijke, solidaire of intergenerationele woningen, enz.*

[2]. Indien het OCMW inschrijvingsvoorwaarden (of toelatingsvoorwaarden) voor het register bepaalt, zal het artikel 27, §1, laatste lid van de Code, moeten naleven dat nader omschrijft dat "De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen."

[3]. *Het OCMW kan in zijn reglement voorzien in de toepassing van verschillende inkomensplafonds voorzien in functie van de verschillende categorieën van woningen die het te huur stelt.*

Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van de kandidaat-huurders[4] [5]

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 2 moet de kandidaat-huurder die zich een woning wil laten toewijzen waarvoor een specifieke regeling geldt, voldoen aan de volgende specifieke voorwaarden:...

Artikel 4 - Aanvraag voor een woning

§1. De procedure voor het indienen van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels [6]:

De aanvragen voor een woning worden ingediend aan de hand van een papieren formulier dat te vinden is op de website van het OCMW of dat op aanvraag bekomen kan worden bij het OCMW-secretariaat. Het formulier moet naar behoren ingevuld en getekend worden door de kandidaat-huurder en door alle andere gezinsleden.

Bij het formulier moeten verplicht de volgende documenten worden gevoegd:

1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of van het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;
2° een samenstelling van het gezin uitgereikt door het gemeentebestuur;
3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of van de overeenkomst die de voorwaarden vastlegt van opvang van de kinderen die niet op permanente wijze in het gezin verblijven;
4° een verklaring op erewoord dat geen enkel gezinslid in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar is van een gebouw bestemd voor huisvesting;
4° de bewijzen van inkomsten van alle gezinsleden die niet onder de categorie kind ten laste vallen: laatste beschikbare aanslagbiljet of bij gebrek hieraan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van de inkomens van de gezinsleden vast te stellen.
5° elk document dat door het OCMW nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.

§2. De kandidatuur wordt gericht aan het OCMW via aangetekende brief of wordt er afgegeven tegen ontvangstbewijs. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs gelden als bewijs voor de datum van indiening van de kandidatuur.

---

[4]. *Het OCMW kan, in zijn reglement, specifieke toelatingsvoorwaarden voor het register van kandidaat-huurders nader omschrijven voor woningen die aan een bijzonder stelsel onderworpen zijn, zoals gesubsidieerde woningen, woningen aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit of gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen.*

[5] Indien het OCMW in zijn huurwoningenbestand over woningen beschikt die recht geven op de huurtoelage, is het ertoe gehouden om in overeenstemming met artikel 29, 4e lid van de Code, de toetredingsvoorwaarden voor de huurtoelage zoals die door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage bepaald zijn, nader te omschrijven.

[6]. Artikel 26 van de Code bepaalt dat het toewijzingsreglement de criteria en de procedure van toewijzing van de woningen moet vastleggen.

Binnen de vijftien werkdagen na de indiening van de kandidatuur wijst het OCMW de kandidaat erop, in voorkomend geval, welke documenten, noodzakelijk om zijn aanvraag te onderzoeken, ontbreken. In dit geval beschikt de kandidaat-huurder over een termijn van vijftien werkdagen om zijn dossier te vervolledigen.

§ 3. Het OCMW beschikt over een termijn van 15 werkdagen, geteld vanaf de dag waarop het dossier volledig is, om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de kandidatuur en om de kandidaat met aangetekend schrijven zijn gemotiveerde beslissing mee te delen.

Met hetzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder, indien de kandidatuur gevalideerd is, een ontvangstbewijs met vermelding van de datum en het uur van inschrijving, het kandidaatnummer en de na te leven verplichtingen voor het vervolg van het dossier.

§4. De kandidaat-huurder deelt binnen een maximale termijn van twee maanden elke wijziging van de samenstelling van het gezin mee, elke adreswijziging of elke andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen, zo niet kan zijn kandidaatstelling geschrapt worden.

De kandidaat-huurder bevestigt, op vraag van het OCMW, jaarlijks zijn kandidaatstelling, binnen de 30 dagen na de verjaardatum van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt gericht aan het OCMW per aangetekende brief of wordt er afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Bij gebreke daarvan richt het OCMW aan de kandidaat-huurder een brief, via aangetekend schrijven of via elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen, die hem ervan op de hoogte stelt dat hij geschrapt zal worden uit het register indien hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen de maand na ontvangst van deze brief.

Artikel 5 - Register

§ 1. Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt het OCMW een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum en het uur van inschrijving, de gezinssamenstelling en het gewenste type woning.

Dit register vermeldt voor elke aanvrager waarvan de identiteit vastgesteld wordt via een volgnummer:

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toekenning van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, zoals (niet exhaustief) de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of de aanwezigheid van een handicap, als om de elementen die de aanvrager in de mogelijkheid stellen om één of ander wegingscriterium te doen

gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;
2° in voorkomend geval, de woning die hem toegewezen werd;
3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;
4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing.

In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van de aanvrager wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

Het register vermeldt geen identiteitsgegevens van de aanvragers. De overeenstemming tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor de raad voor maatschappelijk welzijn.

§2. Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de raadsleden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van de gemeente en de leden van het Parlement en van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§3. Om het beheer van zijn patrimonium ter vergemakkelijken kan het OCMW ook een geïnformatiseerd register bijhouden waarmee het gedifferentieerde lijsten kan opmaken in functie van het type woning (in functie van het aantal kamers, doorstromingslijsten, lijsten voor aangepaste woningen, enz.), steeds mits inachtneming van de chronologische volgorde.

Artikel 6 – Aangepast karakter van de woning

§ 1. De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de gezinsgrootte in verband met de bezettingsnormen die werden vastgesteld door het ministerieel besluit van 30 juni 2005 betreffende de verhuis-installatietoelage en tussenkomst in de huur.

Is aangepast aan de gezinsgrootte, de woning die, in functie van de gezinssamenstelling, het volgende aantal kamers bevat:

1° een kamer voor een alleenstaande of een koppel. De flats en studio's zijn voorbehouden voor alleenstaande of samenlevende kandidaten;

2° een bijkomende kamer per kind. Kunnen evenwel een enkele kamer betrekken:

- twee kinderen van verschillend geslacht van minder dan 12 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 8 m² heeft;
- drie kinderen van minder dan 12 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 12 m² heeft;
- twee kinderen van hefzelfde geslacht van minder dan 18 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 8 m² heeft;
- drie kinderen van hefzelfde geslacht van minder dan 18 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 12 m² heeft;
- twee kinderen van hetzelfde geslacht van meer dan 18 jaar, op voorwaarde

dat de kamer een minimale oppervlakte van 10 m² heeft;

3° een bijkomende slaapkamer voor de meerderjarige persoon die of het koppel
dat van het gezin deel uitmaakt;

4° voor een eenoudergezin, het aantal slaapkamers dat voor de kinderen noodzakelijk is.

Er wordt rekening gehouden met de in een gerechtelijke beslissing *of een overeenkomst* geacteerde huisvestingsmodaliteiten van het kind of de kinderen bij het ene of het andere gezinslid.

Artikel 7 – Toewijzingsprocedure van de woning

§ 1. Telkens wanneer het OCMW, overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van zijn vacante woningen moet toewijzen, neemt de bevoegde administratieve dienst, per aangetekend schrijven of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het register wier kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens dit artikel.

Deze brief aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie[7]:

- de beschikbaarheid en het type van betrokken woning;
- *het adres van de betrokken woning;*
- de huurprijs die ervoor gevraagd zal worden;
- het bedrag van de eventuele vaste huurlasten;
- de toepassingsregels voor het bezoek van het pand, te weten de datum, het uur en de plek van de afspraak;
- de toepassingsregels, met inbegrip van de termijn, volgens welke de aanvragers hun akkoord voor het huren van de woning kenbaar kunnen maken;
- de volgorde van rangschikking van de aanvrager;
- *in voorkomend geval, zijn recht op het genot van een huurtoelage en de gedetailleerde weergave hiervan;*
- de regels en criteria van toewijzing van de woning; het schrijven herneemt integraal de tekst van het goedgekeurde toewijzingsreglement.

[7]. Overeenkomstig artikel 30 § 1, 3de lid moeten de voorwaarden van bezoek en van communicatie van een akkoord identiek zijn voor alle aanvragers en zo ontworpen zijn dat ze bepaalde categorieën van normaal toegewijde aanvragers niet zonder toelaatbare reden diskwalificeren.

§2. Met uitzondering van de afwijkingen bedoeld in artikel 10 van huidig reglement, wijst Raad voor maatschappelijk welzijn de woning toe aan de kandidaat-huurder ingeschreven in het register en het best geklasseerd die binnen de voorziene vormen en termijnen een positief antwoord gegeven heeft op het schrijven bedoeld in paragraaf 1.

§3. In overeenstemming met artikel 29 van de Code volgt het klassement van de kandidaten de volgorde van de inschrijvingsaanvragen in het register die in overeenstemming zijn met het aantal kamers van de te huur gestelde woning of het type van woning.

§4. Deze chronologische volgorde wordt door de volgende cumulatieve criteria gewogen[8]:...

De chronologische volgorde geeft de doorslag voor de gezinnen waarvan de aanvraag hetzelfde aantal punten bekomen heeft.

§ 5. In afwijking op paragraaf 3 wordt voor de toewijzing van de woningen die in het kader van de wijkcontracten gesubsidieerd worden een absolute voorrang verleend aan de mensen die de woningen vóór de uitvoering van de werken betrokken.

§ 6. Voor de toewijzing van de woningen die aan een bijzonder stelsel onderworpen zijn (de woningen aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit of de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen), wordt de chronologische volgorde in het licht van de volgende specifieke criteria[9] afgewogen:...

---

[8]. Het OCMW kan, zoals bepaald in artikel 29 van de Code, in zijn toewijzingsreglement, de objectieve en meetbare criteria nader omschrijven die bij de chronologische volgorde voor de toewijzing van de woningen in aanmerking genomen zullen worden. Het aantal punten dat aan elk van deze criteria gehecht is, moet in het reglement vastgelegd worden. Bijvoorbeeld: *het eenoudergezin; de kandidaat-huurder die zijn woning moet verlaten in uitvoering van een ongezondheidsbesluit genomen door de burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet, van een beslissing van de Directie van de Gewestelijke Inspectie of van een onteigeningsbesluit; het gezin dat een persoon telt dat zijn woning moet verlaten wegens partnergeweld.*
Dit element moet door een OCMW of door een in kracht van gewijsde gegane veroordeling gestaafd worden; de kandidaat-huurder ouder dan 70 jaar die zijn woning dient te verlaten; de gehandicapte kandidaat-huurder of die een gehandicapte persoon te zijner laste heeft in de zin van artikel 135, 1e lid het Wetboek van de Inkomstenbelastingen. Elk jaar, op de verjaardatum van de inschrijving in het register van de kandidaat-huurder.

Er wordt aan herinnerd dat, in overeenstemming met artikel 29, 3e lid, van de Code, de criteria die gekozen zullen worden "objectief en meetbaar moeten zijn, en geen betrekking mogen hebben op de ligging van het verblijf van de kandidaat of het minimaal bedrag van zijn inkomsten. Hun gewicht in het toewijzingsmechanisme moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden.

[9]. Het OCMW omschrijft nader in zijn reglement de objectieve criteria die in aanmerking genomen zullen worden bij de volgorde voor de toewijzing van woningen onderworpen aan een bijzonder toewijzingsstelsel. Het aantal punten dat

§6. De Raad voor maatschappelijk welzijn oordeelt op eensluidend advies van de Commissie bedoeld in artikel 8 van huidig reglement.

Elke beslissing van toewijzing van een woning wordt formeel gemotiveerd.

Bij de toewijzingsbeslissing stelt het OCMW systematisch de huurtoelage aan de kandidaat-huurders voor die beantwoorden aan de toekenningsvoorwaarden van deze steunmaatregel en die een woning met een geplafonneerde huurprijs hebben in overeenstemming met de beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage.

§7. Het OCMW betekent aan de niet-weerhouden kandidaat-huurders bedoeld in §1, de redenen van niet-toewijzing en brengt hen op de hoogte van de rechtsmiddelen en termijnen, bij aangetekend schrijven of door elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief en de ontvangstdatum ervan te bewijzen, in overeenstemming met artikel 7 §2 van het besluit van [...].

Artikel 8 - Toewijzingscommissie

§ 1. Voor de toewijzing van huurwoningen door het OCMW wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht.

Ze is samengesteld uit gemeentelijke ambtenaren, ambtenaren van het OCMW, huisvestingsdeskundigen, vertegenwoordigers van de OVM's en leden van het verenigingsleven die op het gemeentelijk grondgebied actief zijn.

§ 2. In toepassing van onderhavig reglement komt de Commissie bijeen van zodra een vacante woning te huur gesteld wordt en geeft ze advies waarbij ze de kandidaat aanduidt aan wie de vacante woning toegewezen moet worden. Dit advies wordt aangenomen bij gewone meerderheid en overgemaakt aan de Raad voor maatschappelijk welzijn.

Artikel 9 – Weigering van een woning

§1. *Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen omkleed zijn en per aangetekende brief naar de Comissie verzonden worden of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.*

§2. De kandidaat-huurder kan zonder te worden gesanctioneerd een woning weigeren die één van de volgende kenmerken vertoont:

1° een woning waarvan de vereiste huurprijs met inbegrip van de lasten de financiële mogelijkheden van het gezin overschrijden;

---

aan elk van deze criteria gehecht is, moet in het reglement vastgelegd worden.

2° een woning die duidelijk niet aan de handicap van de kandidaat-huurder aangepast is.

De kandidaat-huurder is ertoe gehouden om de elementen te verstrekken die de openbare vastgoedoperator in staat stellen de gegrondheid van de ingeroepen redenen te beoordelen.

Artikel 10: Afwijkingen

In overeenstemming met artikel 31 van de Huisvestingscode mag de Raad voor maatschappelijk welzijn slechts afwijken van het Toewijzingsreglement op eensluidend advies van de Commissie en uitsluitend ten gunste van een aanvrager in toestand van uiterst dringende noodzakelijkheid. Deze afwijking moet formeel gemotiveerd en vermeld worden in de kantlijn van het Register.

Artikel 11 - Mutaties

§ 1. Op zijn vraag kan de huurder die een woning betrekt die niet langer aangepast is een vacante aangepaste woning voorgesteld worden. Het aangepaste karakter van de woning wordt beoordeeld door de Commissie in functie van bepaalde criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

§2. De aanvragen tot doorstroming krijgen absolute voorrang ten opzichte van de nieuwe kandidaturen wanneer het een overmatige woning betreft, dat betekent dat ze minstens één kamer te veel heeft.

§3. Aan elk huurgezin dat een overmatige huurwoning betrekt kan een voorstel tot doorstroming naar een minder grote woning aangeboden worden.

§ 4. Een percentage (vastgelegd door het toewijzingscomité) van de vacante woningen is voorbehouden aan gezinnen die een overbewoonde woning betrekken. Deze aanvragen tot doorstroming worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst, het doorstromingsregister, en worden er chronologisch gerangschikt.

Artikel 12 – Beroep

Het in artikel 32, §2 bedoelde beroep tot nietigverklaring van de Brusselse Huisvestingscode moet ingediend worden binnen één maand na kennisgeving van de toewijzingsbeslissing. Dit beroep beoogt elke beslissing die een kandidaat-huurder benadeelt, met inbegrip van een beslissing van niet ontvankelijkheid genomen op basis van artikel 4, §3 van huidig reglement.

Dit beroep wordt via aangetekende brief naar het Vast Bureau verzonden.

Het bezwaarschrift maakt nauwkeurig melding van de betwiste beslissing en de

argumenten voor deze betwisting.

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep dient het Vast Bureau een uitspraak te doen over het beroep binnen een termijn van één maand.

Het Vast Bureau bevestigt of vernietigt de betwiste beslissing. In deze laatste veronderstelling draagt zijn beslissing alle gevolgen van een toewijzingsbeslissing genomen krachtens artikel 7.

De beslissing in beroep wordt betekend aan de verzoeker en vermeldt de gewone beschikbare rechtsmiddelen.

Artikel 13 – Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd in naleving van de geldende bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomsten.

In het geval van een huurovereenkomst die voor minstens zes jaar gesloten werd, kan het OCMW het bedrag van de huurprijs elke drie jaar herzien, in de mate dat de toegepaste huurprijs lager is dan de marktprijs en op voorwaarde dat de huurder beschikt over inkomsten die hoger zijn dan de inkomsten waardoor hij toegang tot de woning kreeg.

Artikel 14 - Jaarlijks verslag aan de Gemeenteraad

In overeenstemming met artikel 32, §3 van de Code maakt de Raad voor maatschappelijk welzijn voor de Gemeenteraad jaarlijks een verslag op van zijn toewijzingsbeslissingen.

Dit verslag vermeldt voor iedere toegewezen woning de namen van de weerhouden aanvragers, de berekening op basis waarvan er gekozen werd of, in voorkomend geval, de motiveringen die aan de basis liggen van het gebruik van de afwijkingsmogelijkheid, de uiteindelijk geselecteerde aanvrager en de kenmerken van diens gezin en van de woning.

Annexe 3- Règlement-type d'attribution du centre public d'action sociale

Ce règlement-type contient des dispositions **obligatoires** qui découlent directement des dispositions du Code du Logement. Il contient également des dispositions ***facultatives,*** suggérées à l'opérateur, celles-ci sont en italique dans le texte.

Article 1er – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par le centre d'action sociale (« CPAS »), à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code.

Sont dès lors soumis au présent règlement les logements faisant partie du domaine privé du CPAS, notamment[1]*:...*

Article 2 – Conditions d'admission générales au Registre des candidats-locataires[2]

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires:

1° Le candidat-locataire doit être majeur, être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie. (Le mineur mis en autonomie est la personne âgée de moins de dix huit ans qui bénéficie d'une mesure de suivi en logement autonome déterminée par le Service compétent de l'aide à la jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le CPAS).
2° Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement.

3° Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs[3] *à ...*

---

1. *Il est suggéré au CPAS d'insérer à l'article 1er de son règlement, une liste de tous les types de logement qu'il met en location afin de permettre à chaque candidat-locataire d'avoir un aperçu des logements mis en location (ex.: les logements réalisés sur fonds propres; les logements construits ou rénovés grâce aux subsides régionaux « immeubles isolés »; les logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier (durable); les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite; les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels, etc.*
2. Si le CPAS prévoit des conditions d'inscription (ou d'admission) au registre, il respectera l'article 27, §1er, dernier alinéa du Code qui précise que «La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus».
3. *Le CPAS peut prévoir, dans son règlement, l'application de plafonds de revenus différents en fonction des différentes catégories de logements qu'il met en location.*

Article 3- Conditions d'admission spécifiques au Registre des candidats-locataires[4] [5]

Outre les conditions d'admission générales prévues à l'article 2, le candidat-locataire qui souhaite se voir attribuer un logement soumis à un régime particulier, doit répondre aux conditions spécifiques suivantes:...

Article 4- Demande de logement

§1. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles fixées ci-après[6]:

Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire papier disponible sur le site internet du CPAS ou sur demande auprès du secrétariat du CPAS Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat- locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

1° une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage;
2° une composition de ménage délivrée par l'administration communale;
3° le cas échéant, une copie du jugement ou de la convention qui définit les modalités de garde des enfants qui ne vivent pas dans le ménage de manière permanente;
4° une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement;
4° les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge: dernier avertissement extrait de rôle disponible ou à défaut, tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage;
5° tout document jugé utile par le CPAS pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

§2. La candidature est adressée au CPAS par lettre recommandée ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception font foi quant à la date d'introduction de la candidature.

---

4. *Le CPAS peut préciser, dans son règlement, des conditions spécifiques d'admission au registre des candidats-locataires pour les logements soumis à un régime particulier, comme les logements subsidiés, les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou encore les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels.*
5 Si le CPAS a dans son parc locatif, des logements qui donnent droit à l'allocation-loyer, il est tenu, conformément à l'article 29 al. 4 du Code, de préciser les conditions d'éligibilité à l'allocation-loyer telles que prévues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation-loyer.
6. L'article 26 du Code prévoit que le règlement d'attribution doit déterminer les critères et la procédure d'attribution des logements.

Dans les quinze jours ouvrables de l'introduction de la candidature, le CPAS indique au candidat, le cas échéant, quels sont les documents manquants nécessaires à l'examen de sa demande. Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour compléter son dossier.

§3. Le CPAS dispose d'un délai de quinze jours ouvrables, à partir du jour où le dossier est complet, pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et notifier sa décision, dûment motivée, au candidat, par courrier recommandé.

Par ce même courrier, si la candidature est validée, le candidat-locataire reçoit un accusé de réception mentionnant la date de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

§4. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de deux mois, toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Le candidat-locataire confirme, à la demande du CPAS, sa candidature annuellement, dans les 30 jours de la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation annuelle est adressée au CPAS par courrier recommandé ou y est déposée contre accusé de réception.

A défaut, le CPAS adresse au candidat-locataire un courrier par recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

Article 5 - Registre

§1er Conformément à l'article 27, §1er, du Code, le CPAS tient un registre, reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

Le registre contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, la composition du ménage et le type de logement demandé.

Ce registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre:

1° les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible, comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap, et les éléments permettant au demandeur de faire valoir

l'un ou l'autre critères de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code;
2° le cas échéant, le logement qui lui a été attribué;
3° le cas échéant, l'adresse de ce logement;
4° le cas échéant, la date de la décision d'attribution.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les plus brefs délais.

Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'au conseil de l'action sociale.

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale de la commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, le CPAS peut également tenir un registre informatisé permettant d'établir des listes différenciées en fonction notamment du type de logement (en fonction du nombre de chambres, liste des mutations, liste pour logements adaptés, etc.) en y respectant toujours le classement par ordre chronologique.

Article 6 – Caractère adapté du logement

§1er. Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies par l'arrêté ministériel du 30 juin 2005 relatif à l'allocation de déménagement-installation et intervention dans le loyer.

Est adapté à la taille du ménage, le logement qui comprend, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant :

1° une chambre pour une personne isolée ou un couple. Les flats et studios sont réservés à des candidats isolés ou en couple;

2° une chambre supplémentaire par enfant. Cependant, peuvent occuper une seule chambre :

- deux enfants de sexe opposé de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 8 m²;
- trois enfants de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 12 m²;
- deux enfants de même sexe de moins de 18 ans, à condition que la pièce présente une surface minimale de 8 m²;
- trois enfants de même sexe de moins de 18 ans, à condition que la pièce

présente une surface minimale de 12 m²;
- deux personnes de plus de 18 ans de même sexe, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 10 m² ;

3° une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage;

4° pour une famille monoparentale, le nombre de chambres à coucher nécessaire pour les enfants.

Il est tenu compte du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire *ou une convention*.

Article 7 – Procédure d'attribution du logement

§1er. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, le CPAS doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent veille à contacter, par courrier recommandé, ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

Ce courrier adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes[7]:

- la disponibilité et le type de logement concerné;
- *l'adresse du logement concerné;*
- le loyer qui en sera demandé;
- le montant des éventuelles charges locatives fixes;
- les modalités de visite du bien, à savoir la date, l'heure et le lieu du rendez-vous;
- les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement;
- l'ordre de classement du demandeur;
- *le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation-loyer et le détail de celle-ci;*
- les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté.

7. Conformément à l'article 30§ 1, al. 3, les modalités de visite et de communication d'un accord doivent être identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

§2. A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement,le Conseil de l'action sociale attribue le logement, au candidat locataire inscrit au registre le mieux classé, parmi les différents candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1er.

§3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique des demandes d'inscription au registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location ou le type de logement.

§4. Cet ordre chronologique est pondéré par les critères cumulatifs suivants[8]:...

L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

§5. Par dérogation au paragraphe 3, pour l'attribution des logements subsidiés dans le cadre des contrats de quartier, une priorité absolue est accordée aux personnes qui occupaient les logements avant la réalisation des travaux.

§6. Pour l'attribution des logements soumis à un régime particulier (les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou encore les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels), l'ordre chronologique est pondéré par les critères spécifiques suivants[9]:...

---

8. Le CPAS peut, tel que prévu à l'article 29 du Code, préciser, dans son règlement d'attribution, les critères objectifs et mesurables qui viendront pondérer l'ordre chronologique pour l'attribution des logements. Le nombre de points attaché à chacun de ces critères doit être fixé dans le règlement. *Par exemple: la famille monoparentale; le candidat-locataire contraint de quitter son logement en exécution d'un arrêté d'insalubrité pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale, d'une décision de la Direction de l'Inspection Régionale ou d'un arrêté d'expropriation; le ménage qui compte une personne devant quitter son logement pour cause de violences conjugales. Cet élément doit être attesté par un CPAS ou par un jugement coulé en force de chose jugée; le candidat-locataire âgé de plus de 70 ans qui doit quitter son logement; le candidat-locataire handicapé ou qui a une personne handicapée à sa charge au sens de l'article 135, 1er alinéa du Code des Impôts sur les Revenus. Chaque année, à la date d'anniversaire de l'inscription dans le registre du candidat-locataire.*

Il est rappelé que, conformément à l'article 29, alinéa 3, du Code, les critères qui seront choisis «doivent être objectifs et mesurables, et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution».

9. Le CPAS précise, dans son règlement, les critères objectifs qui viendront pondérer l'ordre chronologique pour l'attribution des logements soumis à un régime d'attribution particulier. Le nombre de points attaché à chacun de ces critères doit être fixé dans le règlement.

§6. Le Conseil de l'action sociale statue sur avis conforme de la Commission visée par l'article 8 du présent règlement.

Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

Dans la décision d'attribution, le CPAS propose systématiquement l'allocation-loyer aux candidats-locataires qui entrent dans les conditions d'octroi de cette aide et qui intègrent un logement au loyer plafonné, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation-loyer.

§7. Le CPAS notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au §1er. les motifs de non-attribution et les informent des voies et délais de recours par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier et de sa date de réception conformément à l'article 7 §2 de l'arrêté du [...].

Article 8 – Commission d'attribution

§1er. Pour l'attribution en location de logements par le CPAS, une commission d'attribution indépendante est créée.

Elle est composée de fonctionnaires communaux, de fonctionnaires du CPAS, d'experts en logement, de représentants des SISP et de membres du secteur associatif, actifs sur le territoire de la commune.

§2. En application du présent règlement, la Commission se réunit dès qu'un logement vacant est mis en location et rend un avis désignant le candidat auquel le logement vacant doit être attribué. Cet avis est adopté à la majorité simple et transmis au Conseil de l'action sociale.

Article 9 – Refus d'un logement

§1er. *Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté. Ce refus doit être motivé et adressé à la Commission par lettre recommandée ou y être déposé contre accusé de réception.*

§2. Le candidat locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible en ce compris les charges, excède les capacités financières du ménage ;

2° Un logement manifestement non-adapté au handicape du candidat locataire.

Le candidat est tenu de fournir les éléments permettant à l'opérateur immobilier public d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

Article 10 - Dérogations

Conformément à l'article 31 du Code du logement, le Conseil de l'action sociale ne peut déroger au Règlement d'attribution que sur avis conforme de la Commission et uniquement en faveur d'un demandeur en situation d'extrême urgence. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Article 11 - Mutations

§1er A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer un logement adapté vacant. Le caractère adapté du logement est apprécié par la Commission en fonction des critères tels que la taille du logement, l'accessibilité ou les revenus.

§2. Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement est sur-adapté, c'est-à-dire disposant d'au moins une chambre excédentaire.

§3. Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante.

§4 Un pourcentage (déterminé par le comité d'attribution) des logements vacants est réservé aux ménages dont le logement est sur-occupé. Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations et y sont classées par ordre chronologique.

Article 12 – Recours

§ 1er Le recours en réformation visé par l'article 32, §2, du Code bruxellois du logement doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité prise sur la base de l'article 4, §3, du présent règlement.

Ce recours est adressé au au Bureau permanent par lettre recommandée.

Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

§ 2. A partir de la date d'introduction du recours visée au paragraphe précédent, le Bureau permanent statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le Bureau permanent confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 7.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

Article 13 – Bail

Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions en vigueur concernant le bail d'habitation.

En cas de bail conclu pour six ans au moins, le CPAS peut revoir le montant du loyer tous les trois ans, dans la mesure où le loyer pratiqué est inférieur au prix du marché et à condition que le locataire dispose de revenus supérieurs à ceux qui lui ont permis l'accès au logement.

Article 14 - Rapport annuel au Conseil communal

Conformément à l'article 32, §3 du Code, le Conseil de l'action sociale fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution au Conseil Communal.

Ce rapport mentionne, pour chaque logement attribué, les noms des demandeurs retenus, le calcul qui a permis de départager les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours aux dérogations, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

Bijlage 4- Modeltoewijziginsreglement van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Dit modelreglement bevat **dwingende** bepalingen die rechtstreeks voortvloeien uit de bepalingen van de Huisvestingscode. Het bevat ook *facultatieve* bepalingen, die gesuggereerd worden aan de operator, deze worden in het cursief aangeduid in de tekst.

Artikel 1 – Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen van het privépatrimonium van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, te huur gesteld door de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ("de Regie"), met uitzondering van de transitwoningen zoals bepaald in artikel 2, 24° van de Code.

Zijn bijgevolg onderworpen aan dit reglement: de woningen die deel uitmaken van het privébestand het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in het bijzonder[1]*:...*

Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden tot het Register van de kandidaat-huurders[2]

Om ingeschreven te kunnen worden in het Register van de kandidaat-huurders:

1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig, ontvoogde minderjarige of begeleid zelfstandig wonende minderjarige zijn.
(De begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).
2° Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar zijn van een gebouw bestemd voor huisvesting.

3° Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger ligt[3]

---

1. *Er wordt voorgesteld aan de Regie om bij artikel 1 van zijn reglement een lijst te voegen met alle woningtypen die hij te huur stelt, zodat elke kandidaat-huurder een overzicht heeft van de woningen die te huur worden aangeboden (bv.: woningen die met eigen middelen verkregen zijn; woningen die in het kader van de (duurzame) wijkcontracten gebouwd of gerenoveerd zijn; woningen die aangepast zijn aan mensen met beperkte mobiliteit, gemeenschappelijke, solidaire of intergenerationele woningen, enz.*
2. Indien de Regie inschrijvingsvoorwaarden (of toelatingsvoorwaarden) voor het register bepaalt, zal hij artikel 27, §1, laatste lid van de Code, moeten naleven dat nader omschrijft dat "De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen."
3. *De Regie kan in zijn reglement voorzien in de toepassing van verschillende inkomensplafonds in functie van de verschillende categorieën van woningen die het te huur stelt.*

dan ...

Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van de kandidaat-huurders[4]

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 2 moet de kandidaat-huurder die zich een woning wil laten toewijzen waarvoor een specifieke regeling geldt, voldoen aan de volgende specifieke voorwaarden:...

Artikel 4 - Aanvraag voor een woning

§1. De procedure voor het indienen van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels [5]:

De aanvragen voor een woning worden ingediend aan de hand van een papieren formulier dat te vinden is op de website van de Regie of dat op aanvraag bekomen kan worden bij de Regie. Het formulier moet naar behoren ingevuld en getekend worden door de kandidaat-huurder en door alle andere gezinsleden.

Bij het formulier moeten de volgende documenten verplicht worden toegevoegd:

1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of van het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;
2° een samenstelling van het gezin uitgereikt door het gemeentebestuur;
3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of van de overeenkomst die de voorwaarden vastlegt van opvang van de kinderen die niet op permanente wijze in het gezin verblijven;
4° een verklaring op erewoord dat geen enkel gezinslid in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar is van een gebouw bestemd voor huisvesting;
4° de bewijzen van inkomsten van alle gezinsleden die niet onder de categorie kind ten laste vallen: laatste beschikbare aanslagbiljet of bij gebrek hieraan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van de inkomens van de gezinsleden vast te stellen.
5° elk document dat door de Regie nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.

§2. De kandidatuur wordt gericht aan de Regie via aangetekende brief of wordt er afgegeven tegen ontvangstbewijs. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs gelden als bewijs voor de datum van indiening van de kandidatuur.

---

4. *De Regie kan, in zijn reglement, specifieke toelatingsvoorwaarden voor het register van kandidaat-huurders nader omschrijven voor woningen die aan een bijzonder stelsel onderworpen zijn, zoals gesubsidieerde woningen, woningen aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit, gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen.*
5. Artikel 26 van de Code bepaalt dat het toewijzingsreglement de criteria en de procedure van toewijzing van de woningen moet vastleggen.

Binnen de vijftien werkdagen na de indiening van de kandidatuur wijst de Regie de kandidaat erop, in voorkomend geval, welke documenten, noodzakelijk om zijn aanvraag te onderzoeken, ontbreken. In dit geval beschikt de kandidaat-huurder over een termijn van vijftien werkdagen om zijn dossier te vervolledigen.

§ 3. *De Regie beschikt over een termijn van 15 werkdagen, geteld vanaf de dag waarop het dossier volledig is, om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de kandidatuur en om de kandidaat met aangetekend schrijven zijn gemotiveerde beslissing mee te delen.*

Met hetzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder, indien de kandidatuur gevalideerd is, een ontvangstbewijs met vermelding van de datum en het uur van inschrijving, het kandidaatnummer en de na te leven verplichtingen voor het vervolg van het dossier.

§4. De kandidaat-huurder deelt binnen een maximale termijn van twee maanden elke wijziging van de samenstelling van het gezin mee, elke adreswijziging of elke andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen, zo niet kan zijn kandidaatstelling geschrapt worden.

De kandidaat-huurder bevestigt, op vraag van de Regie, jaarlijks zijn kandidaatstelling, binnen de 30 dagen na de verjaardatum van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt gericht aan de Regie door aangetekende brief of wordt er afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Bij gebreke daarvan richt de Regie aan de kandidaat-huurder een brief, via aangetekend schrijven of via elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen, die hem op de hoogte stelt dat hij geschrapt zal worden uit het register indien hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen de maand na ontvangst van deze brief.

Artikel 5 - Register

§ 1. Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt de Regie een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum en het uur van inschrijving, de gezinssamenstelling en het gewenste type woning.

Dit register vermeldt voor elke aanvrager, waarvan de identiteit vastgesteld wordt via een volgnummer:

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toekenning van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, zoals (niet exhaustief) de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of de

aanwezigheid van een handicap, als om de elementen die de aanvrager in de mogelijkheid stellen om één of ander wegingscriterium te doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;
2° in voorkomend geval, de woning die hem toegewezen werd;
3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;
4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing.

In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van de aanvrager wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

Het register vermeldt geen identiteitsgegevens van de aanvragers. De overeenstemming tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor de Regie

§2. Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de raadsleden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van de gemeente en de leden van het Parlement en van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§3. Om het beheer van haar patrimonium ter vergemakkelijken kan de Regie ook een geïnformatiseerd register bijhouden waarmee hij gedifferentieerde lijsten kan opmaken in functie van het type woning (in functie van het aantal kamers, doorstromingslijsten, lijsten voor aangepaste woningen, enz.), steeds mits inachtneming van de chronologische volgorde.

Artikel 6 – Aangepast karakter van de woning

§ 1. De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de gezinsgrootte in verband met de bezettingsnormen die werden vastgesteld door het ministerieel besluit van 30 juni 2005 betreffende de verhuis-installatietoelage en tussenkomst in de huur.

Is aangepast aan de gezinsgrootte, de woning die, in functie van de gezinssamenstelling, het volgende aantal kamers bevat:

1° een kamer voor een alleenstaande of een koppel. De flats en studio's zijn voorbehouden voor alleenstaande of samenlevende kandidaten;

2° een bijkomende kamer per kind. Kunnen evenwel een enkele kamer betrekken:

- twee kinderen van verschillend geslacht van minder dan 12 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 8 m² heeft;
- twee kinderen van hefzelfde geslacht van minder dan 18 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 8 m² heeft;
- drie kinderen van verschillend geslacht van minder dan 12 jaar, op

voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 12 m² heeft;
- drie kinderen van hefzelfde geslacht van minder dan 18 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 12 m² heeft;

3° een bijkomende slaapkamer voor de meerderjarige persoon die of het koppel
dat van het gezin deel uitmaakt;

4° voor een eenoudergezin, het aantal slaapkamers dat voor de kinderen noodzakelijk is.

Er wordt rekening gehouden met de in een gerechtelijke beslissing *of een overeenkomst* geacteerde huisvestingsmodaliteiten van het kind of de kinderen bij het ene of het andere gezinslid.

Artikel 7 – Toewijzingsprocedure van de woning

§ 1. Telkens als de Regie, overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van zijn vacante woningen moet toewijzen, neemt de bevoegde administratieve dienst, per aangetekend schrijven of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het register wier kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens dit artikel.

Deze brief aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie [6]:

- de beschikbaarheid en het type van betrokken woning;
- *het adres van de betrokken woning;*
- de huurprijs die ervoor gevraagd zal worden;
- het bedrag van de eventuele vaste huurlasten;
- de toepassingsregels voor het bezoek van het pand, te weten de datum, het uur en de plek van de afspraak;
- de toepassingsregels, met inbegrip van de termijn, volgens welke de aanvragers hun akkoord voor het huren van de woning kenbaar kunnen maken;
- *de volgorde van rangschikking van de aanvrager;*
- de regels en criteria van toewijzing van de woning; het schrijven herneemt integraal de tekst van het goedgekeurde toewijzingsreglement.

§2. Met uitzondering van de afwijkingen bedoeld in artikel 10 van huidig reglement,

6. Overeenkomstig artikel 30 § 1, 3de lid moeten de voorwaarden van bezoek en van communicatie van een akkoord identiek zijn voor alle aanvragers en zo ontworpen zijn dat ze bepaalde categorieën van normaal toegewijde aanvragers niet zonder toelaatbare reden diskwalificeren.

wijst de Regie de woning toe aan de kandidaat-huurder ingeschreven in het register en het best geklasseerd die binnen de voorziene vormen en termijnen een positief antwoord gegeven heeft op het schrijven bedoeld in paragraaf 1.

§3. In overeenstemming met artikel 29 van de Code, volgt het klassement van de kandidaten de volgorde van de inschrijvingsaanvragen in het register die in overeenstemming zijn met het aantal kamers van de te huur gestelde woning of het type van woning.

§4. Deze chronologische volgorde wordt door de volgende cumulatieve criteria gewogen[7]*:...*

De chronologische volgorde geeft de doorslag voor de gezinnen waarvan de aanvraag hetzelfde aantal punten bekomen heeft.

§ 5. Voor de toewijzing van de woningen die aan een bijzonder stelsel onderworpen zijn (de woningen aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit of de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen), wordt de chronologische volgorde in het licht van de volgende specifieke criteria afgewogen[8]*:...*

§6. Elke beslissing van toewijzing van een woning wordt formeel gemotiveerd.

---

7. De Regie kan, zoals bepaald in artikel 29 van de Code, in zijn toewijzingsreglement, de objectieve en meetbare criteria nader omschrijven die bij de chronologische volgorde voor de toewijzing van de woningen in aanmerking genomen zullen worden. Het aantal punten dat aan elk van deze criteria gehecht is, moet in het reglement vastgelegd worden. Bijvoorbeeld: *het eenoudergezin; de kandidaat-huurder die zijn woning moet verlaten in uitvoering van een ongezondheidsbesluit genomen door de burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet, van een beslissing van de Directie van de Gewestelijke Inspectie of van een onteigeningsbesluit;* het gezin dat een persoon telt dat zijn woning moet verlaten wegens partnergeweld. *Dit element moet door een OCMW of door een in kracht van gewijsde gegane veroordeling gestaafd worden; de kandidaat-huurder ouder dan 70 jaar die zijn woning dient te verlaten; de gehandicapte kandidaat-huurder of die een gehandicapte persoon te zijner laste heeft in de zin van artikel 135, 1e lid het Wetboek van de Inkomstenbelastingen. Elk jaar, op de verjaardatum van de inschrijving in het register van de kandidaat-huurder.*

Er wordt aan herinnerd dat, in overeenstemming met artikel 29, 3e lid, van de Code, de criteria die gekozen zullen worden "objectief en meetbaar moeten zijn, en geen betrekking mogen hebben op de ligging van het verblijf van de kandidaat of het minimaal bedrag van zijn inkomsten. Hun gewicht in het toewijzingsmechanisme moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden.

8. De Regie omschrijft nader in zijn reglement de objectieve criteria die in aanmerking genomen zullen worden bij de volgorde voor de toewijzing van woningen onderworpen aan een bijzonder toewijzingsstelsel. Het aantal punten dat aan elk van deze criteria gehecht is, moet in het reglement vastgelegd worden.

§7. De Regie geeft kennis aan de niet gekozen kandidaat-huurders, bedoeld in §1, van de redenen van niet-toewijzing en brengt hen op de hoogte van de rechtsmiddelen en termijnen voor beroep, bij aangetekend schrijven of door elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief en de ontvangstdatum ervan te bewijzen.

Artikel 8 – Weigering van een woning

Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen omkleed zijn en per aangetekende brief naar de Regie gestuurd worden of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

Artikel 9: Afwijkingen

Overeenkomstig artikel 31 van de Huisvestingscode kan de Regie enkel van het Toewijzingsreglement afwijken wanneer een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Deze afwijking moet formeel gemotiveerd en vermeld worden in de kantlijn van het Register.

Artikel 10 - Doorstromingen

§ 1. Op zijn vraag kan de huurder die een woning betrekt die niet langer aangepast is een vacante aangepaste woning voorgesteld worden. Het aangepaste karakter van de woning wordt beoordeeld in functie van bepaalde criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

§2. De aanvragen tot doorstroming krijgen absolute voorrang ten opzichte van de nieuwe kandidaturen wanneer het een overmatige woning betreft, dat betekent dat ze minstens één kamer te veel heeft.

§3. Aan elk huurgezin dat een overmatige huurwoning betrekt kan een voorstel tot doorstroming naar een minder grote woning aangeboden worden.

§ 4. Een percentage (vastgelegd in het reglement) van de vacante woningen is voorbehouden aan gezinnen die een overbewoonde woning betrekken. Deze aanvragen tot doorstroming worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst, het doorstromingsregister, en worden er chronologisch gerangschikt.

Artikel 11 – Beroep

§ 1. Het beroep tot hervorming bedoeld in artikel 32, § 2 van de Brusselse

Huisvestingscode moet binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, ingesteld worden. Dit beroep beoogt elke beslissing die een kandidaat-huurder benadeelt, met inbegrip van een beslissing van niet ontvankelijkheid genomen op basis van artikel 4 , §3, van huidig reglement.

Dit beroep wordt aan de gemachtigde ambtenaar van de Regering via aangetekende brief verzonden.

Het bezwaarschrift maakt nauwkeurig melding van de betwiste beslissing en de argumenten voor deze betwisting.

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep dient de Regering gemachtigde ambtenaar een uitspraak te doen over het beroep binnen een termijn van één maand.

De door de Regering gemachtigde ambtenaar- bevestigt of herziet de betwiste beslissing. In deze laatste veronderstelling heeft zijn beslissing alle gevolgen van een beslissing tot toekenning genomen op grond van artikel 7.

De beslissing in beroep wordt betekend aan de verzoeker en vermeldt de gewone beschikbare rechtsmiddelen.

Artikel 12 – Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd in naleving van de geldende bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomsten.

In het geval van een huurovereenkomst die voor minstens zes jaar gesloten werd, kan de Regie het bedrag van de huurprijs elke drie jaar herzien, in die mate dat de toegepaste huurprijs lager is dan de marktprijs en op voorwaarde dat de huurder beschikt over inkomsten die hoger zijn dan de inkomsten waardoor hij toegang tot de woning kreeg.

Annexe 4- Règlement-type d'attribution de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-capitale

Ce règlement-type contient des dispositions **obligatoires** qui découlent directement des dispositions du Code du Logement. Il contient également des dispositions ***facultatives,*** suggérées à l'opérateur, celles-ci sont en italique dans le texte.

Article 1er – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements du patrimoine privé de la Région de Bruxelles-capitale mis en location par la régie foncière de la Région de Bruxelles-capitale (« la Régie »), à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code.

Sont dès lors soumis au présent règlement les logements faisant partie du domaine privé de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment[1]*:...*

Article 2 – Conditions d'admission générales au Registre des candidats-locataires[2]

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires:

1° Le candidat-locataire doit être majeur, être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie. (Le mineur mis en autonomie est la personne âgée de moins de dix huit ans qui bénéficie d'une mesure de suivi en logement autonome déterminée par le Service compétent de l'aide à la jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le CPAS).
2° Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement.

3° Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs[3] *à ...*

---

1. *Il est suggéré à la Régie d'insérer à l'article 1er de son règlement, une liste de tous les types de logement qu'elle met en location afin de permettre à chaque candidat-locataire d'avoir un aperçu des logements mis en location (ex.: les logements réalisés sur fonds propres; les logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier (durable); les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite; les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels, etc.*
2. Si la Régie prévoit des conditions d'inscription (ou d'admission) au registre, elle respectera l'article 27, §1er, dernier alinéa du Code qui précise que «La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus».
3. *La Régie peut prévoir, dans son règlement, l'application de plafonds de revenus différents en fonction des différentes catégories de logements qu'elle met en location.*

Article 3- Conditions d'admission spécifiques au Registre des candidats-locataires[4]

Outre les conditions d'admission générales prévues à l'article 2, le candidat-locataire qui souhaite se voir attribuer un logement soumis à un régime particulier, doit répondre aux conditions spécifiques suivantes:...

Article 4- Demande de logement

§1. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles fixées ci-après[5]:

Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire papier disponible sur le site internet de la Régie ou sur demande auprès de la Régie Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat- locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

1° une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage;
2° une composition de ménage délivrée par l'administration communale;
3° le cas échéant, une copie du jugement ou de la convention qui définit les modalités de garde des enfants qui ne vivent pas dans le ménage de manière permanente;
4° une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement;
4° les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge: dernier avertissement extrait de rôle disponible ou à défaut, tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage;
5° tout document jugé utile par la Régie pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

§2. La candidature est adressée à la Régie par lettre recommandée ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception font foi quant à la date d'introduction de la candidature.

Dans les quinze jours ouvrables de l'introduction de la candidature, la Régie indique au candidat, le cas échéant, quels sont les documents manquants nécessaires à l'examen de sa demande. Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour

---

4. *La Régie peut préciser, dans son règlement, des conditions spécifiques d'admission au registre des candidats-locataires pour les logements soumis à un régime particulier, comme les logements subsidiés, les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou encore les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels.*
5. L'article 26 du Code prévoit que le règlement d'attribution doit déterminer les critères et la procédure d'attribution des logements.

compléter son dossier.

§3. La Régie dispose d'un délai de quinze jours ouvrables, à partir du jour où le dossier est complet, pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et notifier sa décision, dûment motivée, au candidat, par courrier recommandé.

Par ce même courrier, si la candidature est validée, le candidat-locataire reçoit un accusé de réception mentionnant la date de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

§4. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de deux mois, toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Le candidat-locataire confirme, à la demande de la Régie, sa candidature annuellement, dans les 30 jours de la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation annuelle est adressée à la Régie par courrier recommandé ou y est déposée contre accusé de réception.

A défaut, la Régie adresse au candidat-locataire un courrier par recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

Article 5 - Registre

§1er Conformément à l'article 27, §1er, du Code, la Régie tient un registre, reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

Le registre contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, la composition du ménage et le type de logement demandé.

Ce registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre:

1° les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible, comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap, et les éléments permettant au demandeur de faire valoir l'un ou l'autre critères de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code;
2° le cas échéant, le logement qui lui a été attribué;
3° le cas échéant, l'adresse de ce logement;
4° le cas échéant, la date de la décision d'attribution.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les plus brefs délais.

Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'à la Régie

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale de la commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, la Régie peut également tenir un registre informatisé permettant d'établir des listes différenciées en fonction notamment du type de logement (en fonction du nombre de chambres, liste des mutations, liste pour logements adaptés, etc.) en y respectant toujours le classement par ordre chronologique.

Article 6 – Caractère adapté du logement

§1er. Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies par l'arrêté ministériel du 30 juin 2005 relatif à l'allocation de déménagement-installation et intervention dans le loyer.

Est adapté à la taille du ménage, le logement qui comprend, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant :

1° une chambre pour une personne isolée ou un couple. Les flats et studios sont réservés à des candidats isolés ou en couple;

2° une chambre supplémentaire par enfant. Cependant, peuvent occuper une seule chambre :

- deux enfants de sexe opposé de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 8 m²;
- trois enfants de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 12 m²;
- deux enfants de même sexe de moins de 18 ans, à condition que la pièce présente une surface minimale de 8 m²;
- trois enfants de même sexe de moins de 18 ans, à condition que la pièce présente une surface minimale de 12 m²;
- deux personnes de plus de 18 ans de même sexe, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 10 m² ;

3° une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage;

4° pour une famille monoparentale, le nombre de chambres à coucher nécessaire pour les enfants.

Il est tenu compte du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire *ou une convention*.

Article 7 – Procédure d'attribution du logement

§1er. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, la Régie doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent veille à contacter, par courrier recommandé, ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

Ce courrier adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes[6]:

- la disponibilité et le type de logement concerné;
- *l'adresse du logement concerné;*
- le loyer qui en sera demandé;
- le montant des éventuelles charges locatives fixes;
- les modalités de visite du bien, à savoir la date, l'heure et le lieu du rendez-vous;
- les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement;
- l'ordre de classement du demandeur;
- les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté.

§2. A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement, la Régie attribue le logement, au candidat locataire inscrit au registre le mieux classé, parmi les différents candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1er.

§3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de

6. Conformément à l'article 30§ 1, al. 3, les modalités de visite et de communication d'un accord doivent être identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

l'ordre chronologique des demandes d'inscription au registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location ou le type de logement.

§4. Cet ordre chronologique est pondéré par les critères cumulatifs suivants[7]*:...*

L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

§5. Pour l'attribution des logements soumis à un régime particulier (les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou encore les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels), l'ordre chronologique est pondéré par les critères spécifiques suivants[8]*:...*

§6. Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

§7. La Régie notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au §1er les motifs de non-attribution et les informent des voies et délais de recours par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier et de sa date de réception conformément à l'article 7 §2 de l'arrêté du [...].

Article 8 – Refus d'un logement

---

7. La Régie peut, tel que prévu à l'article 29 du Code, préciser, dans son règlement d'attribution, les critères objectifs et mesurables qui viendront pondérer l'ordre chronologique pour l'attribution des logements. Le nombre de points attaché à chacun de ces critères doit être fixé dans le règlement. *Par exemple: la famille monoparentale; le candidat-locataire contraint de quitter son logement en exécution d'un arrêté d'insalubrité pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale, d'une décision de la Direction de l'Inspection Régionale ou d'un arrêté d'expropriation; le ménage qui compte une personne devant quitter son logement pour cause de violences conjugales. Cet élément doit être attesté par un CPAS ou par un jugement coulé en force de chose jugée; le candidat-locataire âgé de plus de 70 ans qui doit quitter son logement; le candidat-locataire handicapé ou qui a une personne handicapée à sa charge au sens de l'article 135, 1er alinéa du Code des Impôts sur les Revenus. Chaque année, à la date d'anniversaire de l'inscription dans le registre du candidat-locataire.*

Il est rappelé que, conformément à l'article 29, alinéa 3, du Code, les critères qui seront choisis «doivent être objectifs et mesurables, et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution».

8. La Régie S précise, dans son règlement, les critères objectifs qui viendront pondérer l'ordre chronologique pour l'attribution des logements soumis à un régime d'attribution particulier. Le nombre de points attaché à chacun de ces critères doit être fixé dans le règlement.

§1er. Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté. Ce refus doit être motivé et adressé à la Régie par lettre recommandée ou y être déposé contre accusé de réception.

§2. Le candidat locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible en ce compris les charges, excède les capacités financières du ménage ;

2° Un logement manifestement non-adapté au handicape du candidat locataire.

Le candidat est tenu de fournir les éléments permettant à l'opérateur immobilier public d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

Article 9 - Dérogations

Conformément à l'article 31 du Code du logement, la Régie ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'extrême urgence. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Article 10 - Mutations

§1er A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer un logement adapté vacant. Le caractère adapté du logement est apprécié en fonction des critères tels que la taille du logement, l'accessibilité ou les revenus.

§2. Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement est sur-adapté, c'est-à-dire disposant d'au moins une chambre excédentaire.

§3. Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante.

§4 Un pourcentage (déterminé dans le règlement)des logements vacants est réservé aux ménages dont le logement est sur-occupé. Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations et y sont classées par ordre chronologique.

Article 11 – Recours

§ 1er Le recours en réformation visé par l'article 32, §2, du Code bruxellois du logement doit être introduit dans le mois de la notification de la décision

d'attribution. Ce recours vise toute décision qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité prise sur la base de l'article 4, §3, du présent règlement.

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée.

Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

§ 2. A partir de la date d'introduction du recours visée au paragraphe précédent, le fonctionnaire délégué du Gouvernement statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le fonctionnaire délégué du Gouvernement confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 7.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

Article 12 – Bail

Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions en vigueur concernant le bail d'habitation.

En cas de bail conclu pour six ans au moins, la Régie peut revoir le montant du loyer tous les trois ans, dans la mesure où le loyer pratiqué est inférieur au prix du marché et à condition que le locataire dispose de revenus supérieurs à ceux qui lui ont permis l'accès au logement.

Bijlage 5- Modeltoewijziginsreglement van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Dit modelreglement bevat **dwingende** bepalingen die rechtstreeks voortvloeien uit de bepalingen van de Huisvestingscode. Het bevat ook *facultatieve* bepalingen, die gesuggereerd worden aan de operator, deze worden in het cursief aangeduid in de tekst.

Artikel 1 – Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur worden gesteld door de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ("de G.O.M.B."), met uitzondering van de transitwoningen zoals bepaald in artikel 2, 24° van de Code.

Zijn bijgevolg onderworpen aan dit reglement: de woningen die deel uitmaken van het privébestand van de G.O.M.B., in het bijzonder[1]:...

Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden tot het Register van de kandidaat-huurders[2]

Om ingeschreven te kunnen worden in het Register van de kandidaat-huurders:

1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig, ontvoogde minderjarige of begeleid zelfstandig wonende minderjarige zijn.
(De begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).
2° Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar zijn van een gebouw bestemd voor huisvesting.
3° Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger ligt[3] dan ...

Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van de kandidaat-huurders[4]

---

[1]. Er wordt aan de G.O.M.B. gesuggereerd om in artikel 1 van haar reglement een lijst in te voegen met al de woningtypes die ze te huur aanbiedt om de kandidaat-huurder de mogelijkheid te bieden om over een overzicht te beschikken van de woningen die te huur aangeboden zijn (vb.: de woningen verkregen uit eigen middelen, de woningen aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit; de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen, enz.

[2]. Indien de G.O.M.B. inschrijvingsvoorwaarden (of toelatingsvoorwaarden) voor het register bepaalt, zal hij artikel 27, §1, laatste lid van de Code, moeten naleven dat nader omschrijft dat "De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen."

[3]. *De G.O.M.B. kan in zijn reglement voorzien in de toepassing van verschillende inkomensplafonds in functie van de verschillende categorieën van woningen die het te huur stelt.*

[4]. De G.O.M.B. *kan, in haar reglement, specifieke toelatingsvoorwaarden voor het register van*

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 2 moet de kandidaat-huurder die zich een woning wil laten toewijzen waarvoor een specifieke regeling geldt, voldoen aan de volgende specifieke voorwaarden:...

Artikel 4 - Aanvraag voor een woning

§1. De procedure voor het indienen van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels [5]:

De huisvestingsaanvragen moeten worden ingediend door middel van een papieren formulier dat beschikbaar is op de website van de G.O.M.B. of op aanvraag bij de G.O.M.B. Het formulier moet behoorlijk ingevuld en ondertekend worden door de kandidaat- huurder en door alle andere meerderjarige leden van het gezin.

Bij het formulier moeten de volgende documenten verplicht worden toegevoegd:

1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of van het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;
2° een samenstelling van het gezin uitgereikt door het gemeentebestuur;
3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of van de overeenkomst die de voorwaarden vastlegt van opvang van de kinderen die niet op permanente wijze in het gezin verblijven;
4° een verklaring op erewoord dat geen enkel gezinslid in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar is van een gebouw bestemd voor huisvesting;
4° de bewijzen van inkomsten van alle gezinsleden die niet onder de categorie kind ten laste vallen: laatste beschikbare aanslagbiljet of bij gebrek hieraan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van de inkomens van de gezinsleden vast te stellen.
5° elk document dat door de G.O.M.B. nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.

§2. De kandidatuur wordt gericht aan de G.O.M.B. via aangetekende brief of wordt er afgegeven tegen ontvangstbewijs. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs gelden als bewijs voor de datum van indiening van de kandidatuur.

Binnen de vijftien werkdagen na de indiening van de kandidatuur wijst de G.O.M.B. de kandidaat erop, in voorkomend geval, welke documenten, noodzakelijk om zijn aanvraag te onderzoeken, ontbreken. In dit geval beschikt de kandidaat-huurder over een termijn van vijftien werkdagen om zijn dossier te vervolledigen.

§ 3. De G.O.M.B. beschikt over een termijn van 15 werkdagen, geteld vanaf de dag waarop het dossier volledig is, om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de kandidatuur en om de kandidaat met aangetekend schrijven zijn gemotiveerde beslissing mee te delen.

Met hetzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder, indien de kandidatuur gevalideerd is, een ontvangstbewijs met vermelding van de datum van inschrijving, het kandidaatnummer en de na te

---

kandidaat-huurders nader omschrijven voor woningen die aan een bijzonder stelsel onderworpen zijn , zoals de woningen aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit of de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen.

5 . Artikel 26 van de Code bepaalt dat het toewijzingsreglement de criteria en de procedure van toewijzing van de woningen moet vastleggen.

leven verplichtingen voor het vervolg van het dossier.

§4. De kandidaat-huurder deelt binnen een maximale termijn van twee maanden elke wijziging van de samenstelling van het gezin mee, elke adreswijziging of elke andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen, zo niet kan zijn kandidaatstelling geschrapt worden.

De kandidaat-huurder bevestigt, op vraag van de G.O.M.B., jaarlijks zijn kandidaatstelling, binnen de 30 dagen na de verjaardatum van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt gericht aan de G.O.M.B. per aangetekende brief of wordt er afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Bij gebreke daarvan richt de G.O.M.B. aan de kandidaat-huurder een brief, via aangetekend schrijven of via elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen, die hem ervan op de hoogte stelt dat hij geschrapt zal worden uit het register indien hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen de maand na ontvangst van deze brief.

Artikel 5 - Register

§ 1. Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt de G.O.M.B. een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Het register omvat het nummer van de kandidatuur, de inschrijvingsdatum, de gezinssamenstelling en het gevraagde type woning.

Dit register vermeldt voor elke aanvrager, waarvan de identiteit vastgesteld wordt via een volgnummer:

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toekenning van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, zoals (niet exhaustief) de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of de aanwezigheid van een handicap, als om de elementen die de aanvrager in de mogelijkheid stellen om één of ander wegingscriterium te doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;
2° in voorkomend geval, de woning die hem toegewezen werd;
3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;
4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing.

In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van de aanvrager wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

Het register vermeldt geen identiteitsgegevens van de aanvragers. De overeenstemming tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor de G.O.M.B.

§2. Dit Register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de raadsleden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§3. Om het beheer van zijn patrimonium ter vergemakkelijken kan de G.O.M.B. ook een geïnformatiseerd register bijhouden waarmee ze gedifferentieerde lijsten kan opmaken in functie van het type woning (in functie van het aantal kamers, doorstromingslijsten, lijsten voor aangepaste

woningen, enz.), steeds mits inachtneming van de chronologische volgorde.

Artikel 6 – Aangepast karakter van de woning

§ 1. De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de gezinsgrootte in verband met de bezettingsnormen die werden vastgesteld door het ministerieel besluit van 30 juni 2005 betreffende de verhuis-installatietoelage en tussenkomst in de huur.

Is aangepast aan de gezinsgrootte, de woning die, in functie van de gezinssamenstelling, het volgende aantal kamers bevat:

1° een kamer voor een alleenstaande of een koppel. De flats en studio's zijn voorbehouden voor alleenstaande of samenlevende kandidaten;

2° een bijkomende kamer per kind. Kunnen evenwel een enkele kamer betrekken:

- twee kinderen van verschillend geslacht van minder dan 12 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 8 m² heeft;
- drie kinderen van minder dan 12 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 12 m² heeft;
- twee kinderen van hefzelfde geslacht van minder dan 18 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 8 m² heeft;
- drie kinderen van hefzelfde geslacht van minder dan 18 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 12 m² heeft;
- twee kinderen van hetzelfde geslacht van meer dan 18 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 10 m² heeft;

3° een bijkomende slaapkamer voor de meerderjarige persoon die of het koppel dat van het gezin deel uitmaakt;

4° voor een eenoudergezin, het aantal slaapkamers dat voor de kinderen noodzakelijk is.

Er wordt rekening gehouden met de in een gerechtelijke beslissing of een overeenkomst geacteerde huisvestingsmodaliteiten van het kind of de kinderen bij het ene of het andere gezinslid.

Artikel 7 – Toewijzingsprocedure van de woning

§ 1. **Telkens als de G.O.M.B., overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van haar vacante woningen moet toewijzen, neemt de bevoegde administratieve dienst, per aangetekend schrijven of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het register wier kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens dit artikel.**

Deze brief aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie [6]:

[6] . Overeenkomstig artikel 30 § 1, 3de lid moeten de voorwaarden van bezoek en van communicatie van een akkoord identiek zijn voor alle aanvragers en zo ontworpen zijn dat ze bepaalde categorieën van normaal toegewijde aanvragers niet zonder toelaatbare reden diskwalificeren.

- de beschikbaarheid en het type van betrokken woning;
- het adres van de betrokken woning;
- de huurprijs die ervoor gevraagd zal worden;
- het bedrag van de eventuele vaste huurlasten;
- de toepassingsregels voor het bezoek van het pand, te weten de datum, het uur en de plek van de afspraak;
- de toepassingsregels, met inbegrip van de termijn, volgens welke de aanvragers hun akkoord voor het huren van de woning kenbaar kunnen maken;
- de volgorde van rangschikking van de aanvrager;
- *de regels en criteria van toewijzing van de woning; het schrijven herneemt integraal de tekst van het goedgekeurde toewijzingsreglement.*

§2. Met uitzondering van de afwijkingen bedoeld in artikel 10 van huidig reglement, wijst de G.O.M.B. de woning toe aan de kandidaat-huurder ingeschreven in het register en het best geklasseerd die binnen de voorziene vormen en termijnen een positief antwoord gegeven heeft op het schrijven bedoeld in paragraaf 1.

§3. In overeenstemming met artikel 29 van de Code, volgt het klassement van de kandidaten de volgorde van de inschrijvingsaanvragen in het register die in overeenstemming zijn met het aantal kamers van de te huur gestelde woning of het type van woning.

§4. Deze chronologische volgorde wordt door de volgende cumulatieve criteria gewogen[7]:...

De chronologische volgorde geeft de doorslag voor de gezinnen waarvan de aanvraag hetzelfde aantal punten bekomen heeft.

§ 5. Voor de toewijzing van de woningen die aan een bijzonder stelsel onderworpen zijn (de woningen aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit of de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen), wordt de chronologische volgorde in het licht van de volgende

---

[7] . De G.O.M.B. kan, zoals bepaald in artikel 29 van de Code, in haar toewijzingsreglement, de objectieve en meetbare criteria nader omschrijven die bij de chronologische volgorde voor de toewijzing van de woningen in aanmerking genomen zullen worden. Het aantal punten dat aan elk van deze criteria gehecht is, moet in het reglement vastgelegd worden. Bijvoorbeeld: het eenoudergezin; de kandidaat-huurder die zijn woning moet verlaten in uitvoering van een ongezondheidsbesluit genomen door de burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet, van een beslissing van de Directie van de Gewestelijke Inspectie of van een onteigeningsbesluit; het gezin dat een persoon telt dat zijn woning moet verlaten wegens partnergeweld. Dit element moet door een OCMW of door een in kracht van gewijsde gegane veroordeling gestaafd worden; de kandidaat-huurder ouder dan 70 jaar die zijn woning dient te verlaten; de gehandicapte kandidaat-huurder of die een gehandicapte persoon te zijner laste heeft in de zin van artikel 135, 1e lid het Wetboek van de Inkomstenbelastingen. Elk jaar, op de verjaardatum van de inschrijving in het register van de kandidaat-huurder.

Er wordt aan herinnerd dat, in overeenstemming met artikel 29, 3e lid, van de Code, de criteria die gekozen zullen worden "objectief en meetbaar moeten zijn, en geen betrekking mogen hebben op de ligging van het verblijf van de kandidaat of het minimaal bedrag van zijn inkomsten. Hun gewicht in het toewijzingsmechanisme moet in het

specifieke criteria afgewogen[8]:...

§6. Elke beslissing van toewijzing van een woning wordt formeel gemotiveerd.

§7. De G.O.M.B. betekent aan de niet-weerhouden kandidaat-huurders bedoeld in §1, *de redenen van niet-toewijzing en brengt hen op de hoogte van de rechtsmiddelen en termijnen, bij aangetekend schrijven of door elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief en de ontvangstdatum ervan te bewijzen, in overeenstemming met artikel 7 §2 van het besluit van [...].*

Artikel 8 – Weigering van een woning

§1. Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen omkleed zijn en per aangetekende brief naar de G.O.M.B. gestuurd worden of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

§2. De kandidaat-huurder kan zonder te worden gesanctioneerd een woning weigeren die één van de volgende kenmerken vertoont:

1° een woning waarvan de vereiste huurprijs met inbegrip van de lasten de financiële mogelijkheden van het gezin overschrijden;
2° een woning die duidelijk niet aan de handicap van de kandidaat-huurder aangepast is.

De kandidaat-huurder is ertoe gehouden om de elementen te verstrekken die de openbare vastgoedoperator in staat stellen de gegrondheid van de ingeroepen redenen te beoordelen.

Artikel 9 - Afwijkingen

Overeenkomstig artikel 31 van de Huisvestingscode kan de G.O.M.B. enkel van het Toewijzingsreglement afwijken wanneer een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Deze afwijking moet formeel gemotiveerd en vermeld worden in de kantlijn van het Register.

Artikel 10 - Doorstromingen

§ 1. Op zijn vraag kan de huurder die een woning betrekt die niet langer aangepast is een vacante aangepaste woning voorgesteld worden. Het aangepaste karakter van de woning wordt beoordeeld in functie van bepaalde criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

§2. De aanvragen tot doorstroming krijgen absolute voorrang ten opzichte van de nieuwe kandidaturen wanneer het een overmatige woning betreft, dat betekent dat ze minstens één kamer te veel heeft.

§3. Aan elk huurgezin dat een overmatige huurwoning betrekt kan een voorstel tot doorstroming naar

Toewijzingsreglement beschreven worden.

[8]. De G.O.M.B. omschrijft nader in haar reglement de objectieve criteria die in aanmerking genomen zullen worden bij de volgorde voor de toewijzing van woningen onderworpen aan een bijzonder toewijzingsstelsel. Het aantal punten dat aan elk van deze criteria gehecht is, moet in het reglement vastgelegd worden.

een minder grote woning aangeboden worden.

§ 4. Een percentage (vastgelegd in het reglement) van de vacante woningen is voorbehouden aan gezinnen die een overbewoonde woning betrekken. Deze aanvragen tot doorstroming worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst, het doorstromingsregister, en worden er chronologisch gerangschikt.

Artikel 11 – Beroep

§ 1. Het beroep tot hervorming bedoeld in artikel 32, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode moet binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, ingesteld worden. Dit beroep beoogt elke beslissing die een kandidaat-huurder benadeelt, met inbegrip van een beslissing van niet ontvankelijkheid genomen op basis van artikel 4 , §3, van huidig reglement.

Dit beroep wordt aan de gemachtigde ambtenaar van de Regering via aangetekende brief verzonden.

Het bezwaarschrift maakt nauwkeurig melding van de betwiste beslissing en de argumenten voor deze betwisting.

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep dient de Regering gemachtigde ambtenaar een uitspraak te doen over het beroep binnen een termijn van één maand.

De door de Regering gemachtigde ambtenaar- bevestigt of herziet de betwiste beslissing. In deze laatste veronderstelling draagt zijn beslissing alle gevolgen van een toewijzingsbeslissing genomen krachtens artikel 7.

De beslissing in beroep wordt betekend aan de verzoeker en vermeldt de gewone beschikbare rechtsmiddelen.

Artikel 2 – Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd in naleving van de geldende bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomst.

In het geval van een huurovereenkomst die voor minstens zes jaar gesloten werd, kan de G.O.M.B. het bedrag van de huurprijs elke drie jaar herzien, in die mate dat de toegepaste huurprijs lager is dan de marktprijs en op voorwaarde dat de huurder beschikt over inkomsten die hoger zijn dan de inkomsten waardoor hij toegang tot de woning kreeg.

Annexe 5- Règlement-type d'attribution de la Société de Développement de la Région de Bruxelles-capitale

Ce règlement-type contient des dispositions **obligatoires** qui découlent directement des dispositions du Code du Logement. Il contient également des dispositions ***facultatives,*** suggérées à l'opérateur, celles-ci sont en italique dans le texte.

Article 1er – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par Société de Développement de la Région de Bruxelles-capitale (« la S.D.R.B. »), à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code.

Sont dès lors soumis au présent règlement les logements faisant partie du domaine privé de la S.D.R.B., notamment[1]*:...*

Article 2 – Conditions d'admission générales au Registre des candidats-locataires[2]

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires:

1° Le candidat-locataire doit être majeur, être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie. (Le mineur mis en autonomie est la personne âgée de moins de dix huit ans qui bénéficie d'une mesure de suivi en logement autonome déterminée par le Service compétent de l'aide à la jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le CPAS).
2° Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement.

3° Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs[3] *à ...*

---

1. *Il est suggéré à la S.D.R.B. d'insérer à l'article 1er de son règlement, une liste de tous les types de logement qu'elle met en location afin de permettre à chaque candidat-locataire d'avoir un aperçu des logements mis en location (ex.: les logements réalisés sur fonds propres; les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite; les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels, etc.*
2. Si la S.D.R.B. prévoit des conditions d'inscription (ou d'admission) au registre, elle respectera l'article 27, §1er, dernier alinéa du Code qui précise que «La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus».
3. *La S.D.R.B. peut prévoir, dans son règlement, l'application de plafonds de revenus différents en fonction des différentes catégories de logements qu'elle met en location.*

Article 3- Conditions d'admission spécifiques au Registre des candidats-locataires[4]

Outre les conditions d'admission générales prévues à l'article 2, le candidat-locataire qui souhaite se voir attribuer un logement soumis à un régime particulier, doit répondre aux conditions spécifiques suivantes:...

Article 4- Demande de logement

§1. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles fixées ci-après[5]:

Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire papier disponible sur le site internet de la S.D.R.B. ou sur demande auprès de la S.D.R.B. Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat- locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

1° une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage;
2° une composition de ménage délivrée par l'administration communale;
3° le cas échéant, une copie du jugement ou de la convention qui définit les modalités de garde des enfants qui ne vivent pas dans le ménage de manière permanente;
4° une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement;
4° les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge: dernier avertissement extrait de rôle disponible ou à défaut, tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage;
5° tout document jugé utile par la S.D.R.B. pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

§2. La candidature est adressée à la S.D.R.B. par lettre recommandée ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception font foi quant à la date d'introduction de la candidature.

Dans les quinze jours ouvrables de l'introduction de la candidature, la S.D.R.B. indique au candidat, le cas échéant, quels sont les documents manquants nécessaires à l'examen de sa demande. Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour

---

4. *La S.D.R.B. peut préciser, dans son règlement, des conditions spécifiques d'admission au registre des candidats-locataires pour les logements soumis à un régime particulier, c, les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou encore les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels.*
5. L'article 26 du Code prévoit que le règlement d'attribution doit déterminer les critères et la procédure d'attribution des logements.

compléter son dossier.

§3. La S.D.R.B. dispose d'un délai de quinze jours ouvrables, à partir du jour où le dossier est complet, pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et notifier sa décision, dûment motivée, au candidat, par courrier recommandé.

Par ce même courrier, si la candidature est validée, le candidat-locataire reçoit un accusé de réception mentionnant la date de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

§4. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de deux mois, toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Le candidat-locataire confirme, à la demande de la S.D.R.B., sa candidature annuellement, dans les 30 jours de la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation annuelle est adressée à la S.D.R.B. par courrier recommandé ou y est déposée contre accusé de réception.

A défaut, la S.D.R.B. adresse au candidat-locataire un courrier par recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

Article 5 - Registre

§1er Conformément à l'article 27, §1er, du Code, la S.D.R.B. tient un registre, reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

Le registre contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, la composition du ménage et le type de logement demandé.

Ce registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre:

1° les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible, comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap, et les éléments permettant au demandeur de faire valoir l'un ou l'autre critères de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code;
2° le cas échéant, le logement qui lui a été attribué;
3° le cas échéant, l'adresse de ce logement;
4° le cas échéant, la date de la décision d'attribution.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les plus brefs délais.

Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'à la S.D.R.B.

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, la S.D.R.B. peut également tenir un registre informatisé permettant d'établir des listes différenciées en fonction notamment du type de logement (en fonction du nombre de chambres, liste des mutations, liste pour logements adaptés, etc.) en y respectant toujours le classement par ordre chronologique.

Article 6 – Caractère adapté du logement

§1er. Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies par l'arrêté ministériel du 30 juin 2005 relatif à l'allocation de déménagement-installation et intervention dans le loyer.

Est adapté à la taille du ménage, le logement qui comprend, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant :

1° une chambre pour une personne isolée ou un couple. Les flats et studios sont réservés à des candidats isolés ou en couple;

2° une chambre supplémentaire par enfant. Cependant, peuvent occuper une seule chambre :

- deux enfants de sexe opposé de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 8 m²;
- trois enfants de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 12 m²;
- deux enfants de même sexe de moins de 18 ans, à condition que la pièce présente une surface minimale de 8 m²;
- trois enfants de même sexe de moins de 18 ans, à condition que la pièce présente une surface minimale de 12 m²;
- deux personnes de plus de 18 ans de même sexe, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 10 m² ;

3° une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage;

4° pour une famille monoparentale, le nombre de chambres à coucher nécessaire pour les enfants.

Il est tenu compte du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire *ou une convention.*

Article 7 – Procédure d'attribution du logement

§1er. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, la S.D.R.B. doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent veille à contacter, par courrier recommandé, ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

Ce courrier adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes[6]:

- la disponibilité et le type de logement concerné;
- *l'adresse du logement concerné;*
- le loyer qui en sera demandé;
- le montant des éventuelles charges locatives fixes;
- les modalités de visite du bien, à savoir la date, l'heure et le lieu du rendez-vous;
- les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement;
- l'ordre de classement du demandeur;
- les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté.

§2. A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement, la S.D.R.B. attribue le logement, au candidat locataire inscrit au registre le mieux classé, parmi les différents candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1er.

§3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique des demandes d'inscription au registre qui sont en adéquation

6. Conformément à l'article 30§ 1, al. 3, les modalités de visite et de communication d'un accord doivent être identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

avec le nombre de chambres du logement mis en location ou le type de logement.

§4. Cet ordre chronologique est pondéré par les critères cumulatifs suivants[7]:...

L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

§5. Pour l'attribution des logements soumis à un régime particulier (les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou encore les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels), l'ordre chronologique est pondéré par les critères spécifiques suivants[8]:...

§6. Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

§7. La S.D.R.B. notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au §1er les motifs de non-attribution et les informent des voies et délais de recours par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier et de sa date de réception conformément à l'article 7 §2 de l'arrêté du [...]..

Article 8 – Refus d'un logement

§1er. Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté. Ce refus doit être

---

7. La S.D.R.B. peut, tel que prévu à l'article 29 du Code, préciser, dans son règlement d'attribution, les critères objectifs et mesurables qui viendront pondérer l'ordre chronologique pour l'attribution des logements. Le nombre de points attaché à chacun de ces critères doit être fixé dans le règlement. *Par exemple: la famille monoparentale; le candidat-locataire contraint de quitter son logement en exécution d'un arrêté d'insalubrité pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale, d'une décision de la Direction de l'Inspection Régionale ou d'un arrêté d'expropriation; le ménage qui compte une personne devant quitter son logement pour cause de violences conjugales. Cet élément doit être attesté par un CPAS ou par un jugement coulé en force de chose jugée; le candidat-locataire âgé de plus de 70 ans qui doit quitter son logement; le candidat-locataire handicapé ou qui a une personne handicapée à sa charge au sens de l'article 135, 1er alinéa du Code des Impôts sur les Revenus. Chaque année, à la date d'anniversaire de l'inscription dans le registre du candidat-locataire.*

Il est rappelé que, conformément à l'article 29, alinéa 3, du Code, les critères qui seront choisis «doivent être objectifs et mesurables, et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution».

8. La S.D.R.B. précise, dans son règlement, les critères objectifs qui viendront pondérer l'ordre chronologique pour l'attribution des logements soumis à un régime d'attribution particulier. Le nombre de points attaché à chacun de ces critères doit être fixé dans le règlement.

motivé et adressé à la S.D.R.B.e par lettre recommandée ou y être déposé contre accusé de réception.

§2. Le candidat locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible en ce compris les charges, excède les capacités financières du ménage ;

2° Un logement manifestement non-adapté au handicape du candidat locataire.

Le candidat est tenu de fournir les éléments permettant à l'opérateur immobilier public d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

Article 9 - Dérogations

Conformément à l'article 31 du Code du logement, la S.D.R.B. ne peut déroger au Règlement d'attribution qu' en faveur d'un demandeur en situation d'extrême urgence. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Article 10 - Mutations

§1er A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer un logement adapté vacant. Le caractère adapté du logement est apprécié en fonction des critères tels que la taille du logement, l'accessibilité ou les revenus.

§2. Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement est sur-adapté, c'est-à-dire disposant d'au moins une chambre excédentaire.

§3. Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante.

§4 Un pourcentage (déterminé dans le règlement)des logements vacants est réservé aux ménages dont le logement est sur-occupé. Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations et y sont classées par ordre chronologique.

Article 11 – Recours

§ 1er Le recours en réformation visé par l'article 32, §2, du Code bruxellois du logement doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision qui lèse un candidat-locataire, en ce

compris une décision d'irrecevabilité prise sur la base de l'article 4, §3, du présent règlement.

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée.

Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

§ 2. A partir de la date d'introduction du recours visée au paragraphe précédent, le fonctionnaire délégué du Gouvernement statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le fonctionnaire délégué du Gouvernement confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 7.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

Article 12 – Bail

Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions en vigueur concernant le bail d'habitation.

En cas de bail conclu pour six ans au moins, la S.D.R.B. peut revoir le montant du loyer tous les trois ans, dans la mesure où le loyer pratiqué est inférieur au prix du marché et à condition que le locataire dispose de revenus supérieurs à ceux qui lui ont permis l'accès au logement.

Bijlage 6:

Bijlage IX: Modeltoewijzingsreglement voor de sociale verhuurkantoren

Dit modelreglement bevat **dwingende** bepalingen die rechtstreeks voortvloeien uit de bepalingen van de Huisvestingscode. Het bevat ook ***facultatieve*** bepalingen, die gesuggereerd worden aan de operator, deze worden in het cursief aangeduid in de tekst.

Artikel 1 – Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur aangeboden worden door de sociale verhuurkantoren ("SVK's"), met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2, 22° van de Code.

Vallen bijgevolg onder dit reglement de volgende woningen: [1]:...

Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden tot het Register van de kandidaat-huurders[2]

Om ingeschreven te kunnen worden in het Register van de kandidaat-huurders:

1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig, ontvoogde minderjarige of begeleid zelfstandig wonende minderjarige zijn.
(De begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).
2° Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar zijn van een gebouw bestemd voor huisvesting.

3° Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger ligt dan ...

---

[1]. *Er wordt aan het S.V.K. gesuggereerd om in artikel 1 van zijn reglement een lijst in te voegen met alle woningtypes die het te huur aanbiedt om de kandidaat-huurder de mogelijkheid te bieden om over een overzicht te beschikken van de woningen die te huur aangeboden zijn (bv.: woningen aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit; gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen, enz.*

[2]. Indien het S.V.K. inschrijvingsvoorwaarden (of toelatingsvoorwaarden) voor het register bepaalt, zal hij artikel 27, §1, laatste lid van de Code, moeten naleven dat nader omschrijft dat "De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen."

Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van de kandidaat-huurders[3][4]

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 2 moet de kandidaat-huurder die zich een woning wil laten toewijzen waarvoor een specifieke regeling geldt, voldoen aan de volgende specifieke voorwaarden:...

Artikel 4 - Aanvraag voor een woning

§1. De procedure voor het indienen van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels [5]:

De aanvragen voor een woning worden ingediend aan de hand van een formulier dat te vinden is op de internetsite van het S.V.K. of dat op aanvraag bekomen kan worden bij het S.V.K. Het formulier moet behoorlijk ingevuld en ondertekend worden door de kandidaat-huurder en door alle andere meerderjarige leden van het gezin.

Bij het formulier moeten de volgende documenten verplicht worden toegevoegd:

1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of van het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;
2° een samenstelling van het gezin uitgereikt door het gemeentebestuur;
3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of van de overeenkomst die de voorwaarden vastlegt van opvang van de kinderen die niet op permanente wijze in het gezin verblijven;
4° een verklaring op erewoord dat geen enkel gezinslid in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar is van een gebouw bestemd voor huisvesting;
4° de bewijzen van inkomsten van alle gezinsleden die niet onder de categorie kind ten laste vallen: laatste beschikbare aanslagbiljet of bij gebrek hieraan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van de inkomens van de gezinsleden vast te stellen.
5° elk document dat door het S.V.K. nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.

§2. De kandidatuur wordt gericht aan het S.V.K. door aangetekende brief of wordt er afgegeven tegen ontvangstbewijs. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs

---

[3]. *Het S.V.K. kan, in zijn reglement, specifieke toelatingsvoorwaarden voor het register van kandidaat-huurders nader omschrijven voor woningen die aan een bijzonder stelsel onderworpen zijn, zoals gesubsidieerde woningen, woningen aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit, gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen.*

[4] Indien het S.V.K. in zijn huurwoningenbestand over woningen beschikt die op de huurtoelage recht geven, is hij ertoe gehouden om in overeenstemming met artikel 29, 4e lid van de Code, de toetredingsvoorwaarden voor de huurtoelage zoals die door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage bepaald zijn, nader te omschrijven.

[5]. Artikel 26 van de Code bepaalt dat het toewijzingsreglement de criteria en de procedure van toewijzing van de woningen moet vastleggen.

gelden als bewijs voor de datum van indiening van de kandidatuur.

Binnen de vijftien werkdagen na de indiening van de kandidatuur wijst het SVK de kandidaat erop, in voorkomend geval, welke documenten, noodzakelijk om zijn aanvraag te onderzoeken, ontbreken. In dit geval beschikt de kandidaat-huurder over een termijn van vijftien werkdagen om zijn dossier te vervolledigen.

§ 3. *Het SVK beschikt over een termijn van 15 werkdagen, geteld vanaf de dag waarop het dossier volledig is, om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de kandidatuur en om de kandidaat met aangetekend schrijven zijn gemotiveerde beslissing mee te delen.*

Met hetzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder, indien de kandidatuur gevalideerd is, een ontvangstbewijs met vermelding van de datum van inschrijving, het kandidaatnummer en de na te leven verplichtingen voor het vervolg van het dossier.

§4. De kandidaat-huurder deelt binnen een maximale termijn van twee maanden elke wijziging van de samenstelling van het gezin mee, elke adreswijziging of elke andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen, zo niet kan zijn kandidaatstelling geschrapt worden.

De kandidaat-huurder bevestigt, op vraag van het S.V.K., jaarlijks zijn kandidaatstelling, binnen de 30 dagen na de verjaardatum van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt gericht aan het S.V.K. door aangetekende brief of wordt er afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Bij gebreke daarvan richt het S.V.K. aan de kandidaat-huurder een brief, via aangetekend schrijven of via elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen, die hem op de hoogte stelt dat hij geschrapt zal worden uit het register indien hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen de maand na ontvangst van deze brief.

Artikel 5 - Register

§ 1. Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt het SVK een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Het register omvat het nummer van de kandidatuur, de inschrijvingsdatum, de gezinssamenstelling en het gevraagde type woning.

Dit register vermeldt voor elke aanvrager, waarvan de identiteit vastgesteld wordt via een volgnummer:

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toekenning van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, zoals (niet exhaustief) de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of de aanwezigheid van een handicap, als om de elementen

die de aanvrager in de mogelijkheid stellen om één of ander wegingscriterium te doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;
2° in voorkomend geval, de woning die hem toegewezen werd;
3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;
4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing.
5° in voorkomend geval, het motief tot schrapping uit het register.

In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van de aanvrager wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

Het register vermeldt geen identiteitsgegevens van de aanvragers. De link tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het S.V.K.

§2. Dit register is toegankelijk voor raadpleging minstens voor de aanvragers, voor de gemeenteraadsleden, voor de raadsleden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van de huidige gemeente en voor de leden van het Parlement en van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Artikel 6 – Aangepast karakter van de woning

§ 1. De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de gezinsgrootte in het licht van de bezettingsnormen die zijn vastgesteld in artikel 10 van het besluit van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren.

Krachtens deze bepaling is aangepast aan de gezinsgrootte, de woning die, in functie van de gezinssamenstelling, het volgende aantal kamers bevat:

> *1° een kamer voor een alleenstaande of een koppel. De flats en studio's zijn voorbehouden voor alleenstaande of samenlevende kandidaten;*
>
> *2° een bijkomende kamer per kind. Kunnen evenwel een enkele kamer betrekken:*
>
> *- twee kinderen van verschillend geslacht van minder dan 12 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 9 m² heeft;*
> *- twee kinderen van hetzelfde geslacht, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 9 m² heeft;*
> *- drie kinderen van minder dan 12 jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 12 m² heeft;*

Er wordt rekening gehouden met de in een gerechtelijke beslissing *of een overeenkomst* geacteerde huisvestingsmodaliteiten van het kind of de kinderen bij het ene of het andere gezinslid.

Artikel 7 – Toewijzingsprocedure van de woning

§ 1. Telkens wanneer het S.V.K., overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van

haar vacante woningen voor verhuur moet toewijzen, neemt de bevoegde administratieve dienst, per aangetekend schrijven of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het register wier kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens dit artikel.

Dit contact kan ook per e-mail gebeuren, op voorwaarde dat de betrokken aanvrager expliciet en schriftelijk gevraagd heeft om op deze manier te communiceren en hier in de tussentijd niet op is teruggekomen. Deze communicatiewijze kan hem niet opgelegd worden.

Deze brief of e-mail aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie [6]:

- de beschikbaarheid en het type van betrokken woning;
- *het adres van de betrokken woning;*
- de huurprijs die ervoor gevraagd zal worden;
- het bedrag van de eventuele vaste huurlasten;
- de toepassingsregels voor het bezoek van het pand, te weten de datum, het uur en de plek van de afspraak;
- de toepassingsregels, met inbegrip van de termijn, volgens welke de aanvragers hun akkoord voor het huren van de woning kenbaar kunnen maken;
- de volgorde van rangschikking van de aanvrager;
- *in voorkomend geval, zijn recht op het genot van een huurtoelage en de gedetailleerde weergave hiervan;*
- de regels en criteria van toewijzing van de woning; het schrijven herneemt integraal de tekst van het goedgekeurde toewijzingsreglement.

§2. Met uitzondering van de afwijkingen bedoeld in artikel 10 van huidig reglement, wijst het S.V.K. de woning toe aan de kandidaat-huurder ingeschreven in het register en het best geklasseerd die binnen de voorziene vormen en termijnen een positief antwoord gegeven heeft op het schrijven bedoeld in paragraaf 1.

§3. In overeenstemming met artikel 29 van de Code volgt de rangschikking van de kandidaten de chronologische, eventueel op basis van de criteria die in onderhavig toewijzingsreglement worden vastgesteld gewogen, volgorde van de inschrijvingsaanvragen in het register die in overeenstemming zijn met het aantal kamers van de te huur gestelde woning of het type van woning.

§4. Deze chronologische volgorde wordt door de volgende cumulatieve criteria gewogen[7]:...

---

[6]. Overeenkomstig artikel 30 § 1, 3de lid moeten de voorwaarden van bezoek en van communicatie van een akkoord identiek zijn voor alle aanvragers en zo ontworpen zijn dat ze bepaalde categorieën van normaal toegewijde aanvragers niet zonder toelaatbare reden diskwalificeren.

[7]. Het S.V.K. kan, zoals bepaald in artikel 29 van de Code, in zijn toewijzingsreglement, de

De chronologische volgorde geeft de doorslag voor de gezinnen waarvan de aanvraag hetzelfde aantal punten bekomen heeft.

§ 5. In afwijking op paragraaf 3 wordt voor de toewijzing van de woningen die in het kader van de wijkcontracten gesubsidieerd worden een absolute voorrang verleend aan de mensen die de woningen vóór de uitvoering van de werken betrokken.

§ 6. Voor de toewijzing van de woningen die aan een bijzonder stelsel onderworpen zijn (woningen aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit, woningen voorbehouden aan een persoon die zijn hoedanigheid van dakloze verliest, of ook solidaire of intergenerationele woningen), wordt de chronologische volgorde in op basis van de volgende specifieke criteria afgewogen[8]*:...*

§6. In overeenstemming met artikel 30 §3 van de code wordt elke beslissing tot toewijziging van een woning formeel gemotiveerd.

Wanneer het gaat om een kandidaat-huurder die voldoet aan de toekenningsvoorwaarden voor een huurtoelage en om een geplafonneerde huurprijs in overeenstemming met het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage, wordt in de beslissing tot toewijzing de mogelijkheid vermeld om van een huurtoelage te genieten.

§7. Het S.V.K. geeft kennis aan de niet gekozen kandidaat-huurders bedoeld in §1

---

objectieve en meetbare criteria nader omschrijven die bij de chronologische volgorde voor de toewijzing van de woningen in aanmerking genomen zullen worden. Het aantal punten dat aan elk van deze criteria gehecht is, moet in het reglement vastgelegd worden. Bijvoorbeeld: *het eenoudergezin; de kandidaat-huurder die zijn woning moet verlaten in uitvoering van een ongezondheidsbesluit genomen door de burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet, van een beslissing van de Directie van de Gewestelijke Inspectie of van een onteigeningsbesluit;* het gezin dat een persoon telt dat zijn woning moet verlaten wegens partnergeweld. *Dit element moet door een OCMW of door een in kracht van gewijsde gegane veroordeling gestaafd worden; de kandidaat-huurder ouder dan 70 jaar die zijn woning dient te verlaten; de gehandicapte kandidaat-huurder of die een gehandicapte persoon te zijner laste heeft. Elk jaar, op de verjaardatum van de inschrijving in het register van de kandidaat-huurder.*

Er wordt aan herinnerd dat, in overeenstemming met artikel 29, 3e lid, van de Code, de criteria die gekozen zullen worden "objectief en meetbaar moeten zijn, en geen betrekking mogen hebben op de ligging van het verblijf van de kandidaat of het minimaal bedrag van zijn inkomsten. Hun gewicht in het toewijzingsmechanisme moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden.

[8]. Het S.V.K. omschrijft nader in zijn reglement de objectieve criteria die in aanmerking genomen zullen worden bij de volgorde voor de toewijzing van woningen onderworpen aan een bijzonder toewijzingsstelsel. Het aantal punten dat aan elk van deze criteria gehecht is, moet in het reglement vastgelegd worden.

van de redenen van niet-toewijzing en brengt hen op de hoogte van de rechtsmiddelen en termijnen voor beroep, bij aangetekend schrijven of door elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief en de ontvangstdatum ervan te bewijzen.

Artikel 8 – Weigering van een woning

§1. Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen omkleed zijn en per aangetekende brief naar de Commissie gestuurd worden of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

§ 2. De kandidaat-huurder kan zonder te worden gesanctioneerd een woning weigeren die één van de volgende kenmerken vertoont:

1° een woning waarvoor het vereiste huurbedrag, met inbegrip van de huurtoeslag voor passiefwoningen, lage en zeer lage energiewoningen en de huurlasten de financiële mogelijkheden van het gezin overstijgen.

2° een woning die duidelijk niet aan de handicap van de kandidaat-huurder aangepast is;

3° Een woning die niet het aantal slaapkamers omvat die in toepassing van artikel 10 §2, 3° in verband met de gezinssamenstelling vereist zijn.

De kandidaat-huurder moet de OVM in dat geval de elementen bezorgen aan de hand waarvan geoordeeld kan worden of het ingeroepen argument gegrond is.

Artikel 9 - Afwijkingen

Onverminderd de toepassing van het afwijkingsstelsel voorzien in artikel 41 §2 van het besluit van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren kan het SVK, in overeenstemming met artikel 31 van de Huisvestingscode, niet afwijken van het Toekenningsreglement ten gunste van een aanvrager die zich in uiterste nood bevindt. Deze afwijking moet formeel gemotiveerd en vermeld worden in de kantlijn van het Register.

Artikel 10 - Doorstromingen

§ 1. Op zijn vraag kan de huurder die een woning betrekt die niet langer aangepast is een vacante aangepaste woning voorgesteld worden. Het aangepaste karakter van de woning wordt beoordeeld in functie van bepaalde criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

§2. De aanvragen tot doorstroming krijgen absolute voorrang ten opzichte van de nieuwe kandidaturen wanneer het een overmatige woning betreft, dat betekent dat ze minstens één

kamer te veel heeft.

§3. Aan elk huurgezin dat een overmatige huurwoning betrekt kan een voorstel tot doorstroming naar een minder grote woning aangeboden worden.

§4 Deze aanvragen tot doorstroming worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst, het doorstromingsregister, en worden er chronologisch gerangschikt.

Artikel 11 – Beroep

§ 1. Het beroep tot hervorming bedoeld in artikel 32, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode moet binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, ingesteld worden. *Dit beroep beoogt elke beslissing tot toewijzing van een woning die een kandidaat-huurder benadeelt, met inbegrip van een beslissing van niet-ontvankelijkheid, genomen op basis van artikel 4 , §3, van huidig reglement.*

Dit beroep wordt aan de gemachtigde ambtenaar van de Regering via aangetekende brief verzonden.

Het bezwaarschrift maakt nauwkeurig melding van de betwiste beslissing en de argumenten voor deze betwisting.

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep dient de gemachtigde ambtenaar van de Regering een uitspraak te doen over het beroep binnen een termijn van één maand.

De door de Regering gemachtigde ambtenaar- bevestigt of herziet de betwiste beslissing. In deze laatste veronderstelling draagt zijn beslissing alle gevolgen van een toewijzingsbeslissing genomen krachtens artikel 7.

De beslissing in beroep wordt betekend aan de verzoeker en vermeldt de gewone beschikbare rechtsmiddelen.

Artikel 12 – Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd in naleving van de geldende bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomsten.

In het geval van een huurovereenkomst die voor minstens zes jaar gesloten werd, kan het S.V.K. het bedrag van de huurprijs elke drie jaar herzien, in de mate dat de toegepaste huurprijs lager is dan de marktprijs en op voorwaarde dat de huurder beschikt over inkomsten die hoger zijn dan de inkomsten waardoor hij toegang tot de woning kreeg.

Annexe 6 :

Annexe IX : Règlement -type d'attribution des agences immobilières sociales

Ce règlement-type contient des dispositions **obligatoires** qui découlent directement des dispositions du Code du Logement. Il contient également des dispositions ***facultatives,*** suggérées à l'opérateur, celles-ci sont en italique dans le texte.

Article 1er – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par les agences immobilières sociales (« A.I.S »), à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code.

Sont dès lors soumis au présent règlement les logements suivants : [1]*:...*

Article 2 – Conditions d'admission générales au Registre des candidats-locataires[2]

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires:

1° Le candidat-locataire doit être majeur, être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie.
(Le mineur mis en autonomie est la personne âgée de moins de dix huit ans qui bénéficie d'une mesure de suivi en logement autonome déterminée par le Service compétent de l'aide à la jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le CPAS).
2° Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement.

3° Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs à ...

---

1. *Il est suggéré à l'A.I.S. d'insérer à l'article 1er de son règlement, une liste de tous les types de logement qu'elle met en location afin de permettre à chaque candidat-locataire d'avoir un aperçu des logements mis en location (ex.: les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite; les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels, etc.*
2. Si l'A.I.S. prévoit des conditions d'inscription (ou d'admission) au registre, elle respectera l'article 27, §1er, dernier alinéa du Code qui précise que «La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus».

Article 3- Conditions d'admission spécifiques au Registre des candidats-locataires[34]

Outre les conditions d'admission générales prévues à l'article 2, le candidat-locataire qui souhaite se voir attribuer un logement soumis à un régime particulier, doit répondre aux conditions spécifiques suivantes:...

Article 4- Demande de logement

§1. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles fixées ci-après[5]:

Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire papier disponible sur le site internet de l'A.I.S. ou sur demande auprès de l'A.I.S. Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat- locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

1° une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage;
2° une composition de ménage délivrée par l'administration communale;
3° le cas échéant, une copie du jugement ou de la convention qui définit les modalités de garde des enfants qui ne vivent pas dans le ménage de manière permanente;
4° une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement;
4° les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge: dernier avertissement extrait de rôle disponible ou à défaut, tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage;
5° tout document jugé utile par l'A.I.S. pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

§2. La candidature est adressée à l'A.I.S. par lettre recommandée ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception font foi quant à

---

3. *L'A.I.S. peut préciser, dans son règlement, des conditions spécifiques d'admission au registre des candidats-locataires pour les logements soumis à un régime particulier, comme les logements subsidiés, les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou encore les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels.*
4 Si l 'A.I.S. a dans son parc locatif, des logements qui donnent droit à l'allocation-loyer, elle est tenu, conformément à l'article 29 al. 4 du Code, de préciser les conditions d'éligibilité à l'allocation-loyer telles que prévues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation-loyer.
5. L'article 26 du Code prévoit que le règlement d'attribution doit déterminer les critères et la procédure d'attribution des logements.

la date d'introduction de la candidature.

Dans les quinze jours ouvrables de l'introduction de la candidature, l'A.I.S. indique au candidat, le cas échéant, quels sont les documents manquants nécessaires à l'examen de sa demande. Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour compléter son dossier.

§3. L'A.I.S.dispose d'un délai de quinze jours ouvrables, à partir du jour où le dossier est complet, pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et notifier sa décision, dûment motivée, au candidat, par courrier recommandé.

Par ce même courrier, si la candidature est validée, le candidat-locataire reçoit un accusé de réception mentionnant la date de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

§4. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de deux mois, toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Le candidat-locataire confirme, à la demande de l'A.I.S., sa candidature annuellement, dans les 30 jours de la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation annuelle est adressée à l'A.I.S. par courrier recommandé ou y est déposée contre accusé de réception.

A défaut, l'A.I.S. adresse au candidat-locataire un courrier par recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

Article 5 - Registre

§1er Conformément à l'article 27, §1er, du Code, l' A.I.S. tient un registre, reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

Le registre contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, la composition du ménage et le type de logement demandé.

Ce registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre:

1° les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible, comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou

l'existence d'un handicap, et les éléments permettant au demandeur de faire valoir l'un ou l'autre critères de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code;
2° le cas échéant, le logement qui lui a été attribué;
3° le cas échéant, l'adresse de ce logement;
4° le cas échéant, la date de la décision d'attribution.
5° le cas échéant, le motif de radiation du registre.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les plus brefs délais.

Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'à l'A.I.S.

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale de la présente commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 6 – Caractère adapté du logement

§1er. Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies à l'article 10 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

En vertu de cette disposition, est adapté à la taille du ménage, le logement qui comprend, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant :

> *1° une chambre pour une personne isolée ou un couple. Les flats et studios sont réservés à des candidats isolés ou en couple;*
>
> *2° une chambre supplémentaire par enfant. Cependant, peuvent occuper une seule chambre :*
>
> *- deux enfants de sexe opposé de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 9 m²;*
> *- deux personnes de même sexe, à condition que la pièce présente une surface minimale de 9 m²;*
> *- trois enfants de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 12 m²;*

Il est tenu compte du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire *ou une convention.*

Article 7 – Procédure d'attribution du logement

§1er. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'A.I.S. doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent veille à contacter, par courrier recommandé, ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

Ce contact peut également être fait par courrier électronique pour autant que le demandeur concerné ait expressément et par écrit demandé le recours à ce mode de communication et qu'il n'y ai pas renoncé entre temps. Ce mode de communication ne peut lui être imposé.

Le courrier ou courrier électronique adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes[6]:

- la disponibilité et le type de logement concerné;
- *l'adresse du logement concerné;*
- le loyer qui en sera demandé;
- le montant des éventuelles charges locatives fixes;
- les modalités de visite du bien, à savoir la date, l'heure et le lieu du rendez-vous;
- les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement;
- l'ordre de classement du demandeur;
- *le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation-loyer et le détail de celle-ci;*
- les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté.

§2. A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement, l'A.I.S. attribue le logement, au candidat locataire inscrit au registre le mieux classé, parmi les différents candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1er.

§3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique éventuellement pondéré sur la base des critères fixés par le présent règlement d'attribution, des demandes d'inscription au registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location ou le type

6. Conformément à l'article 30§ 1, al. 3, les modalités de visite et de communication d'un accord doivent être identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

de logement.

§4. Cet ordre chronologique est pondéré par les critères cumulatifs suivants[7]:...

L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

§5. Par dérogation au paragraphe 3, pour l'attribution des logements subsidiés dans le cadre des contrats de quartier, une priorité absolue est accordée aux personnes qui occupaient les logements avant la réalisation des travaux.

§6. Pour l'attribution des logements soumis à un régime particulier (les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, les logement réservés pour une personne perdant sa qualité de sans-abri ou encore les logements solidaires ou intergénérationnels), l'ordre chronologique est pondéré par les critères spécifiques suivants[8]:...

§6. Conformément à l'article 30 §3. du code, toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

Lorsqu'elle concerne un candidat-locataire qui entre dans les conditions d'octroi de l'allocatoion-loyer et qui intègrent un logement au loyer plafonné, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation-loyer, la décision d'attribution, mentionne la possibilité de bénéficier de

---

7. L'A.I.S. peut, tel que prévu à l'article 29 du Code, préciser, dans son règlement d'attribution, les critères objectifs et mesurables qui viendront pondérer l'ordre chronologique pour l'attribution des logements. Le nombre de points attaché à chacun de ces critères doit être fixé dans le règlement. *Par exemple: la famille monoparentale; le candidat-locataire contraint de quitter son logement en exécution d'un arrêté d'insalubrité pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale, d'une décision de la Direction de l'Inspection Régionale ou d'un arrêté d'expropriation; le ménage qui compte une personne devant quitter son logement pour cause de violences conjugales. Cet élément doit être attesté par un CPAS ou par un jugement coulé en force de chose jugée; le candidat-locataire âgé de plus de 70 ans qui doit quitter son logement; le candidat-locataire handicapé ou qui a une personne handicapée à sa charge. Chaque année, à la date d'anniversaire de l'inscription dans le registre du candidat-locataire.*

Il est rappelé que, conformément à l'article 29, alinéa 3, du Code, les critères qui seront choisis «doivent être objectifs et mesurables, et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution».

8. L'A.I.S. précise, dans son règlement, les critères objectifs qui viendront pondérer l'ordre chronologique pour l'attribution des logements soumis à un régime d'attribution particulier. Le nombre de points attaché à chacun de ces critères doit être fixé dans le règlement.

l'allocation-loyer .

§7. L'A.I.S. notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au §1er les motifs de non-attribution et les informent des voies et délais de recours par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier et de sa date de réception.

Article 8 – Refus d'un logement

§1er. Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté. Ce refus doit être motivé et adressé à la Commission par lettre recommandée ou y être déposé contre accusé de réception.

§2. Le candidat locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible en ce compris le complément de loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie et les charges locatives, excède les capacités financières du ménage.

2° Un logement manifestement non-adapté au handicape du candidat locataire ;

3° Un logement ne comportant pas le nombre de chambres requis en application de l'article 10 §2, 3° eu égard à la composition du ménage.

Le candidat locataire est tenu de fournir à l'AIS les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

Article 9 - Dérogations

Sans préjudice de l'application du régime dérogatoire prévu à l'article 41 §2 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, l'A.I.S., conformément à l'article 31 du Code du logement, ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'extrême urgence. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Article 10 - Mutations

§1er A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer un logement adapté vacant. Le caractère adapté du logement est apprécié en fonction des critères tels que la taille du logement, l'accessibilité ou les revenus.

§2. Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement est sur-adapté, c'est-à-dire disposant d'au moins une chambre excédentaire.

§3. Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante.

§4 Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations et y sont classées par ordre chronologique.

Article 11 – Recours

§ 1er Le recours en réformation visé par l'article 32, §2, du Code bruxellois du logement doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision d'attribution d'un logement qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité *prise sur la base de l'article 4, §3, du présent règlement.*

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée.

Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

§ 2. A partir de la date d'introduction du recours visée au paragraphe précédent, le fonctionnaire délégué du Gouvernement statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le fonctionnaire délégué du Gouvernement confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 7.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

Article 12 – Bail

Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions en vigueur concernant les baux d'habitation.

En cas de bail conclu pour six ans au moins, l'A.I.S ; peut revoir le montant du loyer tous les trois ans, dans la mesure où le loyer pratiqué est inférieur au prix du marché et à condition que le locataire dispose de revenus supérieurs à ceux qui lui ont permis l'accès au logement.