

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 door de tekens “[]” 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, ontvoegd 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)

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 verklaring op erewoord dat geen enkel gezinslid in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar is van een gebouw bestemd voor huisvesting;*

5° *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.*

6° *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 ontoewijzbaarheid van de kandidatuur en om de kandidaat, per aangetekend schrijven, kennis te geven van zijn met redenen omklede beslissing.

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 encadrées par les signes « [] ».

Article 1^{er} – 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...]*

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;*

5° *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;*

6° *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 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.

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.

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.

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

6° 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 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 slaapkamers, mutatielijsten, lijsten voor aangepaste woningen, enz.), steeds mits inachtneming van de chronologische volgorde.]

Artikel 6 – Aangepast karakter van de woning

De toe te kennen woning moet aangepast zijn aan de gezinsgrootte in het licht van de bewoningnormen die bepaald worden in het Ministerieel besluit van 23 januari 2014 ter bepaling van de geschiktheidsnormen voor woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage.

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.

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

§ 1^{er} Conformément à l'article 27, § 1^{er}, 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.

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

6° 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'organe de gestion de l'opérateur ou au fonctionnaire désigné.

§ 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 21 décembre 2017.]

Article 6 – Caractère adapté du logement

Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies par l'arrêté ministériel du 23 janvier 2014 déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

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

§ 1^{er}. 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.

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 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 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.]*

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 1^{er}.

§ 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) : ...]*

§ 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.]

§ 7. Le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au § 1^{er} 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 – Commission d'attribution

§ 1^{er}. *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.]*

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 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 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 te beoordelen.

Artikel 10 – Afwijkingen

Het College van burgemeester en schepenen kan niet van het Toewijzingsreglement afwijken tenzij [op eensluidend advies van de Commissie] en enkel:

1° indien het afwijkingsmechanisme bedoeld in artikel 5 § 2 van het besluit van [...] toegepast moet worden;

2° wanneer de aanvrager zich in een situatie van extreme nood bevindt;

3° wanneer de toewijzing betrekking heeft op de verhuur van woningen die aangepast zijn voor het gebruik van als gehandicapte erkende personen;

4° wanneer de woningen ontworpen zijn voor ouderen en zij de begunstigde zijn van specifieke diensten;

5° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een mutatie;

6° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een herhuisvestingsplan van huurders van woningen die door de openbare vastgoedbeheerder beheerd worden en die gerenoveerd zullen worden.

Deze afwijking moet formeel gemotiveerd en zijdelings in het Register vermeld worden.

Artikel 11 – Mutaties

[§ 1. De kandidaat die een woning betreft 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 mutatie krijgen absolute voorrang ten opzichte van de nieuwe kandidaturen wanneer de woning bovenmatig is, dat betekent dat ze minstens één slaapkamer te veel hebben.

§ 3. Elk huurgezin dat een bovenmatige woning betreft kan een voorstel tot mutatie 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 mutatie worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst, het mutatieregister, 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.

Article 9 – Refus d'un logement

[§ 1^{er}. 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 handicap 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

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut déroger au Règlement d'attribution que [sur avis conforme de la Commission] et uniquement :

1° s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 5 § 2 de l'arrêté du [...];

2° lorsque le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême ;

3° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées ;

4° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;

5° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation ;

6° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations gérés par l'opérateur immobilier public, vouées à réhabilitation.

Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Register.

Article 11 - Mutations

[§ 1^{er} 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

§ 1^{er} 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.

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 toewijzingsbeslissing 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 afwijkingmogelijkheid, de uiteindelijk geselecteerde aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

Gelezen om gevoegd te worden bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van [...] betreffende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door de openbare vastgoedoperatoren en door de sociale verhuurkantoren te huur gesteld worden

Nota's

(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.

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

(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.

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.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du [...] relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales.

Notes

(1) Il est suggéré à la commune d'insérer à l'article 1^{er} 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, § 1^{er}, 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.

(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.

(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) 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 ontengingsbesluit; 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.

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 door de tekens "[]" omkaderd.

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..]*

[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:...

(8) La commune 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, 1^{er} 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.

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 encadrées par les signes « [] »..

Article 1^{er} – 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..]*

[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:...