

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.

Bijlage 5 - Modeltoewijzingsreglement 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 omkaderd door de tekens "[]" 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)

[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;*

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.

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 encadrées par les signes « [] ».

Article 1^{er} – 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 Register des candidats-locataires (2)

[Pour pouvoir être inscrit au Register 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 immobilier affecté au logement.*

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

Article 3- Conditions d'admission spécifiques au Register 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 immobilier affecté au logement;*

5° 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.

6° 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 ontoekelbaarheid 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 kandidaatsstelling 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.

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 raadsleden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

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 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 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

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

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 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 et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

[§ 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 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 bewoningsnormen 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 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) :

- 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 klasement 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 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.

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.]

[§ 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

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 logement.

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 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 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 (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, solitaires 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 § 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 – 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 S.D.R.B.e par lettre recommandée ou y être déposé contre accusé de réception.]

§ 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

De G.O.M.B. kan slechts van het Toewijzingsreglement afwijken in de volgende gevallen:

1° indien het afwijkingsmechanisme bedoeld in artikel 5 § 2 van het besluit van [21 december 2017] 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 10 - Mutaties

[§ 1. Op zijn vraag kan de huurder die een woning betreft 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 mutatie krijgen absolute voorrang ten opzichte van de nieuwe kandidaturen wanneer het een overmatige woning betreft, dat betekent dat ze minstens één slaapkamer te veel heeft.

§ 3. Aan elk huurgezin dat een overmatige huurwoning betreft kan een voorstel tot mutatie 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 mutatie worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst, het mutatieregister, 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 herzielt 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.

§ 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 de 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

La S.D.R.B. ne peut déroger au Règlement d'attribution que dans les cas suivants :

1° s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 5 § 2 de l'arrêté du [21 décembre 2017];

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 Registre.

Article 10 - 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 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

§ 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 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.

Artikel 12 – 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.]

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) 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 kandidaat-huurders nader omschrijven voor woningen die aan een bijzonder tsel 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.

(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 toegewezen aanvragers niet zonder toelaatbare reden diskwalificeren.

(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 gezondheidsbesluit 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.

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.]

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 S.D.R.B. 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 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, § 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 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.

(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.

(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.

(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, 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 ».

(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.

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 omkaderd door de tekens “[]” 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..]

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;

5° 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.

6° 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 gelden als bewijs voor de datum van indiening van de kandidatuur.

(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.

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 encadrées par les signes « [] ».

Article 1^{er} – 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..]

Article 3 - Conditions d'admission spécifiques au Registre des candidats-locataires (3) (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 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;

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'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 la date d'introduction de la candidature.