

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

<b>Aanwezig</b>	Jean-Claude Vitoux, <i>Voorzitter</i> ; Christophe Magdalijs, <i>Burgemeester d.d.</i> ; Alain Lefebvre, Bruno Collard, Jeannine Crucifix, Sophie de Vos, Christian Coppens, Valérie Cops, Pascale Despineto, Dirk Hoornaert, <i>Schepenen</i> ; Didier Gosuin, Isabelle Désir, Jacqueline Fravezzi, Véronique Artus, Vincent Molenberg, Eloïse Defosset, Elise Willame, Marc Vandame, Didier Molders, Christian Grétry, Annick Sommer, Frédéric Lambin, Vanessa Rigodanzo, Carinne Lenoir, Valérie Schneider, <i>Gemeenteraadsleden</i> ; Etienne Schoonbroodt, <i>Gemeentesecretaris</i> .
<b>Verontschuldigd</b>	Bernard Noel, Florence Couldrey, Suat Kuraoglu, André Decourrière, Iliassou Amadou Moumouni, Olivier Jung, <i>Gemeenteraadsleden</i> .

**Zitting van 29.06.18**

---

**#Onderwerp : Reglement betreffende de toewijzing van gemeentewoningen - Wijzigingen#**

---

Openbare zitting

**Juridische dienst**

De RAAD,

Gelet op artikels 117 en 232 van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, inzonderheid artikel 2, 24 tot 33, 124, 8° en 146, § 2;

Gelet op de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2017 houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedbeheerders en door de sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen,

**KEURT GOED:****REGLEMENT BETREFFENDE DE TOEWIJZING VAN GEMEENTEWONINGEN**Art. 1. Algemeenheden en definities

§ 1. Dit reglement is van toepassing op de verhuur van gemeentewoningen die deel uitmaken van het privédomein van de gemeente, met uitzondering van de transitwoningen.

§ 2. In de zin van dit reglement dient te worden verstaan onder:

1° gemeentewoning: particuliere woning of appartement dat is ingericht als woning voor een gezin, met inbegrip van de eventuele aanhorigheden, en dat door de gemeente te huur wordt aangeboden;

2° ongezonde woning: woning die onbewoonbaar of ongezond werd verklaard of voor afbraak is bestemd, in toepassing van hetzij een besluit van de burgemeester dat werd genomen op basis van artikels 133 en 135, § 2 van de nieuwe gemeentewet, hetzij een beslissing van de directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie in toepassing van de Brusselse Huisvestingscode, hetzij een advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

3° aangepaste woning: woning die is ontworpen voor een bepaald type van gezin in overeenstemming met de in artikel 2 van dit reglement vastgelegde normen;

4° kandidaat-huurder: de persoon (of de personen) die een aanvraag indient (indienen) om een gemeentelijke woning te kunnen huren;

5° huurder: de persoon (of de personen) die een gezin vormt (vormen) of er deel van uitmaakt (uitmaken) en

die een huurovereenkomst sluit (sluiten) met de gemeente;

6° gezin: de persoon die alleen woont of de personen die feitelijk samenwonen, ook al zijn ze niet op het betrokken adres in het bevolkingsregister ingeschreven;

7° register: het register waarin de kandidaat-huurders door de gemeente worden ingeschreven in overeenstemming met artikel 5 van dit reglement en dat digitaal kan worden beheerd;

8° gehandicapte: de persoon die als gehandicapte wordt beschouwd in overeenstemming met artikel 135, eerste lid van het Wetboek van de inkomstenbelastingen;

9° kind ten laste: kind dat onder de aansprakelijkheid valt van één van de gezinsleden die tevens de rechthebbende van de kinderbijslag is; een gehandicapt kind wordt geteld als twee kinderen ten laste;

10° inkomsten: de netto-inkomsten uit onroerende of roerende goederen en het belastbaar nettobedrag van de beroepsinkomsten vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met de onderhoudsuitkeringen die werden ontvangen of betaald en de aftrek voor kinderopvang zoals voorzien in het Wetboek van de inkomstenbelastingen. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op basis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen van het land waar ze worden belast. Studiebeurzen die worden uitgekeerd aan gezinsleden die geen kind ten laste zijn, worden ook als inkomsten beschouwd. De inkomsten hebben betrekking op het jaar dat voorafgaat aan het verkrijgen van de gemeentelijke woning;

11° worden ook als inkomsten beschouwd: het bedrag van het leefloon of de equivalente bijstand, de kinderbijslag en de toelagen voor gehandicapten. De volgende toelagen worden als toelagen voor gehandicapten beschouwd: de inkomensvervangende tegemoetkoming in de zin van de wet van 27 februari 1987, het bedrag dat hieraan gelijk is in de zin van artikel 28 van de wet van 27 februari 1987 voor de gehandicapten aan wie een tegemoetkoming werd toegekend die vóór 1 januari 1975 is ingegaan of de gewone of bijzondere toelage bepaald door de wet van 27 juni 1989 voor de gehandicapten aan wie een gewone toelage werd toegekend die na 31 december 1974 maar vóór 1 juli 1987 is ingegaan;

12° gezinsinkomsten: de globale inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste; de inkomsten van gehandicapten en van kinderen jonger dan 21 jaar worden evenwel slechts voor de helft in rekening gebracht;

13° onafhankelijke commissie voor de toewijzing van de woningen (OCTW): onafhankelijke commissie opgericht binnen de gemeente met het oog op de toewijzing van de woningen die toebehoren aan de gemeente en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. De gemeenteraad stelt de samenstelling en de werkwijze van deze commissie vast.

#### Artikel 2. Aangepaste woning

Om als geschikt voor verhuur te kunnen worden beschouwd, moet de woning in functie van de samenstelling van het gezin over het volgende aantal slaapkamers beschikken:

1° een slaapkamer per alleenstaande persoon of per koppel. Flats of studio's zijn ook geschikt voor een alleenstaande persoon of een koppel;

2° een bijkomende slaapkamer per kind; voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan 12 jaar of twee kinderen van een verschillend geslacht die beide jonger zijn dan 9 jaar, volstaat echter één kamer voor zover zij niet gehandicapt zijn;

3° een bijkomende slaapkamer voor de meerderjarige persoon of het koppel dat deel uitmaakt van het gezin. Er wordt rekening gehouden met de kinderen die niet permanent in het gezin aanwezig zijn wanneer een vonnis of een overeenkomst voorziet in hun halftijdse aanwezigheid of residentieel bezoekrecht.

#### Artikel 3. Kandidaturen

§ 1. De aanvragen worden ingediend via het formulier in bijlage 1. Dit formulier is beschikbaar op de website van de gemeente.

Het formulier moet verplicht worden vergezeld van de volgende documenten: :

1° een recto-verskopie van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;

2° een recente gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur;

3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of van 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 ander gezinslid de volle eigendom, de erfpacht of het vruchtgebruik heeft van een onroerend goed dat bestemd is als woning;

5° een bewijs van het 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° in voorkomend geval, elk document dat door het gemeentebestuur nuttig wordt geacht om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft op grond van artikel 7.

§ 2. Het formulier dient volledig te worden ingevuld en te worden ondertekend door de kandidaat-huurder, door de persoon met wie hij gehuwd is of feitelijk samenwoont en door de andere meerderjarige gezinsleden.

§ 3. De aanvraag wordt per aangetekende brief naar de gemeente gestuurd of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs geldt als bewijs voor de datum van de indiening van de aanvraag.

§ 4. 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 aanvraag en om de kandidaat, per aangetekende brief, kennis te geven van haar met redenen omklede beslissing.

Samen met deze brief ontvangt de kandidaat-huurder, indien de aanvraag is goedgekeurd, een ontvangstbewijs met vermelding van de datum van de inschrijving, het inschrijvingsnummer in het register en de na te leven verplichtingen voor de opvolging van zijn dossier.

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

§ 6. De kandidaat-huurder bevestigt jaarlijks, op vraag van de gemeente, zijn kandidatuur binnen 30 dagen na de verjaardag van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt per aangetekende brief naar de gemeente gestuurd of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven.

#### Artikel 4. Toelatingsvoorwaarden

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

1° moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoegd minderjarige zijn of begeleid zelfstandig wonend 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° mag geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder de volle eigendom, de erfpacht of het vruchtgebruik van een onroerend goed met een woonbestemming hebben.

#### Artikel 5. Register

§ 1. De gemeente houdt 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 vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum van inschrijving, de gezinssamenstelling en het type van gevraagde woning.

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

1° de verschillende kenmerken van de situatie waarmee rekening wordt gehouden 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 in overeenstemming met artikel 29, tweede lid van de Code;

2° de hem toegewezen woning;

3° het adres van deze woning;

4° de datum van de gunningsbeslissing;

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

6° in voorkomend geval, het motief van schrapping van 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. Het verband tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het beheersorgaan van de operator of de

gemachtigde ambtenaar.

§ 2. Dit register kan worden geraadpleegd door minstens de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de adviseurs van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van deze gemeente en de leden van het Parlement en van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

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

#### Artikel 6. Algemeen toewijzingsprincipe

§ 1. Met uitzondering van de in artikel 11 van dit reglement bedoelde afwijkingen wijst het college van burgemeester en schepenen de woning toe aan de op de lijst ingeschreven kandidaat-huurder die het best gerangschikt is van alle kandidaten die, met inachtneming van de voorziene vormen en termijnen, een positief antwoord hebben gegeven op de brief bedoeld in artikel 8, § 1 van het reglement op eensluitend advies van de OCTW.

§ 2. De toewijzingsbeslissing volgt de chronologische volgorde van de aanvragen van het register die in overeenstemming zijn met de locatie en het aantal kamers van de betrokken woning. De chronologische volgorde wordt evenwel gewogen door de voorrangsregels die in artikel 7 zijn vastgelegd. Deze regels zijn opgesteld met inachtneming van de bepalingen van Titel X van de Huisvestingscode.

§ 3. Bij de toewijzing van de woning zal, voor de toepassing van het tweede lid, rekening worden gehouden met het kind dat in aanmerking komt/de kinderen die in aanmerking komen voor modaliteiten tot huisvesting bij het één of andere lid van het gezin, zoals vastgelegd in een gerechtelijke beslissing.

§ 4. De huur bedraagt minder dan 40% van het gezinsinkomen.

#### Artikel 7. Voorrangsregels

1. Beschikken over een inkomen dat toelaat om een sociale woning te huren of 10% superieur

2. Toestand van dringende omstandigheden

3. Een onaangepaste sociale woning moeten verlaten

4. Een ongeschoolde of laaggeschoolde gemeente- of OCMW-ambtenaar zijn

#### Artikel 8. Toewijzingsprocedure

§ 1. Telkens wanneer het college van burgemeester en schepenen een van zijn vacante huurwoningen moet toewijzen, neemt die per aangetekende brief of met ieder ander middel waarmee kan worden bewezen dat de brief ontvangen is, contact op met de kandidaat-huurders uit het register van wie de kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan op grond van artikel 7.

Deze brief aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie:

1° de beschikbaarheid en het type van de desbetreffende woning;

2° het adres van de desbetreffende woning;

3° de huurprijs die zal worden gevraagd;

4° het bedrag van de eventuele vaste huurkosten;

5° de regels voor het bezoek aan het goed, met name de datum, het uur en de plaats van de afspraak;

6° de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten naleven om hun akkoord te geven voor het huren van de woning;

7° in voorkomend geval, zijn recht op een huurtoelage en de details hiervan;

8° de regels en de criteria voor de toewijzing van de woning, de brief bevat de volledige tekst van het door de gemeente goedgekeurde toewijzingsreglement.

De modaliteiten voor het bezoek en de mededeling van een akkoord zijn identiek voor alle aanvragers en zijn zodanig opgevat dat wordt vermeden dat bepaalde categorieën van normaal gereede aanvragers zonder aanvaardbaar bewijs uit de boot vallen.

§ 2. Het college van burgemeester en schepenen doet een uitspraak op basis van het eensluitend advies van de OCTW.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen stelt de in § 2 bedoelde niet-geselecteerde kandidaat-huurders in kennis van de redenen waarom de woning niet aan hen werd toegewezen en brengt hen op de hoogte van de beroepsmogelijkheden en -termijnen.

§ 4. De huurovereenkomst treedt pas in werking na het verstrijken van de termijn van het administratief beroep, of indien die werd ingesteld, op de dag van de in beroep genomen beslissing.

#### 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 worden gestuurd of 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 beperking van de kandidaat-huurder is aangepast.

De kandidaat moet de elementen bezorgen op basis waarvan de openbare vastgoedbeheerders kan beoordelen of het ingeroepen argument gegrond is.

Wie een aangepaste woning weigert, wordt uit het register geschrapt en verliest de chronologische volgorde.

#### Artikel 10. Mutaties

Op zijn verzoek kan de huurder die in een gemeentewoning woont die niet langer aan de grootte van zijn gezin is aangepast, een beschikbare aangepaste woning aangeboden krijgen.

Deze aanvragen worden op een gedifferentieerde lijst geschreven.

#### Artikel 11. Afwijkingen

Het college van burgemeester en schepenen kan enkel van het toewijzingsreglement afwijken op eensluitend advies van de OCTW en enkel:

1° indien het afwijkingsmechanisme, bedoeld in artikel 5, § 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2017 houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedbeheerders en door de sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld, moet worden toegepast;

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

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

4° wanneer de woningen zijn ontworpen 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 worden beheerd en zullen worden gerenoveerd.

Deze afwijking moet formeel met redenen worden omkleed en op de kant van het register worden vermeld.

#### Artikel 12. Straffen en administratief beroep

§ 1. Het beroep tot wijziging bedoeld in artikel 32, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode moet worden ingediend binnen de maand na kennisgeving van de toewijzingsbeslissing. Dit beroep heeft betrekking op elke beslissing die een kandidaat-huurder benadeelt, met inbegrip van een beslissing tot onontvankelijkheid die op basis van artikel 4, § 3 van dit reglement wordt genomen.

Dit beroep wordt per aangetekende brief aan het college van burgemeester en schepenen gericht.

In het beroep worden de betwiste beslissing en de redenen die daaraan de grondslag van liggen duidelijk vermeld.

§ 2. Vanaf de in de vorige paragraaf bedoelde datum van indiening van het beroep dient het college van burgemeester en schepenen binnen één maand een uitspraak te doen over het beroep.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt of wijzigt de betwiste beslissing. In dat laatste geval draagt zijn beslissing alle gevolgen van een op grond van artikel 8 genomen gunningsbeslissing.

De in beroep genomen beslissing wordt ter kennis van de verzoeker gebracht en vermeldt de gewone beschikbare beroepsprocedures.

#### Artikel 13. Formele motivering

De beslissing tot toewijzing van een woning en de beslissing in beroep moeten formeel met redenen worden omkleed en voldoen aan de voorschriften ingevoerd in de Brusselse Huisvestingscode in Hoofdstuk III van Titel XI door de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de

woninghuurovereenkomst.

Artikel 14. Jaarlijks verslag aan de gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen brengt aan de gemeenteraad jaarlijks verslag uit van zijn toewijzingsbeslissingen. Het jaarverslag vermeldt voor iedere toegekende woning de namen van de kandidaat-huurders die in toepassing van artikel 8 werden gekozen, de berekening op basis waarvan er werd gekozen tussen de aanvragers of in voorkomend geval de motiveringen die aan de basis liggen van de toepassing van artikel 10, de kandidaat-huurder die uiteindelijk werd geselecteerd en de kenmerken van zijn gezin en de woning.

Artikel 15. Jaarlijks verslag aan de regering

Vóór 1 juli van elk jaar bezorgt het college van burgemeester en schepenen de regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvoor hij houder van een zakelijk hoofdrecht is en/of die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, het type, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder.

Artikel 16. Inwerkingtreding

Dit reglement is niet van toepassing op de toewijzing van woningen die voor verhuring beschikbaar zijn vóór ..... 2018, behalve indien de procedure voor toekenning op deze datum nog niet is gestart

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

25 stemmers : 25 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,  
(g) Etienne Schoonbroodt

De Voorzitter,  
(g) Jean-Claude Vitoux

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Oudergem, 02 juli 2018

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester d.d.,

Etienne Schoonbroodt

Christophe Magdalijs

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal**Présents**

Jean-Claude Vitoux, *Président* ;  
Christophe Magdalijs, *Bourgmestre f.f.* ;  
Alain Lefebvre, Bruno Collard, Jeannine Crucifix, Sophie de Vos, Christian Coppens, Valérie Cops,  
Pascale Despineto, Dirk Hoornaert, *Échevin(e)s* ;  
Didier Gosuin, Isabelle Désir, Jacqueline Fravezzi, Véronique Artus, Vincent Molenberg, Eloïse  
Defosset, Elise Willame, Marc Vandame, Didier Molders, Christian Grétry, Annick Sommer, Frédéric  
Lambin, Vanessa Rigodanzo, Carinne Lenoir, Valérie Schneider, *Conseillers communaux* ;  
Etienne Schoonbroodt, *Secrétaire communal*.

**Excusés**

Bernard Noel, Florence Couldrey, Suat Kuraoglu, André Decourrière, Iliassou Amadou Moumouni,  
Olivier Jung, *Conseillers communaux*.

**Séance du 29.06.18**

---

**#Objet : Règlement d'attribution des logements communaux. Modifications.#**

---

Séance publique

**Service Juridique**

LE CONSEIL,

Vu les articles 117 et 232 de la Nouvelle loi communale ;

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2013 portant le Code Bruxellois du Logement, en particulier les articles 2, 24 à 33, 124, 8° et 146 §2 ;

Vu l'Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ADOPTE :

**REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS COMMUNAUX**Article 1<sup>er</sup>. Généralités et définitions :

§1<sup>er</sup>. Le présent règlement est applicable à la mise en location de logements communaux faisant partie du patrimoine privé de la Commune, à l'exception des logements de transit.

§2. Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

1° Logement communal : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, en ce compris les dépendances et accessoires éventuels, mis en location par la Commune ;

2° Logement insalubre : le logement qui a été déclaré inhabitable ou reconnu insalubre ou qui est destiné à être démolé par application soit d'un arrêté du Bourgmestre pris sur base des articles 133 et 135, §2 de la nouvelle loi communale, soit d'une décision de la Direction de l'inspection régionale du logement par application du Code bruxellois du logement soit d'un avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

3° Logement adapté : le logement conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 2 du présent règlement ;

4° Candidat locataire : la personne ou les personnes qui introduisent une candidature en vue de prendre en location un logement communal ;

5° Locataire : la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la Commune ;

6° Ménage : la personne qui habite seule ou les personnes qui habitent ensemble de fait, même à défaut d'être inscrit au registre de la population à cette adresse ;

7° Registre : le registre dans lequel les candidats locataires sont inscrits par la Commune conformément à l'article 5 du présent règlement. Celui-ci peut faire l'objet d'une gestion informatisée ;

8° Personne handicapée : la personne considérée comme handicapée conformément à l'article 135, 1° du Code des Impôts sur les revenus ;

9° Enfant à charge : l'enfant placé sous la responsabilité d'un des membres du ménage qui est allocataire des allocations familiales ; l'enfant handicapé est compté pour deux enfants à charge ;

10° Revenus : les revenus immobiliers ou mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants, telles que prévues dans le Code des impôts sur les revenus. Les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus du pays dans lequel ils sont taxés. Les bourses d'études, octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge sont également considérées comme des revenus ; Les revenus se rapportent à l'avant-dernière année précédant celle de l'accession au logement communal ;

11° Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale ou des aides sociales équivalentes, les allocations familiales et les allocations pour personne handicapée ; Est considérée comme allocation de personne handicapée, notamment : l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987 ; le montant équivalent à celle-ci au sens de l'article 28 de la loi du 27 février 1987 pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975 ou l'allocation ordinaire ou spéciale définie par la loi du 27 juin 1989 pour les personnes handicapées à qui il a été accordé une allocation ordinaire qui a pris cours après le 31 décembre 1974 mais avant le 1<sup>er</sup> juillet 1987 ;

12° Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge ; toutefois les revenus de la personne handicapée et de l'enfant de moins de 21 ans ne sont comptés que pour moitié.

13° Commission communale d'Attribution des Logements (CCAL) : commission indépendante créée au sein de chaque commune pour l'attribution des logements appartenant aux communes et centres publics d'action sociale. Le conseil communal en détermine la composition et le mode de fonctionnement.

#### Article 2 : logement adapté

Un logement est considéré comme adapté à la location pour autant qu'il comprenne, en fonction de la composition du ménage, le nombre de chambres suivant :

1° une chambre par personne seule ou par couple. Les flats ou studios sont également adaptés au logement d'une personne isolée ou d'un couple ;

2° une chambre supplémentaire par enfant ; toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de 12 ans ou pour deux enfants de sexes différents ayant moins de 9 ans, une chambre pour autant qu'ils ne soient pas handicapés ;

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

Il est tenu compte des enfants présents dans le ménage de manière non permanente lorsqu'un jugement ou une convention prévoit leur présence à mi-temps ou un droit de visite résidentiel.

#### Article 3. Candidatures

§1<sup>er</sup>. Les demandes de logement sont introduites au moyen du formulaire établi en annexe 1. Ce formulaire est disponible sur le site internet de la Commune.

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° le cas échéant, tout document jugé utile par l'administration communale pour apprécier les règles de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier en vertu de l'article 7.

§2. Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat locataire, par la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait ainsi que par les autres membres majeurs du ménage.

§3. 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 fait foi quant à la date de l'introduction de la candidature.

§4. 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.

§5. 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.

§6. 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.

#### Article 4. Conditions d'admission

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.

#### Article 5. Registre

§1<sup>er</sup>. 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 logement qui lui a été attribué;

3° l'adresse de ce logement;

4° 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 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.

#### Article 6. Principe général d'attribution

§1<sup>er</sup> A l'exception des dérogations visées à l'article 11 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 à l'article 8 §1<sup>er</sup> du règlement sur avis conforme de la CCAL.

§2 La décision d'attribution suit l'ordre chronologique des candidatures du registre qui sont en adéquation avec la localisation et le nombre de chambre du logement concerné. L'ordre chronologique est toutefois pondéré par les règles de priorités prévues à l'article 7. Ces règles sont établies dans le respect des dispositions du Titre X du Code du Logement.

§3 Lors de l'attribution du logement, il sera tenu compte, pour l'application du second paragraphe, 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.

§4. En outre, le loyer représente moins de 40% des revenus du ménage.

#### Article 7. Règles de priorité

1. Disposer de revenus permettant d'accéder au logement social ou y étant 10% supérieur.
2. Vivre une situation d'urgence.
3. Provenir d'un logement social inadapté.
4. Etre agent communal ou du CPAS non ou faiblement qualifié.

#### Article 8. Procédure d'attribution

§1<sup>er</sup>. Chaque fois qu'il doit attribuer en location un de ses logements, le Collège des Bourgmestre et Echevins contacte par courrier recommandé *ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier* les candidats locataires figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'article 7.

Ce courrier adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes :

1° la disponibilité et le type de logement concerné ;

2° l'adresse du logement concerné ;

3° le loyer qui en sera demandé ;

4° le montant des éventuelles charges locatives fixes ;

5° les modalités de visite du bien, à savoir la date, l'heure et le lieu du rendez-vous ;

6° les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement ;

7° le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation-loyer et le détail de celle-ci ;

8° les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté par la Commune.

Les modalités de visite et de communication d'un accord sont identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

§2. Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur base de l'avis conforme de la CCAL

§3. Le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie aux candidats locataires non retenus visés au §2 les motifs de non attribution et les informe des voies et délais de recours.

§4. Le bail ne prend effet qu'à l'expiration du délai de recours administratif ou, si celui-ci a été introduit, à dater du jour de la décision rendue sur recours.

#### 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 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.

Le refus d'un logement adapté entraîne la radiation du registre et la perte de l'ordre chronologique.

#### Article 10. Mutations

A sa demande, le locataire occupant un logement communal devenu inadapté à la taille de son ménage peut se voir proposer un logement communal adapté vacant.

Ces demandes sont inscrites dans une liste différenciée.

#### Article 11. Dérogations

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

1° s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 5 § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales ;

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 12. Sanction et recours administratif

§ 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 8.

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

#### Article 13. Motivation formelle

La décision d'attribution d'un logement et la décision sur recours sont formellement motivées et répondent aux prescriptions du Code bruxellois du Logement au sein du Chapitre III du Titre XI, par l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation.

#### Article 14. Rapport annuel au Conseil communal

Le Collège des Bourgmestre et Echevins, fait rapport annuellement des décisions d'attribution de logement au Conseil communal. Ce rapport mentionne les noms des candidats locataires retenus en application de l'article

8, pour chaque logement attribué, le calcul qui a permis de répartir les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours à l'article 10, le candidat locataire finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

Article 15. Rapport annuel au Gouvernement

Avant le 1er juillet de chaque année, le Collège des Bourgmestre et Echevins communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements dont il est titulaire d'un droit réel principal et ou qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur type, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire.

Article 16. Entrée en vigueur

Le présent règlement ne s'applique pas à l'attribution des logements disponibles à la location avant le .....2018 , sauf si la procédure de leur attribution en location n'a pas encore été entamée à cette date.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

25 votants : 25 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,  
(s) Etienne Schoonbroodt

Le Président,  
(s) Jean-Claude Vitoux

POUR EXTRAIT CONFORME  
Auderghem, le 02 juillet 2018

Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre f.f.,

Etienne Schoonbroodt

Christophe Magdalijs