

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

**Présents**

Fatima Abbach, *Présidente* ;  
Stéphane Roberti, *Bourgmestre* ;  
Charles Spapens, Mariam El Hamidine, Ahmed Ouartassi, Alain Mugabo Mukunzi, Maud De Ridder, Saïd Tahri, Fatima El Omari, Esmeralda Van den Bosch, *Échevin(e)s* ;  
Marc-Jean Ghysseles, Marc Loewenstein, Nadia El Yousfi, Laurent Hacken, Magali Plovie, Alitia Angeli, Evelyne Huytebroeck, Denis Stokkink, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, Stéphanie Koplowicz, Simon De Beer, Isabelle Lukebamoko-Maduda, Séverine De Laveleye, Catherine Beauthier, Nabil Boukili, Caroline Dupont, Christophe Borcy, Valérie Michaux, Samir Ahrouch, Xavier Jans, Michael Van Vlasselaer, Yves Roland, *Conseillers communaux* ;  
Betty Moens, *Secrétaire communale*.

**Excusés**

Françoise Père, *Échevin(e)* ;  
Anne Rakovsky, Alexander Billiet, Mustapha Al Masude, *Conseillers communaux*.

**Séance du 04.02.20**

---

**#Objet : Logement - Logements communaux - Règlement d'attribution – Abrogation - Adoption.#**

---

Séance publique

**TRAVAUX PUBLICS**

**Propriétés communales et Logement**

LE CONSEIL,

Vu l'ordonnance du 19 avril 2018 introduisant un nouvel article 28 bis au Code Bruxellois du Logement ;

Vus l'ordonnance du 6 octobre 2016 organique de la revitalisation urbaine (ORU 2016) et ses arrêtés d'exécution relatifs aux contrats de quartier durable et à la politique de la ville ;

Vu le règlement général relatif à la protection des données personnelles, règlement européen 2016/679 (RGPD) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant un allocation de loyer, pour les locataires des communes et des CPAS ;

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 ;

Vu le règlement d'attribution des logements communaux du 5 juillet 2016 ;

Vu l'avis de l'administration régionale réceptionné le 1er août 2019 sur le projet de règlement qui lui avait été communiqué à sa demande ;

Considérant que le règlement d'attribution des logements communaux doit être mis en accord avec les modifications législatives intervenues depuis juillet 2016 et avec cet avis ;

Considérant que cette législation ne s'applique pas aux logements de transit communaux, ceux-ci faisant l'objet d'une convention de mise à disposition du CPAS ;

Considérant que l'allocation de loyer des communes et des CPAS peut permettre aux ménages à faible revenus d'accéder au logement communaux moyens, sous réserve que pour ces ménages le loyer soit plafonné aux montants prévus dans l'arrêté susvisé, et que l'arrêté du 21 décembre 2017 oblige les Communes et les CPAS à y recourir ;

Considérant que la disposition du règlement actuel prévoyant d'examiner si le revenu du ménage est adapté au loyer du logement est problématique en particulier si la Commune peut grâce à l'allocation loyer diminuer le loyer des ménages à revenus modestes ;

Considérant que les mêmes plafonds de revenu - celui du logement social augmenté de 20 % - et barème de loyer – identique aux AIS – s'appliquent aux logements communaux construits ou rénovés dans le cadre d'un contrat de quartier ou de la politique de la ville et qualifiés d'assimilés au social;

Considérant que l'arrêté du 21 décembre 2017 susvisé défini à titre subsidiaire deux catégories de logement moyen des communes et des CPAS en fonction de leur taux de subventionnement, selon le tableau ci-dessous :

Taux de subvention	Plafonds de loyer	Plafonds de revenus
Jusqu'à 33 %	Max 6,5 % coût de revient du logement	Idem Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale (Citydev)
Plus de 33 %	Idem AIS	logement social + 20% (Idem ORU 2016)

Considérant que ce tableau montre d'une part que le plafond actuel d'accès au logement communal est inférieur à celui prévu par l'arrêté pour le logement moyen et qu'il convient de revoir le plafond d'accès au logement communal à la hausse ;

Considérant que le tableau montre d'autre part que les logements subventionnés à plus de 33 % et les logements produits dans le cadre de la revitalisation urbaine dits assimilés au social connaissent les mêmes plafonds de revenu d'accès et barème de loyers ;

Considérant que dans un souci de lisibilité du règlement, on peut reprendre ces deux types de logements sous le terme de logements assimilés au social ;

Considérant que le parc des logements communaux n'est constitué que de logements subventionnés et que la catégorie logement moyen comprend tous les logements autres que ceux assimilés au social ;

Considérant que certains ménages en attente d'une décision relative à leur séjour en Belgique ne peuvent fournir une composition de ménage délivrée par une administration communale ;

Considérant les délais d'attente pour un logement communal, il convient d'ouvrir la possibilité d'inscription à ces ménages, en s'inspirant de la possibilité similaire existant dans le logement social ou dans certaines communes bruxelloises ;

Considérant que beaucoup de ménages à revenus modestes en attente de logement doivent maintenir des candidatures auprès de multiples opérateurs : communes, Agences Immobilières Sociales, CPAS, Fonds du logement, Logement social ;

Considérant que selon le règlement actuel, les ménages candidats sont tenus de renouveler spontanément leur

candidature tous les deux ans ;

Considérant que sur les 472 candidats inscrits à l'ouverture du registre en 2010-2011, plus de 230 candidatures devraient être radiées faute de renouvellement, bien que l'administration ait envoyé un courrier de rappel à tous ces candidats ;

Considérant que pour alléger la charge pesant sur des ménages modestes obligés de multiplier les candidatures auprès des organismes immobiliers publics, et la charge administrative liée aux demandes de renouvellement suivies de radiation des candidatures, il est souhaitable d'alléger la sanction liée au défaut de renouvellement ;

Considérant qu'en ce cas, l'administration ne contactera pas ce candidat à l'ouverture d'une procédure d'attribution d'un logement adapté, étant entendu que s'il renouvelle sa candidature par la suite, il sera contacté à l'attribution de logement adapté suivante ;

Considérant qu'il faut toutefois limiter dans le temps la conservation des données personnelles en vertu du RGPD et que le maintien de candidatures dans le registre sans renouvellement pendant 6 ans est proportionné au but poursuivi ;

Considérant qu'à l'ouverture du registre des candidatures fin 2010, un nombre important de locataires de logements sociaux forestois se sont inscrits, notamment en raison de la vétusté et de la surpopulation de leur logement ;

Considérant que depuis lors plusieurs plans de rénovation des logements sociaux ont été mis en œuvre avec pour conséquence des améliorations de leur confort et de l'adaptation à la taille des ménages locataires;

Considérant que l'écart grandissant des loyers entre le marché et le logement social et la durée d'attente d'un logement communal incitent à limiter l'attribution de celui-ci aux locataires de logements sociaux ayant encore besoin d'un logement adapté à la taille du ménage ou au handicap d'un de ses membres, en ajoutant un critère d'attribution à cet effet;

Considérant que le nouvel article 28 prévoit que le logement appartenant aux communes est attribué sur avis *conforme* d'une Commission indépendante d'attribution des logements (CIAL), distincte de la commission d'attribution des logements appartenant au CPAS ;

Considérant qu'il convient d'élargir la composition de la CIAL afin de permettre la participation d'associations forestoises reconnues en matière d'insertion par le logement à ses travaux ;

Considérant que l'arrêté susvisé reconnaît des motifs valables de refus d'un logement communal et non susceptibles de sanction pour le ménage candidat, notamment le fait que le loyer soit trop élevé par rapport à ses revenus ;

Considérant que le refus non motivé d'un logement en attribution est susceptible d'entraîner la radiation de la candidature du registre ;

Considérant que la CIAL doit apprécier le bien-fondé de la motivation de refus du logement proposé avant une radiation;

Considérant que le refus d'un logement proposé en mutation étant susceptible d'entraîner le non renouvellement du bail à l'échéance, il convient que la Commission donne aussi son avis sur la motivation de ce refus ;

Considérant toutefois que pour éviter des abus, dès lors que l'administration a une preuve de réception de la

demande ou de la proposition, il y a lieu de traiter le défaut de réponse à la demande de renouvellement ou à la proposition de visite comme un refus non motivé susceptible d'entraîner la radiation de la candidature, sauf cas de force majeure;

Considérant que l'arrêté susvisé permet au Collège de déroger aux critères d'attribution dans certains cas, notamment les mutations, et qu'il y a lieu de soumettre ces dérogations à l'avis conforme de la commission d'attribution ;

Considérant que l'article sur les mutations inclus dans le règlement actuel comporte une erreur matérielle et qu'il y a lieu d'encadrer les mutations par un registre et des critères pour faciliter le travail de la Commission ;

Considérant que les candidatures en attente de grand logement – à partir de 3 chambres – sont les plus anciennes dans le registre, il devient prioritaire de libérer ces grands logements lorsqu'ils sont sous-occupés et il convient de limiter les mutations vers un logement adapté plus grand à la parité avec les attributions pour ce type de logement ;

Considérant que les ménages candidats doivent être informés des nouvelles modalités de renouvellement de leur candidature et du délai de conservation par l'administration des données personnelles après refus d'inscription ou radiation et doivent opter pour un mode de communication de l'administration à leur égard ;

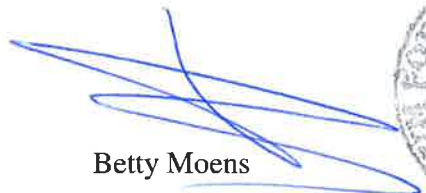
DECIDE:

D'abroger le règlement d'attribution des logements communaux du 5 juillet 2016 ;

D'adopter le règlement d'attribution des logements communaux en annexe.

33 votants : 26 votes positifs, 5 votes négatifs, 2 abstentions.

Par le Collège :  
La Secrétaire,

  
Betty Moens



Pour le Bourgmestre,  
L'Echevin-délégué,

  
Maud De Ridder

## REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS COMMUNAUX

### Article 1 - Généralités et définitions :

§1er. Le présent règlement est applicable à la mise en location de logements communaux faisant partie du patrimoine privé de la Commune de Forest à l'exception des logements de transit tels que définis à l'article 2, 22° du Code.

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

1. Allocation-loyer : l'allocation calculée conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 qui peut venir en réduction du loyer d'un logement communal, lorsque le loyer et les revenus du locataire sont respectivement inférieurs aux plafonds fixés par cet arrêté;
2. Candidat locataire : la personne ou les personnes qui introduisent une candidature en vue de prendre en location un logement communal ;
3. Code : le Code Bruxellois du logement fixé par l'Ordonnance de la Région de Bruxelles Capitale du 17 juillet 2003 ;
4. Collège : le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest ;
5. Commission d'attribution : commission indépendante d'attribution des logements communaux telle que prévue à l'article 28 bis du Code;
6. Données personnelles : les données telles que nom, prénom, date de naissance, adresses postale et courriel, numéro de téléphone, revenus, handicap, ayant pour finalité l'inscription au registre des candidatures et l'attribution d'un logement communal en vertu de l'article 27 du code du logement, de l'arrêté du Gouvernement du 21 décembre 2017 et du présent règlement. Ces traitements de données respectent les obligations imposés par le RGPD [Règlement européen n° 2016/679, loi Cadre du 30 Juillet 2018].
7. Enfant à charge : l'enfant placé sous la responsabilité d'un des membres du ménage pour lequel des allocations familiales sont dues. L'enfant handicapé est compté pour deux enfants à charge dans le calcul des plafonds de revenus du ménage conditionnant l'accès aux différents types de logements définis en 12 ci-dessous ;
8. Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en abrégé GRBC ;
9. Locataire : la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la Commune ;
10. Logement adapté aux personnes à mobilité réduite : le logement communal spécifiquement construit ou rénové pour répondre aux besoins d'une personne à mobilité réduite ;
11. 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 au sens de l'article 26 du Code. Un logement communal **assimilé au social** est accessible aux candidats-locataires dont le revenu ne dépasse pas le revenu d'admission au logement social augmenté de 20%. Son loyer est fixé selon le barème applicable aux agences immobilières sociales.

Un logement communal **moyen** est accessible à tous les candidats-locataires et son loyer annuel est égal à maximum 6,5 % du coût de revient du logement. Lorsque les revenus du ménage locataire sont inférieurs au plafond fixé à l'article 4 de l'arrêté du GRBC du 21 juin 2012 instituant une allocation loyer, le loyer du logement moyen est plafonné au montant fixé à l'article 8 dudit arrêté.

12. Ménage : la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères. En cas de garde alternée, fait partie du ménage l'enfant qui, par décision judiciaire ou accord écrit officialisé, réside au minimum la moitié du temps avec son parent ;
13. Ménage candidat : le ménage inscrit au registre des candidatures à un logement communal ;
14. Mineur mis en autonomie : 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 ;
15. Personne handicapée : la personne reconnue handicapée conformément à l'article 135, premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus, ainsi que la personne reconnue handicapée pour des faits survenus après 65 ans - handicap d'au moins 66%.
16. Personne à mobilité réduite : personne qui est gênée dans ses mouvements en raison de sa taille, de son état, de son âge, de son handicap ainsi qu'en raison des appareils ou instruments auxquels elle doit recourir pour se déplacer. La gêne rencontrée est établie par une attestation générale de handicap à durée indéterminée d'au moins 66 % établie par le SPF Sécurité sociale, Direction Générale des Personnes Handicapées.
17. Registre : le registre dans lequel les candidats locataires sont inscrits dans l'ordre chronologique. Celui-ci peut faire l'objet d'une gestion informatisée ;
18. Revenus annuels nets imposables globalement : 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 et tels que définis par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. Les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus du pays dans lequel ils sont taxés (l'avertissement extrait de rôle). 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.  
Sont également considérés comme revenus les allocations de chômage, les allocations familiales, les allocations pour personne handicapée, les pensions, les revenus de

remplacement pour maladie ou invalidité, le revenu d'intégration sociale ou des aides sociales équivalentes.

## **Article 2 – Conditions d'admission au registre des candidatures à un logement communal**

1° Le candidat-locataire doit être majeur, être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie ;

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 annuels nets imposables globalement supérieurs au plafond défini par l'article 8 §1<sup>er</sup>, 4° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, tel qu'il est déterminé et indexé en application de l'article 8 § 2 de ce même arrêté.

4° La demande d'inscription dans le registre ne peut pas être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat-locataire ou au montant minimal de ses revenus.

## **Article 3 - Demande de logement communal**

§1. La procédure d'introduction de la demande de logement communal :

Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire 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 demandeur 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 une 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° les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge: avertissement extrait de rôle, ou à défaut tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage, se rapportant à l'avant-dernière année ;

6° si la demande porte sur un logement adapté à une personne à mobilité réduite, une attestation générale de handicap établie par le SPF Sécurité sociale, Direction Générale des Personnes Handicapées et ce à durée indéterminée.

Si le demandeur ne peut fournir les documents visés en 1° et 2°, la demande est recevable si au moins un des membres majeurs du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge satisfait à l'une des conditions suivantes :

- Être en possession d'une attestation d'immatriculation ;
- Avoir reçu un ordre de quitter le territoire non échu ou prorogé ;
- être en possession d'une annexe 35 délivrée en vertu de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers;
- être en possession d'une [déclaration d'arrivée] non échue telle que prévue à l'annexe 3 délivrée en vertu de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers;
- pouvoir fournir la preuve de l'introduction devant le Conseil d'Etat d'un recours contre une mesure d'éloignement du territoire prise sur base de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers.

§2. La candidature est déposée contre accusé de réception ou expédiée à la Commune par courrier simple ou recommandé .

§3. L'administration communale vérifie ensuite dans l'ordre chronologique de réception des dossiers complets que les conditions d'inscription sont réunies et notifie dans les soixante jours au ménage candidat son numéro d'inscription et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier ou la décision de refus d'inscription dûment motivée, par le moyen de communication pour lequel le candidat a opté et permettant à l'administration d'en avoir la preuve de réception.

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

Le candidat locataire dont le dossier a été accepté sur base du §1 3<sup>ème</sup> alinéa devra impérativement fournir les documents prévus au §1 alinéa 2 1°et 2°, avant toute attribution d'un logement.

§5. Le ménage candidat confirme sa candidature tous les deux ans, dans les 30 jours de la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation est adressée à la Commune par tout moyen permettant d'avoir la preuve de réception de la confirmation, notamment courrier recommandé avec accusé de réception, courriel avec accusé de lecture, ou dépôt contre accusé de réception.

A défaut de renouvellement de la candidature, l'administration communale ne contacte pas le ménage candidat lorsqu'il y aurait lieu de le faire sur base de la procédure d'attribution reprise à l'article 8. Après 6 ans sans renouvellement de la candidature, celle-ci est radiée. La décision de radiation est notifiée au ménage candidat par le moyen de communication repris dans le Registre et permettant de vérifier la réception de la



communication. Cette décision est susceptible de recours selon les modalités prévues à l'article 11.

§ 6. En cas de divorce ou de séparation, l'inscription reste valable pour la personne ayant obtenu garde légale des enfants ou la personne ayant les revenus les plus bas, sauf désistement en faveur de l'autre membre du ménage.

§7. Le demandeur autorise le Collège à obtenir des services compétents tous les documents relatifs aux éléments nécessaires à l'examen des conditions d'admission et d'attribution.

§8. Le Collège fixe les autres modalités particulières relatives au dépôt des candidatures, et la durée maximum de conservation par l'administration des données personnelles recueillies dans ce cadre, notamment après refus ou radiation de la candidature.

#### **Article 4 Registre des candidatures au logement communal**

§1er La Commune tient un registre reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes la liste anonymisée des candidatures pour l'attribution d'un logement communal.

Le registre contient le numéro de la candidature, la date et l'heure d'inscription, la composition familiale - à l'exclusion de l'identité des membres du ménage - et le type de logement demandé .

Ce registre reprend, pour chaque candidature identifiée par un numéro d'ordre :

- 1° les différentes caractéristiques de la situation du ménage dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de l'identité de ses membres : la composition familiale, les revenus du ménage, la présence d'une personne reconnue à mobilité réduite ou l'existence d'un handicap chez un ou plusieurs membres du ménage;
- 2° le type de logement demandé –
- 3° le cas échéant, son éligibilité à l'allocation-loyer.
- 4° le mode de communication choisi par le ménage candidat – papier ou électronique - pour le suivi et la mise à jour de la candidature;
- 5° le cas échéant la date de renouvellement de la candidature;
- 6° le cas échéant le motif de radiation de la candidature ;
- 7° le cas échéant, le logement qui a été attribué au ménage candidat, l'adresse de ce logement et la date de la décision d'attribution;
- 8° le cas échéant, la motivation de l'attribution dérogatoire prise en application de l'article 10 du présent règlement;

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

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux ménages candidats , aux conseillers communaux, aux conseillers du centre public d'action sociale de Forest aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§3. La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'aux agents du service que le Collège charge du traitement, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs.

## **Article 5 - Caractère adapté du logement**

§1<sup>er</sup>. Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage candidat 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.

Est adapté à la taille du ménage, le logement qui comporte, en fonction du nombre d'occupants :

1° une chambre de :

- 6 m<sup>2</sup> minimum pour une personne majeure seule;
- 9 m<sup>2</sup> minimum pour un couple marié ou vivant maritalement.

Toutefois, si le logement ne compte pas d'autre occupant, un flat ou un studio est également admissible. Dans ce cas, il doit avoir une surface minimale de 26 m<sup>2</sup> pour une personne seule et de 29 m<sup>2</sup> pour un couple marié ou vivant maritalement.

2° une chambre additionnelle de :

- 6 m<sup>2</sup> par personne majeure seule ou enfant supplémentaire;
- 9 m<sup>2</sup> par couple marié ou vivant maritalement supplémentaire.

Toutefois, il est permis de faire loger dans la même chambre :

- deux enfants de sexe différents lorsqu'ils ont moins de douze ans ou deux personnes de même sexe. Dans ce cas, la surface doit être de 9 m<sup>2</sup> minimum,
- trois enfants de moins de douze ans. Dans ce cas, la surface doit être de 12 m<sup>2</sup> minimum.

3° En dérogation à l'alinéa 1° du présent paragraphe, si le logement est occupé par une personne majeure seule et un ou plusieurs enfants, la personne majeure est autorisée à dormir dans l'espace réservé au coucher situé dans la salle de séjour.

Le ou les enfants sont logés dans une ou des chambres en tenant compte des dispositions prévues à l'alinéa 2° du présent paragraphe.

§ 2. L'accès à l'ensemble des locaux habitables du logement doit être privatif à moins que le logement ne soit collectif.

§ 3. 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.

§ 4. Le logement à attribuer peut être en outre un logement adapté à la mobilité réduite de la ou des personnes qui l'habitent, définie à l'article 1 § 16 ci-dessus.

## **Article 6 - critères d'attribution d'un logement communal**

§ 1<sup>er</sup> Conformément à l'article 29 du code, le classement des candidatures suit l'ordre chronologique des inscriptions au registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location suivant l'article 5 § 1 à 3 ou le type de logement prévu au §4.

§2. Pour l'attribution du logement dont les travaux ont été subsidiés dans le cadre de l'ordonnance régionale sur la revitalisation urbaine , une priorité absolue est accordée au ménage candidat qui occupait le logement avant la réalisation des travaux.

§3. Pour l'attribution du logement communal adapté aux personnes à mobilité réduite, une priorité absolue est accordée au ménage inscrit au registre qui en fait la demande et dont au moins un membre est une personne reconnue à mobilité réduite.

§4. Le ménage candidat qui est locataire d'un opérateur immobilier public au sens de l'article 2 §1<sup>er</sup> 4° du Code ou d'une agence immobilière sociale doit être en ordre de paiement des loyers et charges.

§5. Sauf en cas de fin de bail à l'initiative du bailleur, la candidature du ménage locataire d'une société immobilière de service public au sens de l'article 2 §1 10° du Code est examinée pour attribution lorsqu'il manque à son logement actuel au moins une chambre ou lorsque ce logement dispose d'au moins une chambre excédentaire, par rapport au logement adapté tel que défini à l'article 5 ou lorsqu'en raison du handicap d'un membre apparu depuis que le ménage est entré dans son logement actuel celui-ci est devenu inadapté.

## **Article 7 – Commission indépendante d'attribution**

§1<sup>er</sup> Une commission d'attribution indépendante est créée pour l'attribution en location de logements communaux. Aucun de ses membres n'exerce de mandat politique. Elle comprend :

- 2 représentants de l'administration communale désignés par le collège des bourgmestre et échevins;
- 2 représentants des services du CPAS, désignés par le bureau du CPAS;
- 1 représentant du Foyer du Sud, désigné par son conseil d'administration;
- 1 représentant de l'Agence Immobilière Sociale de Forest;
- 4 représentants d'associations , désignés par leurs conseils d'administration respectifs. Le Collège désigne les associations pour une durée de 6 ans après appel à candidature auprès des associations reconnues par la Région de Bruxelles capitale en insertion par le logement et actives sur le territoire communal.

§2. En application du présent règlement, la commission d'attribution rend un avis désignant le ou les ménages candidats auquel le logement vacant doit être attribué sur base d'une proposition du service gestionnaire. En cas de désignation multiple, l'avis fixe l'ordre de priorité des candidatures à l'attribution. Cet avis conforme est adopté à la majorité simple et transmis au Collège.

§3. La commission rend également un avis conforme sur les dérogations visées à l'article 10 2<sup>ème</sup> alinéa, et sur les radiations du registre pour refus du logement, sur base de propositions présentées par le service gestionnaire.

§ 4. La commission d'attribution se dote d'un règlement d'ordre intérieur, approuvé par le Collège.

### **Article 8 – Procédure d'attribution du logement communal**

§1<sup>er</sup>. Lorsque la Commune doit attribuer en location un de ses logements vacants, l'administration communale contacte, par tout moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les ménages candidats dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui est la mieux classée en vertu de l'article 6.

Ce courrier adressé aux ménages candidats contient les informations suivantes :

la disponibilité et le type de logement concerné;

l'adresse du logement concerné;

le loyer qui en sera demandé;

pour le candidat dont les revenus sont inférieurs au montant calculé selon l'arrêté du GRBC du 21 juin 2012, si le logement est éligible à l'allocation loyer et son mode de calcul;

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 ainsi que les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement conformes à l'article 30§ 1, al. 3 du Code<sup>1</sup>;

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 par la Commune.

Ce courrier demande au ménage candidat de fournir une copie du bail avec son bailleur actuel et, le cas échéant, l'actualisation des documents demandés à l'inscription conformément à l'article 3 §1 al. 2.

Lorsque le ménage candidat est locataire d'un autre opérateur immobilier public ou d'une agence immobilière sociale, il doit également fournir une attestation de son bailleur qu'il est en ordre de paiement des loyers et des charges ou qu'il suit un plan d'apurement de son arriéré locatif.

§ 2 Sur base du ou des candidats retenus ayant accepté suite à la visite, l'administration communale soumet une proposition à l'avis de la commission d'attribution visée à l'article 7 du présent règlement.

La proposition soumise à l'avis de la Commission comprend toutes les informations permettant de la comprendre et de rendre un avis fondé sur les critères d'attribution.

---

1 Conformément à l'article 30§ 1, al. 3 du Code, 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.

§3 Le collège des bourgmestre et échevins statue sur avis conforme de la commission d'attribution. Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée. A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement et, le Collège attribue le logement au ménage-candidat dont la candidature est la mieux classée, parmi celles des différents candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1er. Conformément à l'article 29 du Code, le classement est fonction de l'ordre chronologique des candidatures qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location ou le type de logement sans préjudice des critères disposés à l'article 6 §s 2 à 5.

§4. La décision d'attribution est exécutoire après expiration des délais du recours prévu à l'article 11 et si un recours en réformation a été introduit devant le collège des bourgmestre et échevins, jusqu'à ce que ce dernier ait statué sur ledit recours.

§5. Le collège des bourgmestre et échevins notifie au ménage candidat non retenu visé au §1<sup>er</sup>, les motifs de non-attribution et l'informe 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 9 – Refus d'un logement communal en attribution ou en mutation**

Tout ménage candidat dans le cadre d'une attribution ou tout locataire dans le cadre d'une mutation a la possibilité de refuser un logement communal adapté. Ce refus doit être motivé et adressé à la Commission visée à l'article 7 par tout moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier.

La Commission statue sur le bien-fondé du motif. Tout refus non fondé entraîne la radiation du registre des candidats locataires ou, pour le locataire, le non-renouvellement du bail à l'échéance.

Les refus liés au montant du loyer, lorsqu'il dépasse les capacités financières du ménage, ou au caractère manifestement non adapté du logement au handicap d'une personne du ménage sont considérés comme fondés.

Le candidat-locataire ou locataire qui refuse un logement adapté est tenu de fournir les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

Lorsque l'administration communale a une preuve de réception du courrier visé à l'article 8 §1<sup>er</sup>, le défaut de réponse à cette communication dans un délai de 8 jours entraîne la radiation de la candidature sauf cas de force majeure.

Dans le cadre d'une mutation, lorsque l'administration dispose d'une preuve de réception du courrier, le défaut de réponse du locataire endéans les 8 jours au courrier invitant à mettre à jour son dossier et à visiter un logement adapté ou à la proposition de mutation visée à l'article 9 § 4 est traité comme un refus non fondé, sauf cas de force majeure.

#### **Article 10 – Dérogations au règlement d'attribution d'un logement communal**

Le collège des bourgmestre et échevins ne peut déroger au présent règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'extrême urgence, comme la perte de logement due à un événement soudain et imprévisible (effondrement, inondation) ou violences attestées par un organisme conventionné avec la Commune. Le règlement locatif fixe les conditions particulières relatives au bail signé en application d'une telle attribution.

Le Collège peut également, sur avis conforme de la commission d'attribution, déroger aux critères d'attribution repris à l'article 6 :

- S'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 5 § 2 de l'arrêté du Gouvernement du 21 décembre 2017, sur base d'une convention ou acte unilatéral à portée générale ayant reçu l'avis conforme du Gouvernement;
- pour attribuer des logements accessibles à des personnes reconnues handicapées, sauf en cas d'attribution d'un logement adapté aux personnes à mobilité réduite qui fait l'objet de dispositions spécifiques dans le présent règlement;
- pour attribuer des logements conçus pour les personnes âgées de plus de 65 ans où elles bénéficient de services spécifiques;
- pour attribuer des logements par mutations ou dans le cadre d'un plan de réhabilitation de logements communaux.

Toute dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

#### **Article 11 – Recours contre une décision lésant un candidat à un logement communal**

§ 1<sup>er</sup> Le recours en réformation d'une décision prise en vertu du présent règlement doit être introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins dans le mois de la notification de la décision. Ce recours vise les décisions qui lèsent un candidat-locataire ou un ménage candidat : refus d'inscription dans le registre prise sur la base de l'article 3, §3, du présent règlement, radiation du registre sur base de l'article 3 §s 4 et 5 ou de l'article 9, décisions d'attribution ou de non-attribution sur base de l'article 8.

Ce recours est adressé au collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen écrit permettant d'avoir une preuve de réception.

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

Il confirme ou réforme la décision contestée. Lorsque le recours porte sur une attribution, la décision du Collège de la réformer porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 8. Le requérant qui a obtenu gain de cause dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

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

## **Article 12 – Bail pour un logement communal**

Le logement communal est donné en location dans le respect des dispositions légales en vigueur concernant les baux à loyer.

La durée du premier bail est fixée à 18 mois, renouvelable une fois. Au-delà de trois ans, la durée du bail passe automatiquement à 9 ans.

Dans les cas repris ci-dessous, la Commune introduit une demande auprès de la juridiction concernée en vue d'une résolution judiciaire pouvant entraîner la fin du bail :

- non paiement du loyer ou des charges;
- non respect des conditions du bail;
- le locataire devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un logement, sauf dérogation accordée par le collège des bourgmestre et échevins.
- les revenus du ménage locataire dépassent le plafond fixé à l'article 2 § 3.

Dans le cas de logements produits avec les subventions de contrats de quartier et loués pour plus de trois ans, la Commune peut procéder à une résiliation du bail si les revenus annuels nets imposables globalement du ménage locataire dépassent le plafond d'accès au logement modéré tel que défini à l'article 1 § 2 al.6.

Pour l'application de cette clause, avant la fin du premier semestre de la sixième année du bail, la commune vérifie que les revenus du preneur ne dépassent pas le plafond. Au cas où il est dépassé, la commune peut demander qu'il soit mis fin anticipativement au bail à la fin de la sixième année moyennant un préavis de six mois

## **Article 13- Mutations**

§1. A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir offrir un logement adapté vacant. Le candidat à la mutation est en ordre de paiement de son loyer et de ses charges ou, le cas échéant, respecte un plan d'apurement. Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations.

§2. La demande de mutation du locataire dont le logement, sous-occupé, est devenu inadapté par diminution de la taille du ménage et dispose d'au moins une chambre excédentaire par rapport à la composition de ménage fait l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures.

§3. Un pourcentage des logements vacants fixé par la Commission d'attribution est réservé aux locataires dont le logement, sur-occupé, est devenu inadapté par augmentation de la taille du ménage. Ces attributions par mutation représentent au maximum la moitié des attributions sur douze mois.

§4. L'administration communale peut proposer une mutation à tout ménage locataire occupant un logement disposant d'au moins une chambre excédentaire vers un logement adapté de taille moins importante. Cette proposition se fait par tout moyen permettant d'avoir la preuve de réception du courrier.

§5. Les mutations sur demande du locataire ou sur proposition de l'administration sont soumises à l'avis conforme de la Commission qui se prononce sur le caractère adapté du logement sur base de critères tels que sa taille, son accessibilité, les revenus du candidat et sa date d'inscription.

§6. Le refus motivé d'une offre ou d'une proposition de mutation est adressé à la Commission d'attribution qui se prononce sur le bien-fondé du motif dans le cadre de la procédure prévue à l'article 9.

#### **Article 14 - Rapports annuels au Conseil communal et au Gouvernement**

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

Ce rapport mentionne, pour chaque logement attribué, le nom des demandeurs retenus, le calcul éventuel qui a permis de départager les candidats-locataires demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours aux dérogations, le n° d'ordre du candidat finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

En application de l'article 25 du Code, le Collège communique chaque année avant le 1<sup>er</sup> juillet 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 15 – Dispositions transitoires**

Les ménages candidats sont informés individuellement des nouvelles modalités de renouvellement de leur candidature et de la durée maximum pendant laquelle la Commune conservera leurs données personnelles comme prévu à l'article 3 § 8 .

Par le même courrier, ils sont invités à opter pour le mode de communication que la Commune adoptera vis-à-vis d'eux, papier ou électronique, et qui sera repris dans le registre des candidatures.



Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

**Aanwezig**

Fatima Abbach, *Voorzitster* ;  
Stéphane Roberti, *Burgemeester* ;  
Charles Spapens, Mariam El Hamidine, Ahmed Ouartassi, Alain Mugabo Mukunzi, Maud De Ridder, Saïd Tahri, Fatima El Omari, Esmeralda Van den Bosch, *Schepenen* ;  
Marc-Jean Ghysels, Marc Loewenstein, Nadia El Yousfi, Laurent Hacken, Magali Plovie, Alitia Angeli, Evelyne Huytebroeck, Denis Stokkink, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, Stéphanie Koplowicz, Simon De Beer, Isabelle Lukebamoko-Maduda, Séverine De Laveleye, Catherine Beauthier, Nabil Boukili, Caroline Dupont, Christophe Borcy, Valérie Michaux, Samir Ahrouch, Xavier Jans, Michael Van Vlasselaer, Yves Roland, *Gemeenteraadsleden* ;  
Betty Moens, *Gemeentesecretaris*.

**Verontschuldigd**

Françoise Père, *Schepen* ;  
Anne Rakovsky, Alexander Billiet, Mustapha Al Masude, *Gemeenteraadsleden*.

**Zitting van 04.02.20**

---

**#Onderwerp : Huisvesting - Gemeentewoningen – Toewijzingsreglement – Intrekking - Goedkeuring.#**

---

Openbare zitting

**OPENBARE WERKEN**

**Gemeentelijke Eigendommen en Huisvesting**

DE RAAD,

Gelet op de ordonnantie van 19 april 2018 tot invoering van een nieuw artikel 28bis in de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering (OSH 2016) en de daarbij horende uitvoeringsbesluiten betreffende de duurzame wijkcontracten en het stadsbeleid;

Gelet op de algemene verordening gegevensbescherming (AVG), Europese verordening nr. 2016/679;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage, voor de huurders van gemeenten en OCMW's;

Gelet op het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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;

Gelet op het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen van 5 juli 2016;

Gelet op het advies van het gewestelijke bestuur ontvangen op 1 augustus 2019 betreffende het ontwerpreglement dat op diens aanvraag voorgelegd werd;

Overwegende dat het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen in overeenstemming moet zijn met de

wetswijzigingen die sinds 2016 doorgevoerd werden en met dit advies;

Overwegende dat deze wetgeving niet van toepassing is op de gemeentelijke transitwoningen, aangezien die het voorwerp uitmaken van een overeenkomst voor terbeschikkingstelling van het OCMW;

Overwegende dat de huurtoelage van gemeenten en OCMW's gezinnen met een laag inkomen de mogelijkheid kan bieden een middelgrote gemeentewoning te verkrijgen, mits de huur voor deze gezinnen beperkt wordt tot de in bovenvermeld besluit vastgelegde bedragen en besluit van 21 december 2017 de gemeenten en OCMW's verplicht daar gebruik van te maken;

Overwegende dat de bepaling van het huidige reglement die erin voorziet na te gaan of het inkomen van het gezin aangepast is aan de huur van de woning, problematisch is, in het bijzonder als de gemeente dankzij de huurtoelage de huur kan drukken voor gezinnen met een bescheiden inkomen;

Overwegende dat hetzelfde inkomensplafond (dat van sociale woningen vermeerderd met 20 %) en huurbarema (identiek voor SVK's) van toepassing is op de gemeentewoningen die gebouwd of gerenoveerd werden in het kader van een wijkcontract of het stadsbeleid en beschouwd worden als gelijkgesteld aan sociale woningen;

Overwegende dat bovenvermeld besluit van 21 december 2017 subsidiair twee categorieën middelgrote woningen van gemeenten en OCMW's definieert in functie van hun subsidiëringspercentage, volgens onderstaande tabel:

Subsidiëringspercentage	Maximale huurprijs	Inkomensgrens
Tot 33 %	Max 6,5 % kostprijs van de woning	Idem Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Citydev)
Meer dan 33 %	Idem SVK	sociale woning + 20 % (idem OSH 2016)

Overwegende dat deze tabel enerzijds toont dat het huidige plafond voor toegang tot een gemeentewoning lager is dan dat voorzien bij het besluit voor een middelgrote woning, en dat het plafond voor toegang tot een gemeentewoning verhoogd zou moeten worden;

Overwegende dat de tabel anderzijds toont dat de voor meer dan 33 % gesubsidieerde woningen en de woningen gebouwd in het kader van de stadsherwaardering, gelijkgesteld met sociale woningen, dezelfde inkomensplafonds kennen voor toegang en huurbarema;

Overwegende dat men met het oog op de leesbaarheid van het reglement deze twee types woningen onder de noemer 'met sociale woning gelijkgestelde woningen' kan plaatsen;

Overwegende dat het gemeentewoningenbestand enkel bestaat uit gesubsidieerde woningen en de categorie middelgrote woning alle andere woningen omvat dan die gelijkgesteld aan sociale woningen;

Overwegende dat sommige gezinnen die wachten op een beslissing betreffende hun verblijf in België, geen door een gemeentebestuur afgeleverd attest van gezinssamenstelling kunnen voorleggen;

Overwegende de wachttijd voor een gemeentewoning moet voor deze gezinnen de mogelijkheid ingevoerd worden om zich in te schrijven, naar analogie met wat er mogelijk is in sociale woningen of in bepaalde Brusselse gemeenten;

Overwegende dat veel gezinnen met een bescheiden inkomen die wachten op een woning, hun kandidatuur moeten behouden bij verschillende operatoren: gemeente, sociaal verhuurkantoor, OCMW, Huisvestingsfonds, sociale woning;

Overwegende dat de kandidaat-gezinnen volgens het huidige reglement hun kandidatuur spontaan moeten hernieuwen om de 2 jaar;

Overwegende dat er van de 472 kandidaten ingeschreven bij de opening van het register in 2010-2011, meer dan 230 geschrapt zouden moeten worden wegens niet-hernieuwing, hoewel het bestuur een rappelbrief stuurde naar alle kandidaten;

Overwegende dat om de last te verlichten voor bescheiden gezinnen die hun kandidatuur moeten hernieuwen bij de openbare vastgoedoperatoren, en de administratieve last verbonden aan de vernieuwingsaanvragen gevolgd door de schrapping van de kandidaturen, is het wenselijk de sanctie bij niet-vernieuwing te verlichten;

Overwegende dat in dit geval het bestuur geen contact opneemt met deze kandidaat bij de opening van een procedure voor toewijzing van een aangepaste woning, terwijl als hij zijn kandidatuur vervolgens vernieuwt, er contact met hem zal opgenomen worden bij de volgende toewijzing van een aangepaste woning;

Overwegende dat de bewaring van persoonsgegevens echter in tijd beperkt moet worden krachtens de AVG en het behoud van kandidaturen in het register zonder vernieuwing gedurende 6 jaar in verhouding staat tot het vooropgestelde doel;

Overwegende dat bij de opening van het kandidatenregister eind 2010 een groot aantal huurders van sociale woningen in Vorst zich inschreven, met name omwille van de veroudering en de overbevolking van hun woningen;

Overwegende dat er sindsdien verschillende plannen voor de renovatie van de sociale woningen uitgewerkt werden, met als gevolg de verbetering van hun comfort en de aanpassing aan de grootte van de hurende gezinnen;

Overwegende dat de groeiende kloof tussen de huurprijzen op de huurmarkt en de sociale woningen en de wachttijd voor een gemeentewoning aanzetten tot de beperking van de toewijzing ervan aan huurders van sociale woningen die een woning nodig hebben die aangepast is aan de grootte van het gezin of aan de handicap van een gezinslid, door de toevoeging van een toewijzingscriterium terzake;

Overwegende dat het nieuwe artikel 28 stelt dat gemeentewoningen toegewezen worden op eensluidend advies van een onafhankelijke Toewijzingscommissie, die afzonderlijk werkt van de Toewijzingscommissie voor OCMW-woningen;

Overwegende dat de samenstelling van de Toewijzingscommissie verruimd moet worden om de deelname mogelijk te maken van Vorstse verenigingen die erkend zijn op het vlak van inschakeling via huisvesting;

Overwegende dat bovenvermeld besluit geldige motieven erkent voor de weigering van een gemeentewoning zonder mogelijke sancties voor het kandidaat-gezin, met name het feit dat de huur te hoog is in vergelijking tot het inkomen;

Overwegende dat de niet-gemotiveerde weigering van een woning in toewijzing de schrapping van de kandidatuur uit het register kan teweegbrengen;

Overwegende dat de Toewijzingscommissie de gegrondheid van de motivering van weigering van de voorgestelde woning vóór een schrapping moet beoordelen;

Overwegende dat de weigering van een in mutatie voorgestelde woning kan leiden tot de niet-vernieuwing van de huurovereenkomst bij afloop ervan, moet de Commissie ook haar advies geven over de motivering van deze

weigering;

Overwegende echter dat om misbruik te voorkomen, aangezien het bestuur een bewijs heeft van de ontvangst van de aanvraag of van het voorstel, moet het uitblijven van een antwoord op de vraag om vernieuwing of het voorstel tot bezoek beschouwd worden als een niet-gemotiveerde weigering die de schrapping van de kandidatuur kan teweegbrengen, behalve in geval van overmacht;

Overwegende dat bovenvermeld besluit het College de mogelijkheid biedt om af te wijken van de toewijzingscriteria in bepaalde gevallen, met name de mutaties, en dat deze afwijkingen voorgelegd moeten worden aan het eensluidend advies van de Toewijzingscommissie;

Overwegende dat het artikel over de mutaties in het huidige reglement een materiële fout bevat en dat de mutaties omkaderd moeten worden met een register en criteria om het werk van de Commissie te vergemakkelijken;

Overwegende dat de kandidaten die wachten op een grote woning (vanaf 3 slaapkamers) de oudste zijn in het register, wordt het prioritair om deze grote woningen vrij te maken wanneer ze onderbezet zijn en moeten de mutaties naar een grotere aangepaste woning beperkt worden, paritair met de toewijzingen voor dit type woning;

Overwegende dat de kandidaat-gezinnen geïnformeerd moeten worden over de nieuwe modaliteiten betreffende de vernieuwing van hun kandidatuur en de termijn inzake bewaring door de administratie van persoonsgegevens na weigering van inschrijving of schrapping, en moeten opteren voor een communicatiewijze van het bestuur naar hen toe;

**BESLIST:**

Het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen van 5 juli 2016 in te trekken;

Het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen in bijlage goed te keuren.

33 stemmers : 26 positieve stemmen, 5 negatieve stemmen, 2 onthoudingen.

Vanwege het College :

De Secretaris,



Betty Moens



Voor de Burgmeester,  
De Afgevaardigde Schepen,



Maud De Ridder

## TOEWIJZINGSREGLEMENT VAN DE GEMEENTEWONINGEN

### Artikel 1 – Algemeenheden en definities:

§ 1. Dit reglement is van toepassing op gemeentelijke woningen die deel uitmaken van het private patrimonium van de Gemeente Vorst en die te huur aangeboden worden, met uitzondering van de transitwoningen zoals omschreven in artikel 2, 22° van de Code.

§2. In de zin van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Huurtoelage: de toelage berekend overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 die de huur van een gemeentewoning kan verlagen, wanneer de huur en het inkomen van de huurder respectievelijk lager zijn dan de bij dit besluit vastgelegde maxima;
2. Kandidaat-huurder: de persoon of de personen die een kandidatuur indienen met het oog op het huren van een gemeentewoning;
3. Code: de Brusselse Huisvestingscode vastgesteld door de Ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003;
4. College: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vorst;
5. Toewijzingscommissie: onafhankelijke commissie voor de toewijzing van de gemeentewoningen zoals voorzien bij artikel 28bis van de Code;
6. Persoonsgegevens: de gegevens zoals naam, voornaam, geboortedatum, post- en mailadres, telefoonnummer, inkomen en handicap, met het oog op de inschrijving in het kandidatenregister en de toewijzing van een gemeentewoning krachtens artikel 27 van de Huisvestingscode, het besluit van de Regering van 21 december 2017 en het onderhavige reglement. De verwerking van deze gegevens gebeurt met inachtneming van de verplichtingen vastgelegd in de AVG [Europese Verordening nr. 2016/679, kaderwet van 30 juli 2018];
7. Kind ten laste: het kind dat onder de aansprakelijkheid van een van de gezinsleden valt en voor wie kinderbijslag verschuldigd is. Een kind met een handicap wordt voor twee kinderen ten laste gerekend in de berekening van de inkomstenplafonds van het gezin in het kader van de beoordeling van de toegang tot de verschillende types woningen bepaald in punt 12 hieronder;
8. Regering: de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, afgekort tot RBHG;
9. Huurder: de persoon of de personen die een gezin vormen of er deel van uitmaken en die een huurovereenkomst afsluiten met de Gemeente;
10. Aangepaste woning voor personen met beperkte mobiliteit: de gemeentewoning die specifiek gebouwd of gerenoveerd werd om te voldoen aan de behoeften van een persoon met een mobiliteitsbeperking;

11. Gemeentewoning: het individuele huis of het appartement dat ingericht is om een gezin te huisvesten, met inbegrip van de eventuele bijgebouwen en toebehoren, te huur gesteld door de Gemeente in de zin van artikel 26 van de Code. Een gemeentewoning **gelijkgesteld aan een sociale woning** is toegankelijk voor kandidaat-huurders wiens inkomen niet hoger ligt dan het toelatingsinkomen voor een sociale woning verhoogd met 20 %. De huur wordt vastgelegd volgens het barema dat van toepassing is op de sociale verhuurkantoren. Een **middelgrote** gemeentewoning is toegankelijk voor alle kandidaat-huurders en de jaarlijkse huur is gelijk aan maximum 6,5 % van de kostprijs van de woning. Wanneer het inkomen van het hurende gezin lager ligt dan het maximum vastgelegd in artikel 4 van het besluit van de RBHG van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage, wordt de huur van de middelgrote woning geplafonneerd op het bedrag vastgelegd in artikel 8 van dat besluit.
12. Gezin: de persoon die alleen woont of de al dan niet verwante personen die onder hetzelfde dak wonen en hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk samen regelen. In geval van co-ouderschap maakt het kind dat bij rechterlijke beslissing of geofficialiseerd schriftelijk akkoord minstens de helft van de tijd met zijn ouder verblijft, deel uit van het gezin;
13. Kandidaat-gezin: het gezin dat ingeschreven is in het register van de kandidaturen voor een gemeentewoning;
14. Minderjarige die begeleid-zelfstandig woont: persoon jonger dan achttien jaar die opvolging geniet inzake zelfstandig wonen bepaald door de bevoegde dienst jeugdzorg, vastgesteld door de jeugdrechtbank of beslist door het OCMW;
15. Gehandicapte: persoon die als gehandicapt erkend is overeenkomstig artikel 135, 1e lid van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, alsook de persoon die als gehandicapt erkend is wegens feiten gebeurd na 65 jaar - handicap van minstens 66 %.
16. Persoon met beperkte mobiliteit: persoon die in zijn bewegingen gehinderd wordt door zijn grootte, zijn toestand, zijn leeftijd, zijn handicap of door hulptoestellen of instrumenten waarvan hij afhankelijk is om zich te verplaatsen; De hinder wordt bepaald door een algemeen attest van handicap voor onbepaalde duur van minstens 66 % vastgesteld door de FOD Sociale Zekerheid, DG Personen met een handicap.
17. Register: het register waarin de kandidaat-huurders in chronologische orde ingeschreven worden. Dit register kan geïnformatiseerd beheerd worden;
18. Samengesteld belastbaar netto jaarinkomen: het netto onroerend of roerend inkomen en het netto belastbaar beroepsinkomen vóór elke aftrek, vermeerderd of verminderd met onderhoudsuitkeringen al naargelang ze ontvangen of gestort werden en met aftrek van de uitgaven voor kinderopvang, zoals voorzien in het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en zoals bepaald door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op basis van het wetboek van de inkomstenbelastingen van het land waarin ze belast worden (aanslagbiljet).  
Studiebeurzen toegekend aan gezinsleden die niet de hoedanigheid bezitten van kinderen ten laste, worden eveneens als inkomsten beschouwd.

Worden tevens als inkomsten beschouwd: de werkloosheidsuitkeringen, de kinderbijslag, de toelagen voor gehandicapte persoon, de pensioenen, de vervangingsinkomens wegens ziekte of invaliditeit, het leefloon of equivalente maatschappelijke bijstand.

## **Artikel 2 – Toelatingsvoorwaarden tot het register van de kandidaturen voor een gemeentewoning**

- 1° De kandidaat-huurder moet meerderjarig, ontvoogde minderjarige of begeleid zelfstandig wonende minderjarige zijn;
- 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 beschikken over een globaal belastbaar netto jaarinkomen hoger dan het maximumbedrag vastgelegd in artikel 8, § 1, 4° van het besluit van de RBHG van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals vastgelegd en geïndexeerd in toepassing van artikel 8, § 2 van datzelfde besluit;
- 4° De aanvraag tot inschrijving in het register mag niet geweigerd worden om redenen die verband houden met de plaats van verblijf van de kandidaat-huurder of met het minimumbedrag van zijn inkomen.

## **Artikel 3 – Aanvraag voor een gemeentewoning**

§ 1. De procedure voor de indiening van de aanvraag voor een gemeentewoning:

De aanvragen moeten worden ingediend door middel van een formulier dat beschikbaar is op de website van de gemeente of op aanvraag verkrijgbaar is bij het gemeentebestuur. Het formulier moet behoorlijk ingevuld en ondertekend worden door de aanvrager en door alle andere meerderjarige gezinsleden.

Bij het formulier moeten de volgende documenten verplicht worden toegevoegd:

- 1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of van het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;
- 2° een attest van gezinssamenstelling uitgereikt door een 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 permanent 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 de inkomsten van alle gezinsleden die niet onder de categorie kind ten laste vallen: aanslagbiljet of bij gebrek hieraan elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van de inkomsten van de gezinsleden, met betrekking tot het voorlaatste jaar, vast te stellen;

6° als de aanvraag betrekking heeft op een aan een persoon met beperkte mobiliteit aangepaste woning, een algemeen attest van handicap opgesteld door de FOD Sociale Zekerheid, DG Personen met een handicap, voor onbepaalde duur.

Als de aanvrager de documenten bedoeld in 1° en 2° niet kan leveren, is de aanvraag ontvankelijk als minstens één van de meerderjarige leden van het gezin dat geen kind ten laste is, voldoet aan één van de volgende voorwaarden:

- in het bezit zijn van een attest van immatriculatie;
- een bevel gekregen hebben het grondgebied te verlaten dat niet vervallen of verlengd is;
- in het bezit zijn van een bijlage 35 afgeleverd krachtens de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen;
- in het bezit zijn van een nog niet vervallen [aankomstverklaring], zoals bedoeld in bijlage 3 afgeleverd krachtens de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen;
- het bewijs kunnen voorleggen dat bij de Raad van State een beroep werd ingesteld tegen een maatregel tot verwijdering van het grondgebied, genomen op grond van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen.

§ 2. De kandidatuur wordt ingediend tegen ontvangstbewijs of naar de Gemeente gestuurd per aangetekende of gewone zending

§ 3. Het gemeentebestuur controleert vervolgens in chronologische volgorde van ontvangst van de volledige dossiers of er voldaan is aan de inschrijvingsvoorwaarden, en betekent binnen de 60 dagen aan het kandidaat-gezin hun inschrijvingsnummer en de na te leven verplichtingen voor de opvolging van het dossier of de behoorlijk gemotiveerde beslissing van weigering van inschrijving, via het communicatiemiddel waarvoor de kandidaat geopteerd heeft en dat het bestuur de mogelijkheid biedt een ontvangstbevestiging te verkrijgen.

§ 4. Het kandidaat-gezin deelt binnen een maximale termijn van 2 maanden elke wijziging van de samenstelling van het gezin mee, elke adreswijziging of elke andere informatie die de oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen; zoniet kan zijn kandidatuur geschrapt worden

De kandidaat-huurder wiens dossier aanvaard werd op basis van § 1, 3e lid, moet de documenten voorleggen bepaald in §1, 1° en 2° voordat er een woning toegekend wordt.

§ 5. Het gezin bevestigt om de 2 jaar zijn kandidatuur, binnen de 30 dagen na de verjaardatum van zijn inschrijving. De bevestiging wordt gericht aan de Gemeente via elk middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de bevestiging te bewijzen, met name via aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, e-mail met leesbevestiging of neerlegging tegen ontvangstbewijs.



Als het kandidaat-gezin zijn kandidatuur niet hernieuwt, dan neemt het gemeentebestuur geen contact op met het kandidaat-gezin wanneer het gecontacteerd zou moeten worden op basis van de toewijzingsprocedure beschreven in artikel 8. Na 6 jaar zonder vernieuwing van de kandidatuur wordt deze geschrapt. De beslissing tot schrapping wordt aan het kandidaat-gezin betekend via het communicatiemiddel dat vermeld staat in het register en dat het mogelijk maakt om de ontvangst van de mededeling te verifiëren. Tegen deze beslissing kan beroep aangetekend worden volgens de modaliteiten voorzien bij artikel 11.

§ 6. In geval van echtscheiding of scheiding blijft de inschrijving geldig voor de persoon die de voogdij over de kinderen heeft verkregen of de persoon met het laagste inkomen, behoudens afstand ten gunste van het andere gezinslid.

§ 7. De aanvrager geeft het College de toestemming om van de bevoegde diensten alle documenten te verkrijgen met betrekking tot de elementen die noodzakelijk zijn voor het onderzoek van de toelatings- en toewijzingsvoorwaarden.

§ 8. Het College bepaalt de andere bijzondere modaliteiten betreffende de indiening van de kandidaturen en de maximumduur van de bewaring door de administratie van de persoonsgegevens die verkregen werden in dat kader, met name na weigering of schrapping van de kandidatuur.

#### **Artikel 4 – Register van de kandidaturen voor een gemeentewoning**

§ 1. De Gemeente houdt een register bij dat in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen de geanonimiseerde lijst van de kandidaturen bevat voor de toewijzing van een gemeentewoning.

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum en het uur van inschrijving, de gezinssamenstelling - met uitzondering van de identiteit van de gezinsleden - en het gewenste type woning.

Dit register vermeldt voor elke kandidatuur waarvan de identiteit vastgesteld wordt aan de hand van een volgnummer:

- 1° de verschillende kenmerken van de situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toewijzing van de woning, met uitzondering van de identiteit van zijn leden: de gezinssamenstelling, het gezinsinkomen, de aanwezigheid van een erkende personen met beperkte mobiliteit of het bestaan van een handicap bij één of meerdere gezinsleden;
- 2° het gewenste type woning;
- 3° het al dan niet in aanmerking komen voor een huurtoelage;
- 4° de communicatiewijze gekozen door het kandidaat-gezin (papier of elektronisch) voor de opvolging en de actualisering van de kandidatuur;
- 5° in voorkomend geval de vernieuwingsdatum van de kandidatuur;
- 6° in voorkomend geval het motief tot schrapping van de kandidatuur;
- 7° in voorkomend geval de woning die aan het kandidaat-gezin toegewezen werd, het adres van de woning en de datum van de beslissing van toekenning;
- 8° in voorkomend geval de motivering van de afwijkende toewijzing in toepassing van artikel 10 van onderhavig reglement.

In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van het kandidaat-gezin wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

§ 2. Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de kandidaat-gezinnen, de gemeenteraadsleden, de OCMW-raadsleden van Vorst, de leden van het Parlement en van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§3. De overeenstemming tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het personeel van de dienst die het College met de behandeling belast, het college van burgemeester en schepenen en de afgevaardigde ambtenaar van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het register vermeldt de identiteit van de aanvragers niet.

### **Artikel 5 – Aangepast karakter van de woning**

§ 1. De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het kandidaat-gezin rekening houdend met de bewoningsnormen vastgesteld door 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.

Is aangepast aan de grootte van het gezin, de woning die in functie van het aantal bewoners het volgende omvat:

1° een kamer van:

- minstens 6 m<sup>2</sup> voor een meerderjarige alleen;
- minstens 9 m<sup>2</sup> voor een gehuwd of ongehuwd samenwonend koppel.

Indien er geen andere bewoners zijn in de woning, is een flat of studio echter ook toegelaten. In dat geval moet deze een minimale oppervlakte hebben van 26 m<sup>2</sup> voor een alleenstaande persoon of van 29 m<sup>2</sup> voor een gehuwd of ongehuwd samenwonend koppel.

2° een bijkomende kamer van:

- 6 m<sup>2</sup> per meerderjarige alleen of bijkomend kind;
- 9 m<sup>2</sup> per bijkomend gehuwd of ongehuwd samenwonend koppel.

Het is echter toegelaten dat de volgende personen dezelfde kamer delen:

- twee kinderen jonger dan 12 jaar van verschillend geslacht of twee personen van hetzelfde geslacht; in dat geval moet de oppervlakte minstens 9 m<sup>2</sup> bedragen,
- drie kinderen jonger dan 12 jaar; in dat geval moet de oppervlakte minstens 12 m<sup>2</sup> bedragen.

3° In afwijking van het 1e lid van huidige paragraaf, indien de woning betrokken wordt door een meerderjarige alleen en één of meerdere kinderen, is het de meerderjarige toegestaan om te slapen in de ruimte voorbehouden als slaapkamer gelegen in de woonkamer.

Het kind of de kinderen worden ondergebracht in één of meer kamers rekening houdend met de bepalingen voorzien in het 2e lid van deze paragraaf.

§ 2. Alle bewoonbare kamers in de woning moeten een eigen toegang hebben, tenzij de woning gemeenschappelijk is.

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

§ 4. De toe te wijzen woning kan bovendien een woning zijn die aangepast is aan de beperkte mobiliteit van de persoon of personen die ze betrekken, vastgesteld in artikel 1 § 16 hierboven.

## **Artikel 6 – Toewijzingscriteria van een gemeentewoning**

§ 1 - Overeenkomstig artikel 29 van de Code worden de kandidaturen gerangschikt in chronologische volgorde van de inschrijving in het register, in overeenstemming met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt volgens artikel 5 § 1-3 of het type woning voorzien in § 4.

§ 2. Voor de toewijzing van de woning waarvan de werkzaamheden gesubsidieerd werden in het kader van de gewestelijke ordonnantie betreffende de stadsvernieuwing, wordt er absolute voorrang verleend aan het kandidaat-gezin dat de woning betrok vóór de uitvoering van de werken.

§ 3. Voor de toewijzing van de gemeentewoning aangepast aan personen met beperkte mobiliteit wordt er absolute voorrang verleend aan het gezin dat ingeschreven is in het register, dat er een aanvraag voor indient en waarvan minstens één lid een erkende persoon met beperkte mobiliteit is.

§ 4. Het kandidaat-gezin dat huurder is bij een openbare vastgoedbeheerder in de zin van artikel 2, § 1, 4° van de Code of van een sociaal verhuurkantoor, moet in orde zijn met de betaling van de huur en de kosten.

§ 5. Behoudens indien de huurovereenkomst ten einde loopt op initiatief van de verhuurder, wordt de kandidatuur van het gezin dat huurt bij de Openbare Vastgoedmaatschappij in de zin van artikel 2, § 1, 10° van de Code, in overweging genomen wanneer in de huidige woning minstens één kamer ontbreekt of wanneer die woning over minstens één overtollige kamer beschikt ten opzichte van de aangepaste woning zoals bepaald in artikel 5 of wanneer deze onaangepast geworden is omwille van de handicap van een gezinslid die ontstaan is sinds het gezin de huidige woning betrokken heeft.

## **Artikel 7 – Onafhankelijke toewijzingscommissie**

§1. Er wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht voor de toewijzing van gemeentewoningen in huurovereenkomst. Geen enkel van de leden oefent een politiek mandaat uit. Ze is samengesteld uit :

- 2 vertegenwoordigers van het gemeentebestuur, aangesteld door het college van burgemeester en schepenen;
- 2 vertegenwoordigers van de diensten van het OCMW, aangesteld door het Bureau van het OCMW;
- 1 vertegenwoordiger van de Zuiderhaard, aangesteld door diens raad van bestuur;
- 1 vertegenwoordiger van het Sociaal Verhuurkantoor van Vorst;

- 4 vertegenwoordigers van verenigingen, aangesteld door hun respectieve raad van bestuur. Het College stelt de verenigingen aan voor een duur van 6 jaar na een oproep tot kandidaatstelling onder de door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkende verenigingen voor integratie door huisvesting die actief zijn op het gemeentelijk grondgebied.

§ 2. In toepassing van onderhavig reglement verleent de toewijzingscommissie een advies dat het/de kandidaat-gezin(nen) aanwijst aan wie de beschikbare woning toegekend moet worden op basis van een voorstel van de beherende dienst. In geval van meervoudige aanwijzing bepaalt het advies de volgorde van prioriteit van de toewijzingscriteria. Dit conform advies wordt aangenomen bij gewone meerderheid en overgemaakt aan het College.

§ 3. De commissie geeft tevens een conform advies over de afwijkingen bedoeld in artikel 10, 2e lid, en over de schrappingen uit het register wegens de weigering van een woning, op basis van door de beherende dienst voorgelegde voorstellen.

§ 4. De toewijzingscommissie beschikt over een door het College goedgekeurd huishoudelijke reglement.

## **Artikel 8 – Toewijzingsprocedure van de gemeentewoning**

§ 1. Wanneer de gemeente één van haar vacante woningen in huurovereenkomst moet toewijzen, neemt de beherende dienst, via elk middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen, contact op met de kandidaat-gezinnen wiens kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het best gerangschikt zijn krachtens artikel 6.

De brief aan de kandidaat-gezinnen bevat de volgende informatie:

- de beschikbaarheid en het type woning;
- het adres van de woning;
- de huurprijs die ervoor gevraagd wordt;
- voor de kandidaat wiens inkomen lager is dan het bedrag berekend volgens het besluit van de BHR van 21 juni 2012: of de woning in aanmerking komt voor de huurtoelage en de berekeningswijze;
- het bedrag van de eventuele vaste huurkosten;
- de voorwaarden voor een bezoek aan de woning, nl. de datum, het tijdstip en de plaats van afspraak alsook de voorwaarden, met inbegrip van de termijn waarin de aanvragers hun akkoord kunnen mededelen voor het huren van de woning conform artikel 30, §1, 3e lid van de Code<sup>1</sup>;
- de plaats van de aanvrager in de rangschikking;
- de regels en criteria van toewijzing van de woning.

De brief bevat het volledige toewijzingsreglement dat door de Gemeente aangenomen werd.

---

<sup>1</sup> Overeenkomstig artikel 30, § 1, 3e lid van de Code moeten de regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord identiek zijn voor alle aanvragers en zo opgevat zijn dat ze bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare redenen uitsluiten.

De brief vraagt de kandidaat-huurder om een kopie in te dienen van de huurovereenkomst met zijn huidige verhuurder en in voorkomend geval de actualisering van de documenten gevraagd bij de inschrijving overeenkomstig artikel 3, § 1, 2e lid.

Wanneer de kandidaat-huurder bij een andere openbare vastgoedbeheerder of een sociaal verhuurkantoor huurt, moet deze ook een attest van de verhuurder leveren dat hij in orde is met de betaling van de huur en de kosten of dat hij een aanzuiveringsplan volgt voor de achterstand.

§ 2. Op basis van de kandidaat of kandidaten die aanvaardden na het bezoek, legt het gemeentebestuur een voorstel voor advies voor aan de toewijzingscommissie bedoeld in artikel 7 van onderhavig reglement.

Het voorstel dat voor advies aan de commissie voorgelegd wordt, omvat alle informatie voor een goed begrip en om een gefundeerd advies te kunnen leveren over de toewijzingscriteria.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen doet een uitspraak op eensluidend advies van de toewijzingscommissie. Iedere beslissing tot toewijzing van een woning moet formeel met redenen omkleed worden. Met uitzondering van de afwijkingen bedoeld in artikel 10 van dit reglement, wijst het College de woning toe aan de kandidaat-huurder die het best geklasseerd is onder de verschillende kandidaten die binnen de voorziene vormen en termijnen een positief antwoord gegeven hebben op de in paragraaf 1 bedoelde brief. Overeenkomstig artikel 29 van de Code gebeurt de rangschikking in functie van de chronologische volgorde van de kandidaturen die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt of met het type woning onverminderd de criteria uiteengezet in artikel 6, § 2-5.

§ 4. De toewijzingsbeslissing is uitvoerbaar na het verstrijken van de termijnen om beroep in te stellen voorzien in artikel 11 en indien er een beroep tot nietigverklaring ingesteld werd voor het college van burgemeester en schepenen, totdat het over het beroep geoordeeld heeft.

§ 5. Het college van burgemeester en schepenen betekent aan het niet gekozen kandidaat-gezin bedoeld in §1 de redenen van de niet-toewijzing en brengt het op de hoogte van de rechtsmiddelen en termijnen, bij aangetekend schrijven of elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief en de ontvangstdatum ervan te bewijzen.

## **Artikel 9 – Weigering van een gemeentewoning in toewijzing of in mutatie**

Elk gezin dat kandidaat is in het kader van een toewijzing, of elke huurder in het kader van een mutatie kan een aangepaste gemeentewoning weigeren. Deze weigering moet gemotiveerd en gericht worden aan de Commissie bedoeld in artikel 7 via elk middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen.

De Commissie doet een uitspraak over de gegrondheid van het motief. Elke niet-gemotiveerde weigering leidt tot de schrapping van de kandidaat-huurder uit het register of voor de huurder tot de niet-vernieuwing van de huurovereenkomst na afloop.

De weigering omwille van de huurprijs, wanneer deze de financiële draagkracht van het gezin overschrijdt, of het duidelijk onaangepaste karakter van de woning aan de handicap van een gezinslid, worden als gegrond beschouwd.

De kandidaat of de huurder die een aangepaste woning weigert, moet de elementen voorleggen die het mogelijk maken om de gegrondheid van het ingeroepen motief te beoordelen.

Wanneer het gemeentebestuur een bewijs heeft van de ontvangst van de brief bedoeld in artikel 8, § 1, leidt het uitblijven van een antwoord op deze mededeling binnen een termijn van 8 dagen tot de schrapping van de kandidatuur, behoudens in geval van overmacht.

In het kader van een mutatie, wanneer het bestuur beschikt over een bewijs van ontvangst van de brief, wordt het uitblijven van een antwoord van de huurder binnen de 8 dagen op de brief waarin hem gevraagd wordt zijn dossier bij te werken en een aangepaste woning te bezoeken of op het mutatievoorstel bedoeld in artikel 9, § 4, behandeld als een niet-gegronde weigering, behoudens in geval van overmacht.

#### **Artikel 10 – Afwijkingen van het toewijzingsreglement van een gemeentewoning**

Het college van burgemeester en schepenen mag enkel afwijken van dit toewijzingsreglement ten behoeve van een aanvrager in een uiterst dringende noodzakelijkheid, zoals het verlies van een woning te wijten aan een plotse en onvoorspelbare gebeurtenis (instorting, overstroming, ...) of geweld dat bevestigd werd door een met de gemeente geconventioneerd organisme. Het huurreglement legt de specifieke voorwaarden vast met betrekking tot de in toepassing van een dergelijke toewijzing ondertekende huurovereenkomst.

Het College kan ook, op eensluidend advies van de toewijzingscommissie, afwijken van de in artikel 6 vastgelegde toewijzingscriteria:

- bij toepassing van het afwijkingsstelsel bedoeld in artikel 5, § 2 van het besluit van de BHR van 21 december 2017 op basis van een overeenkomst of een eenzijdige handeling met algemene strekking na eensluidend advies van de Regering;
- voor de toewijzing van woningen die toegankelijk zijn voor erkende gehandicapte personen, behalve in geval van toewijzing van een woning die aangepast is aan personen met een beperkte mobiliteit, die het voorwerp uitmaakt van specifieke bepalingen in dit reglement;
- om woningen toe te wijzen die aangepast zijn voor personen ouder dan 65 jaar waar zij specifieke diensten genieten;
- om woningen toe te wijzen bij mutaties of in het kader van een plan voor de renovatie van gemeentewoningen.

Elke afwijking moet formeel gemotiveerd worden en in de marge van het register vermeld worden.

#### **Artikel 11 – Beroep tegen een beslissing ten nadele van een kandidaat voor een gemeentewoning**

§ 1. Het beroep tot nietigverklaring van een beslissing genomen krachtens dit reglement, moet ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen binnen de maand na de betekening van de beslissing. Dit beroep beoogt de beslissingen die een kandidaat-huurder of gezin benadelen: weigering van inschrijving in het register genomen op basis van artikel 3, § 3 van dit reglement, schrapping uit het register op basis van artikel 3, § 4-5 of van artikel 9, beslissing tot toewijzing of tot niet-toewijzing op basis van artikel 8.

Dit beroep wordt gericht aan het college van burgemeester en schepenen via aangetekend schrijven met ontvangstbewijs of ieder ander schriftelijk middel waarbij een ontvangstbevestiging verkregen kan worden.

Het beroep vermeldt duidelijk de betwiste beslissing en de motieven waarop het beroep gebaseerd is.

§ 2. Vanaf de datum waarop het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep ingesteld wordt, oordeelt het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van twee maanden over het beroep. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn wordt het beroep als gegrond beschouwd.

Het bevestigt of vernietigt de betwiste beslissing. Wanneer het beroep betrekking heeft op een toewijzing, draagt de beslissing van het College alle effecten van een toewijzingsbeslissing genomen krachtens artikel 8. De verzoeker die gelijk krijgt, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt.

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

## **Artikel 12 – Huurovereenkomst voor een gemeentewoning**

De gemeentewoning wordt verhuurd in naleving van de geldende wettelijke bepalingen betreffende de huurovereenkomsten.

De looptijd van de eerste huurovereenkomst wordt vastgesteld op 18 maanden, één keer verlengbaar. Na 3 jaar gaat de duur van de huurovereenkomst automatisch over naar 9 jaar.

In de hieronder vermelde gevallen dient de Gemeente een aanvraag in bij de betrokken rechtbank met het oog op een gerechtelijke beslissing die het einde van de huurovereenkomst met zich kan meebrengen:

- niet-betaling van het huurgeld of van de lasten;
- niet-naleving van de voorwaarden van de huurovereenkomst;
- de huurder wordt volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker van een woning, behoudens afwijking toegekend door het college van burgemeester en schepenen;
- het inkomen van het hurende gezin overschrijdt het maximumbedrag vastgesteld in artikel 2, § 3.

In het geval van woningen gebouwd met de subsidies van wijkcontracten en verhuurd voor meer dan 3 jaar, kan de Gemeente overgaan tot een opzegging van de

huurovereenkomst indien het totaal belastbaar netto jaarinkomen van het hurende gezin het maximumbedrag overschrijdt voor toegang tot een bescheiden woning zoals vastgesteld in artikel 1, § 2, 6e lid.

Voor de toepassing van deze clausule controleert de gemeente, voor het einde van het eerste semester van het zesde jaar van de huurovereenkomst, of het inkomen van de huurder het maximumbedrag niet overschrijdt. In geval het overschreden werd, kan de gemeente vragen om voortijdig een einde te stellen aan de huurovereenkomst aan het einde van het zesde jaar, mits een vooropzeg van zes maanden.

### **Artikel 13 – Mutaties**

§ 1. De huurder die een woning betreft die niet meer aangepast is, kan zich op zijn vraag een aangepaste woning laten voorstellen. De kandidaat voor mutatie is in orde met de betaling van de huur en de kosten of volgt in voorkomend geval een aanzuiveringsplan. Deze mutatieaanvragen zijn ingeschreven op een gedifferentieerde lijst die het mutatieregister genoemd wordt.

§ 2. De mutatieaanvraag van de huurder wiens onderbezette woning onaangepast wordt door de daling van de grootte van het gezin, en die over minstens één overtollige slaapkamer beschikt ten opzichte van de samenstelling van het gezin, krijgt absolute prioriteit ten opzichte van de nieuwe kandidaturen.

§ 3. Een door de toewijzingscommissie bepaald percentage van de leegstaande woningen wordt voorbehouden voor huurders wiens overbezette woning onaangepast geworden is door de toename van het aantal gezinsleden. Deze toewijzingen via mutatie maken hoogstens de helft uit van de toewijzingen op twaalf maanden.

§ 4. Het gemeentebestuur kan een voorstel tot mutatie naar een minder grote woning voorleggen aan elk hurend gezin in een woning met minstens één overtollige kamer. Dit voorstel moet overgemaakt worden via elk kanaal dat het mogelijk maakt een bewijs van ontvangst van het bericht te krijgen.

§ 5. De mutaties op vraag van de huurder of op voorstel van de administratie worden voor eensluidend advies voorgelegd aan de Commissie, die zich uitspreekt over het aangepaste karakter van de woning op basis van criteria zoals grootte, toegankelijkheid, inkomen van de kandidaat en inschrijvingsdatum.

§ 6. De met reden omklede weigering van een aanbod of een mutatievoorstel wordt overgemaakt aan de toewijzingscommissie, die zich uitspreekt over de gegrondheid van het motief in het kader van de procedure voorzien bij artikel 9.

### **Artikel 14 – Jaarlijks verslag aan de Gemeenteraad en aan de Regering**

Het college van burgemeester en schepenen maakt voor de Gemeenteraad jaarlijks een verslag op van zijn toewijzingsbeslissingen overeenkomstig artikel 32, § 3 van de Code.

Dit verslag vermeldt voor elke toegewezen woning de naam van de geselecteerde aanvragers, de eventuele berekening die het mogelijk gemaakt heeft om te kiezen tussen



kandidaat-huurders die een aanvraag hebben ingediend of, in voorkomend geval, de motiveringen die de keuze van afwijkingen, de rangschikking van de uiteindelijk gekozen kandidaat en de kenmerken van zijn gezin en van de woning verantwoord hebben.

In toepassing van artikel 25 van de Code bezorgt het College vóór 1 juli van elk jaar aan de Regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvoor het 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 15 – Overgangsbepalingen**

De kandidaat-gezinnen worden individueel geïnformeerd over de nieuwe modaliteiten van vernieuwing van hun kandidatuur en de maximumduur tijdens dewelke de Gemeente hun persoonsgegevens bewaart zoals voorzien bij artikel 3, § 8.

Via diezelfde brief wordt hun gevraagd te kiezen voor de communicatiewijze die de Gemeente met hen zal gebruiken (papier of elektronisch) en die in het kandidatenregister wordt opgenomen.

