

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2007-2008

19 JUIN 2008

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance
du 17 juillet 2003 portant
le Code bruxellois du logement et
visant à préserver le parc de logements des
pouvoirs publics en Région bruxelloise et à
établir des règles minimales
en matière d'attribution de ces logements**

(déposée par M. Alain DAEMS (F) et
Mme Isabelle EMMERY (F))

Développements

Les logements appartenant aux pouvoirs publics constituent un outil important permettant de freiner les hausses du marché locatif privé et de maintenir une mixité de revenus dans notre Région.

La crise sociale du logement se traduit par la migration de ménages à revenus bas ou moyens vers la Flandre ou la Wallonie, où les prix d'achat ou de location sont moins élevés. Le droit à un logement décent, adapté à la taille du ménage et financièrement abordable reste malheureusement inaccessible pour de nombreux ménages bruxellois. Ils sont de plus en plus nombreux à se tourner vers les pouvoirs publics pour bénéficier d'un logement dont le prix ne dépende pas du marché. La demande de logements publics est considérablement plus importante que l'offre de tels logements, malgré l'augmentation du parc public et la rénovation du parc de logements sociaux en cours. On évoque généralement le chiffre de 38.000 logements sociaux, auxquels s'ajouteraient une dizaine de milliers de logements appartenant à des pouvoirs publics, essentiellement les communes et les CPAS. Il s'agit donc de plus de 20 % des logements appartenant aux pouvoirs publics, ce qui justifie largement que les procédures d'attribution de ces logements se fassent de manière équitable et transparente. Le Fonds du logement et les Agences immobilières sociales participent

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2007-2008

19 JUNI 2008

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**ertoe strekkende de ordonnantie
van 17 juli 2003 houdende
de Brusselse huisvestingscode te wijzigen,
het woningenbestand van de overheid
in het Brussels Gewest te vrijwaren en
minimumregels vast te stellen voor de
toewijzing van die woningen**

(ingediend door de heer Alain DAEMS (F) en
mevrouw Isabelle EMMERY (F))

Toelichting

De woningen van de overheid zijn een belangrijk instrument om de prijsstijgingen op de private huurmarkt af te remmen en een gemengdheid van de inkomens in ons Gewest te behouden.

De sociale crisis in de huisvesting leidt tot de verhuizing van gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen naar Vlaanderen of Wallonië, waar de verkoop- en de huurprijzen minder hoog zijn. Het recht op een behoorlijke woning die aangepast is aan de grootte van het gezin en die betaalbaar is, blijft helaas een recht dat vele Brusselse gezinnen ontzegd wordt. Steeds meer van die gezinnen kloppen aan bij de overheid voor een woning waarvan de prijs niet door de markt bepaald wordt. De vraag naar publieke woningen is groter dan het aanbod van dergelijke woningen, ondanks de uitbreiding van het woningenbestand van de overheid en de renovatie van de bestaande sociale woningen die aan de gang is. Meestal wordt het cijfer van 38.000 sociale woningen naar voren geschoven, waaraan ongeveer 10.000 woningen van de overheid zouden moeten worden toegevoegd, voornamelijk van de gemeenten en de OCMW's. Het gaat dus over meer dan 20 % van de woningen die eigendom zijn van de overheid, wat ruim verantwoordt dat ervoor gezorgd wordt dat de procedures voor de toewijzing van die woningen billijk en transparant zijn. Het Woning-

de l'effort réalisé pour socialiser une partie du marché même s'il ne s'agit pas de pouvoirs publics. Les listes d'attente s'allongent auprès de chacun de ces organismes, comme d'ailleurs pour acheter un logement au prix conventionné pratiqué par la SDRB. Seuls certains ménages peuvent donc bénéficier de logements à prix modérés.

Face à l'injustice de cette situation, il est essentiel d'assurer à chaque demandeur la transparence et l'objectivité des attributions. Il y a lieu également d'éviter toute discrimination entre les ménages.

Un règlement d'attribution permet à tout demandeur de connaître les règles qui président à l'attribution des logements. La publicité de ce règlement et des critères doivent permettre à chacun de vérifier le respect des règles et la conformité de l'attribution.

C'est déjà le cas pour les logements sociaux, les logements construits par la SDRB, les prêts octroyés par le Fonds du logement, qui font l'objet de règlements d'attribution.

Ce n'est pas encore le cas pour tous les logements appartenant aux communes et CPAS, ni pour les logements de la Régie foncière régionale. Pour les logements créés ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier ou des immeubles isolés, des règles d'attribution existent, de même qu'un mécanisme de sanction en cas de non respect (retrait de subsides), toutefois les règles elles-mêmes sont inadéquates et les sanctions ne sont pas appliquées.

La proposition d'ordonnance vise à remédier à cette carence et à atteindre les objectifs de transparence et d'objectivité par les mécanismes suivants :

- 1) Transmission annuelle au gouvernement régional par toute autorité publique propriétaire de la liste de ses logements et des personnes qui les louent;
- 2) Adoption et publication d'un règlement d'attribution dont le mécanisme sera basé sur l'ordre chronologique, pondéré éventuellement d'autres critères objectifs;
- 3) Possibilité de dérogation en cas d'urgence extrême et sous réserve de motivation circonstanciée;
- 4) Rapport annuel au conseil communal (ou de l'organe équivalent des autres opérateurs immobiliers publics) et possibilité de recours individuel auprès de celui-ci;
- 5) Maintien, au minimum, du nombre de mètres carrés habitables du parc de logements de l'opérateur immobilier public.

La compétence régionale pour imposer des règles d'attribution aux logements relevant du patrimoine privé

fonds et de sociale verhuurkantoren leveren zelf ook een inspanning om een deel van de markt te socialiseren, ook al zijn dat geen overheidsorganen. De wachtlijsten bij die organen worden alsmaar langer, net zoals voor het kopen van een woning tegen een geconventioneerde prijs bij de GOMB. Slechts een aantal gezinnen kan dus een woning tegen een gematigde prijs vinden.

In het licht van die onrechtvaardige situatie, is het van essentieel belang dat iedere aanvrager de garantie krijgt dat de toewijzing transparant en objectief verloopt. Men moet ook alle vormen van discriminatie tussen de gezinnen voorkomen.

Een toewijzingsreglement informeert elke aanvrager over de regels die gelden voor de toewijzing van de woningen. De openbaarheid van dat reglement en van de criteria moet iedereen in staat stellen om de naleving van de regels en de conformiteit van de toewijzing te controleren.

Dat is al het geval voor de sociale woningen, de door de GOMB gebouwde woningen, de leningen van het Woningfonds, waarvoor toewijzingsreglementen bestaan.

Dat is nog niet het geval voor alle woningen die eigendom zijn van de gemeenten en de OCMW's, noch voor de woningen van de gewestelijke Grondregie. Voor de woningen die gebouwd of gerenoveerd worden in het kader van de wijkcontracten of voor de afzonderlijke gebouwen, bestaan er toewijzingsregels, net als een strafregeling in geval van niet-naleving (intrekking van subsidies). De regels zijn echter onrealistisch en de straffen worden niet toegepast.

Het voorstel van ordonnantie wil die lacune verhelpen en de doelstellingen van transparantie en objectiviteit via de volgende regelingen halen :

- 1) ieder overheidsorgaan moet de gewestregering jaarlijks de lijst bezorgen van de woningen waarvan het eigenaar is en van de huurders ervan;
- 2) er moet een reglement worden aangenomen en bekendgemaakt voor de toewijzing, die gebaseerd wordt op de chronologische volgorde, waarbij eventueel andere objectieve criteria in aanmerking worden genomen;
- 3) er kan afgeweken worden, in zeer dringende gevallen en mits omstandige motivering;
- 4) er dient een jaarverslag voorgelegd te worden aan de gemeenteraad (of aan het equivalente orgaan van de andere openbare vastgoedoperatoren) en er bestaat een mogelijkheid van individueel beroep bij dat orgaan;
- 5) de bewoonbare oppervlakte in de woningen van de openbare vastgoedoperator moet minstens behouden worden.

De gewestbevoegdheid om regels op te leggen voor de toewijzing van woningen uit het eigen patrimonium van de

des pouvoirs publics bruxellois résulte tant de l'article 23 de la constitution, de l'équilibre des droits prévus à l'article 1^{er} du premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme que des articles 6, § 1^{er}, IV et 10 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, qui autorise la réglementation de l'attribution de ces logements dans la mesure où elle est nécessaire à l'exercice de la compétence régionale du logement, compte tenu du nombre des logements concernés et de l'ampleur de la crise du logement en Région bruxelloise.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 2

Cet article insère dans le titre III de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, un chapitre IV, comprenant les articles 23*bis* à 23*undecies* et intitulé : « Chapitre IV – Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics. ».

L'insertion du dispositif dans le titre III du Code du logement intitulé « Des instruments de la politique du logement » se justifie précisément par le fait que le parc locatif de logement appartenant aux autorités publiques peut être géré d'une manière qui soit conforme aux objectifs de la politique de logement régionale.

Nous commentons ici un à un les articles insérés.

Art. 23*bis* inséré. – Cet article exclut de l'application du présent chapitre les logements appartenant aux SISF ou au Fonds de Logement, parce qu'ils font déjà l'objet de règlements d'attribution connus et vérifiés. Il en va de même des logements confiés aux AIS, qui ne sont pas des opérateurs immobiliers publics. Il exclut également ces différents organismes eux-mêmes, pour les obligations attribuées aux opérateurs immobiliers publics.

Les notions de SISF, Fonds du Logement et AIS sont définies à l'article 2 du Code du logement.

Art. 23*ter* inséré. – Cet article doit permettre de connaître enfin de façon précise et évolutive les données réelles du logement des opérateurs immobiliers publics bruxellois. Il s'agit donc d'un outil de la politique du logement régionale. Il dispose que, chaque année, doit être communiqué au gouvernement l'inventaire de tous les logements dont cha-

Brusselse overheidsorganen berust zowel op artikel 23 van de Grondwet, het evenwicht van de rechten bedoeld in artikel 1 van het eerste aanvullende protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, als op de artikelen 6, § 1, IV en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, die toestaat dat regels worden vastgesteld voor de toewijzing van die woningen op voorwaarde dat ze nodig zijn voor de uitoefening van de gewestbevoegdheid inzake huisvesting, gelet op het aantal van die woningen in kwestie en de uitdeinende huisvestingscrisis in het Brussels Gewest.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel vereist geen bijzonder commentaar.

Artikel 2

Dit artikel voegt in Titel III van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse huisvestingscode, een hoofdstuk IV in, met de artikelen 23*bis* tot 23*undecies* en met als opschrift : « Hoofdstuk IV – regels die van toepassing zijn op de woningen die te huur aangeboden worden door openbare vastgoedoperatoren. »

De invoeging van de bepalingen in titel III van de huisvestingscode met als opschrift « De instrumenten van het huisvestingsbeleid » wordt precies verantwoord door het feit dat de huurwoningen die eigendom zijn van de overheid beheerd kunnen worden op een manier die rekening houdt met de doelstellingen van het gewestelijk huisvestingsbeleid.

Wij geven hieronder het commentaar bij elk ingevoegd artikel.

Art. 23*bis* ingevoegd. – Dit artikel sluit de aan de OVM's en het Woningfonds toebehorende woningen uit van de toepassing van dit artikel omdat er al bekende en gecontroleerde toewijzingsregels voor bestaan. Hetzelfde geldt voor de woningen die worden toevertrouwd aan de SVK's, die geen openbare vastgoedoperatoren zijn. Het artikel sluit die verschillende instellingen zelf ook uit voor de verplichtingen die de openbare vastgoedoperatoren worden opgelegd.

De begrippen OVM, Woningfonds en SVK worden gedefinieerd in artikel 2 van de Huisvestingscode.

Art. 23*ter* ingevoegd. – Dit artikel moet het mogelijk maken eindelijk te weten hoe de echte huisvestingsgegevens van de Brusselse openbare vastgoedoperatoren er precies uitzien en evolueren. Het betreft dus een instrument van het gewestelijk huisvestingsbeleid. In het artikel staat dat de regering elk jaar een inventaris moet worden bezorgd van

que opérateur immobilier public est propriétaire et qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire.

Dans le cas des communes, cette obligation peut être mise en œuvre conjointement à celle qui leur impose d'annexer à leur budget un relevé des logements qu'elles possèdent et mettent en location.

Art. 23^{quater} inséré. – Cet article impose à tout opérateur immobilier public qui possède des logements à mettre en location l'adoption d'un règlement d'attribution, appelé Règlement d'attribution, déterminant les critères et la procédure de leur attribution. C'est l'occasion pour le conseil communal ou le conseil de CPAS par exemple de débattre des critères objectifs d'attribution des logements. Ce règlement doit intégrer les obligations figurant aux articles 23^{quinquies} à 23^{decies}. Il doit être aisément accessible au public et communiqué sans délai au Gouvernement.

Art. 23^{quinquies} inséré. – Cet article crée l'obligation pour chaque opérateur immobilier public de tenir un registre des demandes de logement auprès de cet opérateur.

Le registre reprend la liste de toutes les personnes qui sollicitent l'octroi en location d'un logement appartenant à cet opérateur immobilier public.

Reprenant l'ensemble des demandes dans l'ordre chronologique de leur introduction, il est tenu sans blanc ni interligne, coté et paraphé, à l'instar de ce qu'impose pour les logements résultant des contrats de quartier, l'article 2, § 1^{er}, 2^o, de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers. Toutefois, sans préjudice des dispositions plus contraignantes existant par ailleurs pour certaines catégories de logements, une forme différente est admise pourvu quelle offre des garanties équivalentes.

Le registre des demandeurs précise au minimum :

- l'identité du demandeur;
- son adresse telle qu'il l'a communiquée;
- le nombre de personnes composant son ménage;
- le nombre de chambre souhaité conformément à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, du Code;
- le cas échéant, la localisation souhaitée du logement;
- la date et l'heure de l'introduction de la demande;

alle woningen waarvan elke openbare vastgoedoperator eigenaar is en die te huur worden gesteld. Daarin moet ook worden gemeld waar die woningen te vinden zijn, wat de bewoonbare oppervlakte is, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder.

Voor de gemeenten kan die verplichting tegelijk worden opgelegd met de verplichting om bij hun begroting een overzicht te voegen van de woningen die ze bezitten en verhuren.

Art. 23^{quater} ingevoegd. – Dit artikel verplicht elke openbare vastgoedoperator die huurwoningen bezit om een zogenaamd Toewijzingsreglement uit te vaardigen, waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald. Het is de gelegenheid voor de gemeenteraad of de OCMW-raad bijvoorbeeld om een debat te houden over de objectieve criteria voor de toewijzing van de woningen. Dat reglement moet de verplichtingen bevatten die in de artikelen 23^{quinquies} tot 23^{decies} staan. Het moet makkelijk door het publiek te raadplegen zijn en onverwijld aan de regering worden meegedeeld.

Art. 23^{quinquies} ingevoegd. – Dit artikel legt elke openbare vastgoedoperator de verplichting op om een register bij te houden van de aanvragen om een woning bij die operator.

Het register bevat de lijst van alle personen die bij die openbare vastgoedoperator een huurwoning aanvragen.

Het register waarin alle aanvragen in chronologische volgorde van indiening worden ingeschreven bevat geen blanco's of tussenregels, wordt genummerd en geparafeerd, zoals voor de woningen in het kader van de wijkcontracten overeenkomstig artikel 12, § 1, 2^o van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken. Onverminderd de bestaande strengere bepalingen voor bepaalde categorieën van woningen, is evenwel een verschillende vorm toegestaan op voorwaarde dat er gelijkwaardige waarborgen worden geboden.

Het register van de aanvragers preciseert minstens :

- de identiteit van de aanvrager;
- zijn adres zoals hij dat heeft meegedeeld;
- het aantal personen die deel uitmaken van zijn gezin;
- het aantal gewenste kamers overeenkomstig artikel 4, § 1, 2^o, van de Huisvestingscode;
- in voorkomend geval, de gewenste ligging van de woning;
- de datum en het uur van indiening van de aanvraag;

- La date de la dernière modification ou confirmation de son inscription dans le registre.

Sauf disposition contraire du règlement pris par l'opérateur immobilier public, il appartient aux demandeurs de communiquer spontanément tout changement de ces données à l'opérateur immobilier public. Par conséquent, l'opérateur n'est pas a priori tenu d'actualiser d'initiative les données du registre et, par exemple, de localiser le domicile des demandeurs lorsqu'il leur signale la disponibilité d'un logement.

Dans certains cas, l'opérateur immobilier jugera opportun, dans l'intérêt du public, d'organiser son parc de logements en « zones géographiques ». en effet, pour des raisons familiales, par exemple, certaines personnes pourraient souhaiter résider dans telle partie de telle commune à l'exclusion de telle autre partie, etc.

Dans ce cas, le registre précise la ou les éventuelles préférences du demandeur.

L'article précise encore, en son second paragraphe, que le registre doit au moins être accessible pour consultation aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers de l'action sociale des centres publics d'action sociale, ainsi qu'aux membres du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale et du gouvernement de la même région. Il faut naturellement entendre par « conseillers communaux » ceux qui sont élus dans n'importe laquelle des communes de la région de Bruxelles-Capitale, et par « conseillers de l'action sociale des centres publics d'action sociale », ceux du centre public d'action sociale de n'importe laquelle des communes de la région.

Art. 23*sexies* inséré. – Cet article a pour objectif de se prémunir contre une pratique consistant à introduire des demandes directement auprès de l'organe de décision de l'opérateur immobilier public, sans qu'elles figurent au Registre.

Art. 23*septies* inséré. – Cet article énonce le critère premier des décisions d'attribution des logements par des opérateurs immobiliers publics : l'ordre chronologique des demandes, qui sont en adéquation avec la localisation (le cas échéant) et le nombre de chambres du logement mis en location. Certains opérateurs immobiliers publics peuvent décider de s'en tenir à ce seul critère. Toutefois, d'autres opérateurs peuvent décider d'inscrire dans leur Règlement d'attribution d'autres critères pour pondérer l'ordre chronologique, comme par exemple le degré de handicap d'un membre du ménage, le niveau de revenu, le divorce ou la séparation, l'éloignement du lieu de garde des enfants ou d'hébergement des parents, la proximité du lieu de travail. Ces critères doivent être objectifs, mesurables et connus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution. Le critère chronologique intervient en outre pour départager les ménages candidats ayant obtenu le même nombre de points.

- de datum van de laatste wijziging of bevestiging van de inschrijving in het register.

Behoudens andersluidende bepaling van het reglement uitgevaardigd door de openbare vastgoedoperator, moeten de aanvragers spontaan alle veranderingen van die gegevens melden aan de openbare vastgoedoperator. Bijgevolg is de operator niet a priori verplicht de gegevens van het register op eigen initiatief te updaten en bijvoorbeeld de woonplaats van de aanvragers te lokaliseren als hij hun meldt dat er een woning beschikbaar is.

In sommige gevallen zal de vastgoedoperator het, in het belang van het publiek, nuttig achten om zijn woningenbestand in « geografische zones » in te delen. Om familiale redenen bijvoorbeeld zouden bepaalde personen liever in een bepaald deel van de gemeente en niet in een ander willen wonen, enz.

In dat geval, preciseert het register de eventuele voorkeur(en) van de aanvrager.

Het artikel preciseert in de tweede paragraaf nog dat het register moet kunnen worden ingezien door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de OCMW-raad en de leden van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Onder gemeenteraadsleden dient men uiteraard te verstaan, zij die gekozen zijn in een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en onder leden van de OCMW-raad, de leden van de OCMW-raad van eender welke gemeente van het Gewest.

Art. 23*sexies* ingevoegd. – Dit artikel heeft tot doel zich te wapenen tegen een praktijk die erin bestaat aanvragen direct in te dienen bij het beslissingsorgaan van de openbare vastgoedoperator, zonder dat ze in het register ingeschreven staan.

Art. 23*septies* ingevoegd. – Dit artikel bevat het eerste criterium van de toewijzingsbeslissingen voor de woningen die de openbare vastgoedoperatoren nemen : de chronologische volgorde van de aanvragen die overeenstemmen met de ligging (in voorkomend geval) en het aantal kamers van de woning die te huur is. Sommige openbare vastgoedoperatoren kunnen beslissen om alleen dat criterium te hanteren. Andere operatoren kunnen echter beslissen om in hun toewijzingsreglement andere criteria in te schrijven om het belang van de chronologische volgorde wat af te zwakken, zoals bijvoorbeeld de graad van handicap van een gezinslid, het peil van het inkomen, de echtscheiding of de scheiding, de afstand van de plaats waar de kinderen worden opgevangen of waar de ouders wonen, de nabijheid van de werkplek. Die criteria moeten objectief zijn, meetbaar en bekend. Het gewicht ervan in het kader van toewijzing moet beschreven staan in het Toewijzingsreglement. Het chronologische criterium geldt bovendien ingeval er gezinnen zijn met een gelijk aantal punten.

Art. 23*octies* inséré. – Cet article décrit les garanties procédurales que doit respecter l'opérateur immobilier public pour prendre la décision d'attribution d'un de ses logements en location.

Il contient en outre l'obligation générale de motivation de la décision d'attribution.

Art. 23*novies* inséré. – Cet article ouvre la possibilité, pour l'opérateur immobilier public, de répondre aux situations d'urgence extrême, comme les destructions de logement par des causes naturelles, un incendie, une inondation ou encore les cas de violence caractérisée. Il est précisé qu'il s'agit d'une urgence extrême car, dans le contexte de crise sociale du logement en Région bruxelloise, la plupart des demandeurs d'un logement à prix modéré sont dans une situation d'urgence. La décision d'attribution basée sur une situation d'urgence extrême doit faire l'objet d'une motivation circonstanciée et vérifiable.

Art. 23*decies* inséré. – Cet article décrit les conséquences du non-respect des dispositions de ce Chapitre par l'opérateur immobilier public. L'opérateur immobilier public est invité à préciser dans son Règlement d'attribution la sanction du non-respect des obligations supplémentaires que ce règlement prévoira.

D'autre part, un recours individuel est prévu auprès de l'organe qui a édicté le Règlement après un examen de la recevabilité *prima facie* du bien-fondé du recours. Il peut s'agir du Conseil communal ou du Conseil de l'action sociale par exemple.

Il est toutefois important que cette voie de recours particulière ne fasse pas obstacle aux recours selon les voies ordinaires, raison pour laquelle leur mise en œuvre concomitante est expressément autorisée. Ces voies ordinaires découlent de la nature de l'acte attaqué ou de celle de la demande exprimée. Cela signifie notamment que l'introduction d'un recours auprès d'une juridiction est autorisée même avant que l'éventuel recours selon la voie particulière ait été tranché.

Pour éviter qu'un bail soit conclu sur base d'une décision d'attribution susceptible d'être mise à néant, le délai pour introduire le recours particulier contre cette décision est suspensif de cette dernière, de même que le recours introduit selon cette voie particulière, ceci aussi longtemps qu'il n'aura pas fait l'objet d'une décision d'irrecevabilité ou au fond.

Enfin, chaque opérateur immobilier public doit produire annuellement un rapport sur les procédures d'attribution qui mentionne suffisamment d'informations pour que les personnes compétentes, par exemple les conseillers communaux ou de CPAS, puissent vérifier le respect des décisions d'attribution de logement au regard du Règlement adopté en vertu de l'article 23*quinquies* et des règles de la présente ordonnance.

Art. 23*octies* ingevoegd. – Dit artikel beschrijft de procedurewaarborgen die de openbare vastgoedoperator moet eerbiedigen bij de beslissing tot toewijzing van te huur gestelde woningen.

Het bevat bovendien de algemene verplichting tot motivering van de toewijzingsbeslissing.

Art. 23*novies* ingevoegd. – Dit artikel biedt de openbare vastgoedoperator de mogelijkheid om te reageren op de situaties van uiterste nood, zoals de vernieling van woningen door natuurlijke oorzaken, een brand, een overstroming of nog de gevallen van geweld. Er wordt gepreciseerd dat het gaat over uiterste nood, want in de context van de sociale crisis van de huisvesting in het Brussels Gewest bevinden de meeste aanvragers van een woning tegen een schappelijke prijs zich in een noodtoestand. De toewijzingsbeslissing gebaseerd op een toestand van uiterste nood moet omstandig en verifieerbaar worden gemotiveerd.

Art. 23*decies* ingevoegd. – Dit artikel omschrijft de gevolgen van het niet in acht nemen van de bepalingen van dit hoofdstuk door de openbare vastgoedoperator. De openbare vastgoedoperator wordt verzocht in het Toewijzingsreglement te preciseren welke straf er staat op het niet nakomen van de bijkomende verplichtingen die het reglement stelt.

Anderzijds kan er bij het orgaan dat het reglement heeft uitgevaardigd individueel beroep worden ingesteld, na een onderzoek van de ontvankelijkheid *prima facie* van de grondigheid van het beroep. Het kan gaan over de gemeenteraad of de OCMW-raad bijvoorbeeld.

Het is echter van belang dat dit bijzonder beroep geen beletsel is voor de gewone beroepen. Daarom wordt de gelijktijdige mogelijkheid uitdrukkelijk toegestaan. Die gewone beroepen hangen af van de aard van de bestreden handeling of van de aard van de aanvraag. Dat betekent onder andere dat een beroep bij een rechtscollege toegestaan is zelfs vooraleer er over een eventueel bijzonder beroep uitspraak is gedaan.

Om te vermijden dat een huurovereenkomst wordt gesloten op grond van een toewijzingsbeslissing die kan worden vernietigd, schorten de termijn om daartegen bijzonder beroep in te stellen en het bijzonder beroep zelf de uitvoering van die beslissing op, wat ook het geval is zolang er geen beslissing tot onontvankelijkheid of ten gronde over genomen is.

Ten slotte moet elke openbare vastgoedoperator jaarlijks een verslag over de toewijzingsprocedures bezorgen, met voldoende informatie opdat de bevoegde personen, bijvoorbeeld de gemeenteraadsleden of leden van de OCMW-raad kunnen nagaan of de beslissingen tot toewijzing van woningen zijn genomen met inachtneming van het reglement dat is uitgevaardigd krachtens artikel 23*quinquies* en de regels van deze ordonnantie.

Art. 23*undecies* inséré. – Cet article vise à préserver la capacité globale des opérateurs immobiliers publics à loger des ménages dans leur parc locatif.

L'article n'a pas pour effet d'empêcher les opérations par lesquelles un organisme immobilier public convertit plusieurs petits logements en un grand logement, ou agrandit certaines pièces de vie au détriment du nombre de chambres, par exemple.

Si une vente ou cession peut se concevoir, notamment pour des motifs urbanistiques ou de rénovation urbaine, elle doit s'accompagner d'une construction ou d'une acquisition de telle sorte à préserver le nombre de mètres carrés habitables de chaque opérateur immobilier public.

Article 3

Cet article fixe la date d'entrée en vigueur de la modification législative.

Alain DAEMS (F)
Isabelle EMMERY (F)

Art. 23*undecies* ingevoegd. – Dit artikel strekt ertoe de totale capaciteit van de openbare vastgoedoperatoren om gezinnen in hun woningenbestand te huisvesten, te vrijwaren.

Het artikel heeft niet tot gevolg dat de operaties waardoor een openbare vastgoedoperator verschillende kleine woningen in een grote woning omzet of sommige leefruimten vergroot ten koste van het aantal kamers bijvoorbeeld worden belet.

Verkoop of overdracht zijn weliswaar mogelijk, onder andere om stedenbouwkundige redenen of wegens stadsrehabilitatie, maar moeten gepaard gaan met bouw of aankoop, zodat het aantal bewoonbare vierkante meter van elke openbare vastgoedoperator wordt behouden.

Artikel 3

Dit artikel stelt de datum van inwerkingtreding van de wetswijziging vast.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance
du 17 juillet 2003 portant
le Code bruxellois du logement et
visant à préserver le parc de logements des
pouvoirs publics en Région bruxelloise et à
établir des règles minimales
en matière d'attribution de ces logements**

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Il est inséré dans le titre III de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, un chapitre IV, comprenant les articles 23*bis* à 23*undecies* et rédigé comme suit :

« Chapitre IV – Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics

Art. 23*bis*. – Sont exclus de l'application du présent chapitre :

- les logements appartenant aux SISF ou au Fonds, ainsi que les logements confiés aux AIS;
- les SISF, le Fonds et les AIS.

Art. 23*ter*. – Avant le 1^{er} juillet de chaque année, tout opérateur immobilier public communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements dont il est propriétaire et qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire.

Art. 23*quater*. – Tout opérateur immobilier public qui possède des logements à mettre en location doit prendre un règlement d'attribution, ci-après appelé « le Règlement d'attribution », déterminant les critères et la procédure de leur attribution ainsi que les modalités du recours prévu à l'article 23*decies*, § 2, en ce compris la compétence de l'instance de recours : annulation ou réformation.

Ce règlement doit intégrer les obligations figurant aux articles 23*quinqüies* à 23*decies*.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**ertoe strekkende de ordonnantie
van 17 juli 2003 houdende
de Brusselse huisvestingscode te wijzigen,
het woningenbestand van de overheid
in het Brussels Gewest te vrijwaren en
minimumregels vast te stellen voor de
toewijzing van die woningen**

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In titel III van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt een hoofdstuk IV ingevoegd, met de artikelen 23*bis* tot 23*undecies* en geredigeerd als volgt :

« Hoofdstuk IV – De regels die van toepassing zijn op de woningen die door de openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld.

Art. 23*bis*. – Vallen niet onder de toepassing van dit hoofdstuk :

- de woningen die toebehoren aan de OVM's of aan het Fonds, alsook de woningen die worden toevertrouwd aan de SVK's;
- de OVM's, het Fonds en de SVK's.

Art. 23*ter*. – Vóór 1 juli van elk jaar, bezorgt elke openbare vastgoedoperator de regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvan hij eigenaar is en die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder.

Art. 23*quater*. – Elke openbare vastgoedoperator die huurwoningen bezit, moet een toewijzingsreglement uitvaardigen, hierna genoemd « het Toewijzingsreglement », waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald, alsook de wijze van beroep bedoeld in artikel 23*decies*, § 2, met inbegrip van de bevoegdheid van de beroepsinstantie, te weten vernietiging of wijziging.

In dat reglement moeten de verplichtingen vermeld in de artikelen 23*quinqüies* tot 23*decies* worden opgenomen.

Il doit être aisément accessible au public et communiqué sans délai au Gouvernement, ainsi que ses modifications subséquentes.

Article 23quinquies. – § 1^{er}. – Tout opérateur immobilier public qui possède des logements à mettre en location doit tenir un registre – ci-après appelé « le Registre » – reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

L'opérateur mentionne dans le registre, en marge du nom du demandeur à qui un logement a été attribué, l'adresse de ce logement ainsi que la date de la décision d'attribution.

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

Art. 23sexies. – Sans préjudice de l'article 23novies relatif aux dérogations, le preneur doit être au nombre des demandeurs figurant au Registre.

Art. 23septies. – La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du Registre qui sont en adéquation avec la localisation et le nombre de chambres du logement mis en location. Toutefois, d'autres critères inscrits dans le Règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique. Ces critères doivent être objectifs et mesurables. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution. L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

Art. 23octies. – § 1^{er}. – Chaque fois qu'il doit attribuer en location un de ses logements, l'opérateur immobilier public contacte par courrier recommandé les demandeurs figurant au Registre, dont la demande est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'article 23septies.

Par ce courrier, il les informe de la disponibilité du logement et précise à tout le moins le loyer qui en sera demandé, le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien ainsi que celles, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement.

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.

Het moet ook gemakkelijk raadpleegbaar zijn voor het publiek en, net zoals latere wijzigingen, onverwijld aan de regering worden bezorgd.

Art. 23quinquies. – § 1. – Elke openbare vastgoedoperator die huurwoningen bezit, moet een register bijhouden – hierna genoemd « het Register » – met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

De operator vermeldt in het register, naast de naam van de aanvrager aan wie een woning is toegewezen, de ligging van die woning en de datum van de toewijzingsbeslissing.

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

Art. 23sexies. – Zonder afbreuk te doen aan artikel 23novies betreffende de afwijkingen, moet de begunstigde een van de aanvragers in het register zijn.

Art. 23septies. – De beslissing om woningen toe te wijzen volgt de chronologische volgorde van de aanvragen in het register die overeenstemmen met de ligging en het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt. Toch kunnen andere criteria uit het toewijzingsreglement in overweging genomen worden om de chronologische volgorde te wijzigen. Die criteria moeten objectief en meetbaar zijn. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden. De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen.

Art. 23octies. – § 1. – Telkens als de openbare vastgoedoperator een van zijn woningen moet verhuren, neemt hij bij aangetekende brief contact op met de aanvragers uit het Register wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens artikel 23septies.

In die brief, deelt hij ze mee dat de woning beschikbaar is en preciseert hij op zijn minst de huurprijs die gevraagd zal worden, het bedrag van de eventuele vaste huurkosten, de regels voor het bezoek aan het goed, alsook de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning.

De regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord moeten dezelfde zijn voor alle categorieën aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal gereede aanvragers niet zonder aanvaardbare redenen uitgesloten worden.

Ce courrier précise en outre les règles et critères d'attribution du logement, et reproduit intégralement le texte du présent chapitre.

§ 2. – Parmi les différentes réponses positives de demandeurs, est retenu pour l'attribution du logement le demandeur satisfaisant à toutes les conditions et le mieux classé en vertu de l'article 23septies.

§ 3. – Toute décision d'attribution d'un logement prise dans le cadre du présent chapitre est formellement motivée.

Art. 23novies. – L'opérateur immobilier public ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence extrême. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Art. 23decies. – § 1^{er}. – Le non-respect, par l'opérateur immobilier public, d'une des obligations figurant aux articles 23quater à 23novies entraîne la nullité de la décision d'attribution.

§ 2. – Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution peut saisir d'un recours contre cette décision l'instance qui a édicté le Règlement d'attribution prévu à l'article 23quater. Le recours de même que le délai pour son introduction sont suspensifs de la décision attaquée.

Ce recours peut faire l'objet d'un examen de recevabilité formelle selon les modalités décidées par l'opérateur immobilier public dans son Règlement d'attribution. L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

§ 3. – L'opérateur immobilier public fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution à l'organe qui a édicté le Règlement d'attribution prévu à l'article 23quater. Ce rapport mentionne les noms des demandeurs retenus en application de l'article 23octies, § 1^{er}, pour chaque logement attribué, le calcul qui a permis de départager les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours à l'article 23novies, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

Art. 23undecies. – L'opérateur immobilier public ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1^{er} juillet 2008. ».

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur trois mois après sa publication au *Moniteur belge*.

Die brief preciseert voorts de regels en de criteria voor de toekenning van de woning en bevat de integrale tekst van dit hoofdstuk.

§ 2. – De woning wordt, onder de aanvragers die positief hebben gereageerd, toegewezen aan diegene die voldoet aan alle criteria en het best gerangschikt is krachtens artikel 23septies.

§ 3. – Iedere beslissing tot toewijzing van een woning die in het kader van dit hoofdstuk genomen wordt, moet formeel worden gemotiveerd.

Art. 23novies. – De openbare vastgoedoperator mag niet van het Toewijzingsreglement afwijken, tenzij een aanvrager zich in een uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel worden gemotiveerd en vermeld op de kant van het register.

Art. 23decies. – § 1. – De niet-naleving, door de openbare vastgoedoperator, van een van de verplichtingen in de artikelen 23quater tot 23novies leidt tot de nietigverklaring van de toewijzingsbeslissing.

§ 2. – Iedere kandidaat die zich door een toewijzingsbeslissing benadeeld voelt, kan daartegen in beroep gaan bij de instantie die het in artikel 23quater bedoelde Toewijzingsreglement uitgevaardigd heeft. Het beroep en de termijn voor het instellen van het beroep schorten de betwiste beslissing op.

Dat beroep kan onderworpen worden aan een onderzoek naar de formele ontvankelijkheid ervan, volgens de regels die de openbare vastgoedoperator in zijn Toewijzingsreglement heeft vastgesteld. Het instellen van een dergelijk beroep verhindert niet dat gewoon beroep kan worden ingesteld.

§ 3. – De openbare vastgoedoperator bezorgt jaarlijks een verslag over zijn beslissingen tot toewijzing aan het orgaan dat het in artikel 23quater bedoelde Toewijzingsreglement heeft uitgevaardigd. Dat verslag vermeldt de namen van de aanvragers die gekozen werden overeenkomstig artikel 23octies, § 1, voor elke toegewezen woning, de berekening die een rangschikking van de aanvragers mogelijk heeft gemaakt of, in voorkomend geval, de redenen die de toepassing van artikel 23novies gerechtvaardigd hebben, de uiteindelijk gekozen aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

Art. 23undecies. – De openbare vastgoedoperator mag in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningen zoals vastgesteld op 1 juli 2008 verminderen. ».

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking drie maanden na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

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

Alain DAEMS (F)
Isabelle EMMERY (F)
Denis GRIMBERGHS (F)
Carla DEJONGHE (N)
Fouad AHIDAR (N)
Walter VANDENBOSSCHE (N)
Adelheid BYTTEBIER (N)

De ordonnantie is niet van toepassing op de toewijzing van de woningen die voor verhuring beschikbaar zijn vóór die datum, tenzij de procedure voor hun toewijzing als huurwoning op die datum nog niet gestart is.

