

Art. 4. La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 19 décembre 2008.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement,

Ch. PICQUE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures,

G. VAN HENGEL

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de la Recherche scientifique et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

B. CEREXHE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de la Mobilité et des Travaux publics,

P. SMET

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Energie et de la Politique de l'Eau,
Mme E. HUYTEBROECK

Note

(1) *Documents du Parlement :*

Session ordinaire 2007/2008.

A-491/1 Proposition d'ordonnance.

Session ordinaire 2008/2009.

A-491/2 Rapport.

Compte rendu intégral :

Discussion : séance du jeudi 18 décembre 2008.

Adoption : séance du vendredi 19 décembre 2008.

Art. 4. Deze ordonnantie treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel 19 december 2008.

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

Ch. PICQUE

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen,

G. VANHENGEL

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Tewerkstelling, Economie, Wetenschappelijk Onderzoek, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

B. CEREXHE

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Mobiliteit en Openbare Werken,

P. SMET

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid,
Mevr. E. HUYTEBROECK

Nota

(1) *Documenten van het Parlement :*

Gewone zitting 2007/2008.

A-491/1 Voorstel van ordonnantie.

Gewone zitting 2008/2009.

A-491/2 Verslag.

Integraal verslag :

Bespreking : vergadering van donderdag 18 december 2008.

Aanneming : vergadering van vrijdag 19 december 2008.

MINISTERE

DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 2009 — 294

[C — 2009/31022]

19 DECEMBRE 2008. — 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 (1)

Article 1^{er}. La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Art. 2. Il est inséré dans le titre III de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, un chapitre 4, comprenant les articles 23bis à 2323undecies et rédigé comme suit :

« Chapitre 4. — Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics.

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

— les logements appartenant aux SISP ou au Fonds, ainsi que les logements confiés aux AIS;

— les SISP, le Fonds et les AIS.

MINISTERIE

VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2009 — 294

[C — 2009/31022]

19 DECEMBER 2008. — Ordonnantie ertoe strekkende de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen, het woningsbestand van de overheid in het Brussels Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te stellen voor de toewijzing van die woningen (1)

Artikel 1. Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Art. 2. In titel III van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt een hoofdstuk 4 ingevoegd, met de artikelen 23bis tot 23undecies en geredigeerd als volgt :

« Hoofdstuk 4. — De regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld.

Art. 23bis. 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. 23ter. 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. 23quater. 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 23decies, § 2, en ce compris la compétence de l'instance de recours : annulation ou réformation.

Ce règlement doit intégrer les obligations fi garant aux articles 23quinquies à 23decies.

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 fi garant 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 ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs fi garant 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.

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 fi garant aux articles 23quater à 23novies entraîne la nullité de la décision d'attribution.

Art. 23ter. 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. 23quater. 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 23decies, § 2, met inbegrip van de bevoegdheid van de beroepsinstantie, te weten vernietiging of wijziging.

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

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 van 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 of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, 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 reden uitgesloten worden.

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. 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 23^{quater}. 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 23^{quater}. Ce rapport mentionne les noms des demandeurs retenus en application de l'article 23^{octies}, § 1^{er}, pour chaque logement attribué, le calcul qui a permis de répartir les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours à l'article 23^{novies}, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

Art. 2323^{undecies}. L'opérateur immobilier public, à l'exclusion de la Régie foncière régionale, 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. »

Art. 3. La présente ordonnance entre en vigueur six mois après sa publication au *Moniteur belge*.

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.

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 19 décembre 2008.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au développement,

Ch. PICQUE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures,

G. VANHENGEL

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de la Recherche scientifique et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

B. CEREXHE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de la Mobilité et des Travaux publics,

P. SMET

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Energie et de la Politique de l'Eau,

Mme E. HUYTEBROECK

—
Note

(1) *Session ordinaire 2007-2008.*

Documents du Parlement. — Proposition d'ordonnance, n° A-493/1.

Session ordinaire 2008-2009.

Documents du Parlement. — Rapport, n° A-493/2. — Amendements après rapport, n° A-493/3.

Compte rendu intégral : discussion : séance du jeudi 18 décembre 2008. Adoption : séance du vendredi 19 décembre 2008.

§ 2. Iedere kandidaat die zich door een toewijzingsbeslissing benadeeld voelt, kan daartegen in beroep gaan bij de instantie die het in artikel 23^{quater} 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 23^{quater} bedoelde Toewijzingsreglement heeft uitgevaardigd. Dat verslag vermeldt de namen van de aanvragers die gekozen werden overeenkomstig artikel 23^{octies}, § 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 23^{novies} gerechtvaardigd hebben, de uiteindelijk gekozen aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

Art. 23^{undecies}. De openbare vastgoedoperator, met uitzondering van de gewestelijke Grondregie, mag in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand zoals vastgesteld op 1 juli 2008 verminderen. »

Art. 3. Deze ordonnantie treedt in werking zes maanden na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

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.

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 19 december 2008.

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

Ch. PICQUE

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen,

G. VANHENGEL

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Tewerkstelling, Economie, Wetenschappelijk Onderzoek, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

B. CEREXHE

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Mobiliteit en Openbare Werken,

P. SMET

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid,

Mevr. E. HUYTEBROECK

—
Nota

(1) *Gewone zitting 2007-2008.*

Documenten van het Parlement. — Voorstel van ordonnantie, nr. A-493/1.

Gewone zitting 2008-2009.

Documenten van het Parlement. — Verslag, nr. A-493/2. — Amendementen na verslag, nr. A-493/3.

Integraal verslag : bespreking : vergadering van donderdag 18 december 2008. — Anneming : vergadering van vrijdag 19 december 2008.