



SESSION ORDINAIRE 2025-2026

29 JUIN 2026

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**
PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant le Code bruxellois du logement en
vue d'introduire un droit de préférence fondé
sur un ancrage régional durable lors de
l'attribution des logements gérés par la Société
du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
ou par les sociétés immobilières de service
public**

(déposée par M. Bob DE BRABANDERE (NL))

GEWONE ZITTING 2025-2026

29 JUNI 2026

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**
VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode,
met het oog op de invoering van een
voorkeurrecht wegens duurzame gewestelijke
binding bij de toewijzing van woningen beheerd
door de Brusselse Gewestelijke
Huisvestingsmaatschappij of door de openbare
vastgoedmaatschappijen**

(ingediend door de heer Bob DE BRABANDERE (NL))

Résumé*

Cette proposition d'ordonnance instaure un droit de préférence fondé sur un «ancrage régional durable» pour l'attribution des logements sociaux, des logements modérés et des logements moyens, sans exclure du dispositif d'attribution les candidats ne bénéficiant pas de cet ancrage. Un «ancrage communal durable» peut être utilisé à titre subsidiaire. La proposition charge le gouvernement de définir les modalités de ce mécanisme selon un système de priorité en cascade, prévoit les adaptations administratives nécessaires ainsi qu'une évaluation de ses effets deux ans après son entrée en vigueur.

* Résumé établi par les services du Parlement.

Samenvatting*

Dit voorstel van ordonnantie voert een "voorkeurrecht wegens duurzame gewestelijke binding" in voor de toewijzing van sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens, zonder kandidaten die niet over een dergelijke binding beschikken uit te sluiten van het toewijzingssysteem. Een "duurzame gemeentelijke binding" kan subsidiair worden toegepast. Het voorstel belast de regering ermee de nadere regels van dat mechanisme vast te stellen met een voorrangsregeling volgens een watervalstelsel, de nodige administratieve aanpassingen en de evaluatie van het systeem twee jaar na de inwerkingtreding ervan.

* Samenvatting opgesteld door de diensten van het parlement.

Développements

Le Code bruxellois du logement et 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 (SLRB) ou par les sociétés immobilières de service public (SISP), ci-après dénommé «l'arrêté locatif», constituent actuellement le cadre normatif régissant l'inscription des candidats locataires, l'attribution des logements sociaux, des logements modérés et des logements moyens, ainsi que les titres de priorité dont bénéficient certains candidats locataires dans ce cadre.

Le Code bruxellois du logement définit le cadre juridique dans lequel le gouvernement fixe les règles détaillées en matière de logement social. L'article 140 du Code habilite déjà le gouvernement à déterminer, sur avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise, notamment les conditions d'inscription, le traitement des demandes, les conditions d'admission, les clauses contractuelles et les priorités spécifiques. L'arrêté locatif concrétise cette autorisation au niveau réglementaire et contient les dispositions concrètes relatives à l'inscription, aux titres de priorité et à l'ordre d'attribution.

La réglementation en vigueur prévoit divers titres de priorité fondés sur des circonstances d'ordre social, familial, médical ou liées au logement. Ainsi, le candidat contraint de quitter son logement à la suite d'un arrêté d'insalubrité ou d'une décision du service de l'inspection régionale bénéficie de plusieurs titres de priorité. Les ménages avec enfants, les parents isolés, les ménages avec une personne reconnue handicapée, les personnes âgées, les personnes confrontées à un cas de force majeure ou à une calamité sociale ou naturelle, ainsi que les candidats locataires inscrits depuis une longue période, peuvent bénéficier de titres de priorité supplémentaires. Ces titres de priorité répondent à des besoins sociaux réels, et ne sont pas supprimés par cette proposition.

La réglementation actuelle omet toutefois un élément significatif. Elle ne tient pas suffisamment compte de l'ancrage durable des candidats locataires au sein de la Région de Bruxelles-Capitale elle-même. Un candidat locataire qui vit à Bruxelles depuis dix, quinze, vingt ans ou plus, qui y a fondé sa famille, y dispose d'un réseau social, y travaille ou y a travaillé, y scolarise ses enfants, y dispense ou reçoit des soins d'aidant proche, et y est durablement lié dans sa vie quotidienne, ne bénéficie aujourd'hui d'aucune priorité distincte et suffisamment déterminante fondée sur cet ancrage régional.

Cette lacune a des conséquences concrètes. Un Bruxellois qui réside depuis une longue période au sein de la Région

Toelichting

De Brusselse Huisvestingscode en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) of door de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's), hierna "het Huurbesluit", vormen thans het normatieve kader voor de inschrijving van kandidaat-huurders, de toewijzing van sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens, alsook voor de voorkeurrechten die bepaalde kandidaat-huurders in dat kader genieten.

De Brusselse Huisvestingscode bevat het wettelijke kader waarbinnen de Regering de nadere regels inzake sociale huisvesting vaststelt. Artikel 140 van de Code machtigt de Regering reeds om, op advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, onder meer de inschrijvingsvoorwaarden, de behandeling van aanvragen, de toelatingsvoorwaarden, de contractuele clausules en de bijzondere prioriteiten te bepalen. Het Huurbesluit werkt deze machtiging uit op reglementair niveau en bevat de concrete bepalingen inzake de inschrijving, de voorkeurrechten en de toewijzingsvolgorde.

De bestaande regeling bevat verschillende voorkeurrechten die verband houden met sociale, familiale, medische of huisvestingsgerelateerde omstandigheden. Zo geniet de kandidaat die zijn woning moet verlaten ingevolge een besluit tot onbewoonbaarheid of een beslissing van de Gewestelijke Inspectiedienst meerdere voorkeurrechten. Ook gezinnen met kinderen, alleenstaande ouders, gezinnen met een erkende gehandicapte persoon, oudere personen, personen die geconfronteerd worden met overmacht of met een sociale of natuurlijke ramp, en kandidaat-huurders die reeds lang ingeschreven zijn, kunnen in aanmerking komen voor bijkomende voorkeurrechten. Deze voorkeurrechten beantwoorden aan reële sociale noden en worden door dit voorstel niet afgeschaft.

Toch vertoont de huidige regelgeving een belangrijke leemte. Zij houdt onvoldoende rekening met de duurzame verankering van kandidaat-huurders in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zelf. Een kandidaat-huurder die tien, vijftien, twintig jaar of langer in Brussel woont, er zijn gezin heeft uitgebouwd, er zijn sociale netwerk heeft, er werkt of gewerkt heeft, er zijn kinderen school laat lopen, er mantelzorg verleent of ontvangt, en er in het dagelijkse leven duurzaam mee verbonden is, geniet vandaag geen afzonderlijke en voldoende doorslaggevende voorrang op grond van die gewestelijke binding.

Die lacune heeft concrete gevolgen. Een Brusselaar die gedurende zeer lange tijd in het Gewest woont, kan bij de

peut néanmoins se retrouver en fin de liste lors de l'attribution d'un logement géré, construit, rénové ou subventionné par des fonds publics. Cela peut notamment s'expliquer par le fait que d'autres candidats locataires accumulent davantage de titres de priorité, que l'ordre chronologique de l'inscription a plus de poids ou encore que le système actuel ne reconnaît pas la durée de l'ancrage résidentiel bruxellois comme un facteur social à part entière. De ce fait, un candidat résidant depuis vingt ans ou plus dans la Région de Bruxelles-Capitale peut, dans la pratique, être devancé par des candidats n'ayant pas de lien durable avec Bruxelles qui soit comparable.

La présente proposition part du principe que cette situation est socialement injuste. Le logement social n'est pas seulement un outil pour répondre aux problèmes individuels en matière de logement. Il constitue également un outil de politique territoriale du logement, favorisant la cohésion sociale, la stabilité des quartiers, la continuité du logement et permettant de protéger contre l'éviction. La Région de Bruxelles-Capitale se caractérise par des coûts du logement élevés, un marché locatif très tendu, une pénurie structurelle de logements abordables et de longues listes d'attente pour un logement social. C'est précisément dans ce contexte que la politique doit veiller à ce que les Bruxellois qui sont liés à la Région depuis une longue période ne soient pas contraints de quitter leur cadre de vie habituel en raison de la pression exercée sur le marché locatif et de la pénurie de logements sociaux publics.

La proposition vise donc à inscrire dans le Code bruxellois du logement lui-même le fait qu'un ancrage régional durable constitue un titre de priorité légitime ainsi qu'un critère de classement lors de l'attribution de logements sociaux, de logements modérés et de logements moyens mis en location par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou par les sociétés immobilières de service public. Cela permet d'établir ce principe au niveau de l'ordonnance, tandis que sa mise en œuvre concrète, à la fois technique et administrative, est confiée au gouvernement.

Cette technique législative est choisie délibérément. Le choix politique essentiel, à savoir qu'un ancrage régional durable doit jouer un rôle lors de l'attribution des logements gérés par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou par les sociétés immobilières de service public, est inscrit dans le Code bruxellois du logement. Dans le même temps, le gouvernement est habilité et obligé de mettre l'arrêté locatif en conformité avec les nouvelles dispositions du Code. C'est en effet au niveau de l'arrêté locatif que sont régies les règles d'inscription concrètes, les titres de priorité existants, l'ordre d'attribution ainsi que l'application technique de la procédure d'attribution.

La proposition ne modifie donc pas directement l'arrêté locatif. En revanche, cela crée une base juridique

toewijzing van een woning die met publieke middelen wordt beheerd, gebouwd, gerenoveerd of ondersteund, toch achteraan de rangorde terechtkomen. Dat kan onder meer gebeuren omdat andere kandidaat-huurders meer voorkeurrechten verzamelen, omdat de chronologische inschrijving zwaarder doorweegt of omdat het bestaande systeem de duur van de Brusselse woonbinding niet als een zelfstandige maatschappelijke factor erkent. Daardoor kan een kandidaat die twintig jaar of langer in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest woont in de praktijk voorbijgestoken worden door kandidaten die geen vergelijkbare duurzame band met Brussel hebben.

Het voorliggende voorstel vertrekt van de overtuiging dat deze toestand maatschappelijk onbillijk is. Sociale huisvesting is niet enkel een instrument om individuele woonnood te lenigen. Zij is ook een instrument van territoriaal woonbeleid, sociale cohesie, wijkstabiliteit, wooncontinuïteit en bescherming tegen verdringing. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gekenmerkt door hoge woonkosten, een zeer gespannen huurmarkt, een structureel tekort aan betaalbare woningen en lange wachtlijsten voor sociale huisvesting. Precies in die context moet het beleid vermijden dat Brusselaars die reeds lang met het Gewest verbonden zijn, door de druk op de huurmarkt en door de schaarste aan publieke huurwoningen uit hun vertrouwde leefomgeving worden geduwd.

Het voorstel beoogt daarom in de Brusselse Huisvestingscode zelf te verankeren dat duurzame gewestelijke binding een legitiem voorkeurrecht en rangschikkingscriterium vormt bij de toewijzing van sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen worden verhuurd. Daarmee wordt het beginsel op het niveau van de ordonnantie vastgelegd, terwijl de concrete technische en administratieve uitwerking aan de Regering wordt opgedragen.

Deze wetgevingstechniek is bewust gekozen. De essentiële beleidskeuze, namelijk dat duurzame gewestelijke binding een rol moet spelen bij de toewijzing van woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, wordt in de Brusselse Huisvestingscode opgenomen. Tegelijk wordt de Regering gemachtigd en verplicht om het Huurbesluit in overeenstemming te brengen met de nieuwe bepalingen van de Code. Het is immers op het niveau van het Huurbesluit dat de concrete inschrijvingsregels, de bestaande voorkeurrechten, de toewijzingsvolgorde en de technische toepassing van de toewijzingsprocedure worden geregeld.

Het voorstel wijzigt het Huurbesluit derhalve niet rechtstreeks. Het creëert daarentegen een duidelijke

ordonnancielle claire et impose au gouvernement l'obligation d'adapter les dispositions réglementaires de l'arrêté locatif dans un délai déterminé. De cette manière, la hiérarchie des normes est respectée. Le Code bruxellois du logement définit le principe, l'objectif et les limites du nouveau titre de priorité, tandis que le gouvernement est chargé de sa mise en œuvre concrète dans le cadre réglementaire existant.

Cette approche présente plusieurs avantages. Tout d'abord, elle renforce la sécurité juridique. En intégrant l'ancrage régional durable dans le Code bruxellois du logement lui-même, il est clairement établi qu'il ne s'agit pas d'un simple choix politique administratif, mais d'une priorité voulue et légitimée par le législateur ordonnancier, dans le cadre de la politique bruxelloise du logement. Le gouvernement conserve ensuite la flexibilité nécessaire afin d'intégrer correctement cette disposition sur le plan technique dans l'arrêté locatif. En effet, cet arrêté contient une réglementation détaillée et cohérente concernant les titres de priorité, les registres, les procédures d'attribution, les attributions spécifiques, les logements modérés et les logements moyens. Une modification directe et limitée de quelques dispositions risquerait de ne pas tenir suffisamment compte de la cohésion interne du cadre réglementaire.

Par ailleurs, le modèle fondé sur la délégation permet d'adapter le règlement d'exécution à la réalité administrative de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et des sociétés immobilières de service public. L'application d'un titre de priorité fondé sur un ancrage régional durable nécessite en effet des règles pratiques en matière de preuve, de traitement des données, d'applications informatiques, de formulaires d'inscription, de formulaires de renouvellement, de documents d'attribution et de communication aux candidats locataires. Ces aspects relèvent tout particulièrement de l'exécution réglementaire et administrative.

La proposition ne prévoit toutefois pas uniquement une autorisation générale. Elle détermine également les limites de fond dans lesquelles le gouvernement est tenu d'agir. L'ancrage régional durable est défini comme la période durant laquelle le candidat locataire ou une personne majeure qui cosigne la candidature et qui n'est pas un enfant à charge a ou a eu sa résidence principale dans une ou plusieurs communes de la Région de Bruxelles-Capitale. L'ancrage communal durable est également défini, mais uniquement à titre de critère subsidiaire. En outre, le nouvel article 140/1 dispose que l'ancrage régional durable s'applique en tant que titre de priorité ainsi qu'en tant que critère de classement, selon un système en cascade.

ordonnantiële rechtsgrond en legt aan de Regering de verplichting op om de reglementaire bepalingen van het Huurbesluit binnen een vastgestelde termijn aan te passen. Op die manier wordt de hiërarchie der normen gerespecteerd. De Brusselse Huisvestingscode bepaalt het beginsel, de doelstelling en de grenzen van het nieuwe voorkeurrecht, terwijl de Regering instaat voor de concrete uitvoering binnen het bestaande reglementaire kader.

Deze aanpak biedt verschillende voordelen. Vooreerst versterkt zij de rechtszekerheid. Door de duurzame gewestelijke binding in de Brusselse Huisvestingscode zelf op te nemen, wordt duidelijk gemaakt dat het niet gaat om een louter administratieve beleidskeuze, maar om een door de ordonnantiegever gewilde en gelegitimeerde prioriteit binnen het Brusselse huisvestingsbeleid. Vervolgens behoudt de Regering de nodige flexibiliteit om de regeling technisch correct in te passen in het Huurbesluit. Dat besluit bevat immers een gedetailleerde en onderling samenhangende regeling inzake voorkeurrechten, registers, toewijzingsprocedures, bijzondere toewijzingen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens. Een beperkte rechtstreekse wijziging van enkele bepalingen zou het risico inhouden dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de interne samenhang van het reglementaire kader.

Daarnaast laat het delegatiemodel toe om de uitvoeringsregeling aan te passen aan de administratieve realiteit van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen. De toepassing van een voorkeurrecht wegens duurzame gewestelijke binding vereist immers praktische regels inzake bewijsvoering, gegevensverwerking, informaticatoepassingen, inschrijvingsformulieren, hernieuwingsformulieren, toewijzingsdocumenten en communicatie aan kandidaat-huurders. Deze aspecten behoren bij uitstek tot de reglementaire en administratieve uitvoering.

Het voorstel bepaalt evenwel niet enkel een algemene machtiging. Het legt ook inhoudelijke grenzen vast waarbinnen de Regering moet optreden. De duurzame gewestelijke binding wordt omschreven als de duur gedurende welke de kandidaat-huurder of een meerderjarige persoon die de kandidatuur mee ondertekent en geen kind ten laste is, zijn hoofdverblijfplaats heeft of heeft gehad in één of meer gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De duurzame gemeentelijke binding wordt eveneens omschreven, maar slechts als subsidiair criterium. Bovendien bepaalt het nieuwe artikel 140/1 dat de duurzame gewestelijke binding wordt toegepast als voorkeurrecht en als rangschikkingscriterium volgens een waternalysysteem.

Il ne s'agit en aucun cas d'une condition de recevabilité supplémentaire. Les candidats locataires sans ancrage régional ne sont pas exclus, ne sont pas radiés et ne perdent pas leur droit de s'inscrire. L'ancrage régional sert exclusivement de critère de classement lors de l'attribution. L'objectif ainsi poursuivi est un équilibre entre, d'une part, la protection des personnes durablement implantées à Bruxelles et, d'autre part, la nécessité de maintenir l'accessibilité du système pour les candidats locataires qui ne se prévalent pas, ou pas encore, d'un tel ancrage.

La proposition opte délibérément pour un ancrage régional, et non pas pour un ancrage purement communal. De prime abord, un critère communal peut sembler intéressant. En effet, un logement est toujours situé dans une commune donnée, et le lien avec cette commune peut être réel et précieux pour le candidat locataire concerné. Toutefois, dans le contexte bruxellois, une approche purement communale s'avère trop restrictive. Les dix-neuf communes bruxelloises ne constituent pas dix-neuf marchés du logement distincts. La Région de Bruxelles-Capitale constitue un seul marché du logement urbain compact, une réalité socio-économique unique, un marché du travail unique, un espace de mobilité unique et un cadre régional en matière de logement unique.

Une personne qui a vécu pendant des années à Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean, Schaerbeek, dans la Ville de Bruxelles ou à Ixelles, par exemple, reste tout autant bruxelloise lorsqu'un logement proposé à son ménage se situe dans une autre commune bruxelloise. Un système communal en cascade strict pourrait avoir pour conséquence d'opposer les Bruxellois les uns aux autres, sur la base de frontières administratives communales qui, dans la vie quotidienne, sont souvent moins prépondérantes que leur ancrage bruxellois commun. Cette approche serait plus fragile sur le plan juridique, et moins cohérente sur le plan social.

En outre, le choix d'un ancrage régional correspond mieux à la structure institutionnelle du logement social bruxellois. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale joue un rôle au niveau régional. Les sociétés immobilières de service public gèrent des logements dans un cadre normatif régional, et leurs candidats locataires sont inscrits sur une base de données régionale. Le Code bruxellois du logement et l'arrêté locatif n'organisent pas l'attribution des logements comme un système purement communal, mais comme un système relevant de la Région de Bruxelles-Capitale. Il est dès lors logique que le premier ancrage territorial pris en considération soit l'ancrage au niveau régional.

Cela ne signifie pas pour autant que le lien avec la commune soit totalement dépourvu d'intérêt. La proposition reconnaît que le lien avec la commune où se situe le logement peut revêtir une valeur sociale supplémentaire. C'est pourquoi l'ancrage communal est

Het gaat uitdrukkelijk niet om een bijkomende ontvankelijkheidsvoorwaarde. Kandidaat-huurders zonder gewestelijke binding worden niet uitgesloten, worden niet geschrapt en verliezen hun recht om zich in te schrijven niet. De gewestelijke binding wordt uitsluitend gebruikt als rangschikkingscriterium bij de toewijzing. Daarmee wordt een evenwicht nagestreefd tussen, enerzijds, de bescherming van personen die duurzaam in Brussel verankerd zijn en, anderzijds, de noodzaak om het stelsel toegankelijk te houden voor kandidaat-huurders die niet of nog niet over een dergelijke binding beschikken.

Het voorstel kiest bewust voor gewestelijke binding en niet voor een zuiver gemeentelijke binding. Aanvankelijk kan een gemeentelijk criterium aantrekkelijk lijken. Een woning ligt immers steeds in een bepaalde gemeente en de band met die gemeente kan voor de betrokken kandidaat-huurder reëel en waardevol zijn. In de Brusselse context is een zuiver gemeentelijke benadering echter te eng. De negentien Brusselse gemeenten vormen geen negentien afzonderlijke woonmarkten. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vormt één compacte stedelijke woonmarkt, één sociaaleconomische realiteit, één arbeidsmarkt, één mobiliteitsruimte en één gewestelijk huisvestingskader.

Een persoon die jarenlang in bijvoorbeeld Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek, Schaerbeek, Brussel-Stad of Elsene heeft gewoond, is niet minder Brusselaar omdat een woning die aan zijn gezin wordt voorgesteld in een andere Brusselse gemeente ligt. Een strikte gemeentelijke waterval zou ertoe kunnen leiden dat Brusselaars onderling tegenover elkaar worden geplaatst op basis van administratieve gemeentegrenzen die in het dagelijkse leven vaak minder doorslaggevend zijn dan de algemene Brusselse verankering. Dat zou juridisch kwetsbaarder zijn en maatschappelijk minder coherent.

De keuze voor gewestelijke binding sluit bovendien beter aan bij de institutionele structuur van de Brusselse sociale huisvesting. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij speelt een gewestelijke rol. De openbare vastgoedmaatschappijen beheren woningen binnen een gewestelijk normenkader en hun kandidaat-huurders worden opgenomen in een gewestelijke gegevensbank. De Brusselse Huisvestingscode en het Huurbesluit organiseren de toewijzing niet als een zuiver gemeentelijk stelsel, maar als een stelsel dat ingebed is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het is dan ook logisch dat de eerste territoriale binding waarmee rekening wordt gehouden, de binding met het Gewest is.

Dit betekent niet dat de band met de gemeente volledig irrelevant wordt. Het voorstel erkent dat de band met de gemeente waar de woning gelegen is een bijkomende maatschappelijke waarde kan hebben. Daarom wordt gemeentelijke binding opgenomen als subsidiair

pris en considération comme critère de classement subsidiaire. Il n'intervient qu'au niveau d'un même palier que l'ancrage régional durable. De cette manière, le lien avec la commune est reconnu, sans que le marché du logement bruxellois ne soit divisé de manière artificielle en dix-neuf systèmes fermés.

Le gouvernement doit mettre en œuvre le régime proposé dans l'arrêté locatif, selon un système en cascade. Cette approche est nécessaire pour donner une portée réelle au titre de priorité fondé sur un ancrage régional durable. Un simple point supplémentaire dans la cotation existante serait facilement absorbé par d'autres titres de priorité ou par l'ancienneté de l'inscription. Dans ce cas, la nouvelle réglementation aurait surtout une valeur symbolique et peu de conséquences pratiques. Le Code bruxellois du logement prévoit donc que l'ancrage régional durable soit appliqué comme titre de priorité et critère de classement selon un système en cascade, tandis que le gouvernement fixe les paliers et les règles d'application.

Dans ce règlement d'exécution, le gouvernement devra adapter l'arrêté locatif afin que les dispositions relatives aux titres de priorité et à l'attribution s'alignent de manière cohérente sur les nouveaux articles 140, 10°, et 140/1 du Code bruxellois du logement. Il est évident qu'il convient à cet égard d'examiner au moins les dispositions relatives aux titres de priorité et à l'ordre d'attribution, en particulier celles qui concernent les logements sociaux, les logements modérés et les logements moyens. Cependant, le législateur ordonnancier ne fixe pas lui-même la reformulation technique complète de ces dispositions réglementaires, étant donné que cette matière est déjà régie par l'arrêté locatif, et qu'elle nécessite une intégration cohérente dans l'ensemble de cet arrêté.

La proposition ne porte pas atteinte aux mécanismes d'attribution les plus urgents et les plus spécifiques. Les attributions fondées sur un arrêté d'insalubrité, une décision du service de l'inspection régionale, des circonstances exceptionnelles et urgentes, des logements adaptés aux personnes en situation de handicap, des logements pour les personnes âgées, des mutations, des plans de relogement, des conventions avec les CPAS, des conventions avec la SLRB et les situations d'accueil dans le cadre de violences conjugales ou intrafamiliales sont maintenues. Le titre de priorité fondé sur un ancrage régional durable s'applique donc principalement aux attributions ordinaires, une fois que les mécanismes de protection spécifiques ont produit leurs effets.

Ce choix est important pour la proportionnalité de la réglementation. Une priorité fondée sur un ancrage territorial doit être objectivement justifiée, et ne doit pas entraîner d'exclusion disproportionnée. La proposition prévoit donc plusieurs garanties. Premièrement, l'ancrage régional durable ne constitue pas une condition d'accès. Deuxièmement, le candidat locataire dépourvu d'un

rangschikkingscriterium. Zij speelt slechts binnen eenzelfde trap van duurzame gewestelijke binding. Op die manier wordt de band met de gemeente erkend zonder dat de Brusselse woonmarkt kunstmatig wordt opgesplitst in negentien gesloten systemen.

De voorgestelde regeling moet door de Regering in het Huurbesluit worden uitgewerkt als een watervalstelsel. Dat is noodzakelijk om het voorkeurrecht wegens duurzame gewestelijke binding een reële draagwijdte te geven. Een louter bijkomend punt binnen de bestaande puntentelling zou gemakkelijk worden opgeslorpt door andere voorkeurrechten of door de anciënniteit van de inschrijving. In dat geval zou de nieuwe regeling vooral symbolisch zijn en weinig praktische gevolgen hebben. De Brusselse Huisvestingscode bepaalt daarom dat de duurzame gewestelijke binding als voorkeurrecht en als rangschikkingscriterium volgens een waterval wordt toegepast, terwijl de Regering de trappen en de nadere toepassingsregels vaststelt.

In die uitvoeringsregeling zal de Regering het Huurbesluit moeten aanpassen zodat de bepalingen inzake voorkeurrechten en toewijzing coherent aansluiten bij de nieuwe artikelen 140, 10°, en 140/1 van de Brusselse Huisvestingscode. Het ligt voor de hand dat daarbij minstens de bepalingen betreffende de voorkeurrechten en de toewijzingsvolgorde worden onderzocht, in het bijzonder de bepalingen die betrekking hebben op sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens. De ordonnantiegever legt evenwel niet zelf de volledige technische herformulering van die reglementaire bepalingen vast, aangezien deze materie reeds door het Huurbesluit wordt geregeld en een zorgvuldige inpassing in het geheel van dat besluit vereist.

Het voorstel laat de meest dringende en bijzondere toewijzingsmechanismen onverlet. Toewijzingen wegens een besluit van onbewoonbaarheid, beslissing van de Gewestelijke Inspectiedienst, buitengewone en dringende omstandigheden, aangepaste woningen voor personen met een handicap, woningen voor ouderen, mutaties, herhuisvestingsplannen, overeenkomsten met OCMW's, overeenkomsten met de BGHM en opvangsituaties in het kader van partner- of intrafamiliaal geweld blijven behouden. Het voorkeurrecht wegens duurzame gewestelijke binding geldt dus in hoofdzaak voor de gewone toewijzingen, nadat de bijzondere beschermingsmechanismen hun werking hebben gehad.

Deze keuze is belangrijk voor de proportionaliteit van de regeling. Een voorkeur wegens territoriale binding moet objectief verantwoord zijn en mag niet leiden tot disproportionele uitsluiting. Het voorstel neemt daarom verschillende waarborgen op. Ten eerste wordt duurzame gewestelijke binding geen toegangsvoorwaarde. Ten tweede blijft de kandidaat-huurder

ancrage régional reste inscrit dans le registre. Troisièmement, ce dernier reste attribuable après application de la cascade. Quatrièmement, les mécanismes d'attribution d'urgence sociaux et spécifiques sont préservés. Cinquièmement, le régime repose sur des critères objectifs, à savoir la durée de la résidence principale dans une ou plusieurs communes bruxelloises. Enfin, l'ancrage communal n'est appliqué qu'à titre subsidiaire.

Le régime tient également compte de la réalité des ménages. L'ancrage n'est pas évalué uniquement sur la base de la personne qui figure administrativement comme premier candidat. On tient compte soit du candidat locataire, soit de la personne majeure qui cosigne la candidature et qui n'est pas un enfant à charge. Cela permet d'éviter qu'un ménage ne perde sa protection lorsque l'ancrage bruxellois durable concerne principalement le partenaire ou le co-demandeur. Dans le même temps, les abus sont limités dans la mesure où ce n'est pas n'importe quel membre de la famille qui est automatiquement considéré comme le titulaire de l'ancrage.

Les modalités de preuve doivent être organisées, dans le règlement d'exécution, en privilégiant d'abord des sources authentiques telles que le registre national, le registre de la population ou le registre des étrangers. Lorsque ces données sont incomplètes ou matériellement inexactes, l'intéressé doit conserver la possibilité de démontrer l'ancrage par d'autres moyens juridiques. Une telle réglementation concernant la preuve est nécessaire, car l'historique des résidences n'est pas toujours repris de manière complète ou correcte par une seule source. Dans le même temps, la réglementation doit rester vérifiable et administrativement applicable.

L'ordonnance proposée s'inscrit dans la lignée des évolutions observées au sein des autres Régions, sans les reprendre mécaniquement pour autant. En Flandre, le principe selon lequel l'ancrage local peut jouer un rôle dans l'attribution des logements sociaux est déjà en vigueur. Dans ce cadre, la réglementation standard tient compte de l'ancrage résidentiel avec la commune, et les autorités locales peuvent mettre l'accent sur certains aspects. Dans le débat public, il a notamment été fait référence à des villes telles que Ninove, où une forme d'ancrage local renforcé a été mis en avant, visant à accorder davantage de poids aux habitants résidant depuis le plus longtemps dans la ville lors de l'attribution des logements sociaux.

Ces exemples montrent que l'utilisation de l'ancrage résidentiel comme instrument politique n'est pas exceptionnelle. Il s'agit d'un mécanisme bien connu visant à éviter que les personnes qui sont déjà liées durablement à un territoire donné ne soient totalement évincées du marché locatif social ou public. La Région de Bruxelles-Capitale reprend ce principe, mais elle l'adapte à la réalité bruxelloise. Alors que la Flandre peut s'appuyer sur l'ancrage communal, un ancrage régional est plus

zonder gewestelijke binding in het register behouden. Ten derde blijft hij toewijsbaar na toepassing van de waterval. Ten vierde worden dringende sociale en bijzondere toewijzingsmechanismen beschermd. Ten vijfde berust de regeling op objectieve gegevens, namelijk de duur van de hoofdverblijfplaats in één of meer Brusselse gemeenten. Tot slot wordt gemeentelijke binding slechts subsidiair toegepast.

De regeling houdt ook rekening met de realiteit van gezinnen. De binding wordt niet uitsluitend beoordeeld op basis van de persoon die administratief als eerste kandidaat optreedt. Er wordt rekening gehouden met de kandidaat-huurder of met de meerderjarige persoon die de kandidatuur mee ondertekent en geen kind ten laste is. Zo wordt vermeden dat een gezin de bescherming verliest wanneer de duurzame Brusselse binding vooral aanwezig is bij de partner of medeaanvrager. Tegelijk wordt misbruik beperkt doordat niet om het even welk gezinslid automatisch als drager van de binding wordt beschouwd.

De bewijsvoering moet in de uitvoeringsregeling in de eerste plaats worden georganiseerd aan de hand van authentieke bronnen, zoals het Rijksregister, het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. Wanneer die gegevens onvolledig of materieel onjuist zijn, moet de betrokkene de mogelijkheid behouden om de binding met andere rechtsmiddelen aan te tonen. Een dergelijke bewijsregeling is noodzakelijk omdat woonhistoriek niet altijd volledig of foutloos in één bron terug te vinden is. Tegelijk moet de regeling controleerbaar en administratief uitvoerbaar blijven.

De voorgestelde ordonnantie sluit aan bij bestaande ontwikkelingen in andere Gewesten, zonder die mechanisch over te nemen. In Vlaanderen bestaat reeds het beginsel dat lokale binding een rol kan spelen bij de toewijzing van sociale woningen. Daarbij wordt in de standaardregeling rekening gehouden met de woonbinding met de gemeente, en kunnen lokale besturen bepaalde accenten leggen. In het publieke debat werd onder meer verwezen naar steden zoals Ninove, waar een verregaande vorm van lokale binding naar voren werd geschoven om inwoners die het langst in de stad wonen sterker te laten doorwegen bij sociale woningtoewijzingen.

Deze voorbeelden tonen aan dat woonbinding als beleidsinstrument niet uitzonderlijk is. Het is een bekend mechanisme om te vermijden dat personen die reeds duurzaam verbonden zijn met een bepaald grondgebied volledig verdrongen worden op de sociale of publieke huurmarkt. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest neemt dit uitgangspunt over, maar past het aan de Brusselse realiteit aan. Waar Vlaanderen op gemeentelijke binding kan steunen, is voor Brussel gewestelijke binding meer

approprié pour Bruxelles. En effet, Bruxelles n'est pas morcelée en marchés du logement locaux distincts. Il s'agit d'une réalité métropolitaine intégrée, dotée d'une structure régionale en matière de logement.

Cette proposition revêt également une fonction symbolique et normative forte. Cela confirme que le logement social à Bruxelles doit avant tout répondre aux besoins des personnes et des ménages qui sont liés durablement à Bruxelles. Il s'agit de logements publics, gérés dans un cadre régional et financés par des moyens publics. Il est dès lors légitime que la réglementation, en cas de pénurie, accorde la priorité aux candidats locataires qui font partie de cette communauté depuis longtemps.

Dans ce cadre, il ne faut pas perdre de vue que la réglementation actuelle ne fait pas totalement abstraction de l'ancrage bruxellois sur le plan administratif, mais qu'elle ne lui confère pas une portée normative claire, autonome et suffisamment déterminante. La base de données régionale contient des informations sur les candidats locataires et les attributions, mais le système n'utilise pas la durée de l'ancrage résidentiel bruxellois comme premier critère de classement. La proposition remédie précisément à ce manquement en reconnaissant l'ancrage régional dans le Code, et en chargeant le gouvernement d'adapter l'arrêté locatif en conséquence.

La proposition renforce également la transparence. Les candidats locataires doivent être clairement informés concernant les critères qui déterminent l'attribution. Un classement fondé sur un ancrage régional durable est plus aisé à comprendre qu'un système où la coexistence de titres de priorité de nature différente et de l'ancienneté produit un résultat peu intelligible pour les personnes concernées. Les modalités précises des différents paliers de la cascade relèvent de la compétence d'exécution du gouvernement, mais le Code stipule que l'ancrage régional doit effectivement être appliqué en tant que titre de priorité et critère de classement. Cette transparence renforce la confiance à l'égard du système d'attribution.

L'ordonnance modifie donc le Code bruxellois du logement, et elle charge le gouvernement de mettre l'arrêté locatif en conformité avec les nouvelles dispositions du Code dans les six mois suivant la publication de la présente ordonnance au Moniteur belge. Par ailleurs, l'article 144 est complété afin que le traitement des données à caractère personnel nécessaire pour déterminer la durée de la résidence principale relève clairement du cadre légal.

Enfin, la proposition prévoit une évaluation. L'impact du nouveau système doit faire l'objet d'un suivi. À cet égard, il convient notamment d'examiner combien d'attributions sont influencées par l'ancrage régional, quel est l'impact de ce dispositif sur les délais d'attente, comment il est mis en œuvre par les sociétés immobilières de service public, et s'il serait souhaitable d'instaurer un dispositif similaire ou

aangewezen. Brussel is immers geen verzameling van losstaande lokale woonmarkten, maar een geïntegreerde grootstedelijke realiteit met een gewestelijke huisvestingsstructuur.

Het voorstel heeft ook een belangrijke symbolische en normatieve functie. Het bevestigt dat sociale huisvesting in Brussel in de eerste plaats een antwoord moet bieden op de noden van personen en gezinnen die duurzaam met Brussel verbonden zijn. Het gaat om publieke woningen, beheerd binnen een gewestelijk kader en ondersteund door publieke middelen. Het is dan ook legitiem dat de regelgeving bij schaarste voorrang geeft aan kandidaat-huurders die gedurende lange tijd deel uitmaken van die gemeenschap.

Daarbij mag niet uit het oog worden verloren dat de huidige regelgeving de Brusselse binding niet volledig negeert in administratieve zin, maar zij verleent daaraan geen duidelijke, autonome en voldoende doorslaggevende normatieve betekenis. De gewestelijke gegevensbank bevat gegevens over kandidaat-huurders en toewijzingen, maar het systeem gebruikt de duur van de Brusselse woonbinding niet als eerste ordenend criterium. Het voorstel verhelpt precies die tekortkoming door de gewestelijke binding in de Code te erkennen en de Regering op te dragen het Huurbesluit dienovereenkomstig aan te passen.

Het voorstel versterkt ook de transparantie. Kandidaat-huurders moeten duidelijkheid krijgen over de criteria die de toewijzing bepalen. Een rangschikking volgens duurzame gewestelijke binding is begrijpelijker dan een systeem waarin uiteenlopende voorkeurrechten en anciënniteit tot een resultaat leiden dat voor de betrokkenen moeilijk te doorgronden is. De precieze uitwerking van de trappen van de waterval behoort tot de uitvoeringsbevoegdheid van de Regering, maar de Code legt vast dat de gewestelijke binding daadwerkelijk als voorkeurrecht en rangschikkingscriterium moet worden toegepast. Die transparantie versterkt het vertrouwen in het toewijzingssysteem.

De ordonnantie wijzigt dus de Brusselse Huisvestingscode en draagt de Regering op om het Huurbesluit binnen zes maanden na de bekendmaking van deze ordonnantie in het Belgisch Staatsblad in overeenstemming te brengen met de nieuwe bepalingen van de Code. Daarnaast wordt artikel 144 aangevuld zodat de verwerking van persoonsgegevens die noodzakelijk is om de duur van de hoofdverblijfplaats vast te stellen, duidelijk binnen het wettelijke kader valt.

Ten slotte voorziet het voorstel in een evaluatie. De impact van het nieuwe systeem moet worden opgevolgd. Daarbij moet onder meer worden nagegaan hoeveel toewijzingen door de gewestelijke binding worden beïnvloed, welke impact de regeling heeft op de wachttijden, hoe zij door de openbare vastgoedmaatschappijen wordt toegepast en of een

adapté pour les agences immobilières sociales. Cette évaluation est nécessaire, car le secteur des AIS est régi par son propre cadre juridique et organisationnel, tout en s'inscrivant également dans le cadre plus large de la politique bruxelloise du logement social.

La présente proposition vise donc à renforcer l'équité, la transparence et la cohésion régionale du système d'attribution bruxellois. Il inscrit dans le Code bruxellois du logement le principe selon lequel les Bruxellois liés durablement à la Région doivent pouvoir bénéficier d'une réelle priorité, sans pour autant exclure les candidats locataires dépourvus d'un ancrage, et sans supprimer les mécanismes de protection sociale d'urgence existants. La mise en œuvre concrète est confiée au gouvernement, qui doit mettre l'arrêté locatif en conformité avec ces nouveaux principes légaux.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cette disposition n'appelle pas de commentaire.

Article 2

L'article 2, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement contient les définitions en vigueur pour l'application du Code. La proposition introduit les notions d'«ancrage régional durable» et d'«ancrage communal durable».

L'ancrage régional durable constitue le critère principal du nouveau titre de priorité. Il est défini comme la période durant laquelle le candidat locataire ou un co-demandeur majeur a ou a eu sa résidence principale dans une ou plusieurs communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'ancrage communal durable n'est utilisé qu'à titre subsidiaire. Il concerne la durée de la résidence principale dans la commune où se situe le logement à attribuer.

Article 3

L'article 140 constitue la disposition centrale en matière de délégation pour les logements sociaux, les logements modérés et les logements moyens mis en location par la SLRB et les SISF. Cet article autorise d'ores et déjà le gouvernement à définir, sur avis de la SLRB, notamment les conditions d'inscription, le traitement des demandes, les conditions d'accès et les priorités spécifiques.

Le nouveau point 10° proposé précise que le gouvernement définit également les règles relatives au titre de priorité fondé sur un ancrage régional durable, ainsi que les

gelijkaardige of aangepaste regeling wenselijk is voor de sociale verhuurkantoren. Die evaluatie is noodzakelijk omdat de SVK-sector een eigen juridisch en organisatorisch kader heeft, maar eveneens deel uitmaakt van het bredere Brusselse sociale woonbeleid.

Het voorliggende voorstel strekt er aldus toe de rechtvaardigheid, de transparantie en de gewestelijke samenhang van het Brusselse toewijzingssysteem te versterken. Het verankert in de Brusselse Huisvestingscode het beginsel dat Brusselaars die duurzaam met het Gewest verbonden zijn een reële voorrang moeten kunnen genieten, zonder kandidaat-huurders zonder binding uit te sluiten en zonder de bestaande dringende sociale beschermingsmechanismen op te heffen. De concrete uitvoering wordt opgedragen aan de Regering, die het Huurbesluit in overeenstemming moet brengen met deze nieuwe wettelijke beginselen.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Deze bepaling behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Artikel 2, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode bevat de algemene definities die voor de toepassing van de Code gelden. Het voorstel voegt de begrippen “duurzame gewestelijke binding” en “duurzame gemeentelijke binding” toe.

De duurzame gewestelijke binding vormt het hoofdcriterium van het nieuwe voorkeurrecht. Zij wordt omschreven als de duur gedurende welke de kandidaat-huurder of een meerderjarige medeaanvrager zijn hoofdverblijfplaats heeft of heeft gehad in één of meer gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De duurzame gemeentelijke binding wordt slechts subsidiair gebruikt. Zij heeft betrekking op de duur van de hoofdverblijfplaats in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

Artikel 3

Artikel 140 is de centrale delegatiebepaling voor de sociale, bescheiden en middelgrote woningen die door de BGHM en de OVM's worden verhuurd. Het artikel laat de Regering vandaag reeds toe om, op advies van de BGHM, onder meer de inschrijvingsvoorwaarden, de behandeling van aanvragen, de toegangsvoorwaarden en de bijzondere prioriteiten te bepalen.

Het voorgestelde nieuwe 10° verduidelijkt dat de Regering ook de regels vaststelt betreffende het voorkeurrecht wegens duurzame gewestelijke binding en

modalités d'application de ce titre de priorité selon un système en cascade.

Article 4

Le nouvel article 140/1 constitue la disposition ordonnantielle centrale de la proposition. Il prévoit que, lors de l'attribution de logements sociaux, de logements modérés et de logements moyens, il est tenu compte de l'ancrage régional durable du candidat locataire.

La disposition consacre en même temps la principale garantie de proportionnalité: l'absence d'ancrage régional durable ne peut pas entraîner l'irrecevabilité, la radiation, le refus de la prolongation ou l'exclusion de la procédure d'attribution.

Article 5

L'article 144 du Code bruxellois du logement régit l'inscription multiple, la base de données régionale et le traitement des données à caractère personnel dans le cadre de l'inscription et de l'attribution.

L'ajout proposé autorise expressément le traitement des données nécessaires pour déterminer la durée de la résidence principale au sein de la Région de Bruxelles-Capitale et, le cas échéant, dans la commune où se situe le logement. Cette disposition renforce la sécurité juridique et garantit que le traitement reste conforme aux principes de nécessité, de proportionnalité et de limitation des finalités.

Article 6

Cet article oblige le gouvernement à mettre les dispositions de 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 en conformité avec les nouveaux articles 140, 10°, et 140/1 du Code bruxellois du logement. Le gouvernement dispose à cet effet d'un délai de six mois suivant la publication de la présente ordonnance au Moniteur belge.

Le recours à ce modèle fondé sur la délégation permet d'ancrer solidement les choix politiques essentiels relatifs à l'ancrage régional durable dans le Code lui-même, tout en maintenant les modalités techniques et administratives de sa mise en œuvre au niveau réglementaire d'un arrêté. Cette méthode respecte la hiérarchie des normes et garantit au pouvoir exécutif la souplesse nécessaire pour la gestion et l'amélioration future des procédures d'attribution.

de wijze waarop dit voorkeurrecht als waterval wordt toegepast.

Artikel 4

Het nieuwe artikel 140/1 vormt de ordonantiële kern van het voorstel. Het bepaalt dat bij de toewijzing van sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens rekening wordt gehouden met de duurzame gewestelijke binding van de kandidaat-huurder.

De bepaling verankert tegelijk de belangrijkste proportionaliteitswaarborg: de afwezigheid van duurzame gewestelijke binding kan niet leiden tot onontvankelijkheid, schrapping, weigering van verlenging of uitsluiting uit de toewijzingsprocedure.

Artikel 5

Artikel 144 van de Brusselse Huisvestingscode regelt de meervoudige inschrijving, de gewestelijke gegevensbank en de verwerking van persoonsgegevens in het kader van de inschrijving en toewijzing.

De voorgestelde aanvulling maakt uitdrukkelijk mogelijk dat gegevens worden verwerkt die noodzakelijk zijn om de duur van de hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en, in voorkomend geval, in de gemeente waar de woning gelegen is, vast te stellen. Deze bepaling versterkt de rechtszekerheid en waarborgt dat de verwerking binnen de beginselen van noodzakelijkheid, proportionaliteit en doelbinding blijft.

Artikel 6

Dit artikel verplicht de Regering om de bepalingen van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen in overeenstemming te brengen met de nieuwe artikelen 140, 10°, en 140/1 van de Brusselse Huisvestingscode. De Regering krijgt hiertoe een termijn van zes maanden na de bekendmaking van deze ordonnantie in het Belgisch Staatsblad.

Door gebruik te maken van dit delegatiemodel worden de essentiële beleidskeuzes inzake de duurzame gewestelijke binding stevig in de Code zelf verankerd, terwijl de technische en administratieve uitvoering op het réglementaire niveau van een besluit blijft. Deze werkwijze respecteert de hiërarchie der normen en waarborgt de noodzakelijke flexibiliteit voor de uitvoerende macht bij het beheer en de toekomstige verfijning van de toewijzingsprocedures.

Article 7

Cet article contient une clause d'évaluation. Dans un délai de deux ans suivant l'entrée en vigueur, le gouvernement doit remettre un rapport au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale sur l'application du titre de priorité fondé sur un ancrage régional durable. Dans ce cadre, il est également examiné si un dispositif similaire est souhaitable et réalisable pour les agences immobilières sociales.

Article 8

Cet article contient les dispositions d'exécution et les dispositions transitoires. Le gouvernement est chargé d'adapter les formulaires, les applications informatiques, les modalités de preuve ainsi que la communication nécessaires.

Article 9

Cet article régit l'entrée en vigueur. Le report de l'entrée en vigueur permet à la SLRB, aux SISP ainsi qu'au gouvernement de procéder aux adaptations techniques et administratives nécessaires.

Artikel 7

Dit artikel bevat een evaluatiebepaling. De Regering moet binnen twee jaar na de inwerkingtreding verslag uitbrengen aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement over de toepassing van het voorkeurrecht wegens duurzame gewestelijke binding. Daarbij wordt ook nagegaan of een gelijkaardige regeling wenselijk en haalbaar is voor de sociale verhuurkantoren.

Artikel 8

Dit artikel bevat de uitvoerings- en overgangsbepalingen. De Regering krijgt de opdracht om de nodige formulieren, informaticatoepassingen, bewijsmodaliteiten en communicatie aan te passen.

Artikel 9

Dit artikel regelt de inwerkingtreding. De uitgestelde inwerkingtreding laat de BGHM, de OVM's en de Regering toe om de nodige technische en administratieve aanpassingen door te voeren.

Bob DE BRABANDERE (NL)

PROPOSITION D'ORDONNANCE

modifiant le Code bruxellois du logement en vue d'introduire un titre de priorité fondé sur un ancrage régional durable lors de l'attribution des logements gérés par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou par les sociétés immobilières de service public

Article 1^{er}

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

Article 2

À l'article 2, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement, sont insérés les 49° et 50°, rédigés comme suit:

«49° ancrage régional durable: la période durant laquelle le candidat locataire ou une personne majeure qui cosigne la candidature et qui n'est pas un enfant à charge a ou a eu sa résidence principale dans une ou plusieurs communes de la Région de Bruxelles-Capitale;

50° ancrage communal durable: la période durant laquelle le candidat locataire ou une personne majeure qui cosigne la candidature et qui n'est pas un enfant à charge a ou a eu sa résidence principale dans la commune où se situe le logement à attribuer.».

Article 3

À l'article 140, alinéa 1^{er}, du même Code, un point 10° est ajouté, rédigé comme suit:

«10° les règles relatives au titre de priorité fondé sur un ancrage régional durable lors de l'attribution de logements sociaux, de logements modérés et de logements moyens, y compris les paliers du système en cascade, le classement au niveau de chaque palier, l'application subsidiaire de l'ancrage communal durable, les modalités de preuve et la manière dont ce titre de priorité s'articule avec les autres titres de priorité et les règles spécifiques d'attribution.».

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode, met het oog op de invoering van een voorkeurrecht wegens duurzame gewestelijke binding bij de toewijzing van woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen

Artikel 1

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

Artikel 2

In artikel 2, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode worden de bepalingen onder 49° en 50° ingevoegd, die als volgt luiden:

“49° duurzame gewestelijke binding: de duur gedurende welke de kandidaat-huurder of een meerderjarige persoon die de kandidatuur mee ondertekent en geen kind ten laste is, zijn hoofdverblijfplaats heeft of heeft gehad in één of meer gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

50° duurzame gemeentelijke binding: de duur gedurende welke de kandidaat-huurder of een meerderjarige persoon die de kandidatuur mee ondertekent en geen kind ten laste is, zijn hoofdverblijfplaats heeft of heeft gehad in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.”.

Artikel 3

In artikel 140, eerste lid, van dezelfde Code wordt een punt 10° toegevoegd, dat als volgt luidt:

“10° de regels betreffende het voorkeurrecht wegens duurzame gewestelijke binding bij de toewijzing van sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens, met inbegrip van de trappen van het watervalsysteem, de rangschikking binnen elke trap, de subsidiaire toepassing van de duurzame gemeentelijke binding, de bewijsmodaliteiten en de wijze waarop dit voorkeurrecht zich verhoudt tot de overige voorkeurrechten en bijzondere toewijzingsregels.”.

Article 4

Au titre VI du même Code, un article 140/1 est inséré, rédigé comme suit:

«Art. 140/1. § 1^{er}. Lors de l'attribution de logements sociaux, de logements modérés et de logements moyens mis en location par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou par les sociétés immobilières de service public, il est tenu compte de l'ancrage régional durable du candidat locataire.

§ 2. L'ancrage régional durable est appliqué en tant que titre de priorité et en tant que critère de classement selon un système en cascade.

Le gouvernement définit, sur avis de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les paliers de ce système en cascade, ainsi que les règles d'application détaillées.

§ 3. L'ancrage communal durable ne peut être appliqué qu'en tant que critère de classement subsidiaire au niveau d'un même palier d'ancrage régional durable.

§ 4. «L'absence d'ancrage régional durable ou d'ancrage communal durable n'entraîne pas l'irrecevabilité d'une candidature, la radiation d'un registre, le refus de la prolongation d'une candidature ou l'exclusion du candidat locataire de la procédure d'attribution.».

Article 5

L'article 144 du même Code est complété par un alinéa, rédigé comme suit:

«En application de l'article 140/1, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les sociétés immobilières de service public peuvent traiter les données à caractère personnel nécessaires pour déterminer la durée de la résidence principale du candidat locataire ou d'une personne majeure qui cosigne la candidature et qui n'est pas un enfant à charge, dans une ou plusieurs communes de la Région de Bruxelles-Capitale et, le cas échéant, dans la commune où se situe le logement à attribuer. Le gouvernement définit les modalités pour le traitement de ces données, dans le respect des principes de nécessité, de proportionnalité, de limitation des finalités et de limitation de la conservation.».

Article 6

Le gouvernement met les dispositions de 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

Artikel 4

In titel VI van dezelfde Code wordt een artikel 140/1 ingevoegd, dat als volgt luidt:

“Art. 140/1. § 1. Bij de toewijzing van sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen worden verhuurd, wordt rekening gehouden met de duurzame gewestelijke binding van de kandidaat-huurder.

§ 2. De duurzame gewestelijke binding wordt toegepast als voorkeurrecht en als rangschikkingscriterium volgens een watervalsysteem.

De Regering bepaalt, op advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de trappen van dit watervalsysteem en de nadere toepassingsregels.

§ 3. De duurzame gemeentelijke binding kan enkel als subsidiair rangschikkingscriterium worden toegepast binnen eenzelfde trap van duurzame gewestelijke binding.

§ 4. De afwezigheid van duurzame gewestelijke binding of duurzame gemeentelijke binding leidt niet tot de onontvankelijkheid van een kandidatuur, de schrapping uit een register, de weigering van verlenging van een kandidatuur of de uitsluiting van de kandidaat-huurder uit de toewijzingsprocedure.”.

Artikel 5

Artikel 144 van dezelfde Code wordt aangevuld met een lid, dat als volgt luidt:

“Voor de toepassing van artikel 140/1 kunnen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen de persoonsgegevens verwerken die noodzakelijk zijn om de duur van de hoofdverblijfplaats van de kandidaat-huurder of van een meerderjarige persoon die de kandidatuur mee ondertekent en geen kind ten laste is, in één of meer gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en, in voorkomend geval, in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, vast te stellen. De Regering bepaalt de nadere regels voor de verwerking van deze gegevens, met inachtneming van de beginselen van noodzakelijkheid, proportionaliteit, doelbinding en bewaarbeperking.”.

Artikel 6

De Regering brengt de bepalingen van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke

ou par les sociétés immobilières de service public en conformité avec les articles 140, 10°, et 140/1 du Code bruxellois du logement dans un délai de six mois suivant la publication de la présente ordonnance au Moniteur belge.

Article 7

Le gouvernement remet au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, au plus tard deux ans après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, un rapport d'évaluation sur l'application du titre de priorité fondé sur un ancrage régional durable.

Ce rapport comporte au minimum:

- 1° le nombre d'attributions pour lesquelles l'ancrage régional durable a été déterminant;
- 2° la répartition de ces attributions par catégorie de logement;
- 3° l'impact sur le délai d'attente moyen des candidats locataires;
- 4° l'impact sur les candidats locataires n'ayant pas d'ancrage régional durable;
- 5° les difficultés pratiques constatées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public lors de la mise en œuvre;
- 6° les difficultés juridiques constatées lors de la mise en œuvre;
- 7° une évaluation de l'opportunité et de la faisabilité de la mise en place d'un mécanisme similaire ou de l'harmonisation dans la réglementation relative aux agences immobilières sociales.

Article 8

Le gouvernement fixe, dans les six mois suivant la publication de la présente ordonnance au Moniteur belge, les modalités d'exécution détaillées concernant:

- 1° la preuve d'un ancrage régional durable et d'un ancrage communal durable;
- 2° le traitement des données nécessaires dans la base de données régionale;
- 3° la mise à jour des formulaires d'inscription, des formulaires de renouvellement et des documents d'attribution;
- 4° les informations fournies aux candidats locataires;

Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen in overeenstemming met de artikelen 140, 10°, en 140/1 van de Brusselse Huisvestingscode binnen een termijn van zes maanden na de bekendmaking van deze ordonnantie in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 7

De Regering bezorgt aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement uiterlijk twee jaar na de inwerkingtreding van deze ordonnantie een evaluatieverslag over de toepassing van het voorkeurrecht wegens duurzame gewestelijke binding.

Dit verslag bevat minstens:

- 1° het aantal toewijzingen waarbij de duurzame gewestelijke binding doorslaggevend was;
- 2° de verdeling van deze toewijzingen per woningcategorie;
- 3° de impact op de gemiddelde wachttijd van kandidaat-huurders;
- 4° de impact op kandidaat-huurders zonder duurzame gewestelijke binding;
- 5° de praktische moeilijkheden die de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of de openbare vastgoedmaatschappijen bij de toepassing hebben vastgesteld;
- 6° de juridische moeilijkheden die bij de toepassing werden vastgesteld;
- 7° een evaluatie van de wenselijkheid en haalbaarheid om een gelijksoortig mechanisme in te voeren of te harmoniseren in de regelgeving betreffende de sociale verhuurkantoren.

Artikel 8

De Regering stelt, binnen zes maanden na de bekendmaking van deze ordonnantie in het Belgisch Staatsblad, de nadere uitvoeringsmodaliteiten vast voor:

- 1° de bewijsvoering van de duurzame gewestelijke binding en de duurzame gemeentelijke binding;
- 2° de verwerking van de noodzakelijke gegevens in de gewestelijke gegevensbank;
- 3° de aanpassing van de inschrijvingsformulieren, hernieuwingsformulieren en toewijzingsdocumenten;
- 4° de informatieverstrekking aan kandidaat-huurders;

5° l'adaptation technique des applications informatiques de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et des sociétés immobilières de service public.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les sociétés immobilières de service public adaptent leurs registres, leurs applications informatiques, leurs formulaires ainsi que leur communication conformément à la présente ordonnance dans le même délai.

Article 9

La présente ordonnance entre en vigueur le premier jour du sixième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge.

Elle s'applique à toutes les attributions pour lesquelles aucune décision définitive d'attribution n'avait encore été prise à la date de son entrée en vigueur.

Le gouvernement peut adopter un régime transitoire pour les candidats locataires dont le dossier ne contient pas encore, à la date d'entrée en vigueur, les informations nécessaires pour établir l'ancrage régional durable ou l'ancrage communal durable.

5° de de technische aanpassing van de informaticatoepassingen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en van de openbare vastgoedmaatschappijen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen passen hun registers, informaticatoepassingen, formulieren en communicatie aan deze ordonnantie aan binnen dezelfde termijn.

Artikel 9

Deze ordonnantie treedt in werking op de eerste dag van de zesde maand na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Zij is van toepassing op alle toewijzingen waarvoor op de datum van inwerkingtreding nog geen definitieve toewijzingsbeslissing werd genomen.

De Regering kan een overgangsregeling vaststellen voor kandidaat-huurders wier dossier op de datum van inwerkingtreding nog niet de gegevens bevat die noodzakelijk zijn voor de vaststelling van de duurzame gewestelijke binding of de duurzame gemeentelijke binding.

Bob DE BRABANDERE (NL)