



**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

**Bulletin van de interpellaties  
en mondelinge vragen**

**Commissie voor de huisvesting  
en stadsvernieuwing**

**VERGADERING VAN  
DINSDAG 19 APRIL 2005**

**PARLEMENT  
DE LA RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE**

**Bulletin des interpellations et  
des questions orales**

**Commission du logement  
et de la rénovation urbaine**

**RÉUNION DU  
MARDI 19 AVRIL 2005**

Het **Bulletin van interpellaties en mondelinge vragen** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Le **Bulletin des interpellations et questions orales** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

<b>INHOUD</b>	<b>SOMMAIRE</b>	
INTERPELLATIES	INTERPELLATIONS	2
- van mevrouw Carla Dejonghe	- de Mme Carla Dejonghe	2
tot de heer Charles Picqué, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking.	à M. Charles Picqué, 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 Propriété publique et de la Coopération au développement,	
betreffende "de werkingsdomeinen van de GOMB".	concernant "les domaines d'activité de la SDRB".	
<i>Besprekking – Sprekers : mevrouw Carla Dejonghe, mevrouw Françoise Dupuis, staatsecretaris.</i>	<i>Discussion – Orateurs : Mme Carla Dejonghe, Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État.</i>	
- van mevrouw Brigitte De Pauw	- de Mme Brigitte De Pauw	9
tot Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,	
betreffende "de problematiek van het aantal kamers in de sociale woningen".	concernant "le problème du nombre de chambres dans les logements sociaux".	
<i>Besprekking – Sprekers : mevrouw Brigitte De Pauw, de heer Fouad Ahidar, de heer Mohamed Azzouzi, de heer Bertin Manpaka Mankamba, mevrouw Françoise Dupuis, staatsecretaris.</i>	<i>Discussion – Orateurs : Mme Brigitte De Pauw, M. Fouad Ahidar, M. Mohamed Azzouzi, M. Bertin Manpaka Mankamba, Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.</i>	

*Voorzitterschap van mevrouw Danielle Caron, voorzitter  
Présidence de Mme Danielle Caron, présidente.*

## INTERPELLATIES

**Mevrouw de voorzitter.**- Aan de orde zijn de interpellaties.

### INTERPELLATIE VAN MEVROUW CARLA DEJONGHE

AAN DE HEER CHARLES PICQUÉ,  
MINISTER-PRESIDENT VAN DE  
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE  
REGERING, BELAST MET  
PLAATSELIJKE BESTUREN,  
RUIMTELIJKE ORDENING,  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN,  
STADSVERNIEUWING, HUISVESTING,  
OPENBARE NETHEID EN  
ONTWIKKELINGSSAMENWERKING.

betreffende "de werkingsdomeinen van de GOMB".

**Mevrouw de voorzitter.**- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

**Mevrouw Carla Dejonghe.**- Voor alle duidelijkheid ga ik eerst even de GOMB situeren.

De gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Gewest werd in 1974 opgericht met als eerste opdracht de economische activiteit in het Gewest te ondersteunen, waardoor militaire gebieden en industrieterreinen heringericht werden om te fungeren als bedrijfsparken voor KMO's.

Vanaf 1989 kreeg de GOMB er een nieuwe opdracht bij, namelijk stadsvernieuwing. Hiervoor werkt de GOMB samen met de privé-sector. De bedoeling was om woningen op te richten voor gezinnen met een middeninkomen, voornamelijk op braakliggende terreinen of in wijken met een

## INTERPELLATIONS

**Mme la présidente.**- L'ordre du jour appelle les interpellations.

### INTERPELLATION DE MME CARLA DEJONGHE

À M. CHARLES PICQUÉ, 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,

concernant "les domaines d'activité de la SDRB".

**Mme la présidente.**- La parole est à Mme Dejonghe.

**Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).**- *La société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, fondée en 1974, a reçu comme mission première de soutenir l'activité économique dans la Région. Depuis 1989, la SDRB est investie d'une nouvelle mission, soit la rénovation urbaine. A cet égard, elle observe le principe d'une collaboration public-privé, l'objectif étant de créer des logements pour les familles à revenu moyen.*

*Les conséquences sont très positives. La reprise sociale et économique des quartiers défavorisés a un effet boule de neige. Le sentiment de sécurité augmente, l'innovation est en baisse. La Région bruxelloise en retire des moyens financiers tant directs qu'indirects. D'où l'importance pour*

gebrek aan kwaliteitsvolle woongelegenheid. Het principe dat hierbij wordt gehanteerd is dat van de privaat-publieke samenwerking.

Dat heeft veel positieve gevolgen. De sociale en economische heropleving van verpauperde wijken heeft een sneeuwbaleffect. Het veiligheidsgevoel neemt toe, de leegstand neemt af, jonge gezinnen met kinderen zoeken zich een weg in de stad. Het Brussels Gewest haalt hier zowel rechtstreeks als onrechtstreeks financiële middelen uit: rechtstreeks door de personenbelasting, onrechtstreeks door de toename van de consumptie. Het is daarom ook van belang dat er een goede middenklasse in Brussel woont.

De inspanningen van de GOMB hebben de laatste jaren voor een aanzienlijke toename van de beschikbare woonruimte gezorgd. Op een 60-tal locaties werden ongeveer 2000 woningen opgetrokken. In het partnerschap dat de GOMB aangaat met de privé-aannemers worden de kosten gedeeld: 25% van het totaalbedrag wordt betaald door de GOMB. Hierdoor ligt de reële kostprijs voor de koper 25% onder de marktprijs, wat gezien de steeds stijgende prijs van de woningen, ook in Brussel, voor veel middenklassegezinnen de mogelijkheid biedt om zich een woning aan te schaffen.

De GOMB speelt ook een belangrijke rol in de herwaardering van Brussel doordat ze financiële en sociale impulsen geeft. Dat succes is niet zonder gevolgen gebleven. Op dit ogenblik staan er zo'n 2.500 kandidaten op de wachtlijst. Er is een grote vraag naar kwaliteitsvolle middenklasewoningen in Brussel, maar het aanbod is er voorlopig niet. Inzake huisvesting kan de GOMB haar opdracht wellicht nog verfijnen door aanbod en vraag beter op elkaar af te stemmen en in te spelen op de reële behoeften.

Een eerste voorbeeld daarvan is de 'loft-resolutie' van de heer Sven Gatz die in de vorige legislatur in het Brussels parlement is goedgekeurd. Die bestond uit drie pijlers: inventarisatie van leegstaande panden die in aanmerking komen voor collectieve aankoop; begeleiding bij de juridische aspecten van de collectieve aankoop en het samenbrengen van geïnteresseerden. Hoe staat het met de uitvoering van die resolutie? Zijn er

*Bruxelles de pouvoir compter sur une classe moyenne conséquente.*

*Les efforts fournis par la SDRB au cours de ces dernières années ont contribué à augmenter de manière considérable le nombre de logements. Dans le cadre de son partenariat avec les entrepreneurs privés, les coûts sont partagés : 25% du montant total est pris en charge par la SDRB. Ainsi, le prix d'achat réel est 25% inférieur au prix du marché, ce qui, malgré les prix en hausse des logements, permet à de nombreuses familles à revenu moyen d'acquérir un logement à Bruxelles.*

*La SDRB joue aussi un rôle important de revalorisation de Bruxelles en assurant des impulsions financières et sociales. Ce succès a cependant eu des conséquences : il y a encore 2.500 candidats sur la liste d'attente, et la grande demande de logements de qualité pour classes moyennes n'est pas suivie par l'offre. La SDRB peut encore affiner sa mission en matière de logement en accordant mieux l'offre et la demande et en répondant aux besoins réels.*

*Un premier exemple en est la "résolution-loft" de M. Sven Gatz, approuvée au parlement bruxellois au cours de la législature précédente. Elle repose sur trois piliers : inventaire des immeubles à l'abandon susceptibles de faire l'objet d'un achat collectif ; assistance juridique aux personnes intéressées ; organisation de rencontres entre les personnes intéressées. Où en est l'exécution de cette résolution ? Des bourses d'achat sont-elles prévues ?*

*Plutôt que de proposer uniquement des appartements achevés, la SDRB pourrait aussi proposer des "casco-lofts", grands espaces avec fenêtres, portes, eau et électricité, à parachever par les intéressés. Cela serait plus intéressant du point de vue du prix et de la charge des travaux pour la SDRB, qui pourrait se consacrer à davantage de projets avec les mêmes moyens.*

*Une étape supplémentaire serait l'application du concept d'achat collectif et de rénovation d'immeubles inoccupés, approuvé dans la "résolution-loft", à la construction collective d'habitations.*

aankoopbeurzen gepland?

In het verlengde daarvan moeten we ons ook de vraag stellen of de GOMB in plaats van enkel afgewerkte appartementen aan te bieden ook "casco-lofts" kan aanbieden, namelijk grote ruimten met ramen, deuren, water en elektriciteit, die nadien verder door de geïnteresseerden worden afgewerkt. Qua prijs en werklast zou dit voordelig uitkomen voor de GOMB, die zich met hetzelfde budget en tijd op meer projecten zou kunnen toeleggen.

Nog een stap verder is het toepassen van het concept van collectieve aankoop en verbouwing van leegstaande panden zoals goedgekeurd in de 'loft-resolutie' op nieuwbouw: het collectief bouwen van woningen.

De GOMB slaagt er, ondermeer door de grote werklast, niet altijd in om even efficiënt aan te besteden. In de praktijk wordt de beoogde "25% onder de marktprijs" bijna nooit gehaald.

Enkele weken geleden konden we in de pers lezen over problemen in Molenbeek. De opleveringsdatum voor een woonproject was daar al meer dan zes maanden overschreden. De kopers hadden financiële problemen en konden bovendien geen verhaal halen bij de architect, omdat die door de GOMB was aangeworven.

Werden dit soort klachten al opgetekend en geëvalueerd? Op welke manier zal de GOMB de aannemers en onderaannemers - want daar situeert zich vooral het probleem - selecteren? Misschien kunnen daarvoor algemene voorschriften worden opgesteld?

De VLD-fractie is voorstander van een proefproject rond het collectief bouwen van woningen. Ongetwijfeld vinden we mensen met de nodige motivatie en knowhow op de wachtlijst die momenteel bestaat. De GOMB kan hen samenbrengen en voor het juridisch kader zorgen. Daardoor moet de GOMB zelf niet alle taken uitvoeren tot aan de oplevering. De werklast van de GOMB zou gevoelig afnemen en problemen zoals deze in Molenbeek zouden vermeden kunnen worden. Ziet de minister deze mogelijkheid zitten en kan er binnen de budgetten van de GOMB

*Il faut cependant noter qu'en pratique, les "25% en dessous du prix du marché" ne sont pas toujours atteints, à cause d'une surcharge de travail au niveau de la SDRB.*

*Selon la presse d'il y a quelques semaines, à Molenbeek, la date de réception d'un projet de logement a été dépassée de plus de six mois. Les acheteurs ont eu des problèmes financiers et n'ont pu introduire de recours auprès de l'architecte parce qu'il avait été engagé par la SDRB.*

*Des plaintes de ce genre ont-elles été enregistrées et évaluées ? De quelle manière la SDRB sélectionnera-t-elle les entrepreneurs et les sous-traitants ? Des règles générales ne pourraient-elles être établies à ce propos ?*

*Le groupe VLD défend un projet pilote autour de la construction collective de logements. Sur la liste d'attente figurent probablement des personnes motivées et compétentes. La SDRB pourrait les réunir et s'occuper du cadre juridique. Cela lui permettrait de diminuer sa charge de travail.*

*Les budgets de la SDRB permettent-ils un engagement plus direct des acheteurs par le biais de tels projets ?*

worden gestreefd naar een directere betrokkenheid van de kopers via dergelijke projecten?

**Mevrouw de voorzitter.**- Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris, antwoordt tevens in naam van de heer Charles Picqué, minister-president.

Mevrouw Dupuis heeft het woord.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.**- Sinds het begin van deze legislatuur hebben wij bij tal van gelegenheden kunnen debatteren over uiteenlopende aspecten van het sociale huisvestingsbeleid: de hervorming van de verhuis-en installatietoelage en de bijdragen in het huurgeld, de ontwikkeling van de sociale verhuurkantoren of de activiteiten van het woningfonds.

De interpellatie van vandaag heeft betrekking op de initiatieven die de GOMB, de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij, ontwikkelt ten aanzien van gezinnen met een middelgroot inkomen.

Mevrouw Dejonghe, ik geloof dat u zeer tevreden bent over de prestaties van de GOMB. Het is echter niet enkel aan het succes van de GOMB te wijten dat er zoveel kandidaten op de wachtlijst staan. De huidige conjunctuur maakt het voor gezinnen met een middelgroot inkomen bijzonder moeilijk om een woning te kopen in Brussel. De GOMB kan niet met een oplossing over de brug komen voor alle personen. Dat zou wel mogelijk zijn met een groter budget, met meer personeel, maar u weet dat de gewestbegroting zo'n last niet kan dragen. Ik wil het wel vragen aan de heer Vanhengel, maar ik weet al op voorhand wat hij zal antwoorden.

In dit verband willen we opmerken dat onze regering de jaarlijkse enveloppe voor subsidies in verband met stadsvernieuwing vanaf 2005 opgetrokken heeft van 7.360.000 euro tot 9.000.000 euro. Dat is al een enorme aderlating voor de gewestbegroting. De bedoeling is om het aantal beschikbare woningen in vergelijking met de vorige jaren te verhogen. Er werden jaarlijks ongeveer 200 woningen opgetrokken.

**Mme la présidente.**- Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat, répondra aussi au nom de M. Charles Picqué, ministre-président.

La parole est à Mme Dupuis.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).**- Depuis le début de cette législature, nous avons eu de nombreuses occasions de débattre des divers aspects de la politique du logement social : la réforme de l'allocation de déménagement et d'installation, les allocations-loyer, le développement des agences sociales de location ou les activités du fonds du logement.

*La conjoncture actuelle rend particulièrement difficile pour les familles à revenus moyens l'achat d'un logement à Bruxelles. La SDRB pourrait offrir une solution à tout le monde si elle disposait de budgets plus conséquents, de davantage de personnel, mais le budget régional ne peut pas supporter cette charge.*

*A partir de 2005, notre gouvernement a augmenté l'enveloppe annuelle des subsides destinés à la rénovation urbaine de 7.360.000 euros à 9.000.000 euros, afin d'augmenter le nombre d'habitations disponibles (200 en moyenne les années précédentes).*

*La SDRB a lancé des projets mixtes d'habitations et de PME, pour revaloriser des terrains industriels à l'abandon. Les moyens financiers des deux compétences régionales "développement économique" et "rénovation urbaine" sont groupés.*

*L'encadrement des candidats acheteurs lors de l'achat collectif d'immeubles, tel que posé dans la résolution de M. Sven Gatz, ne fait pas partie de la mission actuelle de la SDRB stipulée dans les statuts. La proposition peut être étudiée pour examiner l'opportunité et la faisabilité dans tous les domaines.*

*Pourquoi précisément avec la SDRB ?*

We herinneren er ook aan dat de GOMB begonnen is met de ontwikkeling van gemengde projecten voor woningen en KMO's, zodat verlaten industrieterreinen worden opgewaardeerd. De financiële middelen van de twee gewestbevoegdheden 'economische ontwikkeling' en 'stadsvernieuwing' zijn samengevoegd.

De begeleiding van de kandidaat-kopers bij de collectieve aankoop van gebouwen, zoals vooropgesteld in een resolutie van de heer Sven Gatz, maakt geen deel uit van de huidige opdracht van de GOMB zoals bepaald in de statuten. Ik denk echter dat het voorstel kan worden bestudeerd om de wenselijkheid en de haalbaarheid op alle gebieden na te gaan, maar dat dit eerder een zaak is voor de regering dan voor de GOMB.

We hebben het ook al vaak gehad over het probleem van de leegstand. Er worden momenteel inventarissen opgemaakt. Ik denk dat ik begin volgend jaar hierover een aantal voorstellen zal kunnen doen.

De GOMB is bereid om, samen met de regering, het voorstel te bestuderen. Ze denkt dat de uitvoering van het voorstel in samenwerking met haar dienst Inventimmo tot stand zou kunnen komen. Dat is een gegevensbank met beschikbare bedrijfsruimten, werk- en opslagplaatsen en oude kantoren bestemd voor verkoop of verhuur. De gegevensbank wordt regelmatig bijgewerkt. Dit aspect van het voorstel belangt dus zeker de GOMB aan. Alle andere aspecten zijn een regeringsaangelegenheid.

U had het ook over de lofts. De inrichting, de constructie of de omvorming van gebouwen tot lofts houdt de GOMB al verscheidene jaren bezig. Deze optie is zelfs structureel opgenomen in de wijziging van het besluit dat de stadsvernieuwingsopdracht van de GOMB en de subsidies hieromtrent bepaalt. De ervaring van de GOMB op dit gebied is recent. Tot op heden bestaat er slechts één project met twaalf lofts. Het is dus moeilijk om conclusies te trekken. Wel hebben we kunnen vaststellen dat het geen gezinnen met kinderen zijn, die deze lofts hebben gekocht.

*J'ai également lu la proposition. Elle concerne davantage le gouvernement que la SDRB.*

*Nous avons souvent évoqué le problème de l'inoccupation. Des inventaires sont actuellement en cours. Je devrais être en mesure de formuler des propositions au début de l'année prochaine.*

*La SDRB est prête à étudier la proposition avec le gouvernement, laquelle pourrait être exécutée en collaboration avec son service Inventimmo. Il s'agit d'une banque de données régulièrement mise à jour qui rassemble les locaux vacants pour entreprises à vendre ou à louer. Cet aspect de la proposition est donc d'un intérêt certain pour la SDRB. Tous les autres aspects sont une matière gouvernementale.*

*Quant aux lofts, la SDRB se consacre depuis plusieurs années à l'aménagement, à la construction ou à la transformation de bâtiments en lofts. Cette option est même reprise structurellement dans la modification de l'arrêté définissant la mission de rénovation urbaine de la SDRB et des subsides en la matière. Aujourd'hui, il n'existe qu'un seul projet de douze lofts. Il est donc difficile de tirer des conclusions.*

*Nous devons réfléchir avant d'investir davantage.*

*Le principe du loft peut se décrire comme un "mangeur d'espace" au détriment de la construction de nouvelles habitations. Cette option doit être retenue pour des constructions particulières dont la forme et la structure permettent une réaffectation.*

*Nous pouvons donc difficilement adhérer à la proposition d'étendre le concept d'achat collectif de bâtiments à la construction collective de bâtiments. Ce procédé est difficilement compatible avec la politique de la SDRB qui consiste à fixer les prix par un accord et les conditions auxquelles les acheteurs doivent répondre en particulier en matière de revenus.*

*Les prix des habitations vendues par la SDRB sont en moyenne 25% moins élevés que sur le marché immobilier traditionnel. Il importe de maintenir cet objectif.*

We moesten dus goed nadenken vooraleer we verder investeren.

Het principe van de loft kan worden omschreven als "plaatsopslorpend" ten nadele van de bouw van nieuwe woningen. Deze optie moet bijgevolg vooral worden aangewend voor speciale gebouwen qua vorm en structuur die een nieuwe bestemming krijgen.

We kunnen dus moeilijk instemmen met het voorstel om het concept van collectieve aankoop van gebouwen uit te breiden tot de collectieve constructie van gebouwen. Die methode is immers moeilijk te verenigen met het beleid van de GOMB om de prijzen in een overeenkomst vast te leggen en met de voorwaarden waaraan de kopers moeten voldoen, in het bijzonder wat het inkomen betreft.

De prijzen van de woningen die via de GOMB worden verkocht, liggen gemiddeld 25% lager dan die op de klassieke vastgoedmarkt. Dat doel moet natuurlijk worden behouden.

Met betrekking tot de kritiek op een project in Sint-Jans-Molenbeek, kan ik u het volgende mededelen. Er was vertraging in de opleveringstermijn van de huizen. Dat probleem wordt opgelost.

De GOMB doet een beroep op bijzondere middelen voor dit project om de kopers bij te staan en een antwoord te bieden op gegronde klachten. Dit ene project is een specifiek probleemgeval, dat in geen geval mag worden veralgemeend. Er worden dus echter wel speciale middelen aangewend om de problemen op te lossen.

Op de vraag betreffende de evaluatie van de klachten over de verschillende projecten, kan ik antwoorden dat een dergelijke evaluatie momenteel niet bestaat, aangezien het merendeel van de problemen, die voorkomen bij elke nieuwbouw, rechtstreeks door de promotor wordt behandeld. Wat de aanwijzing van het bedrijf betreft, mag niet worden vergeten dat de bouwheer van de werken een gemengde vennootschap is, bestaande uit de GOMB en de privé-partner. Deze gemengde vennootschap heeft de juridische vorm van een naamloze vennootschap van privaat recht.

*Concernant le projet de logement de Molenbeek-Saint-Jean et les retards encourus dans le délai de livraison, le problème est aujourd'hui résolu.*

*Pour ce projet, la SDRB fait appel à des moyens spéciaux pour aider les acheteurs et répondre aux plaintes fondées. Ce projet est un cas particulier qu'il ne faut pas généraliser.*

*En ce qui concerne l'évaluation des plaintes sur les différents projets, une telle évaluation n'existe pas actuellement, étant donné que la majorité des problèmes sont directement traités par le promoteur. Quant à la désignation de l'entrepreneur, n'oublions pas que le maître d'ouvrage des travaux est une société mixte, constituée de la SDRB et d'un partenaire privé. Cette société mixte possède la forme juridique d'une société anonyme de droit privé. La SDRB ne détient que 24% du capital, avec les conséquences que cela suppose.*

*La société mixte est effectivement créée à la suite d'un appel d'offre publié au Moniteur belge et dans des revues professionnelles. Cette société n'est pas soumise en tant que telle à la loi sur les marchés publics. Elle désigne elle-même l'entrepreneur, lequel s'engage à réaliser les travaux pour un prix forfaitaire.*

*Cette structure permet de limiter le prix. Le plan financier est repris dans un accord conclu entre la SDRB et la société mixte. Cet accord doit être approuvé par le gouvernement avant sa signature.*

*En résumé, l'accord prévoit le coût forfaitaire du projet, détaillé poste par poste, et le subside nécessaire pour couvrir à un prix plafond la différence entre le coût total et les produits de la vente.*

*Le pourcentage de subside maximum ne doit pas être plus élevé que stipulé dans l'arrêté du 17 juillet 2003 concernant l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la SDRB.*

*La SDRB impose une série de conditions qui garantissent un minimum de qualité dans la conception des espaces, les travaux et le matériel.*

*L'entreprise doit remplir des obligations importantes qui tiennent compte des buts et des*

De GOMB heeft slechts 24% van het kapitaal in handen. Dat heeft natuurlijk gevolgen.

De gemengde vennootschap wordt wel opgericht na een oproep in het Belgisch Staatsblad en in vaktijdschriften. Dit gebeurt dus in het openbaar. Deze vennootschap als dusdanig is niet onderworpen aan de wet op de overheidsopdrachten. Zij wijst zelf de aannemer aan. De aannemer verbindt zich ertoe de werken tegen een forfaitaire prijs uit te voeren. Deze prijs is uiteraard opgenomen in de enveloppe, bepaald in het algemeen financieel plan van de operatie.

Door deze structuur wordt de prijs beperkt. Het financieel plan is opgenomen in een overeenkomst tussen de GOMB en de gemengde vennootschap en die moet worden goedgekeurd door de regering, vooraleer ze wordt ondertekend. Er is dus een heel proces om de prijzen te bepalen.

Kortom, de overeenkomst bepaalt de forfaitaire kostprijs van het project, gedetailleerd per post, en vervolgens de subsidie die nodig is voor de operatie om het verschil tussen de totale kostprijs en de verkoopopbrengsten tegen een geplafonneerde prijs te dekken.

Het maximale subsidiepercentage mag niet hoger liggen dan wat expliciet vastgelegd is in het besluit van 17 juli 2003 betreffende de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de GOMB. Het betreft hier een stevige legale structuur.

Wat de kwaliteitsdoelstelling betreft, legt de GOMB een aantal voorwaarden op die een minimumkwaliteit garanderen in de conceptie van de ruimten, de werken en de uitrusting.

U kunt vaststellen dat het aangewezen bedrijf aanzienlijke verplichtingen moet naleven die rekening houden met de doelstellingen en de kenmerken van de financiële plannen.

Het idee om coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid op te richten, behoort momenteel niet tot de opdrachten of de maatschappelijke doelstellingen van de GOMB. Het bestaande privaat-publieke partnerschap kent al meer dan 10 jaar een groot succes en maakt het

*caractéristiques des plans financiers.*

*La création de sociétés coopératives à responsabilité limitée ne fait pas partie des missions ou des objets sociaux de la SDRB. Le partenariat actuel privé-public connaît depuis plus de dix ans un gros succès et permet d'investir des moyens financiers importants du secteur privé dans des habitations moyennes. A cela s'ajoutent les subsides publics, qui présentent tous les avantages de l'économie d'échelle et forment un exemple à suivre dans les quartiers.*

mogelijk grote financiële middelen uit de privé-sector in de middelgrote woningen te laten investeren. Hierbij komen nog de overheidssubsidies, die alle voordelen van de schaaleconomie opleveren en een stimulans vormen voor navolging in de wijken.

**De voorzitter.**- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

**Mevrouw Carla Dejonghe.**- Het was zeker niet mijn bedoeling om erop aan te sturen dat het budget van de GOMB zou worden overschreden of dat de toelatingsvoorwaarden niet langer zouden worden gehanteerd. We zijn al blij dat de budgetten indertijd zijn verhoogd.

Ik vind het jammer dat er geen gezinnen met kinderen bij het loft-project zijn betrokken. Het is de bedoeling om gebouwen een nieuwe bestemming te geven, niet om nieuwe lofts te bouwen. Het project rond de 'casco-lofts' vind ik interessant omdat er meer mensen kunnen worden bereikt met een lager budget. Het hoofddoel van mijn interpellatie was om de werkdruk van de GOMB te verlichten en ervoor te zorgen dat mensen die daartoe in staat zijn meer te laten meewerken. Op die manier worden er ook meer mensen bereikt.

Ik weet natuurlijk dat er te veel mensen op de wachtlijst staan en dat niet iedereen geholpen kan worden. We moeten realistisch blijven.

We zijn ervan overtuigd dat er geld bespaard kan worden door mensen te betrekken bij de bouw van woningen.

*- Het incident is gesloten.*

#### INTERPELLATIE VAN MEVROUW BRIGITTE DE PAUW

TOT MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,  
STAATSSECRETARIS VAN HET  
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,  
BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN  
STEDENBOUW,

**Mme la présidente.**- La parole est à Mme Dejonghe.

**Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).**- *Mon objectif n'était pas de manoeuvrer pour que le budget de la SDRB soit dépassé ou que les conditions d'accès ne soient plus respectées. Nous sommes contents que les budgets aient augmenté.*

*Il est dommage qu'il n'y ait pas de couples avec enfant impliqués dans le projet loft. Le but est de donner une nouvelle affectation à des bâtiments, pas d'en construire de nouveaux. Je trouve le projet de lofts en état casco intéressant car il peut toucher plus de personnes qui disposent d'un budget moins important.*

*Mon objectif était d'alléger la charge de travail de la SDRB et de permettre aux personnes qui le peuvent de collaborer davantage. Cela permet également de toucher plus de gens. Nous devons toutefois rester réalistes : la liste d'attente est trop longue. Nous sommes convaincus que des économies peuvent être réalisées en impliquant les gens dans la construction de logements.*

*- L'incident est clos.*

#### INTERPELLATION DE MME BRIGITTE DE PAUW

À MME FRANÇOISE DUPUIS,  
SECRÉTAIRE D'ÉTAT A LA RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE  
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME,

betreffende "de problematiek van het aantal kamers in de sociale woningen".

**Mevrouw de voorzitter.**- Mevrouw De Pauw heeft het woord.

**Mevrouw Brigitte De Pauw.**- Als inleiding wens ik twee cijfers in herinnering te brengen. In het gewest bestaat slechts 8% van het totale woningbestand uit sociale woningen, terwijl er 30.000 gezinnen op de wachtlijst van de openbare vastgoedmaatschappijen staan.

Het aanbod van sociale woongelegenheden in het gewest is dus te klein. Deze vaststelling geldt in het bijzonder voor sociale woningen met meerdere slaapkamers. Zo zijn er maar 1.200 vierslaapkamerwoningen en 273 vijfslaapkamerwoningen, of respectievelijk 3,25 % en 0,70 % van het totaal aantal sociale woongelegenheden (38.345 eenheden).

Wij horen vanuit het werkveld dat het voor gezinnen met meerdere kinderen quasi onmogelijk is om een sociale woning te vinden met voldoende kamers die garant staan voor de pedagogische en sociale gezondheid van de kinderen. Het is belangrijk dat kinderen over privacy beschikken, zeker als zij moeten studeren. Wij hebben vrijdag het Armoederapport besproken. Daaruit blijkt dat er een nieuwe groep armen aankomt, namelijk eenoudergezinnen van moeders met kinderen, die vragende partij zijn voor een woning op maat van hun budget. De vraag is dus pertinent.

Volgens artikel 156 van de ordonnantie van 1 april 2004 moet de regering een kader maken in verband met de doorstroming van de huurders, in het bijzonder in situaties waar het aantal kamers hoger is dan het aantal gezinsleden. Artikel 22 bis van het besluit van 26 september 1996 zou voorzien in financiële sancties wanneer een sociale woning twee overtollige slaapkamers heeft, bijvoorbeeld wanneer een koppel woont in een woning met meer dan een slaapkamer.

Hoewel de toepassing van deze regels er in de praktijk kan toe leiden dat mensen, die al tientallen jaren in dezelfde woning wonen, verplicht worden

concernant "le problème du nombre de chambres dans les logements sociaux".

**Mme la présidente.**- La parole est à Mme De Pauw.

**Mme Brigitte De Pauw (en néerlandais).**- *Seulement 8% du parc de logements est consacré aux logements sociaux tandis que 30.000 familles sont en attente. L'offre de logements sociaux est trop faible dans notre Région. Ce constat est d'autant plus vrai pour les logements sociaux comprenant plusieurs chambres. Il est quasi impossible pour les familles avec plusieurs enfants de trouver un logement social disposant d'un nombre suffisant de chambres, qui garantissent la santé pédagogique et sociale des enfants.*

*Vendredi, nous avons discuté du rapport sur la pauvreté. Il en ressort qu'un nouveau groupe de personnes défavorisées émerge, les familles monoparentales avec enfants, qui demandent un logement à la mesure de leur budget. La question est donc pertinente.*

*Selon l'article 156 de l'ordonnance du 1er avril 2004, le gouvernement doit établir un cadre relatif au déménagement des locataires jouissant d'un logement social dont le nombre de chambres dépasse le nombre de membres de la famille. L'article 22 bis de l'arrêté du 26 septembre 1996 devrait prévoir des sanctions financières en cas de chambres surnuméraires.*

*Même si l'application de ces règles amène des locataires à déménager alors qu'ils occupent leur logement depuis des dizaines d'années, celles-ci sont utiles sur un marché locatif tellement clairsemé.*

*Ces règles sont-elles appliquées par les sociétés immobilières de service public ? Il semble que ce ne soit pas toujours le cas.*

*En cas de déménagement forcé, l'occupant d'un logement social bénéficie-t-il de compensations financières ?*

*Les locataires contraints à déménager devraient*

te verhuizen, en hoewel een Nederlandstalig gezegde zegt "dat je een oude boom niet mag verplanten", kunnen ze nuttig zijn in een situatie van absolute schaarste op de woningmarkt.

Mevrouw de minister, worden deze regels op een of andere manier toegepast door de openbare vastgoedmaatschappijen? Het werkveld zegt in ieder geval dat dat niet altijd het geval is.

Zijn er aan de gedwongen verhuis uit een sociale woning sociale compensaties verbonden, zoals bijvoorbeeld een verhuispremie of herinrichtingssubsidie?

Bovendien lijkt het mij nodig dat diegenen die tot verhuis zouden worden verzocht, niet naar een volledig andere wijk zouden moeten verhuizen, want de sociale contacten en het sociale weefsel in een wijk zijn voor de mensen erg belangrijk.

Ik heb vijf concrete vragen.

- Passen de openbare vastgoedmaatschappijen de maatregel systematisch toe, ook bij huurders wiens kinderen de woning hebben verlaten?
- Zult u in de toekomst ook nieuwe sociale woningen laten bouwen? Zult u daarbij rekening houden met de nood aan grotere sociale woningen?
- Bent u van plan om sociale maatregelen te nemen, zoals een verhuis- of een herinrichtingspremie?
- Indien personen worden gevraagd om te verhuizen, moet hun nieuwe woonst zich dan binnen een bepaalde perimeter bevinden? Bestaan daar normen voor?
- Wordt de regel van huuropslag in het geval van twee kamers op overschot systematisch toegepast? Zo niet, zult u dan aan de maatschappijen vragen om daar werk van te maken?

**Mevrouw de voorzitter.**- De heer Ahidar heeft het woord.

*pouvoir rester dans le quartier car les contacts sociaux qu'ils ont tissés sont précieux.*

- *Les sociétés immobilières de service public appliquent-elles systématiquement la mesure, aussi pour les locataires dont les enfants ont quitté le domicile ?*
- *Envisagez-vous la construction de nouveaux logements sociaux à l'avenir ? Tiendrez-vous compte du besoin de logements sociaux plus grands ?*
- *Envisagez-vous de prendre des mesures sociales, comme une prime de déménagement ou de réaménagement ?*
- *Si des personnes sont priées de déménager, leur nouveau logement doit-il se trouver dans un certain périmètre ? Existe-t-il des normes à cet égard ?*
- *La règle de majoration du loyer est-elle systématiquement appliquée dans le cas de deux chambres surnuméraires ? Si non, demanderez-vous aux sociétés de s'en préoccuper ?*

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Ahidar.

**De heer Fouad Ahidar.**- Volksvertegenwoordigster Brigitte De Pauw verwijst in haar interpellatie naar artikel 22bis van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, ingevoerd door artikel 9 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 maart 1997, dat een pecuniaire sanctie voorziet wanneer een sociale woning twee boventallige slaapkamers telt.

Ik wil u graag wijzen op drie zaken die naar mijn mening contraproductief zijn voor de huidige en toekomstige uitdagingen van de sociale huisvesting in Brussel:

De ordonnantie van 9 september 1993 werd opgeheven en vervangen door de ordonnantie van 1 april 2004 tot aanvulling van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode. Krachtens artikel 156 §7 van de ordonnantie van 1 april 2004 is een doorstroming aangewezen indien een sociale woning twee boventallige slaapkamers telt. Voor deze ordonnantie in werking trad, was in dit geval sprake van een verzekerde doorstroming.

Het is niet duidelijk waarom deze wijziging werd doorgevoerd. Ze laat in elk geval de deur open voor interpretatie. Artikel 15, 7° bepaalt dat de regering de voorwaarden, verbonden aan de doorstroming van de huurders, dient te preciseren. De regering heeft hierover nog geen besluit aangenomen.

Hetzelfde artikel somt enkele gevallen op waarin doorstroming niet aangewezen is. Het gaat hierbij onder meer om personen ouder dan 65 jaar die een sociale woning met twee boventallige kamers huren.

Artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 bepaalt dat een sociale woning per kind een bijkomende slaapkamer dient te tellen. Van zodra twee kinderen van hetzelfde geslacht ouder zijn dan 12 jaar of twee kinderen van verschillend geslacht ouder zijn dan 9 jaar, dienen zij over een aparte slaapkamer te beschikken.

De Brusselse regering engageerde zich tot de bouw van 5.000 woningen, waarvan 3.500 sociale

**M. Fouad Ahidar (en néerlandais) .-** Mme De Pauw nous renvoie à l'article 22bis de la résolution du gouvernement régional bruxellois du 26 septembre 1996, adopté par l'article 9 de la résolution du gouvernement régional bruxellois du 13 mars 1997, qui prévoit une sanction pécuniaire quand un logement social comprend deux chambres surnuméraires.

*En vertu de l'article 156 §7 de l'ordonnance du 1er avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 relative au Code du logement, un déménagement est indiqué si un logement social comprend deux chambres surnuméraires. Il est question dans ce cas de déménagement assuré.*

*La raison pour laquelle cette modification est appliquée n'est pas claire et laisse la porte ouverte à interprétation. L'article 15, §7 prévoit que le gouvernement doit préciser les conditions liées au déménagement des locataires. Le gouvernement n'a encore pris aucune décision en la matière.*

*Le même article énumère quelques cas pour lesquels le déménagement n'est pas adapté, notamment lorsqu'il s'agit de personnes âgées de plus de 65 ans locataires d'un logement social avec deux chambres excédentaires.*

*L'article 3 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 prévoit que, lorsque que deux enfants d'un même sexe dépassent l'âge de douze ans ou que deux enfants de sexes différents dépassent l'âge de neuf ans, ils doivent disposer d'une chambre à coucher séparée.*

*Le gouvernement bruxellois s'engage à la construction de 5.000 habitations, dont 3.500 habitations sociales. Je me demande si, dans le contexte actuel du logement social bruxellois, il est souhaitable d'empêcher le déménagement des personnes âgées de plus de 65 ans ou d'exiger que chaque enfant dispose d'une chambre à coucher séparée.*

*Les familles nombreuses pouvaient autrefois compter sur la solidarité de la communauté quand elles cherchaient un logement adapté. A partir du moment où leurs enfants ont quitté la maison familiale, ces familles doivent témoigner de la*

woningen. Dit is ongetwijfeld een enorme uitdaging. Ik vraag me af of het in de huidige context van de Brusselse sociale huisvesting, en rekening houdend met het engagement van de regering, wenselijk is om de doorstroming van personen ouder dan 65 jaar te beletten of te vereisen dat een sociale woning per kind een bijkomende slaapkamer dient te tellen.

Gezinnen met verschillende kinderen konden destijds rekenen op de solidariteit van de samenleving wanneer ze nood hadden aan een aangepaste woning. Nu hun kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten, moeten deze gezinnen dezelfde solidariteit aan de dag leggen ten aanzien van de grote gezinnen die op hun beurt een aangepaste sociale woning zoeken.

Uiteraard heeft elk gezin recht op een menselijke oplossing, waarbij moet vermeden worden om gezinnen te "ontwortelen" door hen te laten doorstromen naar een andere of verafgelegen wijk. Het moet mogelijk zijn een mechanisme te ontwikkelen waarbij ouderen, van wie de volwassen kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten, een aangepaste woning binnen dezelfde wijk toegewezen krijgen.

Ik vraag u dan ook het volgende:

1. Dient doorstroming niet verzekerd te zijn - in plaats van aangepast - wanneer een sociale woning twee boventallige slaapkamers telt, ook indien het gaat om personen die ouder zijn dan 65 jaar?
2. Wanneer denkt de regering de voorwaarden, verbonden aan de doorstroming van de huurders, vast te leggen in een besluit?
3. Is het zinvol om voor elk kind een eigen kamer te voorzien? Twee kinderen van hetzelfde geslacht kunnen toch een kamer delen en dit ongeacht de leeftijd? Op die manier zouden grote gezinnen gemakkelijker toegang tot een sociale woning kunnen krijgen.
4. Hoe denkt u de ontworteling van gezinnen die in aanmerking komen voor doorstroming te vermijden?

*même solidarité envers d'autres familles nombreuses.*

*Il faut éviter de "déraciner" les familles en les faisant déménager dans un autre quartier. Il faut développer un mécanisme permettant aux personnes dont les enfants, devenus adultes, ont quitté le domicile familial, de recevoir un logement approprié dans le même quartier.*

*Mes questions seront donc les suivantes :*

*Ne faut-il pas imposer un déménagement quand un logement social compte deux chambres surnuméraires, même s'il s'agit de personnes âgées de plus de 65 ans ?*

*Quand le gouvernement envisage-t-il de fixer dans un arrêté les conditions liées au déménagement des locataires ?*

*Est-il sensé de prévoir une chambre par enfant ?*

*Comment envisagez-vous d'éviter le déracinement des familles qui entrent en ligne de compte pour un déménagement ?*

*Les réglementations existantes citées s'appliquent-elles encore au contexte actuel du logement social bruxellois ? Etes-vous disposée, dans le cadre de vos compétences, à adapter les réglementations aux besoins actuels du marché du logement ?*

5. Acht u de aangehaalde bestaande regelingen nog aan de context van de huidige Brusselse sociale huisvesting aangepast? Bent u bereid om, binnen uw bevoegdheidsdomein, de regelingen af te stemmen op de huidige noden op de huisvestingsmarkt?

**Mevrouw de voorzitter.**- De heer Azzouzi heeft het woord.

**De heer Mohamed Azzouzi (in het Frans).**- *Mevrouw De Pauw brengt in haar interpellatie nogmaals het tekort aan grote sociale woningen in Brussel onder de aandacht.*

*Dat tekort is deels te wijten aan het feit dat sommige gezinnen in die woning blijven, ook nadat hun kinderen het huis hebben verlaten of de gezinssamenstelling gewijzigd is na een scheiding.*

*Het sociaal huisvestingsproject van de minister houdt er rekening mee dat er in Brussel heel wat alleenstaande moeders of vaders met veel kinderen zijn die een geschikte woning zoeken.*

*Volgens de huidige normen moet de woning aangepast zijn aan de gezinssituatie. Dat is echter niet altijd het geval in Brussel.*

*Mevrouw De Pauw onderstreept dat bepaalde gezinnen door de wijziging van hun gezinssituatie over meer woonruimte beschikken dan nodig.*

*Die gezinnen moeten normaal gezien hun woning verlaten, zodat die aan andere grote gezinnen kan worden toegewezen. De verhuis is echter niet altijd even gemakkelijk, aangezien de gezinnen in de loop van de tijd talrijke sociale contacten in de wijk hebben opgebouwd. Ze zullen dus een zekere aanpassingstijd nodig hebben.*

*Het probleem is dus niet zo eenvoudig: enerzijds moet de regelgeving worden toegepast om de rotatie van de sociale woningen te waarborgen, maar anderzijds moet rekening worden gehouden met de sociale realiteit.*

*Bij de toepassing van de regelgeving kunnen bijvoorbeeld steunmaatregelen van het type verhuis-, installatie- en huurtoelage (VIHT)*

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Azzouzi.

**M. Mohamed Azzouzi.**- L'interpellation de Mme De Pauw évoque à nouveau le problème de la pénurie de logements sociaux de grande taille à Bruxelles.

Un certain nombre de grands logements sont occupés depuis de nombreuses années par les mêmes familles. Ces familles se retrouvent locataires de logements ne correspondant plus à leurs besoins car leurs enfants ont grandi et ont quitté le domicile familial, ou des cas de séparation ou de divorce ont modifié leur composition de ménage.

Le projet de logement social prévu par la ministre tient compte de cette réalité bruxelloise. Le Rapport sur la pauvreté évoque d'ailleurs ces cas rencontrés par ces femmes ou ces hommes isolés vivant avec de nombreux enfants. Ces situations sont difficiles à gérer car il faut y répondre en proposant un logement qui réponde au mieux à la situation familiale.

Les normes en vigueur nécessitent que l'on adapte le logement à la situation de ces familles. Or, ces normes ne sont pas toujours respectées en Région bruxelloise.

Mme De Pauw souligne par son interpellation que certaines familles disposent de plus d'espace de logement que nécessaire vu les changements dans la composition de leur ménage.

Il est clair qu'il faut réagir. Ces familles se voient contraintes à quitter leur logement et leur quartier alors qu'elles ont, au fil des ans, tissé de nombreux liens de voisinage ou sociaux. Cette situation peut se révéler pénible pour ces familles, qui ont eu besoin d'un certain temps d'adaptation pour s'acclimater. Elles se voient confrontées à une

*worden toegekend aan de gezinnen die hun woning moeten verlaten.*

*Ook een te strikte toepassing van de normen kan een avecrechts effect hebben.*

*Bestaan er richtlijnen van de regering over de toepassing van de regelgeving aangaande sociale woningen?*

**Mevrouw de voorzitter.-** De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (in het Frans).-** *De eerste drie sprekers wezen terecht op de gevolgen die een verhuizing met zich mee kan brengen voor oudere mensen.*

*De sociale woningen zijn overbevolkt. Ik ken gezinnen met drie kinderen die een woning met twee slaapkamers huren. Mevrouw Dejonghe heeft erop gewezen dat er onvoldoende sociale woningen voor grote gezinnen zijn.*

*Het probleem is moeilijk op te lossen. Hoewel uitbreidende gezinnen die een te kleine sociale woning betrekken voorrang krijgen voor een grotere woning, moeten sommigen onder hen jaren wachten.*

*Gezinnen die in te grote woningen wonen moeten er dus toe worden aangezet naar kleinere woningen te verhuizen.*

situation de fait qui les oblige à quitter leur logement dès que leurs enfants ont grandi.

Le PS considère cette situation délicate à gérer car elle nécessite autant d'appliquer les normes en vigueur que de répondre à une réalité sociale et à permettre une rotation au niveau des logements sociaux au bénéfice d'autres familles nombreuses.

Il faut d'une part pouvoir appliquer la réglementation en vigueur et octroyer les aides nécessaires de type allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADILS) pour le déménagement de ces familles contraintes à quitter leur logement et d'autre part, permettre à de nouvelles familles nombreuses d'intégrer ces logements.

Appliquer strictement la réglementation peut avoir des effets pervers. Reste à répondre aux familles dont la composition de ménage évolue et aux familles nombreuses.

Par rapport à cette situation, les logements sociaux disposent-ils d'une directive du gouvernement relative au degré d'application de ces règles ?

**Mme la présidente.-** La parole est à M. Mampaka Makamba.

**M. Bertin Mampaka Mankamba.-** Il est important de souligner la situation actuelle dans les logements sociaux. Les trois premiers intervenants sont très attentifs aux conséquences en cas de déménagement de personnes d'un certain âge et aux dispositions à prévoir en la matière.

Il y a aujourd'hui, dans les sociétés de logement social, une situation de surpeuplement de fait qui est de plus en plus grave et importante dans certaines familles. Je rencontre des gens qui sont rentrés dans un logement de deux chambres avec un enfant et s'y retrouvent aujourd'hui avec trois enfants, et dont la situation de mutation est plus difficile, compte tenu de la réalité. Mme Dejonghe a rappelé que le nombre de logements sociaux qui pourraient accueillir des grandes familles est insuffisant par rapport à la demande réelle.

Les directeurs de logements sociaux sont confrontés à une équation insoluble : un couple

*Daarnaast moet worden vastgesteld dat in heel wat grote gezinnen die geen gepaste woning hebben, de kinderen van hetzelfde geslacht in dezelfde kamer slapen, ook als ze ouder dan twaalf zijn.*

*Dat brengt ons bij het probleem van de ruimtelijke afwijkingen. Moeten die enkel bij de toekenning van de sociale woning worden toegestaan of ook nadien?*

*Sommige sociale huisvestingsmaatschappijen passen de regelgeving zeer strikt toe, waardoor grote gezinnen die een woning met drie of vier kamers vragen, geen toegang krijgen tot een woning met minder kamers en de wachtlijsten alsmaar langer worden.*

*Vraag is dus of de directeurs niet wat meer soepelheid aan de dag moeten leggen. Zij zouden bij hun beslissing bijvoorbeeld rekening kunnen houden met het aantal vierkante meter woonruimte in plaats van met het aantal slaapkamers.*

*Er moet worden vermeden dat grote gezinnen door de abnormaal lange wachttijd in de klauwen van de huisjesmelkers terechtkomen. Het is beter om twee kinderen van 12 en 14 jaar van hetzelfde geslacht een kamer te laten delen dan het gezin van een sociale woning uit te sluiten, waardoor ze soms nog in ergere omstandigheden moeten leven.*

rentre avec un enfant et se retrouve avec trois enfants dans un logement de deux chambres. Il y a une demande de mutation en souffrance depuis de nombreuses années, malgré le fait que, conformément aux dispositions régionales en la matière, des personnes dans cette situation sont prioritaires pour obtenir un logement plus important.

Il faudrait prendre des mesures visant à encourager ceux qui occupent des logements inadaptés, où ils disposent de plus de chambres qu'ils n'en ont besoin, à déménager vers des logements plus petits.

Il faut également prendre en compte une situation de fait dans laquelle des familles nombreuses occupent des logements inadaptés et où des enfants du même sexe, qui ont plus de douze ans, partagent la même chambre. Il faudrait considérer dans quelle mesure les dispositions relatives à la dérogation spatiale sont réellement appliquées, non seulement pendant que les gens occupent ce logement, mais aussi au moment de l'entrée dans un logement social.

Les permanences sociales que nous organisons et les visites sur le terrain permettent de constater que certaines directions de logements sociaux appliquent ces mesures de manière un peu trop draconienne. Cela entraîne que la liste des personnes en attente d'un logement social ne cesse de s'allonger. C'est parfois une différence de quelques mois dans l'âge de l'enfant qui fait que ces personnes ne sont pas admissibles.

Dans certains cas, il faudrait permettre aux directeurs de logements sociaux de juger de la gravité des cas pour permettre à certaines familles d'occuper des logements qui, au départ, pourraient être considérés comme inadaptés au nombre d'enfants que comprend le ménage.

La durée d'attente d'un logement social est plus importante pour ces familles nombreuses. L'accord de gouvernement, que nous défendons tous, envisage d'ailleurs la construction d'un plus grand nombre de logements pour les grandes familles, parce que la situation est réellement plus grave pour ces personnes.

**Mevrouw de voorzitter.**- Mevrouw De Pauw heeft het woord.

**Mevrouw Brigitte De Pauw.**- Ik wil reageren op de twee voorstellen met betrekking tot het aantal kamers en het aantal kinderen. Ik kan begrijpen dat er bij schaarste op de woningmarkt afwijkingen van de normen worden toegestaan en er meerdere kinderen in een kamer worden toegestaan. Dat moet echter een overgangsmaatregel blijven.

Zo blijkt uit mijn contacten met bibliotheken en scholen dat wanneer de woning te klein is, sommige kinderen niet meer thuis kunnen studeren en verplicht zijn naar de leeszalen van de gemeentelijke bibliotheken te trekken. Wij moeten dus aan het belang van die kinderen denken.

**Mevrouw de voorzitter.**- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

Une enquête plus approfondie permettrait de constater que la durée d'attente pour des familles nombreuses qui demandent des logements de trois ou quatre chambres est plus longue, du fait qu'une application trop rigoureuse des dispositions les empêche d'accéder à un logement comportant moins de chambres.

Au-delà des propositions faites par mes collègues, il faut envisager d'assouplir l'interprétation que les directeurs font du nombre de chambres réellement nécessaires pour attribuer un logement à une famille nombreuse. Il faudrait peut-être tenir du critère du nombre de mètres carrés du logement plutôt que du nombre de chambres.

L'objectif est d'éviter que les familles nombreuses, parce qu'elle se retrouvent dans des délais d'attente anormalement longs, soient la proie des marchands de sommeil. Si l'on considérait que deux enfants de douze et quatorze ans du même sexe peuvent occuper une même chambre, cela serait humainement plus valable qu'une interprétation trop rigoureuse des dispositions, qui laisse les personnes concernées en dehors du logement social et en fait des proies pour les marchands de sommeil.

**Mme la présidente.**- La parole est à Mme De Pauw.

**Mme Brigitte De Pauw (en néerlandais).**- *Je désire réagir aux propositions relatives au nombre de chambres et au nombre d'enfants. Vu la faiblesse de l'offre sur le marché locatif, on peut admettre certaines entorses au règlement en acceptant un nombre plus élevé d'enfants par chambre. Mais cela doit rester une mesure transitoire.*

*En cas de logement trop exigu, les enfants ne peuvent, en effet, plus étudier à la maison et sont contraints de se rendre dans les salles de lecture des bibliothèques publiques.*

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Mampaka Makamba.

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (in het Frans).**- *Tegen mijn voorstel wordt vaak het argument aangevoerd dat als er te gemakkelijk afwijkingen worden toegestaan, de gebouwen overbevolkt raken en hierdoor de samenleving en het evenwicht in het gevaar komen.*

*De systematische toepassing van die afwijkingen zou inderdaad tot dergelijke problemen kunnen leiden.*

*Het is dus aan de huisvestingsmaatschappijen om uit te maken welke gevallen behartenswaardig zijn. Zij moeten de situatie inschatten op basis van de beschikbare ruimte en de leeftijd van de kinderen (met een marge van enkele maanden voor en na de geboortedatum) zonder een situatie te creëren die de rust van de andere bewoners verstoort.*

*Het is niet de bedoeling om een gezin met tien kinderen in een woning met twee slaapkamers te huisvesten. Als het echter gaat om een woning met twee of drie slaapkamers en de leeftijd van de kinderen maar een paar maanden van de norm afwijkt, zouden de directeurs een afwijking kunnen toestaan in plaats van die gezinnen op de privé-markt te houden, waar ze in de handen van de huisjesmelkers terechtkomen.*

**Mevrouw de voorzitter.**- Gelieve af te ronden, mijnheer Mampaka Mankamba.

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (in het Frans).**- *De beoordeling van de situatie moet aan de directeurs van de sociale huisvestingsmaatschappijen worden overgelaten. Zij moeten wel de nodige grenzen in acht nemen om overbevolking te voorkomen.*

**M. Bertin Mampaka Mankamba.**- Lorsque je présente les choses comme je l'ai fait tout à l'heure, je m'entends souvent opposer l'argument suivant : un immeuble de 50 logements dans lequel un directeur de logement social, attentif à cette problématique, accorderait trop facilement des dérogations, serait un immeuble en surpeuplement, qui mettrait en danger le bien-être, la cohabitation, l'équilibre des gens.

Une application systématique de ces dérogations pourrait effectivement entraîner ce type de problème. On ne peut pas en faire un usage permanent et en arriver à troubler l'ordre public dans des immeubles surpeuplés.

Il faut laisser aux directeurs de logements sociaux, aux conseils d'administration, aux délégués sociaux et à tous ceux qui opèrent dans les logements sociaux la possibilité de pouvoir apprécier les cas dignes d'intérêt. La notion de "cas digne d'intérêt" est utilisée en droit de la sécurité sociale. Il faut laisser aux personnes habilitées la capacité de juger les situations - en tenant compte de l'espace, de l'âge de l'enfant (en gardant une souplesse de quelques mois avant ou après la date d'anniversaire) - tout en évitant de se retrouver dans des situations qui troublent la quiétude des autres habitants.

Il ne s'agit pas de loger une famille de dix enfants dans un logement de deux chambres, mais lorsqu'il s'agit d'un deux chambres ou d'un trois chambres et qu'il n'y a qu'une différence de quelques mois dans l'âge des enfants, les directeurs de logements pourraient estimer qu'il est plus facile de faire une dérogation plutôt que de laisser ces familles sur le marché privé, où elles seront victimes des marchands de sommeil.

**Mme la présidente.**- Pourriez-vous conclure votre intervention, M. Mampaka Makamba ?

**M. Bertin Mampaka Mankamba.**- Il faut laisser aux directeurs de logements sociaux le pouvoir d'apprécier les situations, en mettant des balises pour éviter de se retrouver dans des situations de surpeuplement, dues à une générosité justifiée par les arguments que M. Ahidar et moi-même utilisons.

**Mevrouw de voorzitter.**- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik wil geen antwoord geven op technische of politieke vragen die mij niet op voorhand zijn voorgelegd. Ik denk overigens niet dat u een geïmproviseerd antwoord op prijs zou stellen.*

(verder in het Nederlands)

Grote gezinnen ondervinden steeds meer moeilijkheden om in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een aangepaste woning te vinden. De vaststellingen van mevrouw De Pauw, andere collega's en veldwerkers kan ik alleen maar bevestigen. Binnen het sociale woningpark zijn een aantal grote woningen inderdaad onderbezett. Vaak worden ze bewoond door 65-plussers. Op die leeftijds groep wordt de doorstroming echter niet toegepast, volgens artikel 156.7 van de Brusselse Huisvestingscode.

Het overgrote deel van de openbare vastgoedmaatschappijen tracht de grote woningen opnieuw in te schakelen indien er in de wijk herhuisvestingsmogelijkheden bestaan. Het gebeurt systematisch bij een nieuwbouwproject in de wijk.

Meer grote sociale woningen bouwen, is volgens artikel 31.5 van de Brusselse Huisvestingscode onmogelijk: in het kader van een vastgoedinvestering moet minstens 15% van de woningen gaan naar gezinnen van minimum vijf personen, met voorrang voor gezinnen met minstens drie kinderen.

Ruim 45% van de 5.000 nieuwe woningen die in het het Huisvestingsplan zijn ingeschreven, zijn woningen met drie of meer kamers. Een woning met drie kamers is niet erg groot, maar is ook niet klein. Ik ben volop aan het onderhandelen met gemeenten, OCMW's en dergelijke, om nieuwbouwprogramma's op te stellen. Ik pas een algemene regel toe, maar het gebeurt vaak dat gemeenten of OCMW's meer grote woningen wensen. De balans zullen we pas kunnen opmaken na de bouw van het geheel van de 5.000 woningen.

**Mme la présidente.**- La parole est à Mme Dupuis.

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat.**- Il n'est pas prévu que je réponde à des questions techniques ou politiques qui ne m'ont pas été posées au préalable. Je ne tiens pas à répondre en improvisant, et d'ailleurs vous ne l'apprécierez pas.

(poursuivant en néerlandais)

*Les familles nombreuses éprouvent de plus en plus de difficultés à trouver un logement adéquat en Région bruxelloise, alors qu'une série de grands logements sont sous-occupés, souvent par des plus de 65 ans, pour lesquels le déménagement n'est pas d'application, suivant l'article 156, §7 du Code bruxellois du logement.*

*La majorité des sociétés immobilières de service public tentent de remettre les grands logements dans le circuit s'il existe des possibilités de relogement dans le quartier. Cela se passe systématiquement lorsqu'il y a un nouveau projet de construction dans le quartier.*

*Selon l'article 31, §5 du Code bruxellois du logement, la construction de davantage de grands immeubles sociaux est irréalisable : dans le cadre d'un investissement immobilier, 15% des logements sont réservés à des familles d'au moins cinq personnes, avec priorité aux familles de trois enfants au moins.*

*Un peu plus de 45% des 5.000 nouveaux logements sociaux inscrits dans le plan logement comportent trois chambres ou plus. Je négocie avec les communes, les CPAS et autres pour ébaucher d'autres projets. J'applique une règle générale, mais les communes et les CPAS désirent souvent plus de grands logements. Nous pourrons faire le bilan après la construction des 5.000 logements mentionnés.*

*Lors d'une proposition de déménagement, certains locataires auront droit à une intervention de la société immobilière de service public en vertu de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996. La société accorde une allocation de 562,46 euros*

Naar aanleiding van een voorstel tot doorstroming van de maatschappij zal een bijzondere tussenkomst mogelijk zijn. Een aantal huurders zullen door de doorstroming recht krijgen op een tussenkomst van de openbare vastgoedmaatschappij krachtens artikel 3, lid 4 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996. De maatschappij kent de huurders met een loon dat lager is dan het referentieloon een uitkering toe van 562,46 euro. Dit bedrag is aftrekbaar van het huurgeld van de eerste drie maanden.

De huuropslag voor een woning met overtollige kamers wordt door alle maatschappijen gevorderd, overeenkomstig de bepalingen van artikel 22 bis van hetzelfde besluit, zoals gewijzigd door het besluit van 13 maart 1997.

Aangezien deze laatste twee maatregelen volstaan, ben ik niet van plan om ze binnenkort te wijzigen.

(verder in het Frans)

*Ik heb in de plenaire vergadering al geantwoord met betrekking tot de afwijkingen en het aantal kinderen. Ik ben het met mevrouw De Pauw en de heer Mampaka Mankamba eens dat de nodige voorzorgen moeten worden genomen.*

*Er is niettemin een specifiek geval waarvoor ik in alle eer en geweten een afwijking toesta, namelijk het behoud van een grotere wooncapaciteit wanneer gezinnen uit elkaar vallen en de kinderen niet meer permanent aanwezig zijn. Het zou immers een dubbele straf voor de ouders zijn om hun kinderen niet meer in normale omstandigheden te kunnen opvangen.*

*In het kader van het huisvestingsplan vragen sommige eigenaars en gemeenten ons om kleine woningen te bouwen die over diverse wijken gespreid zijn en om oudere personen, die in grotere woningen zijn gebleven, te vragen om te verhuizen.*

*Wij onderzoeken al die problemen. De wijziging van de wet of de toekenning van bijzondere afwijkingen zou een gevoel van onzekerheid kunnen teweegbrengen. Sociale huurders hebben ook recht op een minimum aan begeleiding.*

*aux locataires dont le salaire est plus bas que le salaire de référence. Ce montant est déductible du loyer des trois premiers mois.*

*L'augmentation de loyer du logement dont le nombre de chambres est surnuméraire est exigé par toutes les sociétés, conformément au même arrêté, modifié par l'arrêté du 13 mars 1997.*

*Je ne compte pas modifier ces mesures dans un avenir proche.*

*(poursuivant en français)*

Par rapport aux différentes interventions, notamment celles de MM. Mampaka Mankamba et Azzouzi, j'ai déjà répondu en séance plénière à la question des dérogations et du nombre d'enfants. Je partage l'avis de Mme De Pauw qu'il faut prendre beaucoup de précautions. M. Mampaka Mankamba en a fait état également dans sa seconde intervention.

En réponse à M. Azzouzi, il y a un cas très précis qui attire systématiquement mon attention et pour lequel j'accorde des dérogations en âme et conscience, concernant le maintien de capacités plus grandes que normales lorsque les familles se défont, que les parents restent éventuellement seuls pour un temps dans le logement social, sans que les enfants soient là parce que la garde ne leur est confiée qu'à certaines périodes, ou parce qu'il y a une garde alternée d'une semaine sur deux.

Ce sont là des situations extrêmement particulières et délicates. On pénaliserait doublement les membres des familles qui se défont de cette manière si on les empêchait de voir leurs enfants comme c'est normalement prévu. C'est le genre de situation délicate que je tranche quasi toujours positivement, parce que cela me paraît très difficile de faire autrement.

Dans le cadre des programmes particuliers de construction pour le plan logement, certains propriétaires de terrains et certaines communes demandent que nous construisions des petits logements attrayants, bien conçus, dans des quartiers différents, et que l'on mette en place une politique d'incitants vis-à-vis des personnes âgées qui sont restées dans les logements plus grands.

*Het is onze plicht om meer woningen ter beschikking te stellen en niet om de armsten te vragen nog moeilijkere situaties te aanvaarden omdat ze te talrijk zijn. Dat moet het uitgangspunt van de regering zijn.*

(verder in het Nederlands)

Ik ben het eens met de opmerkingen van mevrouw De Pauw over de studieruimte, enzovoort. Dat zijn inderdaad voorwaarden voor sociale emancipatie. Ik zal daar echter nu niet verder op ingaan.

(verder in het Frans)

*Uit talrijke studies blijkt overigens dat het tekort aan geschikte woningen voor grote gezinnen een algemeen probleem is, dat zich niet beperkt tot de sociale huisvestingssector. Er moeten dus ook oplossingen worden gezocht voor de privé-sector. Ik wil de heer Mampaka Mankamba erop wijzen dat het niet die gezinnen zijn die door de huisjesmelkers worden uitgebuit.*

**Mevrouw de voorzitter.**- Mevrouw De Pauw heeft het woord.

**Mevrouw Brigitte De Pauw.**- Ik ben natuurlijk akkoord met wat in de Huisvestingscode staat, namelijk dat je mensen van boven de 65 niet kunt vragen om nog te verhuizen. Maar wanneer de kinderen het huis verlaten, zijn de ouders meestal nog geen 65, maar eerder rond de 50 of 55. Op dat moment kan men zich nog aan een nieuwe woning aanpassen. Ik denk dat daar wat meer begeleiding bij nodig is, want niemand van ons wil natuurlijk de jacht openen om overall mensen te gaan verhuizen. Ik denk dat alles kan worden opgelost

Aucune piste n'est négligée pour essayer de répondre à ces questions. Modifier la loi ou donner des dérogations particulières engendrerait le risque de créer des situations d'insécurité. Les gens qui vivent dans les logements sociaux ont eux aussi droit aussi à un minimum de place et d'encadrement.

Notre devoir est de construire plus de logements, de mettre plus de logements à disposition, et pas de demander aux plus pauvres de partager des conditions encore plus difficiles parce qu'ils sont nombreux. C'est une question de philosophie de base.

(poursuivant en néerlandais)

*Je suis d'accord avec les remarques de Mme De Pauw. En effet, ce sont des conditions essentielles pour l'émancipation sociale.*

(poursuivant en français)

Le problème du rapport entre le nombre de grands logements et le nombre de grandes familles est un problème d'ordre général. Des études attestent que l'ensemble des logements de la Région bruxelloise comporte une part suffisante pour les grandes familles. Ce problème n'est donc pas limité aux logements sociaux. Il convient d'adopter des stratégies tant à l'égard de la gestion des logements sociaux qu'à l'égard du secteur privé sur ce point. J'insiste auprès de M. Mampaka Mankamba sur le fait que ces familles-là ne sont pas celles qui sont exploitées par les marchands de sommeil.

**Mme la présidente.**- La parole est à Mme De Pauw.

**Mme Brigitte De Pauw (en néerlandais).**- *Je suis bien évidemment d'accord avec le Code du logement, qui stipule qu'on ne peut demander aux personnes âgées de plus de 65 ans d'encore déménager. Mais quand les enfants quittent le domicile, les parents ont en général plutôt la cinquantaine. A cet âge, il est encore possible de s'adapter à un nouveau logement, moyennant un bon encadrement.*

*Vous ne vous êtes pas prononcée sur la prise en*

met een goede begeleiding;

Ik heb u echter niet horen zeggen, mevrouw de minister, of er bij een dergelijke verhuis rekening wordt gehouden met een bepaalde perimeter. Worden de mensen dan verhuisd binnen een bepaalde straal van de oude woning of eventueel naar een andere verdieping? Is dat voorzien in de besluitvorming?

**Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.**- Ik heb daar inderdaad niet op geantwoord. Een dergelijke maatregel is niet voorzien. De meeste maatschappijen ontplooien echter hun activiteiten sowieso binnen een bepaalde perimeter. Binnen de maatschappijen wordt er met de mensen onderhandeld, als er sprake is van een verhuis naar een andere wijk. Als de mensen dat niet willen, gebeurt het ook niet. De meeste maatschappijen hebben echter sowieso een beperkte perimeter. Een dergelijke maatregel lijkt mij dus overbodig.

- *Het incident is gesloten.*

*compte d'un périmètre défini dans le cadre d'un déménagement. Est-ce prévu dans le processus de décision ?*

**Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).**- *Une telle mesure n'est pas prévue. La plupart des sociétés développent cependant leurs activités au sein d'un périmètre défini. S'il est question d'un déménagement vers un autre quartier, les sociétés en discutent avec les locataires, qui peuvent refuser. Une telle mesure me semble donc superflue.*

- *L'incident est clos.*