PARLEMENT
DE LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT

Compte rendu intégral

Integraal verslag

Commission du logement et de la rénovation urbaine

Commissie voor de huisvesting en stadsvernieuwing

RÉUNION DU

JEUDI 13 JUILLET 2006

VERGADERING VAN

DONDERDAG 13 JULI 2006

Le **Compte rendu intégral** 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.

Het **Integraal verslag** 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.

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 2

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 2

à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

concernant "l'octroi de dérogations spatiales en faveur de familles nombreuses demanderesses de logements sociaux".

Discussion – Oratrice : **Mme Françoise Dupuis,** secrétaire d'État. 6

- de M. Bertin Mampaka Mankamba 9

à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,

concernant "la possibilité d'un recours du candidat locataire social en cas de refus motivé d'octroi d'une dérogation aux conditions d'attribution d'un logement social".

Discussion – Orateurs : **Mme Brigitte De Pauw**, **Mme Françoise Dupuis,** secrétaire d'État. 13

INHOUD

INTERPELLATIES 2

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 2

tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

betreffende "het verlenen van afwijkingen inzake ruimte aan grote gezinnen die een sociale woning aanvragen".

Bespreking – Spreker : **mevrouw Françoise Dupuis,** staatssecretaris**.** 6

- van de heer Bertin Mampaka Mankamba 9

tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,

betreffende "de mogelijkheid voor de kandidaat-huurder van een sociale woning om beroep in te stellen in geval van gemotiveerde weigering van toekenning van een afwijking van de voorwaarden voor toekenning van een sociale woning".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Brigitte De Pauw, mevrouw Françoise Dupuis,** staatssecretaris. 13

Présidence : M. Michel Colson, président.
Voorzitterschap : de heer Michel Colson, voorzitter.

INTERPELLATIONS

M. le président.- L'ordre du jour appelle les interpellations.

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "l'octroi de dérogations spatiales en faveur de familles nombreuses demanderesses de logements sociaux".

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Nombre de familles connaissent de réelles difficultés à se loger, du fait de la non-adéquation de la composition de leur ménage avec les normes d'attribution des logements sociaux disponibles. Le parc de logements de la Région bruxelloise disponible est relativement pauvre en logements considérés - en regard de la législation - comme adaptés à une famille nombreuse.

Les conditions définissant un logement adapté sont des plus précises. Elles établissent une corrélation stricte entre le nombre de chambres du logement et la composition familiale. Les familles nombreuses, de même que les familles recomposées dont les parents ont obtenu la garde des enfants, sont touchées par ces dispositions.

Ainsi, 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

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "het verlenen van afwijkingen inzake ruimte aan grote gezinnen die een sociale woning aanvragen".

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Heel wat gezinnen hebben problemen bij het vinden van een woonst, omdat hun gezinssamenstelling niet overeenstemt met de toewijzingsnormen van de sociale woningen. Er zijn te weinig woningen die volgens de wet geschikt zijn voor kroostrijke gezinnen.*

De voorwaarden waaraan een aangepaste woning moet voldoen zijn zeer strikt. Er is een verband tussen het aantal kamers en de gezinssamenstelling. Kroostrijke gezinnen en nieuw samengestelde gezinnen zijn daarvan het slachtoffer.

In artikel 3 van het regeringsbesluit 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 worden de voorwaarden inzake het aantal slaapkamers volgens het aantal

par les sociétés immobilières de service public, prévoit à l'article 3 : "une chambre supplémentaire par enfant ; toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de douze ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de neuf ans, une chambre seulement, pour autant qu'ils ne soient pas handicapés."

Selon cette formule, une famille de quatre enfants ayant tous plus de douze ans devrait occuper un logement de cinq chambres. Selon les statistiques dont nous disposons, cela limite son champ de possibilités à 325 logements, contre une offre potentielle de 8.389 logements de trois chambres pour une famille de deux enfants. Le problème est le même pour les logements à quatre chambres, qui ne représentent que 4% du volume global. En conséquence, la durée moyenne d'attente d'un logement social pour une famille nombreuse est toujours d'une petite dizaine d'années, selon M. Nicolas Bernard.

Or, vu le nombre de leurs enfants, les familles nombreuses détiennent souvent - et logiquement - davantage de titres de priorité que les autres candidats aux logements sociaux. Mais, en raison de la pénurie de logements légalement adaptés à leur composition de ménage et du fait de cette seule disposition légale qui leur ferme systématiquement l'accès au parc public, elles se voient contraintes d'attendre de manière disproportionnée.

Malgré la volonté du gouvernement d'augmenter l'offre de logements pour les familles nombreuses, les futurs plans de construction de logements sociaux, partagés entre plusieurs tendances, sont aussi confrontés à la multiplication des demandes émanant de familles monoparentales au nombre réduit d'enfants.

La marge de manoeuvre en matière de construction est donc a fortiori limitée.

De plus, il n'est un secret pour personne que ces familles, comptant parmi les plus précarisées, sont le plus souvent victimes de discriminations dans le domaine privé des logements bruxellois. Dans le privé, les contrôles et les moyens de répression sont, en effet, plus difficiles à mettre en œuvre. Ces familles se voient donc cantonnées dans des logements contraires au Code du logement

kinderen, nauwkeurig omschreven.

Volgens die regel zou een gezin met vier kinderen boven de 12 jaar over een woning met vijf slaapkamers moeten beschikken. Er zijn 325 woningen die aan deze voorwaarden voldoen. Voor een gezin met twee kinderen zijn er 8.389 woningen met drie slaapkamers. Woningen met vier slaapkamers maken slechts 4% van het woningaanbod uit. Volgens de heer Nicolas Bernard bedraagt de gemiddelde wachttijd voor een kroostrijk gezin ongeveer 10 jaar.

Kroostrijke gezinnen krijgen terecht vaak voorrang op andere kandidaat-huurders. Er zijn echter te weinig geschikte woningen.

De regering wil meer sociale woningen bouwen voor grote gezinnen. Ze moet echter ook rekening houden met het feit dat ook andere groepen, zoals eenoudergezinnen met weinig kinderen, nood hebben aan een sociale woning. Ook daar is de speelruimte dus heel beperkt.

Bovendien zijn de meest kansarme gezinnen vaak het slachtoffer van discriminatie op de privé-markt, waar het moeilijker is om controle uit te oefenen en repressief op te treden. Die gezinnen zijn soms genoodzaakt om in woningen te leven die niet voldoen aan de uitrustings- en gezondheidsnormen van de Brusselse Huisvestingscode, met alle gevolgen van dien voor de gezondheid van de kinderen.

Een woning is de basis van sociale integratie en geeft toegang tot andere burgerrechten zoals opvoeding, gezondheid, cultuur en werk. De huisvesting in Brussel zorgt echter voor ongelijkheid.

Artikel 3 van het regeringsbesluit van 26 september 1996 werd ingevoerd om de aanvrager van een sociale woning een fatsoenlijke woning te waarborgen en te voorkomen dat de openbare vastgoedmaatschappijen te kleine woningen toekennen. Dat is uiterst belangrijk, gezien de beperkte oppervlakte van heel wat sociale woningen.

Een te kleine woning is echter nog altijd beter dan een ongezonde woning of een opvanghuis. Bovendien is er vaak sprake van overbevolking,

bruxellois, car souvent insalubres, sous-équipés en dispositifs de première nécessité et ne répondant pas aux normes de protection de la santé. Ces familles se retrouvent dans une situation inadmissible, avec des enfants malades, fatigués et souvent en difficultés scolaires.

Disposer d'un logement est la base de l'intégration sociale. A l'heure actuelle - et c'est particulièrement manifeste dans le cas des familles nombreuses - le logement à Bruxelles devient au contraire générateur d'inégalités. Le logement est, plus encore pour ces familles, la condition première d'accès aux autres droits de la citoyenneté que sont les droits à l'éducation, à la santé, à la culture, au travail.

L'article 3 de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996, que je mets en cause aujourd'hui, a été instauré dans un but de protection du demandeur de logement social, afin de lui assurer un logement décent et d'éviter que des sociétés immobilières ne parquent leurs locataires sociaux dans des logements trop exigus, créant ainsi une situation invivable de surpeuplement. Cette disposition est d'autant plus pertinente lorsque l'on tient compte de l'espace réduit de nombreux logements sociaux.

Cependant, considérant les conditions de vie intolérables de ces familles nombreuses, il apparaît préférable d'attribuer un appartement social à une famille candidate, même s'il est trop petit. Ce sera toujours mieux qu'un logement insalubre ou une maison d'accueil ! De surcroît, les situations de surpeuplement existent déjà de facto pour certains locataires sociaux, qui demeurent dans leur logement social originel malgré l'arrivée de nombreux enfants. Cette situation est due à la carence actuelle en logements sociaux pour familles nombreuses et, dans certains cas, à la durée des mutations internes. Celles-ci sont difficiles à satisfaire, étant donné la modification de la composition des ménages.

Une solution s'offre au candidat locataire social. Elle est mentionnée au même article et consiste en une dérogation "spatiale", sur avis conforme du délégué social, en faveur du locataire qui en a exprimé la demande. L'article 11 du même arrêté décrit la procédure d'octroi d'une dérogation : "le conseil d'administration de toute société peut, pour

aangezien veel gezinnen in hun oorspronkelijke sociale woning blijven wonen, ook als er kinderen komen. Dat komt door het huidige gebrek aan sociale woningen voor grote gezinnen en in bepaalde gevallen door de lange wachttijd voor interne mutaties.

Er is nochtans een oplossing. Overeenkomstig artikel 3 van voornoemd besluit kan de maatschappij immers op eensluidend advies van de sociaal afgevaardigde een ruimtelijke afwijking toekennen. Artikel 11 bepaalt bovendien dat de raad van bestuur van elke maatschappij voor individuele gevallen en onder buitengewone en dringende omstandigheden kan afwijken van de bepalingen, op basis van een gemotiveerde beslissing. De afwijkingen (op basis van ruimte of prioriteit) mogen evenwel niet meer bedragen dan 40% van het totaal aantal toewijzingen dat door de maatschappij tijdens het voorafgaande jaar werd verricht.

Hoeveel ruimtelijke afwijkingen zijn er door de OVM's toegekend? Bepaalde maatschappijen zouden geen enkele afwijking toekennen en enkel de voorrangslijst volgen. Is die houding gerechtvaardigd?

Kandidaten voor een sociale woning weten meestal niet dat ze ook de mogelijkheid hebben om een kleinere woning aan te vragen dan degene waar ze automatisch recht op hebben. Is het bijgevolg niet aangewezen om terzake een informatiebrief naar de kroostrijke gezinnen te sturen die op een beslissing wachten?

Is er geen nood aan een omzendbrief om het afwijkingssysteem te versoepelen en de sociale afgevaardigden en directeurs voor te lichten? In een latere fase is er nood aan evaluatie. Als een informatiecampagne geen verbetering brengt in de situatie van de grote gezinnen, dan kan de regering overwegen om de toekenningsvoorwaarden aan te passen. Ze zou het meer bepaald mogelijk kunnen maken om kinderen tot op een latere leeftijd een kamer te laten delen dan nu.

Het is alleszins nuttig om het probleem te bekijken in het licht van de plannen om 5.000 aangepaste sociale woningen te realiseren, opdat aan alle noden zou worden tegemoet gekomen.

des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger aux dispositions, sur base d'une décision motivée. Toutes les dérogations, portant non seulement sur les normes spatiales mais aussi sur l'attribution de logement sur la base des titres de priorité, ne peuvent en aucun cas dépasser 40% du nombre total des attributions de l'année précédente".

Mes questions sont donc les suivantes :

Connaissez-vous le nombre de dérogations uniquement spatiales attribuées par les sociétés immobilières de service public ? Selon mes renseignements, il semblerait que certaines sociétés n'octroient jamais de dérogations et s'en tiennent uniquement à leur liste de familles établies en ordre de priorité. Cette ligne de conduite se justifie-t-elle ?

Les candidats locataires sociaux ignorent le plus souvent la possibilité de dérogations spatiales leur permettant de solliciter un logement plus réduit que le logement adapté vers lequel ils sont automatiquement dirigés. Ne serait-il pas indiqué de diffuser cette information au travers d'un document informatif plus large, destiné aux familles nombreuses, en particulier au terme de plusieurs années d'attente ?

A l'issue d'un plus vaste processus de réflexion, ne conviendrait-il pas d'adopter dans un premier temps une circulaire en vue d'assouplir le système de dérogation et d'y sensibiliser les délégués sociaux et les directeurs ? Dans un second temps, il s'agirait de procéder à une évaluation de sa mise en application. S'il s'avère que toutes ces mesures de sensibilisation ne changent pas de manière significative la situation des familles nombreuses, il serait alors peut-être intéressant, dans un troisième temps, de modifier l'article 3 de l'arrêté du 26 septembre 1996 en augmentant l'âge des enfants repris comme critère d'attribution (en l'occurrence, passer de neuf à douze ans et de douze à quatorze ans).

Quoi qu'il en soit, une analyse du problème des dérogations spatiales peut se révéler utile pour la mise en œuvre du plan de 5.000 logements adaptés, espérons-le, aux besoins de tous les demandeurs de logements sociaux.

Discussion

M. le président.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État.- Vu le temps imparti pour préparer les réponses aux deux interpellations de ce jour qui, incontestablement, comportent des éléments techniques importants, je me vois obligée de m'en tenir à des réponses plutôt synthétiques. J'essaierai néanmoins de vous satisfaire.

Le problème du logement des familles nombreuses est évidemment bien connu et retient toute mon attention. D'ailleurs, nous avons déjà eu l'occasion d'en débattre, que ce soit au sein de cette commission ou en séance plénière. Je rappelle donc que toutes les nouvelles constructions ou rénovations lourdes tiennent compte de cette problématique en offrant le maximum de grands logements possible. Par exemple, dans le cadre du plan logement, les projets attribués à ce jour comprennent une proportion de 33% de logements de trois chambres et plus et 11% de quatre chambres et plus.

Les sociétés procèdent également à des opérations de remembrement de plus petites unités pour en faire de grands logements. D'autres utilisent les espaces disponibles pour agrandir certains de leurs logements ; c'est souvent le cas d'aménagement de greniers ou d'annexes. Je ne reviendrai donc pas sur des chiffres qui ont déjà été précisés à maintes reprises.

Bien entendu, vous me répondrez que cela n'est pas assez, mais je vous répète que tout est fait pour aller dans ce sens. Les moyens financiers mis à disposition du logement social bruxellois sont considérables. On peut bien sûr demander toujours plus, mais il est faux de dire que nous sommes inactifs.

Comme je l'ai déjà souligné, le problème des grands logements est aussi celui de la disponibilité des logements existants, qui sont souvent sous-occupés par leurs locataires. Par conséquent, il existe beaucoup de grands logements sous-occupés, dans le logement social comme dans le logement privé. A ce titre, il me paraîtrait

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Gezien de technische aard van beide interpellaties en de tijd waarover ik beschikte, zal mijn antwoord eerder beknopt zijn.*

De huisvesting van grote gezinnen is een belangrijk probleem waaraan we al verscheidene debatten hebben gewijd. Alle nieuwbouw- en zware renovatiewerken voorzien in een maximaal aantal woningen voor grote gezinnen. Zo vindt men in de projecten van het huisvestingsplan die tot op heden zijn goedgekeurd, 33% woningen met meer dan twee kamers en 11% woningen met meer dan drie kamers.

Soms brengt men kleinere eenheden bijeen om grotere woningen te verkrijgen, ofwel gebruikt men beschikbare ruimte (bijvoorbeeld zolders of bijgebouwen) om een woning uit te breiden.

U meent wellicht dat deze maatregelen niet volstaan. Er worden nochtans veel middelen ingezet. Het is fout te zeggen dat er niets gebeurt.

Sommige ruime woningen worden onderbenut. Het huisvestingsplan zou in een aantal kleinere woningen kunnen voorzien, recenter en met meer comfort, om huurders aan te trekken die hun woning onderbenutten.

In Neder-over-Heembeek wordt bijvoorbeeld nieuwe sociale huisvesting gecreëerd voor bejaarden. Daardoor komen hun huidige sociale woningen, die voor hen te groot zijn geworden, vrij voor gezinnen.

Het is onmogelijk om op twee dagen te achterhalen in hoeveel gevallen er afwijkingen op het gebied van woonruimte worden toegestaan. Veel zullen het er niet zijn, want afwijkingen blijven een uitzondering, waarvoor de raad van bestuur bijzondere toestemming moet geven na advies van de sociaal afgevaardigde.

De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) zijn het best op de hoogte van de mogelijkheden

intéressant que des logements de plus petite taille, produits dans le cadre du plan logement et qui sont attractifs pour un certain public parce que neufs et plus confortables, puissent servir de levier pour libérer une partie des grands logements disponibles dans les sociétés concernées.

Il y a un cas dans votre commune, à Neder-over-Heembeek, le home familial "Versailles". La construction qui sera réalisée à cet endroit doit permettre de soulager les maisons existantes du "Kraatbos", qui sont sous-occupées par des personnes âgées. Nous construisons spécifiquement des logements attractifs pour ces personnes et nous libérons, avec l'aide de la société qui s'était engagée à le faire, des logements plus grands.

Je tiens à préciser qu'il est impossible d'obtenir en deux jours le calcul des dérogations purement spatiales, même s'il n'y en a que très peu. L'octroi d'une dérogation spatiale doit rester une exception, laquelle relève, comme vous l'avez souligné, d'une décision du conseil d'administration de la société de logement concernée. Cette dernière peut éventuellement être appuyée par son service social - un assistant social travaillant pour la société ou détaché du Service d'accompagnement social des locataires sociaux - et, dans tous les cas, après avis du délégué social.

La SISP est la mieux informée des possibilités d'intégration harmonieuse d'une grande famille dans un de ses immeubles. Alors qu'on ne cesse de constater dans des pays voisins les effets de la concentration de grandes familles dans des mêmes ensembles, il me paraît essentiel de laisser aux SISP la décision de déroger à la règle. En effet, elles sont à même d'analyser si cette attribution risque d'entraîner des problèmes graves. En effet, le nombre de chambres n'est pas le seul critère pour juger de l'habitabilité d'un logement.

Un appartement des années 1920 de trois chambres pour 60 m2 n'offre par les mêmes garanties de confort qu'un autre, plus récent, qui ferait 30 m2 de plus. Les normes d'occupation, que vous jugez trop strictes, ont fait l'objet d'une longue réflexion et ont été mises en place pour tendre à l'émancipation sociale des familles les moins favorisées. Votre collègue, Mme De Pauw, m'interpelle régulièrement sur le fait d'avoir de

om kroostrijke gezinnen een geschikte woning aan te bieden. De OVM's horen de mogelijkheid te hebben om af te wijken van de regels. Het aantal slaapkamers is niet het enige criterium.

De criteria voor de toekenning van sociale woningen zijn bedoeld om de sociale emancipatie van kansarme gezinnen te bevorderen. Mevrouw De Pauw herinnert me er geregeld aan dat kinderen van gezinnen die sociale woningen betrekken, voldoende plaats moeten hebben om te kunnen studeren. Ik deel haar mening. Sociale emancipatie is de belangrijkste doelstelling van het socialehuisvestingsbeleid. Te kleine sociale woningen toekennen aan grote gezinnen is een noodmaatregel, en gelet op de grote investeringen in sociale woningen, mag dat niet de bedoeling zijn.

Het is dan ook niet aangewezen om het systeem van afwijkingen te herzien. De autonomie van de OVM's moet niet als een uiting van een futloos beleid worden beschouwd, maar als een waarborg voor een betere levenskwaliteit van de sociale huurders.

l'espace pour que les enfants puissent étudier. Je partage cette vision. Cette émancipation est et doit rester l'objectif premier du logement social. Attribuer un logement social trop petit pourrait s'assimiler à du logement d'urgence, ce qui ne peut être un objectif, au vu des énormes investissements consentis par les pouvoirs publics dans le secteur.

Pour toutes ces raisons, il me semble donc qu'une révision du système des dérogations spatiales n'est pas opportune. Une généralisation des principes que vous exposez reviendrait à faire de la dérogation, la règle. Cela est loin de la volonté du législateur et du gouvernement. L'autonomie laissée aux SISP en la matière ne doit pas être considérée comme un facteur d'inertie mais, au contraire, comme un gage d'une qualité de vie meilleure pour les habitants des logements sociaux.

M. le président.- La parole est à M. Bertin Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- L' exemple que vous citez est illustratif. La notion d'espace qui distingue un logement du début du siècle passé d'un logement actuel a effectivement évolué.

Vous serait-il toutefois possible de nous fournir les chiffres relatifs à la fréquence du recours à la dérogation spatiale. Il existe en effet des situations criantes qui méritent toute notre attention en termes de droit social.

Cela nous permettrait de prendre des décisions lorsque l'espace le permet. Peut-on s'attendre à des pourcentages autres concernant les dérogations spatiales, étant donné la gravité de la situation ?

Beaucoup de ces familles sont les proies des marchands de sommeil car elles occupent parfois des caves suintantes d'humidité, dans la promiscuité la plus complète, pour un loyer élevé.

Pourriez-vous revoir votre position quant à l'évaluation de la mesure ? L'ordonnance prévoit 40% de dérogations. La mesure est-elle effectivement appliquée ?

Sur la douzaine de SISP auprès desquelles j'ai enquêté, aucune ne pratique la dérogation spatiale,

De voorzitter.- De heer Bertin Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- Dat is juist. Woonoppervlakte in een negentiende-eeuw huis is iets anders dan in een hedendaagse woning. Ik dring erop aan om ons toch gegevens te bezorgen over het aantal afwijkingen op het gebied van woonruimte. Sociaalrechtelijk gezien zijn er toch schrijnende gevallen. Als we cijfermateriaal hadden, zouden we kunnen nagaan of er voldoende ruimte is om maatregelen te nemen. Zal er, gezien de ernst van de situatie, verandering komen in het afwijkingspercentage?*

Kroostrijke gezinnen zijn vaak het slachtoffer van huisjesmelkers. Ze betalen een hoge huurprijs en leven in erbarmelijke omstandigheden.

Kan u uw standpunt wijzigen inzake de evaluatie van de maatregel? De ordonnantie voorziet in 40% afwijkingen. Wordt deze maatregel effectief toegepast?

Geen van de twaalf OVM's die ik heb gecontacteerd, maakt gebruik van de mogelijkheid om afwijkingen toe te staan. De situatie is echter kritiek.

alors que la situation est critique sur tout le territoire.

M. le président.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État.- Il faut maintenir la souplesse de ce système, dans la mesure où il y a déjà beaucoup de logements surocuppés dans les sociétés de logement social. Cet élément n'apparaît pas dans les statistiques, mais la croissance familiale, ainsi qu'un certain nombre d'accidents de l'existence, font que des logements trop petits par rapport aux règles sont occupés par un trop grand nombre de personnes.

J'en veux pour preuve une situation à laquelle j'ai été confrontée récemment, à l'occasion d'un incendie qui s'était déclaré dans un ensemble de logements sociaux. Malgré l'absence de blessés et de morts, les conséquences se sont révélées dramatiques pour de nombreuses familles, dont les appartements ont littéralement disparus. J'ai notamment rencontré un couple avec cinq enfants, qui vivait dans un logement de trois chambres et souhaitait être relogé dans un appartement plus grand, tout en ne pouvant ou ne voulant pas payer plus.

Ces situations sont d'une grande complexité. Dans un ensemble d'immeubles de logements où il y aurait déjà beaucoup de situations de ce genre, il serait irresponsable de déroger aux normes d'espace, ce qui obligerait les gens à vivre dans des conditions de trop grande promiscuité.

Je voulais attirer votre attention sur cette situation, qui n'apparaît pas dans les statistiques.

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

À MME FRANÇOISE DUPUIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- Het systeem moet soepel blijven. In de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn een heel aantal woningen overbezet door nieuwe geboortes of veranderingen in de leefomstandigheden. Dat staat niet in de statistieken.*

Toen er onlangs een brand uitbrak in een aantal sociale woningen, ontmoette ik een koppel met vijf kinderen, wiens hebben en houden in vlammen was opgegaan en die in een ruimere woning wilde overgeplaatst worden zonder echter meer te willen of te kunnen betalen.

In een appartementsgebouw waar een dergelijke overbezetting schering en inslag is, zou het onverantwoord zijn de bezettingsnormen te overschrijden.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

TOT MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GE-

LOGEMENT ET DE L'URBANISME,

concernant "la possibilité d'un recours du candidat locataire social en cas de refus motivé d'octroi d'une dérogation aux conditions d'attribution d'un logement social".

M. le président.- La parole est à M. Mampaka Mankamba.

M. Bertin Mampaka Mankamba.- Je reste dans la thématique des dérogations. J'ai cité dans l'interpellation précédente le chiffre de 40% autorisé par l'ordonnance. Permettez-moi d'attirer votre attention sur cette procédure d'octroi de dérogation anormale, qui n'est donc pas une dérogation spatiale.Cette dernière me semble inéquitable à l'endroit du demandeur de logement social essuyant un refus de dérogation. Dans la pratique, il s'avère qu'il ne dispose d'aucun moyen de recours direct contre cette décision du conseil d'administration.

Actuellement, en vertu de l'article 11 de l'arrêté royal du 26 septembre 1996, toute dérogation doit être décidée par le conseil d'administration des sociétés immobilières de service public pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes. La décision de dérogation est prise sur base d'un dossier complet et après accord du délégué social.

Si le délégué social remet un avis défavorable, le conseil d'administration de la société immobilière de service public peut persister dans sa volonté de déroger en faveur du candidat locataire et soumettre sa demande de dérogation à la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB). Pour résumer, la procédure de demande de dérogation se trouve donc assortie d'un d'avis conforme de la part du délégué social. Cet avis peut être surpassé par le biais d'un recours auprès d'une instance supérieure, en l'occurence la SLRB, à la demande du conseil d'administration.

J'en viens à l'objet de mon interpellation. La procédure que je viens de décrire ne vise qu'un cas de figure spécifique : celui d'une décision positive d'octroi de dérogation du conseil d'administration

WEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN STEDENBOUW,

betreffende "de mogelijkheid voor de kandidaat-huurder van een sociale woning om beroep in te stellen in geval van gemotiveerde weigering van toekenning van een afwijking van de voorwaarden voor toekenning van een sociale woning".

De voorzitter.- De heer Mampaka Mankamba heeft het woord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba *(in het Frans).- De procedure voor de toekenning van afwijkingen van de voorwaarden voor toekenning van een sociale woning vertoont enkele gebreken. Zo blijkt in de praktijk dat de aanvrager van een sociale woning geen beroep kan aantekenen tegen de weigering van een dergelijke afwijking.*

Volgens artikel 11 van het K.B. van 26 september 1996 kan de raad van bestuur van een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) voor individuele gevallen en onder buitengewone en dringende omstandigheden afwijkingen toestaan. Die beslissing moet worden genomen op basis van een volledig dossier en na akkoord van de sociaal afgevaardigde.

In geval van een ongunstig advies van de sociaal afgevaardigde kan de OVM evenwel bij haar beslissing blijven en de afwijking aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voorleggen. De procedure heeft dus betrekking op een specifiek geval: de toekenning van de afwijking door de raad van bestuur ondanks het ongustig advies van de sociaal afgevaardigde.

Hoe zit het evenwel met de kandidaat-huurder wiens afwijkingsaanvraag door de raad van bestuur wordt afgewezen ?

De Huisvestingscode verleent een algemeen beroepsrecht, maar dat is niet echt geschikt in dit specifiek geval. Volgens artikel 66 van de Huisvestingscode "kan elke betrokkene bij een OVM een klacht indienen die betrekking heeft op haar opdrachten". Artikel 10 van het K.B. van 26 september 1996 verwijst naar die beroepsprocedure voor "elke kandidaat-huurder of huurder die vindt dat hij benadeeld is door een

d'une société immobilière de service public, qui se voit contrariée par un avis défavorable du délégué social. Une voie de recours permet de ne pas tenir compte de cet avis.

Mais qu'en est-il de la situation du candidat locataire voyant sa demande de dérogation refusée par le conseil d'administration de la SISP, que l'avis du délégué social plaide en sa faveur ou non ? Le candidat locataire ne bénéficie d'aucune voie de recours directe contre ce refus lorsque, réellement confronté à des circonstances exceptionnelles et urgentes, il désire persister dans sa demande de dérogation. Il dispose certes d'une possibilité de recours prévue par l'ordonnance portant le Code du logement, mais qui ne concerne pas spécifiquement le cas de figure qui nous intéresse, à savoir un refus de dérogation.

Cette voie de recours générale s'avère particulièrement inadéquate en l'espèce. En effet, l'ordonnance du 1er juillet 2004 portant sur le Code du logement n'apporte pas, à mon sens, une solution satisfaisante au candidat locataire rejeté dans sa demande de dérogation. L'article 66 de l'ordonnance précise que : «toute personne intéressée peut introduire auprès d'une société immobilière de service public une plainte en rapport avec les missions de cette dernière». L'article 10 de l'arrêté royal du 26 septembre 1996 renvoie à cette procédure de recours pour «tout candidat locataire et locataire qui s'estime lésé par une décision d'un logement, prise par la société ».

Un bref explicatif de la procédure prévue en cas de plainte vous éclairera quant à son caractère inadéquat.

La société immobilière de service public (SISP) transmet la plainte au délégué social dans les huit jours suivant sa réception. Lorsque la plainte est déclarée recevable, le conseil d'administration de la SISP est chargé de statuer dans les nonante jours à dater de la réception de la plainte. Le plaignant peut, par la suite, introduire un recours auprès de la SLRB. L'article précise qu'il peut le faire dans trois cas de figure :

- lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée par la SISP ;

- lorsqu'il estime n'avoir pas eu satisfaction ;

beslissing van de maatschappij inzake de toewijzing van een woning".

De openbare vastgoedmaatschappij (OVM) geeft de klacht binnen de acht dagen door aan de sociale afgevaardigde. Wanneer ze ontvankelijk verklaard wordt, moet de raad van bestuur van de OVM zich binnen de negentig dagen na de ontvangst van de klacht uitspreken. De klager kan in beroep gaan bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM):

- wanneer de OVM de klacht onontvankelijk of ongegrond verklaart;

- wanneer de klager meent geen genoegdoening te hebben gekregen;

- wanneer de OVM de termijnen overschrijdt.

De kandidaat-huurder kan dus enkel klacht indienen bij de instantie die hem schade heeft berokkend. Dat kan er alleen maar toe leiden dat de klager niet wordt gehoord en zich tot de BGHM moet richten.

Wanneer een kandidaat-huurder een afwijking vraagt, gaat het meestal om een dringende situatie. Het is contradictoir dat daar zo'n tijdrovende procedure voor nodig is.

Bovendien heeft de raad van bestuur van de OVM een directe beroepsmogelijkheid, terwijl de kandidaat-huurder een lange weg moet afleggen voor hij gehoor krijgt bij een instantie die niet tegelijk rechter en partij is.

Elke aanvraag tot afwijking moet worden aanvaard of geweigerd via een gemotiveerde akte die aan de betrokkene wordt betekend. Die motivatie is volgens de huidige tekst niet verplicht. Nochtans kunnen de kandidaat-huurders dan een inhoudelijk beroep indienen en zullen ze ook beter begrijpen op basis van welke objectieve criteria beslist wordt (bijvoorbeeld de beperking van het aantal afwijkingen tot 40% van het aantal toegekende sociale woningen van het voorgaande jaar).

Bovendien horen ook de kandidaat-huurders over een rechtstreekse beroepsmogelijkheid te beschikken. Aan de mogelijkheid om in beroep te

- lorsque les délais impartis par la SISP pour statuer sont épuisés.

En conclusion du descriptif de cette procédure de recours, je dirais que le candidat locataire se voit bien offrir la possibilité de se plaindre, mais auprès de l'auteur de la décision qui lui est préjudiciable : le conseil d'administration de la SISP. La seule issue possible à cette situation, dans laquelle une instance est juge et partie, serait que la plainte ne soit pas écoutée et que le candidat locataire, tombant dans l'un des trois cas de recours prévu par l'ordonnance, puisse alors s'adresser à la SLRB.

A ce premier grief, j'ajouterai encore deux considérations concernant cette procédure de recours.

Tout d'abord, le candidat locataire introduisant une demande de dérogation se trouve logiquement dans une situation exceptionnelle et urgente qui ne peut souffrir les délais successifs pour une demande de dérogation, puis une décision de refus de dérogation, ensuite l'introduction d'une plainte, et enfin un recours auprès de la SLRB. Cela me paraît contradictoire avec la condition d'urgence requise pour une dérogation.

Ensuite, je ne peux que dénoncer la différence de traitement inique entre, d'une part, le conseil d'administration de la SISP, qui se voit assuré par l'arrêté du gouvernement un recours spécifique et direct afin de faire entendre sa position, et, d'autre part, le candidat locataire dans l'urgence, qui dispose d'une voie générale pour se plaindre, dans l'espoir d'être enfin entendu par une instance qui ne soit pas juge et partie.

Au terme de ce long exposé, je souhaiterais vous soumettre deux points d'interpellation :

- Toute demande de dérogation devrait, à mon sens, se voir acceptée ou refusée par un acte motivé et notifié à l'intéressé. Il s'agit là d'un souci élémentaire de bonne administration, qui s'applique déjà à de nombreux actes administratifs. Le texte actuel n'impose pas une telle obligation de motivation, qui serait un préalable indispensable à l'instauration d'une réelle voie de recours. Cela permettrait de vérifier les critères objectifs et non discriminatoires motivant les octrois ou refus de

gaan, kunnen voorwaarden worden verbonden, zoals een gunstig advies van de sociale afgevaardigde. Om alles efficiënt te doen verlopen, moeten de beroepsmogelijkheden worden vermeld in de gemotiveerde weigering van de afwijking.

dérogations, qui sont limitées, rappelons le, à 40% du nombre d'attributions de logements sociaux de l'année précédente. Les demandeurs de logements sociaux, jouissant d'un élément de compréhension, adhéreraient plus facilement à la mesure qui les concerne.

- Dans un même esprit de juste administration, l'existence d'une voie de recours est essentielle. Certains organes sont appelés à statuer, en tant qu'instance unique, sur des situations graves. Elles ne peuvent être réglées par des décisions qui, défavorables à l'intéressé, seraient aussi irrévocables. Un moyen de recours direct en faveur du demandeur de logement social confronté à un refus est de nature à rencontrer davantage les situations particulières des demandeurs de logements sociaux.

La possibilité d'un recours peut être assortie de modalités telles que l'exigence d'un avis favorable du délégué social ou d'autres conditions restrictives, afin d'éviter les démarches non fondées. Aussi, afin de rendre cette possibilité de recours effective, faut-il privilégier l'information sur l'existence de cette voie de recours et compléter la notification du refus motivé de la dérogation en mentionnant les voies de recours possibles, comme le font déjà plusieurs administrations.

Discussion

M. le président.- La parole est à Mme De Pauw.

Mme Brigitte De Pauw *(en néerlandais).- Je m'associe à l'interpellation de M. Mampaka. Tout le monde souhaite la simplification administrative. Il n'est en effet pas simple d'interpréter la législation. Si même des entreprises qui ont pourtant le savoir-faire et des experts demandent un guichet unique pour obtenir plus facilement des informations, il me paraît nécessaire d'envisager cette simplification administrative.*

Il convient que les citoyens aient accès à l'information et puissent connaître leurs droits et leurs devoirs.

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw De Pauw heeft het woord.

Mevrouw Brigitte De Pauw.- Ik sluit me aan bij de interpellatie van de heer Mampaka Mankamba. Iedereen heeft de mond vol van administratieve vereenvoudiging. Voor heel wat mensen is het niet eenvoudig om de wetgeving te interpreteren. Ze worstelen vaak met bepaalde administratieve maatregelen. Als zelfs de bedrijven, die over knowhow en experts beschikken, met heel wat vragen zitten en naar een uniek loket vragen waar ze informatie kunnen krijgen, is het beslist de moeite waard om te onderzoeken of er ook een administratieve vereenvoudiging voor de man in de straat mogelijk is. Mensen moeten immers

M. le président.- La parole est à Mme Dupuis.

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'État.- M. Mampaka, vous exagérez quand vous parlez de traitement inique !

Je tiens à préciser qu'un certain nombre de renseignements techniques ne peuvent pas être fournis dans les délais qui m'ont été impartis. Cependant la réflexion suivante peut être faite : si nous avons trop de dérogations, c'est que nous avons trop peu de règles. Et je pense que la gestion du logement social mérite des règles. Ainsi que de la transparence, je suis d'accord avec Mme De Pauw.

Je vous rappelle que nous finançons une trentaine d'associations, des dizaines d'assistants sociaux, des systèmes d'intervention et de soutien des locataires de diverses manières, pour leur permettre de pouvoir aborder la législation parfois complexe, mais aussi la réalité des problèmes qui leur sont posés. Ils ne sont donc pas démunis. Une demande de dérogation n'émane que rarement d'un candidat locataire. Selon les règles actuelles, elle occasionne un travail administratif extrêmement important, donc je n'imagine pas que tous les locataires qui se sentiraient lésés par une non-dérogation en leur faveur plaident une dérogation aux critères d'octroi.

Les dérogations sont le plus souvent examinées par la SISP, sur base d'un rapport social instruit par ses services ou par d'autres acteurs sociaux extérieurs, comme les CPAS ou le Service action sociale des communes. Il y a donc d'autres intervenants, nous ne travaillons pas dans un vase clos. Le système de dérogation étant par essence une exception et non un droit, il ne me semble pas opportun de modifier la réglementation en vigueur quant aux recours pouvant être introduits par les candidats locataires. Depuis 2000, aucun recours de ce genre n'a été examiné par le conseil d'administration de la SLRB.

Toutes les dérogations, qu'elles soient spatiales ou non, doivent se fonder sur un argumentaire solide. Détresse, urgence, extrême pauvreté, tous ces

toegang hebben tot informatie en ingelicht worden over hun rechten en plichten.

De voorzitter.- Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris *(in het Frans).- De heer Mampaka Mankamba noemt de procedure zeer onrechtvaardig. Dat is sterk overdreven.*

Ik heb onvoldoende tijd gehad om bepaalde gegevens te verzamelen. Als er te veel wordt afgeweken van de regels, zijn er te weinig regels. Volgens mij is er nood aan voldoende regelgeving en transparantie op gebied van sociale huisvesting.

Het Brussels Gewest financiert een dertigtal verenigingen, tientallen sociale assistenten en allerlei initiatieven opdat huurders een oplossing vinden voor hun problemen. Een aanvraag voor een afwijking is zelden het initiatief van een kandidaat-huurder. Er gaat ook heel wat administratief werk mee gepaard.

De afwijkingen worden meestal beoordeeld door de OVM, op basis van een rapport van de diensten van de OVM zelf of van externe sociale instanties, zoals het OCMW. Aangezien het afwijken van de regel als een uitzondering en niet als een recht moet worden beschouwd, is het niet aangewezen om de regeling inzake beroepsprocedure te wijzigen. Sinds 2000 heeft de raad van bestuur van de BGHM trouwens geen enkele beroepsprocedure tegen het weigeren van een afwijking behandeld.

Afwijkingen moeten gestaafd zijn met een goede argumentatie. Daarbij zijn elementen als extreme armoede en hoogdringendheid van belang. Het gaat vaak om delicate gevallen.

In 2005 waren er 13% afwijkingen, aanzienlijk minder dus dan het wettelijk maximum van 40%. Het grootste deel van de toewijzingen gebeurt dus geheel transparant, op basis van de gewone wachtlijst.

De kandidaat-huurder heeft het recht om in beroep te gaan bij de GHMB als hij zijn beroepsmogelijkheden bij de OVM heeft uitgeput. Dit is een klassieke procedure, die mijns inziens de

éléments doivent être avalisés par le délégué social. Ce sont des choses délicates. Vous savez certainement que, dans les listes d'octroi pour les familles qui ont reçu un logement, nous nous trouvons déjà dans des situations dramatiques.

En 2005, les dérogations ont représenté 13% du nombre total d'attributions, chiffre qui se situe largement en-dessous du maximum de 40% prévu par la législation. Je ne puis que me féliciter de ce faible taux de dérogations, qui signifie qu'en Région bruxelloise, une proportion très importante des attributions découlent de la liste d'attente et sont donc effectuées dans un souci total de transparence et d'équité.

Concernant votre interrogation sur la possibilité de recours, je vous rappelle que tout candidat locataire dispose d'un droit de recours auprès de la société régionale, après avoir épuisé tous les recours internes à la société locale. Il s'agit d'une procédure classique dans les procédures de recours. L'enseignement fonctionne de la même manière, avec un appel à une première intervention locale. Cette possibilité est déjà très "libérale" à mon sens.

Heureusement, aujourd'hui, le nombre de recours sur lesquels le conseil d'administration de la SLRB est amené à se prononcer n'est pas très élevé. Si une dérogation est refusée c'est que, par définition, l'urgence n'est pas justifiée. Il s'agit là de la décision de la société locale et du délégué social, qui sont mieux à même que la société régionale d'évaluer la situation en tout état de cause. Ces jugements sont de nature juridique et non de la nature de l'opportunité.

- L'incident est clos.

kandidaat-huurder voldoende armslag geeft.

Gelukkig heeft de raad van bestuur van de BGHM weinig klachten ontvangen. Als een afwijking wordt geweigerd, is dat meestal omdat het probleem niet dringend is. De beslissing wordt genomen op juridische gronden, en door de lokale huisvestingsmaatschappij en de sociaal afgevaardigde omdat die de situatie beter kunnen inschatten dan de gewestelijke huisvestingsmaatschappij.

- Het incident is gesloten.