



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

—

**Compte rendu intégral
des interpellations et
des questions orales**

—

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

—

**RÉUNION DU
MARDI 4 DÉCEMBRE 2007**

—

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

**Integraal verslag
van de interpellaties en
mondelijke vragen**

—

**Commissie voor de huisvesting
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 4 DECEMBER 2007**

—

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**INHOUD**

INTERPELLATIONS	5	INTERPELLATIES	5
- de M. Fouad Ahidar	5	- van de heer Fouad Ahidar	5
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,		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,	
et à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		en tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "les éventuelles nouvelles orientations de la politique du logement de la SDRB".		betreffende "de mogelijke nieuwe oriëntaties in het woningbeleid van de GOMB".	
<i>Discussion – Oratrice : Mme Françoise Dupuis</i> , secrétaire d'Etat.	8	<i>Bespreking – Spreker: Mevrouw Françoise Dupuis</i> , staatssecretaris.	8
- de Mme Françoise Schepmans	10	- van mevrouw Françoise Schepmans	10
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		tot mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "le projet de conversion des immeubles de bureaux en immeubles à appartements".		betreffende "het project voor de verbouwing van kantoorgebouwen tot appartementen".	

QUESTIONS ORALES	11	MONDELINGE VRAGEN	11
- de Mme Carla Dejonghe	11	- van mevrouw Carla Dejonghe	11
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "la baisse du nombre de logements mis en location sur le marché privé".		betreffende "het afnemende aantal huurwoningen op de privémarkt".	
- de Mme Nadia El Yousfi	16	- van mevrouw Nadia El Yousfi	16
à Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme,		aan mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw,	
concernant "l'octroi de points de priorité dans le logement social aux femmes victimes de violences conjugales".		betreffende "de toekenning van voorrangspunten in de sociale huisvesting aan vrouwen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld".	

*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. FOUAD AHIDAR

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,

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

concernant "les éventuelles nouvelles orientations de la politique du logement de la SDRB".

M. le président.- La parole est à M. Ahidar.

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).*- *Des messages contradictoires nous sont parvenus récemment sur de nouvelles orientations possibles de la politique du logement de la SDRB. Elles viseraient d'une part à augmenter le prix par logement, et d'autre part à réserver une partie de ces logements aux revenus les plus faibles. Un collègue du cdH propose aussi de diminuer le plafond de revenus pour l'acquisition d'un logement.*

Ces réorientations sont floues et n'ont pas encore fait l'objet d'un véritable débat au sein du

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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,

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

betreffende "de mogelijke nieuwe oriëntaties in het woningbeleid van de GOMB".

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Er bereikten ons recent verschillende en vaak tegenstrijdige berichten over mogelijke nieuwe oriëntaties in het woningbeleid van de GOMB. Zo zouden er binnen de GOMB plannen bestaan om enerzijds de prijs per GOMB-woning te verhogen en anderzijds een deel van de GOMB-woningen (er is sprake van de helft van die woningen) voor te behouden aan de laagste inkomens. Voorts is door een cdH-collega ook de piste naar voren geschoven om het inkomensplafond voor de aankoop van een GOMB-woning te verlagen.

gouvernement ou de la SDRB.

Les propositions elles-mêmes sont contradictoires. L'augmentation des prix répondrait à une demande du secteur privé, qui construit les logements de la SDRB. Elle viserait à satisfaire les exigences du marché et à améliorer l'isolation des logements. Le secteur ne manifeste pas beaucoup d'intérêt à l'égard des projets de la SDRB, pour lesquels il est pourtant rémunéré à 100%; la SDRB prend 30% à son compte grâce à son subside et les 70% restants correspondent au prix d'achat.

L'argument utilisé par les promoteurs immobiliers, qui justifient la piètre qualité de l'isolation par le prix d'achat peu élevé, n'est pas fondé. Par ailleurs, il n'est pas certain qu'un prix plus élevé suffirait à garantir le respect d'une série de normes de qualité.

D'autre part, la volonté de réserver des logements de la SDRB aux revenus les plus faibles et de diminuer le plafond de revenus ne cadre pas avec l'objectif de la SDRB, à savoir investir dans des espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation, pour attirer des ménages à revenus moyens et stimuler la rénovation urbaine et la mixité sociale. Cet objectif est justifié, car renoncer aux revenus moyens et négliger la mixité sociale équivaut à priver les quartiers d'oxygène.

Nous partageons les préoccupations sociales de Mme Dupuis, visant à permettre l'accès des revenus les plus faibles à un logement abordable et de qualité. Mais il existe d'autres instruments et budgets pour y arriver : le plan de rénovation et le plan de construction de 3.500 nouveaux logements sociaux.

On ne peut pas confondre les buts de la SDRB avec ceux des sociétés de logement social. La SDRB s'adresse aux revenus moyens, tandis que les sociétés immobilières publiques et la SLRB jouent leur rôle à l'égard des faibles revenus. Le Fonds du logement est à la croisée des deux.

Depuis des années, les personnes à faible revenu peuvent acquérir un logement de la SDRB grâce à un prêt avantageux auprès du Fonds du logement. Nous sommes donc fort étonnés qu'un collègue du cdH propose de diminuer les plafonds de revenus,

Het minste wat er kan worden gezegd is dat er veel onduidelijkheid bestaat over die mogelijke heroriëntaties en dat daar noch binnen de regering, noch binnen de GOMB al grondig over werd gedebatteerd.

De voorstellen lijken ons ook tegenstrijdig. Men wil de prijzen verhogen op vraag van de privésector, die de woningen voor de GOMB bouwt, omdat de markt dat zou vereisen en omdat men dan ook beter geïsoleerde woningen zou kunnen bouwen. Toch lijkt er niet te weinig interesse te zijn vanwege de privésector om in de GOMB-projecten te stappen. De privésector wordt bovendien voor 100% vergoed: de GOMB neemt 30% voor haar rekening via haar subsidie en de overige 70% vormt de aankoop prijs voor de koper.

De bouwpromotoren gebruiken ten aanzien van de kopers vaak het argument dat ze voor die gesubsidieerde en dus lagere prijs hun eisen inzake bijvoorbeeld isolatie niet te hoog kunnen stellen. Dat argument houdt evenwel geen steek, want die bouwpromotor krijgt wel het volledige bedrag. De GOMB-woningen zouden eigenlijk nu al voldoende geïsoleerd moeten zijn, maar helaas is dat vaak niet het geval. Het is echter nog zeer de vraag of de naleving van een aantal normen en kwaliteitsvereisten kan worden gewaarborgd enkel door een hogere prijs te vragen.

Daarnaast wil men een deel van de GOMB-woningen reserveren voor de laagste inkomens, die dan een grotere korting zouden krijgen, omdat daar de noden het hoogst zijn. Ook het idee om het inkomensplafond te verlagen gaat uit van die bekommernis. Wij zijn de laatste om die noden in twijfel te trekken. Maar de doelstelling van de GOMB is om aan stedelijke vernieuwing te doen door in gebieden van versterkte ontwikkeling van huisvesting en renovatie te investeren en om terug meer middeninkomens in die gebieden en wijken te krijgen. Een terechte en noodzakelijke doelstelling om zo de stedelijke vernieuwing en de sociale mix te stimuleren. Wie de middeninkomens loslaat en de sociale mix verwaarloost, haalt immers de zuurstof uit die wijken.

We delen de sociale bekommernissen van staatssecretaris Dupuis om de laagste inkomens zo snel mogelijk van een betaalbare en kwaliteitsvolle

tout en remettant en question la possibilité d'acquérir un logement de la SDRB grâce à de tels prêts.

Diminuer les plafonds de revenus et augmenter les prix au mètre carré sont des mesures contradictoires. Soit on demande un prix plus élevé et moins de personnes à faible revenu peuvent acheter un logement, soit on octroie davantage de subsides par logement et on bâtit moins de logements. C'est la construction de davantage de logements de qualité qui doit être la priorité, et pas le durcissement des critères d'accès ou l'augmentation du prix.

La ministre est-elle au courant de nouvelles pistes de réflexion de la SDRB ? Celles-ci ont-elles été discutées au conseil d'administration de la SDRB ou au gouvernement ? Va-t-on s'écarter de l'objectif de la SDRB en attirant les revenus moyens, afin de stimuler la mixité sociale et la rénovation urbaine ? Que pense la ministre de la possibilité d'acheter un logement de la SDRB avec un prêt du Fonds du logement ?

woning te voorzien. Maar daarvoor bestaan andere instrumenten en budgetten, namelijk het renovatieplan en het bouwplan voor 3.500 nieuwe sociale woningen.

Men mag de doelstellingen van de GOMB dus niet verwarren met die van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De GOMB is voor de middeninkomens het beste instrument. Voor de laagste inkomensgroepen moeten de openbare vastgoedmaatschappijen en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij hun eigen rol spelen. Het Woningfonds overlapt een beetje beide doelstellingen. Het heeft geen zin die taakverdeling vandaag overhoop te halen.

Lagere inkomensklassen die willen kopen, kunnen via een voordelige lening van het Woningfonds een GOMB-woning verwerven. In bijna elk GOMB-project wordt die formule al jaren met succes toegepast. Groot is dan ook onze verbazing dat een collega van cdH, naast zijn voorstel om de inkomensplafonds te verlagen, de mogelijkheid om een lening van het Woningfonds te gebruiken voor de aankoop van een GOMB-woning, in vraag stelt. Hij gaat uit van de vaststelling dat de lagere inkomens tweemaal langs de kassa passeren.

Het inkomensplafond verlagen en de prijzen per vierkante meter verhogen zijn natuurlijk tegenstrijdige maatregelen. Ofwel vraag je aan de kopers een hogere prijs en zijn minder mensen uit de lagere middeninkomens in staat een woning te kopen, ofwel moet je meer subsidie per woning verlenen en bouw je automatisch minder woningen. Niet het verstrengen van toelatingscriteria of het verhogen van de prijs, maar het bouwen van meer kwaliteitsvolle woningen moet de prioriteit zijn.

Er is dus veel onduidelijkheid en de voorgestelde maatregelen zijn tegenstrijdig.

Is de minister op de hoogte van een aantal nieuwe denksporen in het woningbeleid van de GOMB? Welke? Werden deze nieuwe denksporen besproken in de raad van bestuur van de GOMB of binnen de regering?

Zal men afwijken van de primordiale doelstelling van de GOMB om door het aantrekken van middeninkomens de sociale mix en de

Discussion

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais). - *Je rejoins en grande partie l'analyse de M. Ahidar, mais je trouve que la politique de la SDRB n'est pas contradictoire avec sa vision.*

Vu les résultats de l'enquête de satisfaction et la demande croissante de nouveaux logements moyens, un groupe de travail du conseil d'administration de la SDRB a été chargé, fin 2006, de formuler des propositions concrètes afin d'augmenter la production de logements sans apport supplémentaire d'argent public, et d'en améliorer la qualité.

Le groupe de travail a proposé d'augmenter le prix de vente à un prix maximal de 1.500 euros par mètre carré. Ceci afin de limiter la subsidiation publique par projet et de pouvoir construire plus de logements avec les sommes dégagées.

Il est assez difficile de définir la notion de "revenu moyen".

stadsvernieuwing te stimuleren?

Hoe staat de minister tegenover de bestaande mogelijkheid om met een lening van het Woningfonds een GOMB-woning te kopen?

Bespreking

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris. - Ik ga grotendeels akkoord met de analyse van de heer Ahidar, maar ik vind dat het beleid van de GOMB niet tegenstrijdig is met zijn visie. Ik zal u een zo concreet mogelijk antwoord proberen te geven.

Gelet op de resultaten van het tevredenheidsonderzoek en op de steeds toenemende vraag naar nieuwe GOMB-woningen, werd eind 2006 een werkgroep van de raad van bestuur van de GOMB belast met de opdracht om een aantal concrete voorstellen te formuleren teneinde de productie van de woningen te verhogen en de kwaliteit te verbeteren. Op 1 november 2007 stonden er 6.700 kandidaat-kopers op de wachtlijst van de GOMB.

Het actieplan werd in januari goedgekeurd door de raad van bestuur van de GOMB en op 30 januari 2007 toegelicht in deze commissie. De werkgroep boog zich over de vraag hoe de productie van GOMB-woningen kon worden verhoogd zonder extra overheids geld uit te trekken. De werkgroep stelde voor om de verkoopprijs op te trekken naar een maximale prijs van 1.500 euro per vierkante meter teneinde de subsidie per bouwproject te verlagen. De maatregel is niet bedoeld om de marge van de bouwpromotoren te verhogen of om toe te geven aan de druk van de bouwrijzen, maar om de bijdrage van de overheid per project te beperken en bijgevolg met dezelfde hoeveelheid geld meer woningen te kunnen bouwen. Dat is eigenlijk dezelfde redenering als de uwe, maar dan andersom.

Zoals u weet, is het nogal moeilijk om te definiëren wat een 'middeninkomen' is. We hebben het vaak over lagere of hogere middeninkomens, enzovoort.

M. Fouad Ahidar (*en néerlandais*).- *Il faut clarifier la question.*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (*en néerlandais*).- *En effet.*

Nous avons constaté que cette mesure laisserait de côté une partie des revenus moyens les plus bas.

Il a donc été proposé d'introduire un deuxième prix maximum de 1.200 euros par m² pour les revenus moyens ayant un revenu brut imposable d'environ 35.000 euros. La moitié des logements de la SDRB serait réservée à ces candidats.

Le revenu brut moyen des acheteurs de la SDRB, qui ont acquis un total de 121 logements au cours du premier semestre de cet année, s'élève à 39.400 euros. Les mesures proposées feront en sorte d'attirer les revenus moyens et de favoriser la mixité sociale. La faisabilité technique et réglementaire des propositions doit encore être étudiée par les services de la SDRB. En attendant, d'autres possibilités sont envisagées pour augmenter la production sans renforcer l'apport d'argent public.

Contrairement à ce que vous dites, c'est la SDRB et non les promoteurs immobiliers qui édicte les normes d'isolation des logements de la SDRB. Le 22 juillet 2007, le conseil d'administration de la SDRB a décidé de ramener les normes d'isolation pour tous les nouveaux projets à un niveau K30 (basse énergie) et K15 (maison passive). La SDRB prend les devants en matière de construction durable en Région bruxelloise.

Nous avons été informés des propositions de la SDRB. Mais tant qu'il s'agit de propositions, nous ne pouvons en débattre au gouvernement.

En 2005, 17 acquéreurs de logements de la SRDB sur 202 ont bénéficié d'un prêt du Fonds du logement. Vu le nombre limité de cas, le problème ne semble pas fondamental.

Une bonne répartition des tâches entre les différents dispositifs est nécessaire pour répondre efficacement aux besoins de la population. Je ne pense toutefois pas que les propositions de la SDRB soient contraires à cet objectif.

De heer Fouad Ahidar.- Daar moet dan duidelijkheid over komen.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Inderdaad.

We hebben vastgesteld dat een deel van de lagere middeninkomens door deze maatregel uit de boot zouden vallen.

Er werd dan ook voorgesteld om een tweede maximumprijs van 1.200 euro per vierkante meter in te voeren voor de lagere middeninkomens met een bruto belastbaar inkomen van ongeveer 35.000 euro. De helft van de GOMB-woningen zouden voorbehouden worden voor deze kandidaten.

Ik wijs erop dat het gemiddelde bruto-inkomen van de GOMB-kopers die tijdens het eerste semester van dit jaar samen 121 woningen kochten, 39.400 euro bedraagt. De voorgestelde maatregelen zullen er wel degelijk toe leiden dat middeninkomens worden aangetrokken en dat de sociale gemengdheid wordt bevorderd. De haalbaarheid van de voorstellen op technisch en reglementair gebied wordt nog onderzocht door de diensten van de GOMB. Ondertussen worden nog andere mogelijkheden overwogen om de productie op te drijven zonder meer overheidsgeld uit te geven.

Ik wou nog iets rechtzetten inzake de isolatienormen. In tegenstelling tot wat u zegt, zijn het niet de bouwpromotoren die de isolatienormen van de GOMB-woningen bepalen, maar wel degelijk de GOMB zelf. De raad van bestuur van de GOMB heeft op 22 juni 2007 beslist om de isolatienormen voor alle nieuwe projecten op K30 (lage energie) of K15 (passiefgebouw) te brengen. Ik weet niet in hoeverre dat realistisch of haalbaar is, gelet op de prijzen en de vraag, maar we gaan wel in de goede richting. De GOMB neemt het voortouw op het gebied van duurzaam bouwen in het Brussels Gewest.

Wij werden uiteraard door onze vertegenwoordigers in de raad van bestuur geïnformeerd over de werkvoorstellen van de GOMB, maar zolang het louter om werkvoorstellen gaat, kunnen wij die niet in de regering bespreken.

M. Fouad Ahidar (*en néerlandais*).- *La mixité sociale ne sera donc pas compromise ?*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (*en néerlandais*).- *Non. La SDRB n'interviendra pas davantage en matière de logement social.*

M. Fouad Ahidar (*en néerlandais*).- *Vous avez évoqué un revenu maximum de 35.000 euros. Cette réduction vaut-elle pour tout le monde ?*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (*en néerlandais*).- *Il s'agit de revenus bruts imposables.*

M. Fouad Ahidar (*en néerlandais*).- *Je vous remercie.*

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE MME FRANÇOISE SCHEPMANS

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

**concernant "le projet de conversion des
immeubles de bureaux en immeubles à
appartements".**

In 2005 genoten 17 van de 202 kopers van GOMB-woningen tevens een lening van het Woningfonds. Die kopers voldeden aan de normen die door de beide instellingen werden gesteld. Gezien het beperkt aantal gevallen lijkt ons dit echter geen fundamenteel probleem te stellen.

Ik ben het volkomen met u eens dat een goede taakverdeling tussen de verschillende instrumenten noodzakelijk is om efficiënt op de behoeften van de bevolking te kunnen inspelen. Ik denk evenwel niet dat de werkvoorstellen van de GOMB in strijd met die doelstelling zijn.

De heer Fouad Ahidar.- De sociale mix zal dus niet in het gedrang komen?

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Neen. De GOMB zal evenmin op het vlak van de sociale huisvesting optreden.

De heer Fouad Ahidar.- U had het over een maximuminkomen van 35.000 euro. Geldt die vermindering voor iedereen?

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Het gaat om het bruto belastbaar inkomen.

De heer Fouad Ahidar.- Ik dank u voor uw duidelijke antwoord.

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW FRANÇOISE SCHEPMANS

**TOT MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GE-
WEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING
EN STEDENBOUW,**

**betreffende "het project voor de
verbouwing van kantoorgebouwen tot
appartementen".**

M. le président.- A la demande de l'auteure, excusée, et avec l'accord de la secrétaire d'Etat, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE MME CARLA DEJONGHE

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

concernant "la baisse du nombre de logements mis en location sur le marché privé".

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

Mme Carla Dejonghe (*en néerlandais*).- *Le nombre d'immeubles de rapport mis en vente par le plus grand site immobilier belge sur internet est en forte augmentation par rapport à l'année dernière. Le Syndicat national des propriétaires (SNP) déduit par ailleurs de la diminution de 7% du nombre d'utilisateurs du service indexation que moins de logements ont été loués.*

A Bruxelles, cette diminution est d'environ 10%. C'est probablement dû à la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale ; les locataires insolubles sont de plus en plus nombreux et les propriétaires décident plus rapidement de vendre.

Selon le SNP, 10 à 15% des propriétaires d'un logement mis en location envisagent de le vendre, en raison du renforcement de la loi relative aux

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, en met instemming van de staatssecretaris, wordt de interpellatie naar een volgende vergadering verschoven.

MONDELINGE VRAGEN

De voorzitter.- Aan de orde zijn de mondelinge vragen.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CARLA DEJONGHE

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

betreffende "het afnemende aantal huurwoningen op de privémarkt".

De voorzitter.- Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe.- Enkele dagen geleden werd bekendgemaakt dat het aantal opbrengstwoningen dat te koop wordt aangeboden op de grootste Belgische immobiliënwebsite sterk is toegenomen in vergelijking met vorig jaar. Het aandeel van opbrengstwoningen zou naar 2 tot 3 procent gestegen zijn op de immobiliënwebsites. Ook het Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES) wijst erop dat het aantal gebruikers van de indexdienst met 7% is gedaald en leidt daaruit af dat er minder woningen worden verhuurd.

In Brussel lijkt deze tendens zich nog in grotere mate voor te doen. De daling bedraagt hier ongeveer 10%. Dat is waarschijnlijk te wijten aan de armoede in het Brussels Gewest, waardoor er meer insolvable huurders zijn en eigenaars door problemen en een afname van hun rendement

baux à loyer et de la limitation des droits des propriétaires. Ainsi, la garantie locative obligatoire a été réduite de trois à deux mois de loyer, une procédure d'expulsion doit être précédée d'une tentative de réconciliation, un certificat de performance énergétique - coûtant 250 euros - devra être établi à partir de l'année prochaine et un détecteur de fumée devra être placé dans chaque logement mis en location.

En outre, les bailleurs sont souvent la tête de turc des débats sur le logement. Les propriétaires sont donc de moins en moins enclins à investir dans la qualité d'un bien immobilier.

Etant donné le grand nombre de locataires et les problèmes aigus de logement, une diminution du nombre de logements mis en location à Bruxelles aurait des conséquences néfastes. Les pouvoirs publics ne peuvent pas répondre seuls à la demande de logements. Une diminution du nombre de logements privés augmentera encore la pression sur le secteur public.

Disposez-vous de chiffres pour notre Région ? Constatez-vous une augmentation des ventes d'immeubles de rapport ? A Bruxelles, encourage-t-on la mise en location de logements, comme cela se fait en Flandre ? Le nombre de logements mis en location par les Agences immobilières sociales (AIS) augmente-t-il ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais). - *Je ne comprends pas bien votre raisonnement, selon lequel la vente de maisons de rapport signifie la perte automatique de logements locatifs sur le marché privé. De tels biens peuvent être achetés par des investisseurs qui mettent à*

sneller beslissen om te verkopen.

Uit een onderzoek van het AES blijkt dat 10 tot 15% van de eigenaars van een huurpand overweegt om het te verkopen. De verstrenging van de huurwet en de inperking van de rechten van de eigenaars zijn daarvan de oorzaak. Zo is de verplichte huurwaarborg verlaagd van 3 naar 2 maanden huurgeld en moet een uitzettingsprocedure nu voorafgegaan worden door een verzoeningspoging. Het is echter vooral de verplichting om vanaf volgend jaar een energieprestatiecertificaat te laten opstellen, dat 250 euro zal kosten, die een belangrijke rol speelt. In Brussel geldt bovendien de verplichting dat in elke huurwoning een rookdetector moet worden geplaatst.

We mogen niet vergeten dat verhuurders vaak de kop van Jut zijn in elk huisvestingsdebat. Al de voornoemde redenen leiden ertoe dat eigenaars steeds minder geneigd zijn om nog te investeren in de kwaliteit van een onroerend goed. Dat is geen goede zaak.

Gelet op het grote aantal huurders en de nijpende huisvestingsproblemen zou een daling van het aantal huurwoningen in Brussel nefaste gevolgen hebben. Het is duidelijk dat de overheid niet alleen een oplossing kan bieden voor de enorme vraag naar huisvesting. Een afname van de privé-woningen zal de druk op de openbare sector nog doen toenemen.

Beschikt u over cijfers voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest? Stelt u vast dat de verkoop van huurpanden toeneemt? Worden er in Brussel initiatieven genomen om eigenaars ertoe aan te sporen om huurwoningen op de markt te brengen, zoals ook in Vlaanderen gebeurt? Is er een toename vast te stellen van het aantal woningen die verhuurd worden door sociale verhuurkantoren?

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris. - Ik heb uw vraag pas gisteren ontvangen en het is niet eenvoudig om binnen zulk een korte tijdspanne de gevraagde cijfers te bekomen. Ik heb de commissievoorzitter op dit probleem gewezen en hij zal trachten de werkzaamheden in de

leur tour le bien en location.

Je doute également que les raisons que vous citez impliquent un désintéret des propriétaires pour leur propriété. Les nouvelles dispositions en matière de garantie locative contribuent avant tout à un meilleur positionnement des locataires sur le marché locatif, mais elles ne modifient en rien leurs obligations contractuelles.

Le certificat relatif à la performance énergétique sera obligatoire pour les logements loués, mais aussi pour ceux qui sont vendus. Et même si ces mesures entravent la dynamique du marché privé, elles sont indispensables pour l'intérêt général et d'un point de vue européen.

Par ailleurs, je ne vous rejoins pas quand vous dites que le placement obligatoire de détecteurs de fumée représente une dépense exorbitante pour les propriétaires. Le prix moyen est en effet de 25 euros pièce.

Mme Carla Dejonghe (en néerlandais).- *Je n'ai pas voulu dire que l'acquisition d'un détecteur de fumée était une dépense excessive, puisque cet appareil peut sauver des vies. Je l'ai seulement donné comme exemple d'une série de petites dépenses qui, ensemble, forment un gros montant.*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat (en néerlandais).- *Cette mesure est aussi dans l'intérêt*

toekomst beter te organiseren. Ik zal u niettemin een eerste antwoord geven.

Ik begrijp uw redenering niet goed dat de verkoop van opbrengstwoningen automatisch het verlies van huurwoningen op de privémarkt zou betekenen. Dergelijke woningen kunnen worden doorverkocht aan investeerders die op hun beurt het pand te huur stellen. Een investering in onroerend goed biedt op lange termijn immers nog steeds een hoger rendement dan bepaalde financiële beleggingen.

Ik betwijfel eveneens dat de redenen die u opsomt ertoe leiden dat de eigenaars minder belangstelling in hun eigendom hebben. De nieuwe bepalingen aangaande de huurwaarborg hebben in de eerste plaats bijgedragen tot een betere positionering van de huurders op de huurmarkt. Die nieuwe bepalingen veranderen echter niets aan hun contractuele verplichtingen.

Het energieprestatiecertificaat zal niet alleen verplicht zijn voor de woningen die worden verhuurd, maar ook voor de woningen die worden verkocht. En ook al zouden die maatregelen de dynamiek van de privémarkt verstoren, dan nog zijn die energiemaatregelen onvermijdelijk, zowel vanuit een Europees standpunt als vanuit het algemeen belang.

Ik ben het daarnaast niet eens met uw bewering dat de verplichte plaatsing van rookdetectoren een ongehoorde uitgave voor de eigenaars is. De gemiddelde kostprijs bedraagt 25 euro per stuk. Zelfs indien er 2 of 3 detectoren nodig zijn in een middelgrote woning, is dat nog altijd geen onoverkomelijke uitgave. Die detectoren kunnen niet enkel het leven van de huurders redden; zij betekenen ook voor de eigenaars een extra bescherming van hun eigendom.

Mevrouw Carla Dejonghe.- Ik bedoelde helemaal niet dat ik de aanschaf van rookdetectoren een ongehoorde uitgave vind. Ik gaf dit enkel als voorbeeld van een hele reeks kleine kosten die samen wel een groot bedrag vormen. Ik heb echter nooit beweerd dat ik dit niet nuttig vind. Dit kan immers iemand het leven redden.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris.- Natuurlijk. Maar ook het bezit van de eigenaar

du propriétaire, dont elle préserve les biens.

Des données statistiques précises sur la nature des transactions immobilières en Région bruxelloise sont publiées régulièrement par le SPF Economie et l'Institut national des statistiques (INS). Elles sont disponibles depuis 1975 jusqu'aux premiers six mois de 2007, et permettent de suivre l'évolution réelle du nombre de transactions immobilières.

Les observations empiriques relatives au nombre d'annonces commerciales publiées sur le site web que vous évoquez ne sont pas confirmées par ces statistiques. L'augmentation du nombre d'annonces pour des immeubles de rapport ne signifie rien en soi, et est plutôt contredite par l'INS. Le nombre de transactions pour l'achat d'immeubles de rapport, d'appartements et de parties d'immeubles, a diminué au cours des premiers six mois de 2007 par rapport à 2006, ce qui est lié à la hausse des taux d'intérêt.

Quant au soutien régional aux propriétaires d'immeubles à usage locatif, j'ai consacré une attention particulière aux AIS, qui sont intéressantes pour les propriétaires, pour les locataires et pour la Région. Le mécanisme répond à votre crainte et à celle du SNP, relative à la garantie de rendement. Les AIS veillent non seulement à ce que l'immeuble soit remis au propriétaire dans l'état initial à la fin du contrat, mais couvrent aussi le risque de chômage locatif pour le propriétaire, en garantissant un revenu mensuel fixe.

En confiant son bien à une AIS, le propriétaire pourra bénéficier de mesures d'aide à la rénovation, normalement réservées aux propriétaires occupant leur bien.

Les AIS gèrent actuellement 1.900 logements, un nombre qui a déjà doublé et que nous espérons augmenter à 2.000 unités pour la fin de cette législature, ce qui ne devrait pas poser de problème.

Je ne puis néanmoins pas vous fournir actuellement de réponse plus détaillée, car il m'était impossible d'analyser toutes les statistiques en un si court délai.

vrijwaren. De maatregel is er dus ook in het belang van de eigenaar.

Er bestaan voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nauwkeurige statistische gegevens in verband met de aard van de vastgoedtransacties. Die worden regelmatig gepubliceerd door de FOD Economie en het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS). De gegevens zijn beschikbaar vanaf het jaar 1975 tot en met de eerste zes maanden van 2007. Daardoor is het mogelijk om de reële evolutie na te gaan van het aantal vastgoedtransacties voor de eigendommen waar u het over heeft. Ik had echter onvoldoende tijd om deze gegevens door te nemen voor deze vergadering.

De empirische waarnemingen in verband met het aantal commerciële advertenties op de website die u vermeldt, worden niet bevestigd door de beschikbare statistieken. De stijging van het aantal advertenties voor opbrengsteigendommen betekent op zich niets en wordt veeleer tegengesproken door de statistieken van het Nationaal Instituut voor de Statistiek. Zowel voor de verkoop van opbrengsthuisen, van appartementen en van delen van gebouwen, daalde het aantal transacties tijdens de eerste zes maanden van 2007 in vergelijking met 2006, wat te maken heeft met de gestegen interesten.

In verband met de gewestelijke steun voor eigenaars van huurpanden, heb ik in het bijzonder aandacht geschonken aan de sociale verhuurkantoren, die zowel voor de eigenaars, voor de huurders als voor het gewest voordelig zijn. Het mechanisme biedt bovendien een mogelijk antwoord op uw vrees, die ook door het AES verwoord wordt, in verband met de opbrengstzekerheid van de privéhuurmarkt. De sociale verhuurkantoren zorgen er immers niet alleen voor dat het pand aan het einde van de overeenkomst in zijn originele staat aan de eigenaar wordt overgedragen, zij dekken bovendien het risico op huurleegstand door de eigenaar een vast maandelijks inkomen te verzekeren.

Door een verhuurpand aan een sociaal verhuurkantoor toe te vertrouwen, komt een eigenaar in aanmerking voor steunmaatregelen voor renovatie en dergelijke die normaliter enkel

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

Mme Carla Dejonghe (*en néerlandais*).- *Je comprends qu'il vous soit difficile de répondre en ayant disposé d'un délai aussi court. Je n'ai été informée que hier de l'inscription de ma question à l'ordre du jour.*

M. Fouad Ahidar (*en néerlandais*).- *J'ai également été informé tardivement de la prise en compte de ma question. Ceci est exceptionnel et ne m'était jamais arrivé auparavant. Que le président ne considère pas ceci comme un reproche à son égard.*

M. le président (*en néerlandais*).- *Je ne le considère pas comme tel.*

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'état. - Il s'agit d'un problème structurel. La décision de prendre en considération les questions et interpellations est prise le mercredi de la semaine précédente. Il est donc impossible de les mettre à l'agenda le mardi de la semaine suivante, car la question ne parvient pas au ministre avant jeudi ou vendredi, dans le meilleur des cas. Comment voulez-vous qu'on fournisse une réponse correcte ? Sauf dans le cas de questions très simples, nous ne pouvons pas obtenir les éléments statistiques et réglementaires en consulter l'administration à temps. Cela nous empêche de formuler des bonnes réponses.

- *L'incident est clos*

voorbehouden zijn voor eigenaars-bewoners. Op de privémarkt komen ze niet in aanmerking voor dergelijke toelagen.

Het aantal woningen dat door de sociale verhuurkantoren wordt verhuurd, is reeds verdubbeld. Het is onze bedoeling om het aantal tegen het einde van deze legislatuur op 2.000 eenheden te brengen. Op dit ogenblik beheren de sociale verhuurkantoren reeds meer dan 1.900 panden, dus dat zal geen probleem zijn.

Een meer gedetailleerd antwoord kan ik u niet geven omdat het onmogelijk is om op zulke korte tijd alle statistieken te analyseren.

De voorzitter. - Mevrouw Dejonghe heeft het woord.

Mevrouw Carla Dejonghe. - Ik begrijp dat het moeilijk was om na zo weinig tijd te antwoorden. Eerlijk gezegd verbaast het me dat u erin geslaagd bent, want ik kreeg gisteren pas de bevestiging dat mijn vraag op de agenda stond.

De heer Fouad Ahidar. - Ik wil opmerken dat ik ook zeer laat ben ingelicht dat mijn vraag vandaag aan bod zou komen. Dat is uitzonderlijk, het is me nog nooit eerder overkomen. Ik bedoel het nog niet als een verwijt voor de voorzitter.

De voorzitter. - Neen, ik vat het ook niet op als een verwijt.

Mevrouw Françoise Dupuis, Staatssecretaris (*in het Frans*).- *Het is een structureel probleem. We krijgen geen tijd genoeg om de vragen op een correcte manier te kunnen beantwoorden.*

- *Het incident is gesloten.*

QUESTION ORALE DE MME NADIA EL YOUSFI

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

**concernant "l'octroi de points de priorité
dans le logement social aux femmes victimes
de violences conjugales".**

M. le président.- La parole est à Mme El Yousfi.

Mme Nadia El Yousfi.- Ma question rejoint partiellement une question similaire qui vous a été posée en mai dernier par Mme Fremault. A l'occasion de la récente campagne Ruban blanc, il me semble opportun d'évoquer à nouveau ce sujet, afin d'éclairer quelques points qui paraissent encore obscurs ; de mener une réflexion et d'envisager la possibilité de certaines réalisations dans notre Région.

La problématique de la violence conjugale soulève le problème du logement des femmes battues qui ont quitté le domicile conjugal pour fuir la violence. Ces femmes sont accueillies, souvent avec leurs enfants, dans des maisons d'accueil et des logements de transit qui répondent le mieux possible à l'urgence de leur situation. Malheureusement, étant donné le manque de places disponibles et le caractère naturellement temporaire de ces services, la question de la reconstruction à long terme d'une femme ayant subi des violences se pose bien évidemment.

En effet, si l'on ne peut que louer les dispositifs mis en place à Bruxelles, qui apportent un soutien médical, juridique, psychologique et social à ces femmes en détresse, il faut également penser à leur avenir. Or, après le processus de prise en charge immédiat, beaucoup de ces femmes seules se retrouvent, faute de moyens, dans l'impossibilité de trouver un logement digne de ce nom, qui leur permettrait de reconstruire leur vie et leur famille.

Le problème du relogement de ces femmes doit

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
NADIA EL YOUSFI**

**AAN MEVROUW FRANÇOISE DUPUIS,
STAATSSECRETARIS VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GE-
WEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING
EN STEDENBOUW,**

**betreffende "de toekenning van
voorrangspunten in de sociale huisvesting
aan vrouwen die het slachtoffer zijn van
huiselijk geweld".**

De voorzitter.- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi (in het Frans).- *Naar aanleiding van de recente Witte Lintjescampagne wil ik het huisvestingsprobleem aankaarten dat veel vrouwen ondervinden wanneer zij het echtelijk huis, vaak samen met hun kinderen, ontvluchten om aan het huiselijk geweld te ontsnappen. In een eerste fase kunnen zij terecht in onthaalhuizen en transitwoningen, maar gezien het gebrek aan beschikbare plaatsen en het tijdelijk karakter van die diensten, moet er dringend over oplossingen op langere termijn worden nagedacht.*

Na de eerste tenlasteneming hebben heel wat vrouwen het om financiële redenen moeilijk om een menswaardige woning te vinden die hen in staat stelt een nieuw leven te beginnen.

De verenigingen weten hoe moeilijk het voor vrouwen is om de geweldscyclus te doorbreken. Die geweldscyclus vertoont verschillende fasen: een eerste fase waarin de spanningen oplopen, een tweede fase waarin die spanningen in geweld resulteren, een derde fase waarin de dader het geweld tracht te verantwoorden en tot slot de vierde fase van verzoening. Het is tijdens die laatste fase dat vrouwen vaak terug naar huis keren.

De mogelijkheid om over een sociale woning te beschikken, zou de slachtoffers kunnen helpen die cyclus van geweld te doorbreken, aangezien zij hierdoor nieuwe toekomstperspectieven krijgen.

donc impérativement être posé. Sa résolution est l'une des solutions à l'endigement des cycles de violence. En effet, on sait que les situations de violence entre partenaires sont constituées de cycles: un premier cycle de tension, un deuxième cycle ou éclate l'agression, un troisième cycle de justification, et enfin, un cycle de rémission, appelé aussi « lune de miel ». C'est durant la dernière phase de ce cycle que beaucoup de femmes reviennent au foyer.

Les associations connaissent d'énormes difficultés à faire sortir les femmes et leurs enfants de ces cycles de violence. Cette tâche est rendue d'autant plus difficile que les femmes, à la suite de leur départ, se retrouvent sans perspectives d'avenir et de reconstruction à long terme. La possibilité d'avoir accès à un logement social contribuerait à briser ces cycles de violence, en leur permettant d'avoir l'espoir de reconstruire leur vie décemment.

Le logement social accessible dans des délais raisonnables représente donc, au terme du processus de prise en charge immédiat, l'une des solutions de réinsertion à long terme pour ces femmes. Les sociétés de logement sont en mesure d'accorder des dérogations et d'apprécier des situations de détresse. Mais leurs décisions restent néanmoins arbitraires, subjectives et floues aux yeux de la victime. Celle-ci risque donc non seulement de ne pas saisir les réelles possibilités qui s'offrent à elle, mais également de se sentir contrainte de se justifier. Au pire, elle pourrait même estimer que son cas ne peut pas être apprécié comme étant une situation de réelle détresse.

Vous conviendrez avec moi que cela pourrait avoir d'importantes conséquences psychologiques pour les personnes concernées. Il serait donc préférable que le droit à un logement social soit reconnu officiellement. Ceci, tant au niveau éthique, pour la reconnaissance du statut de victime aux femmes violentées, qu'au niveau psychologique, pour éviter le cas par cas qui manquerait d'objectivité et pourrait fragiliser la personne plus encore.

Le 6 septembre 2007, le gouvernement wallon a adopté un arrêté organisant la location dans les logements sociaux wallons. Il octroie huit points de priorité aux victimes de violences conjugales quittant un logement. Il s'agit du maximum en

Een binnen een redelijke termijn beschikbare sociale woning is dus vaak een belangrijk deel van een langetermijnoplossing voor vrouwen die het slachtoffer zijn van partnergeweld. De huisvestingsmaatschappijen kunnen afwijkingen van de regels toelaten en rekening houden met noodsituaties. In de ogen van de slachtoffers blijven hun beslissingen echter arbitrair. Het risico bestaat dat zulke vrouwen niet gebruik maken van beschikbare mogelijkheden en zich verplicht voelen om hun situatie te verantwoorden.

Dit kan ernstige psychologische wonden slaan. De regering moet dan ook officieel erkennen dat slachtoffers van partnergeweld recht hebben op een sociale woning.

Op 6 september 2007 nam de Waalse regering een uitvoeringsbesluit krachtens hetwelk slachtoffers van partnergeweld die een sociale woning verlaten, extra voorkeurrechten krijgen voor een nieuwe sociale woning. Komt er een gelijkaardige maatregel in het Brussels Gewest?

regard des normes actuellement en vigueur. Les autorités ont donc retenu et traduit dans les faits la nécessité impérieuse d'aménager une solution de logement à l'attention des femmes battues. Dès lors, et pour toutes les raisons qui ont été évoquées, pourrions-nous envisager une mesure similaire en Région Bruxelloise et accorder des points de priorité aux femmes victimes de violences conjugales ?

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

Mme Françoise Dupuis, secrétaire d'Etat. - Comme l'interpellatrice le fait remarquer, sa question porte sur le même objet que la question orale qui avait été posée par Mme Fremault au mois de mai. Par la force des choses, j'y répondrai de la même façon. J'irai donc à l'essentiel.

Votre préoccupation centrale consiste à vous demander dans quelle mesure le logement social peut répondre à différents besoins, alors que de nombreux dispositifs sociaux sont saturés à Bruxelles. Je ne peux que vous inviter à poser cette question aux instances où ces dispositifs sont en discussion. Comme nous l'avions évoqué précédemment, il est exact que les centres d'accueil pour femmes victimes de violences conjugales sont en nombre insuffisant dans notre Région. C'est d'ailleurs le cas de beaucoup d'autres mécanismes d'accueil. Je vous invite donc, une fois encore, à poser votre question là où une réponse peut y être apportée. Je dois également rappeler que près de 25.000 personnes sont inscrites sur les listes d'attente d'un logement social et que les besoins sociaux des familles bruxelloises, dont le taux d'appauvrissement général est évident, sont de plus en plus criants.

Les femmes victimes de violences conjugales méritent aussi que nous leur accordions une attention toute particulière en raison de leur situation et de celle de leurs enfants. Cependant, je vois difficilement comment nous pourrions assurer, dans le logement social, l'accompagnement et le suivi social, médical et psychologique nécessaires à la prise en charge des femmes victimes de violences. Je ne crois pas que le problème serait automatiquement résolu s'il leur était permis d'occuper un logement social sans accompagnement social. Mais une fois de plus,

De voorzitter. - Mevrouw Dupuis heeft het woord.

Mevrouw Françoise Dupuis, staatssecretaris (in het Frans). - *U vraagt zich af hoe de sociale huisvesting verschillende noden kan opvangen, nu heel wat sociale instellingen oververzadigd zijn. Dat kan u best vragen aan die instellingen. Er zijn in Brussel inderdaad te weinig opvangcentra voor vrouwen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld. Ook aan heel wat andere opvangmechanismen is er een tekort. U moet daarover vragen stellen op de juiste plaatsen. Er staan bijna 25.000 mensen op de wachtlijsten voor sociale huisvesting en de sociale noden van de Brusselse gezinnen worden groter en groter.*

Slachtoffers van huiselijk geweld en hun kinderen verdienen bijzondere aandacht. Ik zie echter niet in hoe we de sociale, medische en psychologische begeleiding van deze vrouwen kunnen inpassen in de sociale huisvesting. Als ze een sociale woning krijgen zonder begeleiding, lost dat niet zomaar hun problemen op. We moeten wel de middelen zo besteden dat we de begeleide opvang vergemakkelijken, maar dat heeft niet rechtstreeks met de sociale huisvesting te maken.

Deze vrouwen prioriteit geven is geen oplossing. Ik verkies het huidige systeem. De slachtoffers van geweld moeten snel geholpen worden. Als ze niet al een tijdje op de wachtlijst voor sociale huisvesting staan, is zo'n snelle oplossing via de sociale huisvesting niet gegarandeerd. De voorkeursbehandelingen die u arbitrair noemt, zijn dat helemaal niet, maar weerspiegelen de wil en de handelswijze van alle huisvestingsmaatschappijen.

Ik heb vertrouwen in de beslissingen van deze maatschappijen. Slachtoffers van geweld, die dringend hulp nodig hebben, krijgen wel degelijk

cette question doit être abordée au sein d'autres instances. J'en reviens donc à la diversification des moyens, puisqu'il s'agit de faciliter des expériences d'accueil accompagné. Ce n'est pas un problème étranger à nos préoccupations, mais cela ne concerne pas directement le logement social, qui essaie, vaille que vaille, de répondre à une pression très forte.

Je ne suis pas sûre que l'octroi de titres de priorité spécifiques constitue la solution offrant les meilleures garanties. Pour vous le dire très clairement, je préfère le système actuel. En effet, comme vous le faites remarquer, les femmes victimes de violences ont besoin d'une solution rapide. Or, à moins que la personne ne soit déjà inscrite depuis un certain temps sur les listes d'attente de logements sociaux, le réalisme oblige à dire que cette voie n'assure pas la rapidité. En revanche, ce que vous qualifiez d'arbitraire - et vous imaginez bien que je n'accepte pas ce terme - n'est autre que la volonté et la pratique de l'ensemble des sociétés de logement. Elles se manifestent par la délivrance de dérogations dans certains cas précis, et ce après appréciation des situations de détresse auxquelles elles sont confrontées.

Je réitère toute ma confiance dans les décisions que ces sociétés peuvent prendre à cet égard. Je vous confirme que des dérogations sont accordées aux femmes victimes de violences, dont la situation nécessite une aide urgente. Par conséquent, parler d'arbitraire me paraît déplacé. Les délégués sociaux veillent tout particulièrement à ce que les situations à examiner soient le plus justement possible appréhendées par les conseils d'administration des sociétés. On leur reproche suffisamment de s'occuper avant tout des cas de détresse, et notamment des personnes les plus pauvres !

Heureusement que le logement social est régionalisé. En effet, si nous devions faire la même chose que la Région wallonne, j'ignore comment nous ferions pour répondre aux besoins de notre population. La situation est déjà suffisamment difficile !

Je conclurai sur la réforme de la réglementation relative au logement social en Région wallonne, en me limitant au champ occupé par la question de

een voorkeursbehandeling. De sociale afgevaardigden zien erop toe dat de raden van bestuur van de maatschappijen deze gevallen zo rechtvaardig mogelijk beoordelen. U kunt hen niet verwijten dat ze zich in de eerste plaats bezighouden met de meest ernstige gevallen van armoede.

Gelukkig is het huisvestingsbeleid geregionaliseerd. Het zou in Brussel ondoenbaar zijn om dezelfde maatregelen te nemen als in Wallonië.

Het Waalse besluit treedt in werking op 1 januari 2008 en geeft vrouwen die het slachtoffer zijn van partnergeweld extra voorkeurrechten. Zulke maatregelen gelden echter ook voor heel wat andere categorieën, zoals gescheiden mensen met kinderen ten laste. Het tekort aan sociale woningen is in Brussel zodanig groot dat we die trend onmogelijk kunnen volgen.

Het is natuurlijk mooi om bijvoorbeeld extra rechten toe te kennen aan werkzoekenden, maar dat is niet haalbaar in Brussel.

Doordat het Waals Gewest steeds meer extra voorkeurrechten toekent aan heel wat bevolkingscategorieën, neemt het gewicht van die extra voorkeurrechten in feite af omdat het aantal sociale woningen hoedanook beperkt blijft. Bovendien is de Waalse minister van Huisvesting van plan om tegen 2012 zo'n 10.000 sociale woningen te verkopen. Dat kunnen we in Brussel beter niet doen.

Mme El Yousfi. Je confirme donc que le nouvel arrêté, qui entrera en vigueur au 1er janvier 2008, permettra effectivement aux femmes victimes de violences de bénéficier de huit points supplémentaires. Cependant, cet arrêté prévoit aussi des points de priorité pour de nombreuses autres catégories de personnes. Il s'agit par exemple des personnes divorcées ou en instance de divorce et ayant des enfants à charge. De combien de points bénéficient-elles ? Je vous le donne en mille : huit ! Il n'est donc pas nécessaire de consulter longuement l'Institut National de Statistique pour constater que nous rencontrerions un sérieux problème en appliquant cette mesure en Région bruxelloise.

Les ménages dont les conjoints sont âgés de moins de trente ans se voient attribuer six points de priorité, tandis que le demandeur d'emploi inoccupé, la femme seule enceinte ou le parent seul avec un ou plusieurs enfants à charge obtiennent deux points. Cette dernière mesure est également en vigueur chez nous. Toutes ces mesures sont sympathiques, mais nous rencontrerions de sérieuses difficultés en les appliquant.

On constate donc une accumulation de points de priorité en Région wallonne. Il me semble que, dans ce contexte, l'attribution de points de priorité perd de son intérêt, d'autant que le nombre de logements disponibles reste toujours aussi limité. Par ailleurs, comme vous le savez, le ministre wallon du logement projette de vendre 10.000 logements sociaux d'ici à 2012. Je ne propose pas - et vous ne le proposez pas davantage - de nous engager sur cette voie et d'adopter cette politique-là.

M. le président. - La parole est à Mme El Yousfi.

Mme Nadia El Yousfi. - Je mets le mot 'arbitraire' entre guillemets, car il s'agit du vécu de certaines victimes. Heureusement, il existe une possibilité de dérogation pour certaines catégories de personnes. Par ailleurs, les sociétés de logement, même si elles disposent d'un service social, ne peuvent accompagner toutes les situations difficiles. Nous nous en rendons bien compte sur le terrain, où d'autres associations pratiquent très

De voorzitter. - Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

Mevrouw Nadia El Yousfi *(in het Frans).* - *Sommige slachtoffers van partnergeweld ervaren het beleid als arbitrair. Gelukkig kan er in bepaalde gevallen worden afgeweken van de regels. De huisvestingsmaatschappijen kunnen niet alle probleemgevallen begeleiden. Ik wou vooral vragen dat slachtoffers van partnergeweld sneller in aanmerking komen voor een sociale woning.*

bien l'accompagnement, qu'il soit social ou pas. Ma question portait davantage sur la possibilité d'offrir à ces femmes un accès plus rapide à l'accompagnement au niveau des logements.

- *L'incident est clos*

- *Het incident is gesloten.*
