



SESSION ORDINAIRE 2020-2021

2 JUIN 2021

PARLEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**en faveur d'une modification de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, visant à autoriser toutes les agences immobilières sociales agréées à prendre en gestion des logements présentant une surface minimale de 18 mètres carrés moyennant le respect de certaines conditions**

(déposée par Mme Joëlle MAISON (F),  
MM. Mohamed OURIAGHLI (F),  
Arnaud VERSTRAETE (N), Mmes Zoé GENOT (F),  
Carla DEJONGHE (N) et M. Fouad AHIDAR (N))

**Développements**

Vingt-deux ans après sa reconnaissance officielle par la Région de Bruxelles-Capitale en 1998, le secteur des agences immobilières sociales (AIS) peut se prévaloir d'un bilan très positif qui se traduit principalement par la croissance rapide et continue du nombre de logements qu'il parvient à « socialiser » sur le marché locatif privé. Les dernières statistiques officielles publiées par la Fédération des Agences Immobilières Sociales (FEDAIS) révèlent qu'entre 1998 et 2020, le nombre de logements mis en location par l'intermédiaire des AIS bruxelloises est passé de 500 à 7.000, progressant ainsi, en moyenne, d'environ 300 unités par an. Cette expansion du parc locatif des AIS bruxelloises s'est considérablement accélérée au cours des trois dernières années, dans la mesure où l'on a enregistré une augmentation d'environ 750 unités par an entre le 30 septembre 2017 et le 30 septembre 2020.

GEWONE ZITTING 2020-2021

2 JUNI 2021

BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**streckende tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren ertoe strekkende alle erkende sociale verhuurkantoren toe te staan woningen met een minimumoppervlakte van 18 vierkante meter in beheer te nemen met naleving van bepaalde voorwaarden**

(ingediend door mevrouw Joëlle MAISON (F),  
de heren Mohamed OURIAGHLI (F),  
Arnaud VERSTRAETE (N), mevrouw Zoé GENOT (F),  
mevrouw Carla DEJONGHE (N) en  
de heer Fouad AHIDAR (N))

**Toelichting**

Tweeëntwintig jaar na de officiële erkenning door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 1998 kan de sector van de sociale verhuurkantoren (SVK's) bogen op een zeer positieve balans, die vooral tot uiting komt in de snelle en aanhoudende groei van het aantal woningen die de sector erin slaagt op de particuliere huurmarkt te « socialiseren ». Uit de laatste officiële statistieken van de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren (FEDSVK) blijkt dat tussen 1998 en 2020 het aantal woningen die via de Brusselse SVK's te huur worden gesteld, gestegen is van 500 tot 7.000, wat neerkomt op een gemiddelde toename met ongeveer 300 eenheden per jaar. Deze uitbreiding van het huurwoningenbestand van de Brusselse SVK's is de laatste drie jaar in een grote stroomversnelling gekomen, in zoverre een toename met ongeveer 750 eenheden per jaar werd geregistreerd tussen 30 september 2017 en 30 september 2020.

Si les dirigeants des AIS se réjouissent évidemment du succès rencontré par leur secteur, ils constatent néanmoins que l'extension de leur parc locatif se heurte encore à certains obstacles, et notamment à des barrières d'ordre réglementaire. C'est que les logements gérés par les AIS doivent remplir une série de conditions. Pour pouvoir être mise en location par l'entremise d'une AIS, une habitation doit non seulement satisfaire aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement prescrites par le Code bruxellois du logement ainsi qu'aux normes édictées par le Règlement régional d'urbanisme (RRU) en cas de construction ou de rénovation lourde soumise à un permis d'urbanisme, mais elle doit, en outre, respecter les normes d'occupation spécifiques fixées par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les AIS, lequel interdit aux AIS de prendre en gestion des biens présentant une superficie inférieure à 26 mètres carrés. L'arrêté prévoit toutefois une exception, dans la mesure où il habilite l'Agence Immobilière Sociale Etudiante (AISE) à donner en location des petits logements de moins de 26 mètres carrés pour autant que ceux-ci possèdent une surface de minimum 12 mètres carrés pour une chambre et de minimum 18 mètres carrés pour un studio.

Force est de relever que cette exigence d'une surface minimale de 26 mètres carrés imposée aux AIS autres que l'AISE est nettement plus stricte que les règles énoncées par le RRU et par le Code du logement. A cet égard, il convient de rappeler que le RRU autorise la construction et la mise en location d'un logement neuf à condition que ce bien présente une superficie minimale de 22 mètres carrés. Pour leur part, le Code bruxellois du logement et l'arrêté d'exécution du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements n'imposent qu'une surface minimale de 18 mètres carrés.

Dans son mémorandum publié dans le contexte des élections régionales du 26 mai 2019, la FEDAIS affirme qu'elle revendique le droit pour toutes les AIS de prendre en gestion des biens de moins de 26 mètres carrés. La Fédération souligne qu'en interdisant aux AIS de louer des habitations ayant une superficie inférieure à 26 mètres carrés, l'arrêté du 17 décembre 2015 prive ce secteur de la possibilité de capter toute une offre de petits logements, en ce compris des logements neufs respectant les normes d'habitabilité prescrites par le RRU et le Code du logement. Cette restriction du champ de prospection des AIS paraît difficilement compréhensible, à l'heure où celles-ci voient leurs listes d'attente respectives s'allonger, listes sur lesquelles on retrouve une proportion importante d'isolés disposant de faibles revenus et qui pourraient parfaitement se satisfaire d'un studio de petite taille. Par ailleurs, la FEDAIS estime que le fait d'autoriser la seule agence immobilière sociale étudiante à gérer des biens de moins de 26 mètres carrés a pour conséquence d'établir une différence de traitement injustifiée entre certains publics cibles auxquels le secteur des AIS est censé venir en aide. La fédération sectorielle n'aperçoit pas les raisons qui justifient

De directies van de SVK's zijn uiteraard tevreden over het succes van hun sector, maar stellen niettemin vast dat de uitbreiding van hun huurwoningenbestand nog op enkele obstakels stuit, die onder meer van regelgevende aard zijn. De door de SVK's beheerde woningen moeten immers voldoen aan een reeks voorwaarden. Om via een SVK te huur gesteld te kunnen worden, moet een woning niet alleen voldoen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen die door de Brusselse Huisvestingscode worden voorgeschreven en aan de normen die door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GewSV) worden voorgeschreven voor bouwwerken of zware renovatie waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, maar ze moet ook voldoen aan de specifieke bewoningsnormen die zijn vastgesteld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de SVK's, dat deze laatste verbiedt panden met een oppervlakte van minder dan 26 vierkante meter in beheer te nemen. Het besluit voorziet evenwel in een uitzondering, in zoverre het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) ertoe gemachtigd wordt kleine woningen van minder dan 26 vierkante meter te huur te stellen, op voorwaarde dat ze een minimumoppervlakte van 12 vierkante meter hebben voor een kamer en van 18 vierkante meter voor een studio.

Er zij op gewezen dat de eis van een minimumoppervlakte van 26 vierkante meter die wordt opgelegd aan de SVK's, behalve aan het SVKS, veel strikter is dan de regels die worden voorgeschreven door de GewSV en de Huisvestingscode. Er zij in dat verband aan herinnerd dat de GewSV het bouwen en te huur stellen van een nieuwe woning toestaat, op voorwaarde dat het pand een minimumoppervlakte van 22 vierkante meter heeft. De Brusselse Huisvestingscode en het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen leggen slechts een minimumoppervlakte van 18 vierkante meter op.

In haar memorandum naar aanleiding van de gewestelijke verkiezingen van 26 mei 2019 eist de FEDSVK voor alle SVK's het recht op om panden van minder dan 26 vierkante meter in beheer te mogen nemen. De Federatie onderstreept dat het besluit van 17 december 2015 de SVK's verbiedt om woningen met een oppervlakte van minder dan 26 vierkante meter te verhuren en daardoor de sector de mogelijkheid ontnemt om een groot aanbod aan kleine woningen in beheer te nemen, met inbegrip van de nieuwe woningen die voldoen aan de bewoningsnormen van de GewSV en de Huisvestingscode. Deze beperking van het prospectiegebied van de SVK's valt moeilijk te begrijpen, aangezien ze hun respectieve wachtlijsten, waarop een groot aantal alleenstaanden met een laag inkomen staan die volkomen genoeg zouden kunnen nemen met een kleine studio, steeds langer zien worden. Voorts is de FEDSVK van oordeel dat het feit dat enkel het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten panden van minder dan 26 vierkante meter in beheer mag nemen, tot een ongerechtvaardigd verschil in behandeling leidt tussen bepaalde doelgroepen die de sector van de SVK's geacht wordt te hulp te komen. De sectorfederatie begrijpt niet waarom de zeer kleine

que les logements de très petite taille soient exclusivement réservés aux étudiants, alors qu'ils pourraient parfaitement convenir à d'autres publics comme des personnes sortant d'une situation de « sans-abrisme » ou des victimes de violences conjugales ou intrafamiliales. Et la FEDAIS d'ajouter que l'AISE ne lui semble pas être en mesure d'absorber à elle seule l'offre abondante de petits logements.

Pour ces diverses raisons, la FEDAIS invite le gouvernement régional à modifier l'arrêté du 17 décembre 2015 en vue d'autoriser toutes les AIS à mettre en location des studios présentant une superficie minimale de 18 mètres carrés (à savoir la norme fixée par le Code du logement). Il est à noter que le Conseil Consultatif du Logement (CCL) soutient cette demande et se prononce lui aussi en faveur d'un assouplissement des règles applicables aux AIS afin de permettre à ces dernières de gérer des biens à partir de 18 mètres carrés.

La présente proposition de résolution a précisé pour objet de demander au gouvernement régional d'adapter les normes relatives à la taille minimale des biens susceptibles d'être pris en gestion par le secteur des AIS aux fins d'offrir aux 24 structures agréées la possibilité de mettre en location, moyennant le respect de certaines conditions, des logements ayant une superficie de minimum 18 mètres carrés (en lieu et place de l'actuelle limite de 26 mètres carrés). Les auteurs du présent texte considèrent que les AIS agréées (autres que l'AISE) doivent être autorisées à louer des studios ayant une surface comprise entre 18 et 26 mètres carrés à condition que ces biens soient uniquement utilisés comme des habitations destinées à des personnes sans abri dans le cadre du programme housing first ou comme des logements de transit réservés à des publics vulnérables se trouvant dans des cas d'urgence : personnes contraintes de quitter en urgence leur habitation en raison d'un problème d'instabilité, d'un incendie, d'une inondation ou de l'insalubrité, personnes sortant d'une situation de « sans-abrisme », victimes de violences conjugales ou intrafamiliales, ex-détenus, personnes souffrant de toxicomanie, mineurs étrangers non accompagnés, etc. Une telle révision des normes relatives à la superficie minimale des biens pouvant être pris en gestion par les AIS permettrait ainsi d'élargir l'offre de logements de transit ou de type « housing first », laquelle est actuellement insuffisante et ne permet pas de répondre à la demande croissante de solutions d'hébergement provisoire émanant de personnes en situation d'urgence et de précarité. À ce propos, les résultats du dernier recensement effectué par Bruss'Help révèlent qu'en date du 9 novembre 2020, on dénombrait quelque 5.300 personnes sans abri ou mal logées sur le territoire de la région bruxelloise. Il va sans dire que l'abaissement de la superficie minimale des biens pouvant être pris en gestion par les AIS à 18 mètres carrés ne concernerait que les logements existants. Les logements neufs devraient, quant à eux, toujours respecter les prescriptions imposées par le RRU, en ce compris la règle selon laquelle les studios neufs doivent offrir une surface minimale de 22 mètres carrés.

woningen uitsluitend voor studenten worden voorbehouden, hoewel ze volkomen geschikt zouden zijn voor andere doelgroepen, zoals personen die uit de « dakloosheid » komen of slachtoffers van partner- of intrafamiliaal geweld. Bovendien acht de FEDSVK het SVKS niet in staat om het overvloedige aanbod aan kleine woningen op eigen houtje te beheren.

Om die verschillende redenen verzoekt de FEDSVK de gewestregering om het besluit van 17 december 2015 zo te wijzigen dat alle SVK's studio's met een minimumoppervlakte van 18 vierkante meter (de norm van de Huisvestingscode) te huur mogen stellen. Er zij op gewezen dat de Adviesraad voor Huisvesting (ARH) dat verzoek steunt en tevens voorstander is van een versoepeling van de regels die van toepassing zijn op de SVK's, zodat ze woningen vanaf 18 vierkante meter in beheer mogen nemen.

Het voorstel van resolutie strekt er precies toe de gewestregering te vragen om de normen betreffende de minimale grootte van de panden die door de sector van de SVK's in beheer mogen worden genomen, zo aan te passen dat de 24 erkende structuren de mogelijkheid krijgen om, onder bepaalde voorwaarden, woningen met een minimumoppervlakte van 18 vierkante meter (in plaats van het huidige minimum van 26 vierkante meter) te huur te stellen. De indieners van het voorstel zijn van mening dat de erkende SVK's (andere dan het SVKS) studio's van 18 tot 26 vierkante meter moeten kunnen verhuren, op voorwaarde dat die woningen enkel gebruikt worden als woning voor daklozen in het kader van het programma housing first of als transitwoning voor kwetsbare doelgroepen in noodsituaties : personen die hun woning moeten verlaten wegens een probleem met de stabiliteit, brand, overstroming of een risico voor hun gezondheid, personen die uit de « dakloosheid » geraken, slachtoffers van partner- of intrafamiliaal geweld, voormalige gedetineerden, drugsverslaafden, niet begeleide minderjarige vreemdelingen enz. Een dergelijke herziening van de normen betreffende de minimumoppervlakte van de panden die de SVK's in beheer mogen nemen, zou het aldus mogelijk maken om het aanbod aan transitwoningen of woningen van het type housing first uit te breiden, dat thans ontoereikend is en niet kan voldoen aan de toenemende vraag naar voorlopige woonoplossingen vanwege personen die zich in een nood- of precare situatie bevinden. In dat verband blijkt uit de resultaten van de laatste telling van Bruss'Help dat er op 9 november 2020 ongeveer 5.300 daklozen of slecht gehuisveste personen in het Brussels Gewest waren. Het spreekt voor zich dat de verlaging van de minimumoppervlakte van de panden die door de SVK's in beheer mogen worden genomen tot 18 vierkante meter, enkel zou gelden voor de bestaande woningen. Nieuwe woningen zouden nog steeds moeten voldoen aan de eisen van de GewSV, ook aan de eis dat nieuwe studio's een minimumoppervlakte van 22 vierkante meter moeten hebben.

Il importe encore de préciser que, si la présente proposition de résolution invite le gouvernement bruxellois à adapter les normes relatives à la superficie minimale des biens susceptibles d'être confiés en gestion aux AIS, l'objectif de ses auteurs n'est nullement de revoir à la baisse le niveau d'exigence quant à la qualité et au confort devant être offerts aux locataires. Certes, les AIS pourraient dorénavant donner en location des petits studios d'une surface inférieure à 26 mètres carrés et offrant donc un confort relatif en terme d'espace, mais s'agissant des logements de transit, leurs occupants ne devraient y être hébergés que pendant une durée relativement limitée avant de se voir proposer une solution de relogement structurelle dans une habitation plus spacieuse. De surcroît, les auteurs de la présente proposition de résolution estiment que les AIS qui décideraient de proposer à la location des biens ayant une superficie inférieure à 26 mètres carrés devraient veiller à ce que les locataires concernés puissent avoir accès soit à un espace extérieur privatif ou partagé (cour, balcon, terrasse ou jardin), soit à un espace vert situé à proximité de leur logement.

Enfin, les auteurs de la présente proposition de résolution considèrent que, pour des raisons évidentes, les bailleurs qui loueraient des studios d'une surface comprise entre 18 et 26 mètres carrés par l'intermédiaire d'une AIS devraient percevoir des loyers inférieurs à ceux versés aux bailleurs donnant en location des studios plus spacieux dont la superficie est supérieure à 26 mètres carrés. Les studios présentant une surface comprise entre 18 et 26 mètres carrés devraient donc se voir appliquer non pas le plafond de loyer actuellement applicable aux studios de plus de 26 mètres carrés, fixé par l'article 16, paragraphe 1<sup>er</sup>, de l'arrêté du 17 décembre 2015, mais plutôt un plafond de loyer identique à celui applicable aux logements étudiants pris en gestion par l'AISE, fixé par l'article 31 du même arrêté.

Er zij nog gepreciseerd dat het voorstel van resolutie de Brusselse regering weliswaar vraagt om de normen betreffende de minimumoppervlakte van de panden die de SVK's in beheer mogen nemen, aan te passen, maar dat de indieners geenszins de bedoeling hebben om de eisen inzake kwaliteit en comfort voor de huurders te verlagen. De SVK's zouden evenwel voortaan kleine studio's met een oppervlakte van minder dan 26 vierkante meter die bijgevolg qua ruimte een vrij beperkt comfort bieden, te huur mogen stellen, maar in het geval van de transitwoningen zouden de bewoners er slechts een vrij korte duur gehuisvest mogen worden voordat ze een structurele herhuisvestingsoplossing in een ruimere woning aangeboden krijgen. Bovendien zijn de indieners van het voorstel van resolutie van oordeel dat de SVK's die zouden beslissen om panden met een oppervlakte van minder dan 26 vierkante meter te huur te stellen, ervoor zouden moeten zorgen dat de huurders toegang kunnen hebben tot een eigen of een gemeenschappelijke buitenruimte (koer, balkon, terras of tuin) of tot een groene ruimte dicht bij hun woning.

Tot slot zijn de indieners van het voorstel van resolutie van oordeel dat om voor de hand liggende redenen de verhuurders die studio's met een oppervlakte tussen 18 en 26 vierkante meter via een SVK zouden verhuren, een lagere huur zouden moeten krijgen dan de verhuurders die ruimere studio's met een oppervlakte van meer dan 26 vierkante meter te huur stellen. Daarom zou niet het huurplafond dat thans geldt voor de studio's van meer dan 26 vierkante meter, zoals vastgesteld bij artikel 16, paragraaf 1, van het besluit van 17 december 2015, van toepassing moeten zijn op de studio's met een oppervlakte tussen 18 en 26 vierkante meter, maar wel het huurplafond dat geldt voor de studentenwoningen die in beheer zijn genomen door het SVKS, zoals vastgesteld bij artikel 31 van hetzelfde besluit.

Joëlle MAISON (F)  
Mohamed OURIAGHLI (F)  
Arnaud VERSTRAETE (N)  
Zoé GENOT (F)  
Carla DEJONGHE (N)  
Fouad AHIDAR (N)

## PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**en faveur d'une modification de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, visant à autoriser toutes les agences immobilières sociales agréées à prendre en gestion des logements présentant une surface minimale de 18 mètres carrés moyennant le respect de certaines conditions**

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution, lequel consacre le droit à un logement décent ;

Vu l'article 3 du Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, lequel consacre « le droit à un logement décent, conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique et connecté à des équipements d'intérêt collectif et autres services d'intérêt général (notamment écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs) » ;

Vu l'article 4, paragraphe 1<sup>er</sup>, du Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, lequel dispose que les logements doivent respecter les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement, en ce compris les normes relatives à la surface minimale des habitations ;

Vu l'article 4, paragraphe 2, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, lequel prévoit que les habitations mises en location doivent présenter une surface minimale exprimée en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente au moment de la formation initiale du contrat de bail, surface minimale qui est fixée à 18 mètres carrés pour une personne seule ;

Vu l'article 3, paragraphe 2, du titre II du Règlement régional d'urbanisme, lequel dispose que les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios doivent présenter une superficie nette minimale de 22 mètres carrés ;

Vu l'article 10, paragraphe 2, alinéa 2, 1°, dernière phrase, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, lequel dispose que les studios et les flats mis en location par l'intermédiaire d'une AIS doivent posséder une superficie minimale de 26 mètres carrés pour une personne seule et de 29 mètres carrés pour un couple marié ou vivant maritalement ;

## VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**streckende tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren ertoe strekkende alle erkende sociale verhuurkantoren toe te staan woningen met een minimumoppervlakte van 18 vierkante meter in beheer te nemen met naleving van bepaalde voorwaarden**

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gelet op artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet, dat het recht op een behoorlijke huisvesting bevestigt ;

Gelet op artikel 3 van de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat « het recht bevestigt op een behoorlijke woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar is, woonzekerheid biedt, aangepast is aan een handicap, een gezond binnenklimaat heeft, over een goede energieprestatie beschikt, aangesloten is op collectieve uitrustingen en in de buurt ligt van andere voorzieningen van algemeen belang (zoals met name scholen, crèches, culturele centra, handelszaken en recreatiedomeinen) » ;

Gelet op artikel 4, paragraaf 1, van de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat bepaalt dat de woningen moeten voldoen aan de verplichte elementaire veiligheid, gezondheid en uitrusting, met inbegrip van de normen inzake de minimumoppervlakte van de woningen ;

Gelet op artikel 4, paragraaf 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, waarin bepaald wordt dat de te huur aangeboden woningen een minimumoppervlakte moeten hebben, uitgedrukt in verhouding tot het aantal bewoners die er permanent verblijven bij het sluiten van de oorspronkelijke huurovereenkomst. De minimumoppervlakte is vastgesteld op 18 vierkante meter voor een alleenstaande ;

Gelet op artikel 3, paragraaf 2, van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, waarin bepaald wordt dat de nieuwe woningen waarvan de bewoonbare lokalen niet van elkaar gescheiden zijn, zoals studio's, een minimale netto oppervlakte van 22 vierkante meter moeten hebben ;

Gelet op artikel 10, paragraaf 2, tweede lid, 1°, laatste zin, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, waarin bepaald wordt dat de studio's en appartementen die via een SVK te huur worden gesteld, een minimumoppervlakte moeten hebben van 26 vierkante meter voor een alleenstaande en van 29 vierkante meter voor een gehuwd of als gehuwden samenwonend koppel ;

Vu l'article 10, paragraphe 4, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, lequel précise que le respect des normes relatives à la superficie minimale des biens pouvant être mis en location par l'intermédiaire d'une AIS n'est pas requis pour les logements étudiants pris en gestion par l'AISE ;

Vu la Déclaration de politique régionale du gouvernement bruxellois pour la législature 2019-2024, laquelle prévoit que « le gouvernement soutiendra les ménages en attente d'un logement social en développant l'offre de logements en AIS. » ;

Considérant que, selon les résultats du dernier dénombrement réalisé par Bruss'Help en date du 9 novembre 2020, on recensait 5.300 personnes sans abri ou mal logées vivant sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que des statistiques récentes révèlent qu'environ 50 % des habitants de la Région de Bruxelles-Capitale disposent de revenus inférieurs au plafond de revenus fixé dans les conditions d'admission au logement social ;

Considérant que, d'après les dernières données communiquées par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), plus de 49.000 ménages sont actuellement inscrits sur les listes d'attente des Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) pour l'obtention d'un logement social ;

Considérant que le délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement social est aujourd'hui estimé à onze ans et sept mois ;

Considérant que l'objectif du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est de pouvoir apporter une solution concrète à 15.000 ménages en attente d'un logement social au cours de la présente législature ;

Considérant que les AIS s'emploient à « socialiser » une partie du marché locatif privé et qu'elles permettent ainsi de pallier partiellement la pénurie de logements publics à finalité sociale dans notre région ;

Considérant que, d'après les dernières statistiques communiquées par le secteur en date du 30 septembre 2020, les AIS bruxelloises louent environ 7.000 logements à des ménages disposant de revenus faibles ou modestes ;

Considérant qu'à l'exception de l'AISE, les AIS bruxelloises ne sont actuellement pas autorisées à prendre en gestion des biens présentant une superficie inférieure à 26 mètres carrés ;

Gelet op artikel 10, paragraaf 4, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, waarin gepreciseerd wordt dat de naleving van de normen betreffende de minimumoppervlakte van de panden die via een SVK te huur aangeboden kunnen worden, niet vereist is voor de door het SVKS in beheer genomen studentenwoningen ;

Gelet op de gewestelijke beleidsverklaring van de Brusselse regering voor de zittingsperiode 2019-2024, waarin staat dat « de regering de gezinnen die op een sociale woning wachten, zal steunen door het aanbod aan woningen via de SVK's uit te breiden » ;

Overwegende dat, volgens de resultaten van de laatste telling die op 9 november 2020 door Bruss'Help werd uitgevoerd, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 5.300 daklozen of slecht gehuisveste personen wonen ;

Overwegende dat uit recente statistieken blijkt dat ongeveer 50 % van de inwoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een inkomen heeft dat lager ligt dan het inkomensmaximum dat is vastgesteld in de toelatingsvoorwaarden voor de sociale huisvesting ;

Overwegende dat, volgens de laatste gegevens van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), thans meer dan 49.000 gezinnen op de wachtlijsten voor een sociale woning van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) staan ;

Overwegende dat de gemiddelde wachttijd op een sociale woning thans op elf jaar en zeven maanden wordt geraamd ;

Overwegende dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering er tijdens de huidige zittingsperiode naar streeft een concrete oplossing te kunnen bieden aan 15.000 gezinnen die op een sociale woning wachten ;

Overwegende dat de SVK's werken aan de « socialisering » van een deel van de particuliere huurmarkt en het aldus mogelijk maken om het nijpende tekort aan sociale huurwoningen in ons Gewest gedeeltelijk op te vangen ;

Overwegende dat, volgens de laatste statistieken die de sector op 30 september 2020 heeft meegedeeld, de Brusselse SVK's ongeveer 7.000 woningen verhuren aan gezinnen met een laag of bescheiden inkomen ;

Overwegende dat de Brusselse SVK's, uitgezonderd het SVKS, thans niet bevoegd zijn om panden met een oppervlakte van minder dan 26 vierkante meter in beheer te nemen ;

Considérant que les AIS ne peuvent, dès lors, pas avoir accès à l'offre relativement abondante de « petits » studios affichant une superficie comprise entre 18 et 26 mètres carrés, offre que l'AISE ne peut, de toute évidence, pas capter à elle seule ;

Considérant que l'exigence d'une superficie minimale de 26 mètres carrés imposée aux AIS autres que l'AISE est nettement plus stricte que les normes fixées par le RRU (surface de minimum 22 mètres carrés) ainsi que par le Code bruxellois du logement et l'arrêté du 4 septembre 2003 pris en exécution de l'article 4 dudit Code (surface de minimum 18 mètres carrés) ;

Considérant que la FEDAIS plaide depuis plusieurs années pour que le gouvernement régional bruxellois assouplisse quelque peu les normes applicables aux logements mis en location par l'intermédiaire des 23 AIS autres que l'AISE, en vue d'autoriser celles-ci à prendre en gestion des biens présentant une surface de minimum 18 mètres carrés ;

Considérant que dans son avis du 3 juin 2015 portant sur le projet d'arrêté organisant les AIS, le Conseil Consultatif du Logement a lui aussi proposé au gouvernement régional de modifier l'arrêté du 17 décembre 2015 afin d'autoriser les 24 AIS bruxelloises agréées à mettre en location des logements d'une surface minimale de 18 mètres carrés ;

Considérant que le segment spécifique des biens ayant une surface comprise entre 18 et 26 mètres carrés pourrait convenir à certains publics cibles des AIS autres que les étudiants (les personnes tentant de sortir d'une situation de « sans-abrisme », les personnes ayant dû quitter en urgence leur habitation en raison d'un incendie, d'un risque d'effondrement ou de graves problèmes d'insalubrité, les victimes de violences conjugales ou intrafamiliales, les personnes sortant de prison, les mineurs étrangers non accompagnés, etc.) ;

Considérant qu'il est nécessaire d'accroître le nombre de logements de transit et de type « housing first » gérés par les AIS ;

Considérant que, si d'aventure, les 24 AIS agréées étaient toutes autorisées à louer des logements affichant une surface comprise entre 18 et 26 mètres carrés, les bailleurs qui leur confieraient de tels biens en gestion devraient évidemment percevoir des loyers inférieurs à ceux actuellement versés par les AIS aux bailleurs donnant en location des studios plus spacieux présentant une superficie supérieure ou égale à 26 mètres carrés ;

Overwegende dat de SVK's bijgevolg geen toegang kunnen krijgen tot het vrij overvloedige aanbod aan « kleine » studio's met een oppervlakte tussen 18 en 26 vierkante meter, een aanbod dat het SVKS uiteraard niet alleen kan beheren ;

Overwegende dat de eis van een minimumoppervlakte van 26 vierkante meter die wordt gesteld aan de SVK's (andere dan het SVKS) duidelijk strikter is dan de normen die zijn vastgesteld door de GewSV (minimumoppervlakte van 22 vierkante meter), de Brusselse Huisvestingscode en het besluit van 4 september 2003 tot uitvoering van artikel 4 van de Huisvestingscode (minimumoppervlakte van 18 vierkante meter) ;

Overwegende dat de FEDSVK er al verschillende jaren voor pleit dat de Brusselse gewestregering de normen die van toepassing zijn op de woningen die te huur gesteld worden via de 23 SVK's (uitgezonderd het SVKS) enigszins versoepelt, ten einde ze toe te staan woningen met een minimumoppervlakte van 18 vierkante meter in beheer te nemen ;

Overwegende dat ook de Adviesraad voor Huisvesting in zijn advies van 3 juni 2015 over het ontwerp van besluit houdende organisatie van de SVK's de gewestregering heeft voorgesteld om het besluit van 17 december 2015 zo te wijzigen dat de 24 erkende Brusselse SVK's woningen met een minimumoppervlakte van 18 vierkante meter te huur mogen stellen ;

Overwegende dat het specifieke segment van de panden met een oppervlakte tussen 18 en 26 vierkante meter geschikt zou kunnen zijn voor andere doelgroepen van de SVK's dan studenten (personen die uit de « dakloosheid » trachten te geraken, personen die dringend hun woning moesten verlaten wegens brand, instortingsgevaar of een ernstig risico voor hun gezondheid, slachtoffers van partner- of intrafamiliaal geweld, voormalige gedetineerden, niet-begeleide minderjarige vreemdelingen enz.) ;

Gelet op de noodzaak om het aantal door de SVK's beheerde transitwoningen en woningen van het type housing first te verhogen ;

Overwegende dat, mochten alle 24 erkende SVK's toestemming krijgen om panden met een oppervlakte tussen 18 en 26 vierkante meter te verhuren, de verhuurders die ze met het beheer van dergelijke woningen zouden belasten, uiteraard een lagere huur zouden moeten krijgen dan die welke de SVK's thans betalen aan verhuurders die ruimere studio's met een oppervlakte van 26 vierkante meter of meer verhuren ;

Invite le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à modifier l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, en vue :

- d'autoriser les 23 AIS agréées autres que l'AISE à prendre en gestion des logements existants présentant une surface minimale de 18 mètres carrés à condition que les biens présentant une surface inférieure à 26 mètres carrés soient exclusivement utilisés comme des logements de transit ou comme des logements réservés à des personnes sortant d'une situation de « sans-abrisme » notamment dans le cadre du programme « housing first » ;
- d'appliquer aux logements présentant une surface comprise entre 18 et 26 mètres carrés des plafonds de loyers identiques à ceux actuellement applicables aux logements étudiants pris en gestion par l'AISE, fixés par l'article 31 de l'arrêté précité.

Joëlle MAISON (F)  
Mohamed OURIAGHLI (F)  
Arnaud VERSTRAETE (N)  
Zoé GENOT (F)  
Carla DEJONGHE (N)  
Fouad AHIDAR (N)

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de ordonnantie van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren zo aan te passen dat :

- de 23 erkende SVK's (andere dan het SVKS) bestaande woningen met een minimumoppervlakte van 18 vierkante meter in beheer mogen nemen, op voorwaarde dat de panden met een oppervlakte van minder dan 26 vierkante meter uitsluitend worden gebruikt als transitwoning of woning die voorbehouden wordt voor personen die uit de « dakloosheid » komen, onder meer in het kader van het programma housing first ;
- op de woningen met een oppervlakte tussen 18 en 26 vierkante meter dezelfde huurplafonds van toepassing zijn als die welke thans gelden voor de studentenwoningen die door het SVKS in beheer zijn genomen, zoals vastgesteld bij artikel 31 van het voornoemd besluit.