



GEWONE ZITTING 2021-2022

21 JANUARI 2022

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

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

RESOLUTIE

aangenomen door het Parlement

Zie :

Stukken van het Parlement :

A-388/1 – 2020/2021 : Voorstel van resolutie.
A-388/2 – 2021/2022 : Verslag.

SESSION ORDINAIRE 2021-2022

21 JANVIER 2022

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

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

RÉSOLUTION

adoptée par le Parlement

Voir :

Documents du Parlement :

A-388/1 – 2020/2021 : Proposition de résolution.
A-388/2 – 2021/2022 : Rapport.

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 ;

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^{er}, 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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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.

De Griffier,

Hugues TIMMERMANS

De Voorzitter,

Rachid MADRANE

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.

Le Greffier,

Hugues TIMMERMANS

Le Président,

Rachid MADRANE