

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW  
FATOUMATA SIDIBÉ**

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT,  
MINISTER VAN DE BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,  
BELAST MET HUISVESTING,  
LEVENSQUALITEIT, LEEFMILIEU EN  
ENERGIE,**

**betreffende "de OVM's en de verhuizingen  
in de sociale huisvesting".**

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN  
DE HEER SEVKET TEMIZ,**

**betreffende "het tekort aan woningen voor  
grote gezinnen".**

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

**Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI)** *(in het Frans).*- *De armoede in Brussel neemt toe, vooral bij eenoudergezinnen en kroostrijke gezinnen. Er is een enorme vraag naar sociale woningen, maar heel wat gezinnen doen zelfs geen moeite meer om zich in te laten inschrijven op de ellenlange wachtlijsten bij de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM).*

*Uit het jaarlijkse armoederapport blijkt dat een sociale woning niet langer een opstapje naar een beter leven is. Voor veel huurders is het een eindstation. In die context zijn verhuizingen naar aangepaste woningen meer dan aangewezen.*

*Een jaar geleden stelde ik u vragen over de verplichte verhuizingen van sociale huurders. U antwoordde uitvoerig en wierp ook een blik op de toekomst van de openbare vastgoedmaatschappijen.*

*U zei toen dat de praktische uitvoering van de verhuizingsplannen vanaf 2016 resultaten zou opleveren. Het verhuizingsbeleid van de OVM's was door de fusies immers in 2015 grotendeels opgeschort. Zijn alle fusies nu afgerond? Zijn er nu meer verhuizingen?*

*U zei dat het verhuizingsplan tot een van de belangrijkste onderdelen van het huur- en*

**INTERPELLATION DE MME FATOUMATA  
SIDIBÉ**

**À MME CÉLINE FREMAULT,  
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE  
LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE, CHARGÉE DU  
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,  
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE,**

**concernant "les SISP et les mutations dans  
les logements sociaux".**

**INTERPELLATION JOINTE DE  
M. SEVKET TEMIZ,**

**concernant "la pénurie de logements pour  
familles nombreuses".**

**M. le président.**- La parole est à Mme Sidibé.

**Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).**- Mme la ministre, chers collègues, mon interpellation s'inscrit dans la logique des projets qui sont menés par le gouvernement en vue d'une meilleure gestion du parc locatif public. Nous connaissons la crise du logement et la hausse de la précarité dans beaucoup de familles. Les familles monoparentales et nombreuses sont particulièrement fragilisées. Nous savons aussi que les demandes sont tellement difficiles à satisfaire que beaucoup de personnes renoncent aujourd'hui en raison des délais d'inscription sur les listes des sociétés immobilières de service public (SISP).

Au vu du rapport sur la pauvreté, qui montre annuellement la difficulté des ménages, on se doute bien que le logement social n'est plus ce qu'il était : un ascenseur social. Il est plutôt devenu pour certains un terminus dans lequel ils vont passer une bonne partie de leur vie, sinon toute leur vie.

Dans ce contexte, les mutations qui visent l'occupation de logements adaptés et la composition des ménages sont plus que nécessaires. Le gouvernement a mis en place des mesures autres que celles-ci pour donner corps et vie au droit au logement.

Je vous ai interrogée, il y a un an exactement, sur

*ontwikkelingsbeleid van de OVM's zou evolueren. Daarom is het belangrijk dat er bijzonder transparant wordt gecommuniceerd, vooral omdat het vaak om oudere mensen gaat.*

*U zei dat huurders die volgens het wetboek bescherming genieten door hun leeftijd (70 jaar), goed zijn voor meer dan 55% van de gezinnen die een te grote woning betrekken. Dat is een aanzienlijk percentage.*

*Zonder het principe van de verhuizing aan te vechten, blijkt dit niet altijd van een leien dakje te gaan, vooral bij oude mensen die niet goed begeleid worden. U zei trouwens dat de communicatie varieert van OVM tot OVM.*

*De OVM's moeten doelstellingen vastleggen in verband met de prioritaire toekenning van huurwoningen. Een beschikbare woning moet in de eerste plaats naar huurders gaan die een overmatig aangepaste, onder- of overbezette woning betrekken. Blijkbaar hebben sommige huurders gevraagd om in hun buurt te verhuizen, maar kregen ze te horen dat ze nog niet aan de beurt waren.*

*Iemand vroeg me zelfs waarom er geen ruilbeurs voor sociale woningen bestaat. In Frankrijk bestaat zo'n systeem, waarbij huurders in dezelfde wijk kunnen blijven. Dit kan op sociaal vlak interessant zijn.*

*Hoeveel verplichte verhuizingen vonden er in 2016 plaats? Hoeveel verhuizingen konden niet doorgaan door een tekort aan aangepaste woningen?*

*U zei dat u de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) opdracht had gegeven om de sector duidelijk te maken dat er werk moet worden gemaakt van efficiënte begeleiding en communicatie. Hoe zit het daarmee? Is er verbetering merkbaar?*

*Hoe zit het met de verhuizingen bij de OVM's? Welke OVM's organiseren de meeste verhuizingen? Hebben we recente gegevens over weigeringen? Zijn er mensen vrijwillige verhuisd? Hoe zit het met huurders die weigeren mee te werken?*

*Is het 5 km-criterium nog realistisch na de fusie*

les mutations obligatoires dans les logements sociaux. Vous aviez, j'en conviens, répondu de manière assez complète, sans oublier les évolutions à venir. Ces dernières concernaient notamment les SISP. Je vous interroge donc aujourd'hui par rapport au suivi.

Concernant les SISP, vous aviez annoncé, lors des débats antérieurs, que la mise en œuvre opérationnelle des plans de mutation devait produire ses effets dès 2016. En effet, la politique de mutations des SISP avait été plus ou moins gelée en 2015, vu le temps important que prenaient leurs fusions. Il importera de savoir si ces fusions sont arrivées à leur terme et si l'on constate des mutations plus importantes.

Vous aviez en outre affirmé que le plan de mutation apparaissait comme un axe de gestion transversal et central de la politique locative et de développement des SISP. Il est donc logique de promouvoir l'information la plus transparente possible, surtout si l'on a affaire à une population âgée.

Vous nous aviez informés du fait que les locataires que le code protège en raison de leur âge (70 ans) représentaient plus de 55% des ménages occupant un logement sur-adapté. C'est un nombre considérable.

Sans mettre en question le principe de mutation, il est important de noter que, sur le terrain, les choses se ne passent pas toujours aussi facilement, notamment à l'égard de personnes âgées dont l'accompagnement et le suivi social ne sont parfois pas à la hauteur. Vous disiez d'ailleurs que les modes de communication variaient en fonction des SISP : courrier, collaboration avec les travailleurs sociaux, visite à domicile, réunion d'information collective...

Les SISP sont également tenues de se fixer un objectif en matière d'attribution prioritaire. Un logement disponible doit être affecté prioritairement à des locataires qui occupent un logement suradapté, sous-occupé ou sur-occupé. Or, il me revient que certains locataires ont demandé à déménager près de chez eux, en face de chez eux, voire sur le même palier, et qu'on leur aurait répondu que leur tour n'était pas arrivé en termes de priorité.

*van de OVM's? Het nieuwe huurbedrag mag bovendien niet meer dan 15% hoger zijn. Worden die criteria nog nageleefd?*

*De OVM's moeten het percentage prioritaire verhuizingen bekendmaken. Waarom hebben een aantal OVM's dat nagelaten? Met welke problemen worden ze bij een verhuizing geconfronteerd?*

*U wou een minimumpercentage verhuizingen voor de negentien OVM's vastleggen en hen aanzetten tot proactief optreden. Hoe zit het daarmee?*

Une personne m'a même demandé pourquoi il n'existait pas une bourse d'échange pour les logements sociaux en mutation. Il existe un système semblable en France, ce qui permet aux personnes de ne pas déménager trop loin et de rester dans le même quartier tout en ne remettant pas les mutations en question. Cette piste pourrait donc être socialement intéressante pour certains.

Sur le plan technique, je souhaitais également vous entendre en ce qui concerne l'évolution de ce dossier.

Combien y a-t-il eu de mutations obligatoires en 2016 ?

Combien de mutations n'ont-elles pas pu avoir lieu faute de logements adaptés ?

Vous disiez avoir demandé à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) de relayer auprès du secteur la nécessité de mettre en place des pratiques efficaces d'accompagnement et d'information des locataires. Qu'en est-il ? Y a-t-il eu depuis lors des améliorations à cet égard ?

Quel est l'état des lieux des mutations au sein des SISP ? Quelles sont les SISP concernées ? Disposons-nous de données récentes concernant les refus ? Des mutations volontaires ont-elles été enregistrées ? Qu'en est-il des locataires qui ne coopèrent pas sur le terrain, car j'imagine qu'on en rencontre également ?

Le critère des cinq kilomètres est-il réaliste, notamment avec la fusion des SISP qui doivent proposer un logement de confort semblable, situé dans la même commune ou dans un rayon de cinq kilomètres ? En plus, le nouveau loyer ne peut dépasser de plus de 15% le loyer précédent. Ces critères sont-ils respectés ?

Les SISP doivent communiquer le pourcentage d'attributions prioritaires en matière de mutation. Certaines l'ont fait ; d'autres, non. Pourquoi ?

À quelles difficultés se heurte l'application des mutations ?

Vous disiez vouloir définir un pourcentage minimum de mutations aux dix-neuf sociétés immobilières et les forcer à plus de proactivité.

**De voorzitter.**- De heer Temiz heeft het woord voor zijn toegevoegde interpellatie.

**De heer Sevket Temiz (PS)** *(in het Frans).*- *Het wordt steeds moeilijker om een geschikte en betaalbare woning te vinden. Veel mensen trekken dan ook weg uit de stad. Anderen komen vaak in onaangepaste, verloederde en te dure huurwoningen terecht.*

*De wachtlijsten voor een sociale woning worden almaar langer. Grote gezinnen en eenoudergezinnen vormen de meest kwetsbare groep. Samen met jonge huurders betrekken ze de woningen met het minste comfort.*

*Brussel heeft dringend meer sociale woningen nodig. De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) zijn verplicht om per project 30% grote woningen te bouwen en 5% woningen voor personen met beperkte mobiliteit. Waar staat vandaag de teller?*

*Een jaar geleden zei u dat u in 2016 bijzondere aandacht zou besteden aan de mutaties in het kader van het percentage van prioritaire toekenningen. Welk resultaat leverde dat op?*

*U zei ook dat u zou nagaan welke wettelijke bepalingen aangepast moeten worden aan de programmatie of aan de redelijke bezetting van de woningen, zodat gezinnen gemakkelijker toegang krijgen tot woningen die voor hen geschikt zijn. Hoever staat het daarmee?*

*Bestudeerde u, binnen uw programma voor de bouw en de ingrijpende renovaties van woningen, welke behoeften de wijzigende gezinssamenstelling met zich brengen?*

Qu'en est-il ?

**M. le président.**- La parole est à M. Temiz pour son interpellation jointe.

**M. Sevket Temiz (PS).**- Vivre dans un logement décent, abordable et adapté à la composition de son ménage ou à sa situation est de plus en plus difficile. Cette difficulté se traduit, d'une part, par l'exode urbain et, d'autre part, par la précarité sous la forme de la location d'un bien inadapté, insalubre et hors de prix.

Leur nombre n'est plus à rappeler, mais la liste des ménages en attente d'un logement social s'allonge. Les familles nombreuses ainsi que les familles monoparentales font partie des publics les plus fragilisés, comme le souligne l'Observatoire des loyers. Les logements les moins confortables sont occupés par des locataires jeunes, des couples avec enfants et, surtout, des familles monoparentales.

La construction de logements publics et sociaux en particulier représente un énorme défi. Notre Région manque de logements abordables. Rappelons que les sociétés immobilières de service public (SISP) ont l'obligation de produire de grands logements à concurrence de 30% par projet et des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite à concurrence de 5% par projet. Où en est-on aujourd'hui, Mme la ministre ?

Par ailleurs, en ce qui concerne les mutations, vous annonciez, il y a un an, lors d'une interpellation, qu'elles feraient l'objet d'une attention particulière en 2016 dans le cadre du pourcentage d'attributions prioritaires communiqué par les SISP. Quel est le résultat de cette priorité que vous aviez annoncée ? Quels sont les résultats de ces mutations prioritaires ?

Vous faisiez également référence à la "possibilité d'étudier les évolutions législatives qu'il conviendrait d'adopter, soient-elles en lien avec la programmation ou avec celle de l'occupation rationnelle des logements, de manière à favoriser l'accessibilité des grands logements aux ménages qui en ont besoin". Qu'en est-il ?

Enfin, dans le cadre de votre programme de constructions et rénovations lourdes, avez-vous

*Samengevoegde bespreking*

**De voorzitter.**- De heer Verstraete heeft het woord.

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Ik sluit mij aan bij de interessante interpellaties van de collega's. Zolang er een tekort is aan sociale woningen, moeten we de gevoelige materie van het verplicht verhuizen aanpakken. In het bijzonder voor ouderen is dit problematisch. Er wordt een uitzondering gemaakt voor mensen ouder dan zeventig. We kunnen die niet gewoonweg buitenzetten. Daarvoor moet begrip bestaan. Anderzijds vraagt de situatie van alle mensen op de wachtlijsten ook begrip. Er dient dus een zeer moeilijke afweging te worden gemaakt. Ook in de privésector stellen we vast dat eens mensen een zekere leeftijd hebben bereikt, zij kleiner gaan wonen. Op sommige vlakken betreft het hier een kwestie van mentaliteit. Ik kijk dan ook uit naar het antwoord van de minister.

In een vorige interpellatie had u gezegd dat er 942 sociale woningen waren waar een verplichte verhuizing aan de orde zou kunnen zijn. In hoeveel gevallen is het effectief zo ver gekomen? Bestaat er een verschil tussen de OVM's? Worden de bewoners goed begeleid? Dit is een taak van de sociale dienst van de OVM's, maar er zijn daarbij ook andere actoren betrokken. Het zou nuttig zijn om te weten welke initiatieven wij kunnen nemen om een dergelijke verhuizing draaglijker te maken?

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

**Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).**- Zoals ik al eerder uitlegde in de commissie Huisvesting, was 2016 het jaar waarin de OVM's bij besluit werden verplicht om een jaarlijks percentage verhuizingen te realiseren.

*Het artikel 7 van het besluit van 26 september*

engagé une réflexion relative aux besoins en logements, compte tenu de la transformation des structures familiales ?

*Discussion conjointe*

**M. le président.**- La parole est à M. Verstraete.

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *Tant que nous manquerons de logements sociaux, nous serons confrontés à la question délicate des mutations obligatoires. Celles-ci constituent un problème, en particulier pour les personnes âgées. Une exception est accordée aux personnes de plus de septante ans, que l'on ne peut mettre tout simplement à la porte. Cela dit, c'est la situation de toutes les personnes qui figurent sur les listes d'attente pour un logement social qui mérite notre attention.*

*En réponse à une interpellation précédente, vous disiez que 942 logements sociaux étaient concernés par une mutation obligatoire. Dans combien de cas ces mutations ont-elles eu lieu ? Existe-t-il une différence entre les SISP ? L'accompagnement des locataires incombe au service social des SISP, mais d'autres acteurs sont également impliqués. Quelles initiatives pouvons-nous prendre pour rendre ces mutations plus supportables ?*

**M. le président.**- La parole est à Mme Fremault.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Je vous remercie pour vos interpellations, qui me permettent de vous communiquer une réponse commune, puisqu'elles concernent directement les locataires en attente d'un logement adapté à leur composition de ménage.

*1996 luidt als volgt: "Onverminderd de toepassing van artikel 9 en de herhuisvesting van huurders van woningen die gerenoveerd zullen worden, is de maatschappij ertoe gehouden om, wanneer een of meerdere van haar woningen beschikbaar zijn voor verhuur, ze toe te wijzen op basis van een jaarlijks percentage dat ter advies voorgelegd wordt aan de sociaal afgevaardigde en vervolgens door de regering gevalideerd wordt:*

*- met voorrang aan haar huurders van bovenmatige woningen;*

*- nadien, aan haar huurders van ondermatige woningen in zover ze er de aanvraag voor ingediend hebben overeenkomstig wat bepaald is in de volgende leden van dit artikel;*

*- tot slot voor de huurders van woningen met een kamer te veel.*

*Elke huurder kan een aanvraag tot mutatie indienen voor zover hij, voor de woning die hij bewoont, gebonden is door een huurcontract dat hij minstens sinds twee jaar heeft afgesloten met de maatschappij en waarvan hij de verplichtingen heeft vervuld met betrekking tot de staat van de gehuurde ruimten, de regelmatige betaling van de huurprijs en van de huurlasten.*

*De maatschappij kan niettemin van de in het voorgaande lid opgesomde voorwaarden afwijken, meer bepaald wanneer de aanvraag betrekking heeft op een woning waarvan de huurprijs lager is dan die van de oorspronkelijke woning. Hoe dan ook vindt de woningmutatie binnen dezelfde woningcategorie (sociaal, voor bescheiden inkomens of voor gemiddelde inkomens) plaats."*

*Zoals zo vaak komen de praktische voorwaarden pas ter sprake, als een maatregel wordt ingevoerd. Dat vergt tijd, vooral in de context van de fusies van OVM's.*

*In 2016 hebben gelukkig alle OVM's de vereiste informatie overgemaakt, al kwam de laatste informatie pas in juli binnen. Daarom hakte de regering pas in het derde trimester van 2016 de knoop door. In 2017 zullen we een vroegere deadline opleggen.*

*Volgens de OVM's is het percentage gestegen van 10% tot 66% van het aantal toewijzingen in 2015,*

Je m'attarderai, dans un premier temps, sur la question des mutations et de leur organisation au sein du secteur, qui avait fait l'objet d'un débat au mois d'avril dernier. Nous aborderons ensuite la question de l'offre de logements pour les familles nombreuses, étroitement liée à celle des mutations.

J'en viens aux mutations qui peuvent ou doivent, selon les cas, être opérées par les SISF. Comme j'ai eu l'occasion de l'évoquer en Commission du logement, 2016 a été l'année d'entrée en vigueur de la mesure prévue à l'article 8 de l'arrêté de septembre 2016, laquelle impose un pourcentage annuel de mutations aux SISF de notre Région. Depuis lors, cet article 8 est devenu l'article 7 de l'arrêté du 26 septembre 1996, depuis l'entrée en vigueur, le 8 décembre dernier, de l'arrêté du gouvernement du 22 septembre, publié au Moniteur belge le 28 novembre.

Afin de vous rappeler le contexte réglementaire de votre question, je reprends ici la formulation de cet article 7 : "Sans préjudice de l'application de l'article 9 et du relogement de locataires d'habitations vouées à réhabilitation, la société est tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles pour la location, de les attribuer selon un pourcentage annuel soumis pour avis au délégué social et validé ensuite par le gouvernement :

- prioritairement à ses locataires de logements suradaptés (sont ici concernés les logements comprenant deux chambres vacantes) ;

- ensuite, à ses locataires de logements sous-adaptés pour autant qu'ils en aient fait la demande conformément à ce qui est prévu aux alinéas suivants du présent article ;

- enfin, pour les locataires de logements comprenant une chambre excédentaire.

Tout locataire peut faire une demande de mutation pour autant qu'il soit lié par un bail conclu avec la société pour le logement qu'il occupe depuis au moins deux ans et qu'il en ait respecté les obligations en ce qui concerne l'état des lieux loués, le paiement régulier du loyer et des charges locatives.

La société peut toutefois déroger aux conditions

*goed voor een totaal van 563 woningen die in aanmerking komen voor een mutatie of 28,6% van de 1.968 toegewezen woningen. Dat is een aanzienlijk cijfer, want we moeten ook kandidaat-huurders een voldoende aanbod kunnen bieden.*

*In september 2016 stemde de regering in met de percentages die ze ontvangen had van de Anderlechtse, Lakense, Brusselse, Molenbeekse, Etterbeekse, Jetse, Koekelbergse en Schaarbeekse Haard, Zuiderhaard, de Villa's van Ganshoren, Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node, En Bord de Soignes, de Moderne Woning, Everecity en BinHôme voor het jaar 2016.*

*Ze keurde het voorstel van deze OVM's inzake een beperkt percentage voor bepaalde woningtypes niet goed, maar heeft wel akte genomen van de prioriteiten van de OVM's bij de toekenning van de beschikbare woningen.*

*Ze keurde de percentages van de volgende OVM's niet goed: Le Logis, Floreal, de Alliantie van Brusselse Coöperatieven en Comensia. Vorig najaar hebben we met elk van die maatschappijen bekeken hoe we de percentages objectief konden vastleggen.*

*Op 30 november jongstleden heb ik in een rondzendbrief de OVM's verzocht om voor 1 februari hun voorstel van mutatiepercentage voor 2017 mee te delen aan hun sociale afgevaardigde bij de BGHM. Die moet zijn advies voor 10 februari aan de BGHM bezorgen.*

*Daarop moeten de OVM's me voor 15 februari hun voorstel met het advies bezorgen. De regering moet op het einde van het eerste trimester de percentages vastleggen.*

*De sociaal afgevaardigden zullen in de maand maart beschikken over een aantal gegevens van 2016. Precieze gegevens kan ik u dus nog niet geven. Daarom verzoek ik u om er later dit jaar op terug te komen.*

*Alle OVM's hebben initiatieven genomen om beter te communiceren met hun huurders, gaande van een verklarende brief tot het organiseren van vergaderingen en het aanbieden van sociale begeleiding.*

*Bij gebrek aan een algemene visie die gesteund*

énoncées à l'alinéa précédent, notamment lorsque la demande porte sur une habitation dont le loyer est inférieur à celui du logement initial. En tout état de cause, la mutation de logement se fait au sein de la même catégorie de logement (social, modéré ou moyen)."

Comme souvent, la mise en œuvre d'une nouvelle mesure est l'occasion d'en préciser les modalités, ce qui demande du temps, surtout dans le contexte particulier des fusions de SISP qui doivent, de ce fait, mener de front plusieurs chantiers importants.

En 2016, nous pouvons d'ores et déjà nous réjouir du fait que toutes les SISP ont communiqué les informations requises en vertu de l'article 7 précité. Les dernières propositions ont néanmoins été transmises en juillet à la Région, soit assez tard dans l'année, ce qui a eu pour effet de reporter la décision du gouvernement au troisième trimestre de 2016. Cette temporalité sera modifiée pour 2017 en vue de pouvoir confirmer au plus tôt les objectifs des SISP en matière de mutations, comme nous le verrons par ailleurs.

Selon les SISP, pour l'année 2016, le pourcentage proposé est passé de 10% à 66% du nombre des attributions opérées l'année antérieure, soit 2015. Ce taux représente un total de 563 logements potentiellement concernés par une mutation, soit 28,6% des 1.968 attributions de logements actées en 2015 pour l'ensemble du secteur. Un tel chiffre n'est, en soi, pas négligeable, puisque nous devons aussi garantir une offre suffisante pour les candidats locataires.

Le gouvernement a donc statué en septembre 2016 en trois termes : il a validé, pour l'année 2016, les pourcentages communiqués par 15 SISP, à savoir les Foyers anderlechtois, laekenois, bruxellois, molenbeekois, etterbeekois, jettois, koekelbergois et schaarbeekois, le Foyer du Sud, les Villas de Ganshoren, le Habitation à bon marché (HBM) de Saint-Josse-Ten-Noode, En Bord de la Forêt de Soignes, L'habitation moderne, Everecity et BinHôme.

Il n'a pas validé la proposition de pourcentage restrictif à l'égard de certains types de logement formulée par les SISP précitées, mais a acté la mise en œuvre de l'établissement des priorités dans l'attribution des logements disponibles selon l'ordre établi par l'article 8 (devenu l'article 7) et

*zou kunnen zijn op de verslagen van de sociale afgevaardigden, is het moeilijk om het geheel te systematiseren. De twee grootste moeilijkheden zijn:*

*- een zekere weerstand bij de gezinnen;*

*- de beschikbare hoeveelheid woningen om de mutaties, waartoe de OVM's zich hebben verbonden waar te maken.*

*Elke OVM heeft zijn eigen kenmerken en verhuizingen zijn niet voorspelbaar, aangezien ze deels het gevolg zijn van overlijdens en vrijwillige vertrekken.*

*De weerstand bij de huurders kunnen we voor een stuk verhelpen door betere communicatie, maar vooral door sociale begeleiding.*

*Wat het aantal beschikbare woningen betreft, verwijst ik naar de debatten die we over de bouw van woningen hebben gevoerd.*

*Of het 5 km-criterium realistisch is, zullen we beoordelen op basis van de verslagen van de sociale afgevaardigden over de toestand in 2016. Ik kan daar dus nog niets over zeggen.*

*Op 25 oktober 2016 kwam de BGHM met een rondzendbrief die de praktijk moet stroomlijnen. Een huurder die wordt gedwongen om te verhuizen, mag zijn nieuwe woning alleen weigeren als die in een andere gemeente en buiten een straal van 5 km van zijn huidige woning ligt.*

*Met het strategisch plan heeft de OVM een transversaal middel om haar verhuurstrategie voor te stellen. Daaronder valt ook een mutatieplan dat niet alleen rekening houdt met de toewijzingen van het voorgaande jaar, maar dat ook een overzicht biedt van de bouwplaatsen van de OVM die nodig zijn om de huurders te herhuisvesten. Bijgevolg zijn de doelstellingen niet elk jaar dezelfde, rekening houdend met de zware renovatiewerkzaamheden en de daaraan verbonden verhuizingen*

*Om de OVM's proactiever te maken, heb ik dat aspect opgenomen in het beheercontract voor de OVM's en de BGHM. De bepalingen die we momenteel bestuderen, moeten de uitvoering van het mutatieplan vereenvoudigen en een follow-up*

selon les critères de priorité supplémentaires que les SISP se sont fixés le cas échéant.

Enfin, il n'a pas validé les pourcentages communiqués par les quatre SISP suivantes : le Logis, Floréal, l'Alliance bruxelloise coopérative et Comensia, dans l'attente d'une objectivation du délai de remise en location des logements inadaptés. Une rencontre a été organisée à l'automne avec chacune de ces sociétés afin de clarifier avec elles les éléments permettant cette objectivation.

Tirant les leçons de cette première année du dispositif et afin de garantir une mise en place plus opérationnelle en 2017, une circulaire a été envoyée aux SISP le 30 novembre dernier. Elle les invitait à communiquer pour avis - et au plus tard ce 1<sup>er</sup> février - à leur délégué social de la SLRB leur proposition de pourcentage de mutations pour 2017. Le délégué devra rendre son avis à la SISP pour le 10 février.

Dans la foulée, les SISP devront me communiquer pour le 15 février prochain leur proposition assortie de l'avis du délégué social. Le gouvernement devrait être appelé dès lors à statuer à la fin du premier trimestre, soit à un moment plus opérationnel qu'en 2016 par rapport à l'économie générale du dispositif.

Concernant vos questions plus précises sur une série de données relevées en 2016 à ce sujet, les délégués sociaux seront en leur possession durant le mois de mars 2017 ; elles ne sont donc pas encore actuellement disponibles. Par conséquent, je vous invite, le cas échéant, à revenir sur cet aspect lors de nos travaux ultérieurs de l'année 2017.

Concernant l'information et l'accompagnement des locataires à ce sujet, les initiatives ont été prises par l'ensemble des SISP, qui ont soit envoyé un courrier explicatif à leurs locataires, soit organisé des réunions sur le sujet, soit encore mobilisé leur dispositif d'accompagnement social.

À défaut d'une vision plus générale qui pourra se construire à partir des rapports des délégués sociaux, il est malaisé de systématiser. Cependant, nous pouvons d'ores et déjà évaluer les deux difficultés principales qui se présentent à ce stade pour la mise en place du dispositif :

*van de indicatoren, zoals het aantal onaangepaste woningen, vergemakkelijken.*

*Tot slot wil ik het hebben over de goedkeuring van het principe van de gedwongen mutatie.*

*Het zou contraproductief zijn, mochten mutaties leiden tot meer leegstand bij de BGHM. Daarom heb ik gevraagd om eerst te bekijken hoe lang een woning zal leegstaan, als een huurder moet verhuizen.*

*De OVM's wordt gevraagd om te anticiperen op de renovatie van woningen die ze in hun mutatieplan opnemen. Het heeft immers geen zin om woningen te ontruimen, als er geen geld is om ze te renoveren en opnieuw te verhuren.*

*Ik vind het heel belangrijk dat we de wachttijd voor kroostrijke gezinnen terugdringen, mijnheer Temiz. Daarom moeten we zowel mutaties als de bouw van grote woningen stimuleren. In bepaalde gemeenten en wijken is dat niet nodig, omdat het aanbod er groot genoeg is of omdat het probleem er verband houdt met het feit dat kleine gezinnen te lang in een grote woning verblijven. Daarom moeten we eerst de bezetting rationaliseren.*

*Ik zal een overzicht met het aantal woningen per type en per OVM aan het verslag laten toevoegen. U zult zien dat er een grote variatie is van OVM tot OVM. 10.000 sociale woningen tellen drie of meer slaapkamers. We weten dat ongeveer 20% daarvan ten minste twee lege slaapkamers telt. Het gaat over ongeveer 2.000 woningen of een enorm potentieel voor gezinnen die op een grote woning wachten. We moeten dus de bezetting van de woningen rationaliseren. Ze moeten vaak gerenoveerd worden of aan de normen worden aangepast, maar dat gaat veel sneller dan nieuwbouw.*

*Ik bekijk ook of we de norm van 30% grote woningen per project kunnen versoepelen, zodat we kunnen inspelen op de kenmerken van bepaalde OVM's of op projecten voor bepaalde doelgroepen, zoals gemeenschappelijke woonvormen voor mensen met een handicap of senioren.*

*Voor het bedrijfsplan van de BGHM worden de vraag naar sociale woningen en het aanbod met elkaar vergeleken. De studie zou voor het einde*

- une certaine résistance des ménages potentiellement concernés. Cette résistance est compréhensible en un certain sens puisque la volonté d'obtenir une occupation plus adaptée des logements remet en cause des situations sans doute vécues comme acquises par certains d'entre eux alors que ce n'est pas le cas, et ce, nonobstant le bail à durée indéterminée dont ils bénéficient ;

- un autre élément est davantage d'ordre matériel : c'est la réalité du stock de logements disponibles pour permettre effectivement les mutations sur le pourcentage desquelles les SISP se sont engagées.

Chaque SISP a ses propres caractéristiques et les mouvements résidentiels ne sont pas prévisibles à 100% puisqu'il peut y avoir des décès, des départs volontaires inattendus liés par exemple à l'évolution de situation familiale ou professionnelle, etc.

Cela étant, il conviendra de nous concentrer sur les réponses que nous serons en mesure d'apporter pour y remédier. S'agissant de la résistance des locataires, nous devons travailler sur la communication certes, mais surtout sur l'accompagnement social pour répondre à cette situation critique à plusieurs niveaux. Le fait d'informer suffisamment tôt les locataires concernés est une première étape qui nous semble évidente ; l'accompagnement social spécifique prévu dans les cas de mutation problématique me semble également fondamental pour assurer une transition progressive du locataire vers son nouveau logement.

Quant à la réalité du stock, je vous renvoie aux nombreux débats que nous avons tenus sur la production de nouveaux logements et la nécessité de logements supplémentaires favorisant un plus grand nombre encore de mutations.

En ce qui concerne le caractère réaliste ou non du critère du rayon de 5km applicable lorsqu'une proposition de nouveau logement est faite à un locataire, nous en prendrons la mesure à travers les rapports des délégués sociaux portant sur les situations gérées concrètement en 2016. Il est donc encore trop tôt pour se prononcer.

La SLRB a édicté le 25 octobre 2016 une circulaire à ce sujet afin de bien homogénéiser la compréhension et les pratiques. La circulaire

*van de eerste jaarhelft klaar moeten zijn. Ik zal er later op terugkomen.*

précise qu'un locataire en situation de mutation contraignante ne peut valablement refuser un nouveau logement qu'à la seule condition que celui-ci soit situé dans une autre commune et en dehors du rayon de 5km de son logement actuel. Faute de quoi, il s'expose à un renon de la SISP à la suite du refus du logement proposé.

À ce stade de la pratique des mutations, la SLRB n'a pas encore de données (demandes, recours...) laissant supposer que le seuil des 5km tenant compte des éléments susmentionnés pour l'application de la réglementation pose problème sur le terrain.

Enfin, vous me demandez si des objectifs plus contraignants pourraient être fixés pour les SISP afin de favoriser la mutation et de répondre ainsi à la demande de nombreux locataires en attente d'un logement adapté à leur composition de ménage. Cette dynamique est bien en marche et il s'agit d'un défi supplémentaire pour les SISP qui doivent désormais intégrer ce paramètre dans le cadre de leur plan stratégique.

Pour rappel, le plan stratégique est un outil transversal de gestion qui doit permettre à la SISP de présenter sa stratégie en matière de gestion locative. Cette gestion inclut un plan de mutation par SISP. Ce plan tient compte non seulement des attributions de l'année précédente, mais doit aussi faire état des chantiers de la SISP nécessitant le relogement des locataires présents. Par conséquent, les objectifs d'une année ne seront pas nécessairement constants, eu égard aux opérations de rénovation lourde et aux mouvements locatifs qui y sont liés.

Afin de concrétiser cette dynamique et susciter la proactivité des SISP, j'ai veillé à intégrer cet aspect dans le nouveau contrat de gestion de niveau 2 engageant les SISP et la SLRB. Les dispositions actuellement à l'étude prévoient de conforter la mise en place du plan de mutation et contiennent des dispositions spécifiques qui nous permettront de suivre de près l'évolution des indicateurs, dont celui du taux de logements inadaptés.

Pour clôturer cet aspect, je reviendrai sur un élément que je considère fondamental, à savoir la validation du principe de la mutation contraignante par l'article 7.

Il serait contreproductif que ces mutations aient pour conséquence d'accroître le taux de logements inoccupés au sein de la SISP. C'est la raison pour laquelle j'ai toujours demandé à ce que le délai de remise en location d'un logement libéré à la suite d'une mutation soit évalué préalablement à toute décision de mutation d'un locataire.

Les SISP sont ainsi invitées à prendre leurs dispositions en vue d'anticiper la rénovation des logements qu'elle intègre dans le plan de mutation. Cela n'a pas de sens de libérer des logements pour lesquels aucun financement n'est prévu et qui, une fois libérés, ne seraient pas disponibles à la location.

Cet aspect fait partie de mes priorités et des principes de bonne gestion qui animent, je l'espère, toutes les SISP qui ont à cœur de fournir un service de qualité à leurs usagers.

J'en viens aux aspects complémentaires liés à l'offre de grands logements que vous évoquez, M. Temiz. Il m'importe beaucoup de restreindre le délai d'attente pour les familles nombreuses. Pour ce faire, nous devons avancer tant sur l'aspect des mutations que sur l'aspect d'une production ajustée de nouveaux grands logements. M. De Bock m'a déjà interpellée plusieurs fois sur les configurations et caractéristiques des uns et des autres.

Il ne serait pas opportun de maintenir un taux élevé de production de nouveaux grands logements dans certains quartiers ou certaines communes dont l'offre est suffisante et où le problème est inhérent à l'occupation prolongée de ces grands logements par des petits ménages.

C'est pourquoi il convient d'abord de veiller à rationaliser l'occupation du patrimoine existant au moyen de mutations de locataires avant de confirmer la nécessité de maintenir un taux de production de grands logements.

Il est intéressant de rappeler le taux de grands logements dans les SISP. Je vous transmettrai, en annexe à ma réponse, un tableau qui présente, pour chaque SISP, le pourcentage de logements par type (studio, 1 chambre, etc.). Vous verrez que les données sont très variables d'une SISP à l'autre, avec des écarts de plus de 50% de grands logements dans certains cas.

Relevons par ailleurs que ces écarts ont depuis été réduits puisque certaines SISP ont fusionné, ce qui permet de rééquilibrer l'offre de grands logements et de faciliter une certaine rotation locative.

Vous verrez également que plus de 10.000 logements du parc comportent trois chambres et plus, soit 27% des logements sociaux.

Or nous savons que pratiquement 20% d'entre eux sont suradaptés et comportent au moins deux chambres vacantes. Ce n'est pas négligeable car cela représente pratiquement 2.000 logements, soit un énorme potentiel pour les familles qui attendent un grand logement.

Nous devons donc concentrer une grande partie de nos efforts sur la rationalisation de l'occupation des logements. En effet, ces logements existent ; ils doivent tout au plus être rénovés ou remis aux normes, ce qui prend moins de temps que d'en construire de nouveaux.

Dans le cadre des réflexions en cours sur les possibilités d'évolution du Code du logement, j'examine une piste qui consisterait à assouplir la norme précitée des 30% de grands logements par projet, afin de répondre à des situations propres à certaines SISP, en particulier les coopératives, ou encore à des projets spécifiques de logements adaptés à un public cible, notamment des logements communautaires pour personnes handicapées ou personnes âgées, qui n'ont pas besoin de grands logements. Dans ces cas particuliers et sur motivation circonstanciée, un pourcentage moindre pourrait dès lors être prévu.

Enfin, pour répondre à votre dernière question, M. Temiz, dans le cadre du plan d'entreprise élaboré par la SLRB, une étude est en cours sur la programmation de l'offre en lien avec les évolutions de la demande de logements sociaux. Cette étude devrait être terminée durant la première partie de l'année. Elle fera l'objet d'un rapport et de recommandations au conseil d'administration de la SLRB. J'y reviendrai en temps opportun. Il vaudrait d'ailleurs la peine qu'elle vous soit présentée en commission.

**De voorzitter.-** Zodra we het overzicht ontvangen, zullen we het aan de commissieleden bezorgen.

**M. le président.-** Dès que nous aurons reçu le tableau, nous le transmettrons à tous les commissaires.

Mevrouw Sidibé heeft het woord.

**Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI)** (in het Frans).- *Uit uw antwoord leid ik af dat 2017 een belangrijk jaar wordt voor de OVM's.*

*De evolutie van het aantal mutaties hangt natuurlijk af van de beschikbaarheid van de woningen.*

*In Frankrijk bestaan er ruilbeurzen voor sociale woningen, waarbij bewoners van woning kunnen veranderen zonder in te boeten op hun rechten. Kunt u niet onderzoeken of dit geen goed idee is?*

**De voorzitter**.- De heer Temiz heeft het woord.

**De heer Sevket Temiz (PS)** (in het Frans).- *Huurders van 60 of 65 jaar kunnen we niet uit hun huis zetten, wanneer ze een te grote woning betrekken.*

(Opmerkingen)

*Ik bedoel 70 jaar. Die mensen wonen in een drie- of vier slaapkamerappartement en willen daar blijven. Hoe gaat u daarmee om?*

*Kunnen we de wet niet wijzigen? De bezettingsgraad van die woningen is te hoog bij een aantal OVM's.*

*Bovendien zijn de OVM's gefuseerd. Vindt u niet dat de database van de mutaties daardoor complexer is geworden? Hoe gaat u daarmee om?*

La parole est à Mme Sidibé.

**Mme Fatoumata Sidibé (DéFI)**.- Ces réponses permettent aussi de se rendre compte que 2017 est une année très importante pour les SISF et les évaluations et adaptations à venir.

On a reçu il y a peu le tableau des mutations. On avait, pour 2015, 502 logements. Pour 2016, vous avancez le chiffre de 563 logements. Il y a une évolution, qui dépend bien entendu du stock disponible.

J'ai une suggestion concernant ces mutations forcées. Certains me disent qu'ils doivent partir, que ce n'est pas un problème, mais que si un autre logement se libère sur le même palier, ils ne peuvent le reprendre car ils ne sont pas prioritaires. Or, j'ai entendu parler, en France, de bourses au logement social pour les mutations, qui permettent aux gens de déménager sans remettre en questions leurs droits. Cette idée mérite d'être explorée.

**M. le président**.- La parole est à M. Temiz.

**M. Sevket Temiz (PS)**.- En tout cas, je vous rejoins, Mme Sidibé, concernant le palier en question. Il est vrai que vous avez beaucoup de demandes. Je vous remercie également, Mme la ministre, pour vos réponses claires et précises. J'aurai néanmoins quelques questions.

Concernant justement le logement suradapté du fait de l'âge (60 ou 65 ans), une personne peut l'occuper, mais on ne peut pas la mettre dehors vu son âge et parce qu'elle dispose d'une priorité.

(Remarques)

Je corrige, c'est 70 ans. Ces personnes qui occupent des logements de trois ou quatre chambres ne veulent pas le quitter. Comment comptez-vous rationaliser ou mettre en équilibre ce problème ? Avez-vous un plan d'action pour inviter ces personnes à quitter leur logement ?

Ne peut-on à un moment donné changer la loi, comme nous l'avons fait en imposant les neuf ans de contrat de bail ? C'est un véritable problème. Le taux de ce type d'occupation est trop élevé dans certaines SISF.

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

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- Iemand van 70 jaar krijg je inderdaad moeilijk uitgelegd dat hij moet verhuizen.

**De heer Sevket Temiz (PS)** *(in het Frans).*- Als we die personen goed uitleggen welke voordelen hun te beurt vallen in een aangepaste woning, denk ik dat dit kan lukken.

*(Opmerkingen van mevrouw Fremault)*

*We hebben met de Brusselse Haard veel verhuizingen in goede banen geleid, maar de gewestelijke vertegenwoordigers lagen nogal eens dwars.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- Begrijp ik nu dat u voorstander bent van een gedwongen verhuizing voor 70-plussers?

**De heer Sevket Temiz (PS)** *(in het Frans).*- Gedwongen niet, neen. Maar we kunnen het hen toch voorstellen.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- Dat doen we.

**De heer Sevket Temiz (PS)** *(in het Frans).*- Het is ook jammer dat veel ouderen slechts een deel van het jaar in hun huis wonen. Anderen weigeren te verhuizen, omdat ze hun kleinkinderen over de vloer krijgen. We kunnen hen misschien overtuigen met een lagere huurprijs.

Par ailleurs, il y a eu fusion des SISF. Ne pensez-vous pas que la base de données des mutations est plus compliquée qu'auparavant ? Comment répondre à tous ces changements récents ?

**M. le président.-** La parole est à Mme Fremault.

**Mme Céline Fremault, ministre.-** C'est difficile d'expliquer à une personne âgée de 70 ans qu'elle va subir une mutation forcée. Quand on voit déjà les difficultés d'expliquer à quelqu'un qu'il va y avoir une mutation quand la personne est plus jeune, cela devient presque impossible pour les personnes de ce segment d'âge.

**M. Sevket Temiz (PS).**- J'ai été président du Foyer bruxellois. Sincèrement, lorsque l'on explique à ces personnes âgées tous les avantages dont elles pourront bénéficier en quittant leur logement actuel pour un logement adapté, je pense qu'il y a moyen de leur apporter beaucoup.

*(Remarques de Mme Fremault)*

Nous avons réussi beaucoup de mutations mais le problème, c'est que nous étions bloqués par les délégués régionaux. Les délégués sociaux constituent vraiment un obstacle dans l'évolution de tels dossiers.

**Mme Céline Fremault, ministre.-** Pour que je comprenne bien, vous êtes favorable à ce qu'on provoque des mutations forcées pour les personnes de plus de 70 ans ?

**M. Sevket Temiz (PS).**- Forcées, non. Mais on peut les inviter à le faire.

**Mme Céline Fremault, ministre.-** C'est ce qu'on fait.

**M. Sevket Temiz (PS).**- À un moment donné, les personnes sont bloquées. Je suis aussi désolé de dire que beaucoup n'habitent pas le logement parce qu'elles sont en vacances une partie de l'année. D'autres refusent parce que leurs petits-enfants viennent les voir en fin de semaine. Nous pouvons les inviter pour leur préciser que leur loyer sera moins cher et qu'elles bénéficieront d'avantages considérables.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (*in het Frans*):- *Als de PS zich met dat probleem wil bezighouden, heb ik daar niets op tegen, maar het zal niet eenvoudig zijn!*

- *De incidenten zijn gesloten.*

## MONDELINGE VRAAG

**De voorzitter**:- Aan de orde is de mondelinge vraag van de heer Delva.

### MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PAUL DELVA

**AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,**

**betreffende "de intrestvoet van het Woningfonds".**

**De voorzitter**:- De heer Delva heeft het woord.

**De heer Paul Delva (CD&V)**:- Met het oog op het verwerven van een eigen woning door mensen met een laag of gemiddeld inkomen kent het Brussels Woningfonds leningen toe, met steun van het gewest. Dergelijke leningen kunnen ook worden gebruikt om schulden af te lossen die werden gemaakt voor de aankoop van een eigen woning. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden: de aanvrager moet permanent in België verblijven, er bestaan inkomensplafonds, men moet de volle eigenaar zijn van de woning of titularis zijn van een zakelijk recht dat betrekking heeft op de volledige woning, men moet de woning volledig bewonen, men moet er zich domiciliëren en dit binnen de zes maanden nadat de akte van de lening is verleden en de verkoopwaarde van de woning mag een maximumbedrag

**Mme Céline Fremault, ministre**:- *Si vous voulez vous emparer de ce problème au Parti socialiste, je ne m'y oppose pas, mais cela va être compliqué !*

- *Les incidents sont clos.*

## QUESTION ORALE

**M. le président**:- L'ordre du jour appelle la question orale de M. Delva.

### QUESTION ORALE DE M. PAUL DELVA

**À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,**

**concernant "le taux d'intérêt du Fonds du Logement".**

**M. le président**:- La parole est à M. Delva.

**M. Paul Delva (CD&V)** (*en néerlandais*):- *Le Fonds du logement bruxellois octroie des prêts destinés à l'achat d'une habitation propre ou au remboursement de dettes antérieurement contractées aux personnes à bas et moyens revenus. Plusieurs conditions doivent être remplies : résider en permanence en Belgique, ne pas dépasser certains plafonds de revenus, être plein propriétaire de l'habitation ou titulaire d'un droit réel portant sur la totalité de celle-ci, occuper entièrement l'habitation et s'y domicilier dans un délai de six mois à compter de l'octroi du prêt. De plus, la valeur vénale de l'habitation ne peut excéder un certain montant. Ces conditions sont adaptées chaque année.*

*Le taux d'intérêt de référence pour 2016 s'élevait*