



GEWONE ZITTING 2021-2022

9 DECEMBER 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**

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Huisvesting

door mevrouw Nadia EL YOUSFI (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : De heer Martin Casier, mevr. Nadia El Yousfi, M. Mohamed Ouriaghli, mevr. Zoé Genot, de heer Pierre-Yves Lux, de heren Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Ariane De Lobkowicz, mevr. Joëlle Maison, mevr. Françoise De Smedt, de heer Petya Obolensky, de heer Arnaud Verstraete, de heer Mathias Vanden Borre, mevr. Carla Dejonghe.

*Plaatsvervangers* : Mevr. Latifa Ait Baala, mevr. Céline Fremault.

*Andere leden* : De heren Fouad Ahidar, Pepijn Kennis, mevr. Marie Nagy, mevr. Viviane Teitelbaum.

Zie :

**Stuk van het Parlement :**

**A-388/1 – 2020/2021** : Voorstel van resolutie.

SESSION ORDINAIRE 2021-2022

9 DÉCEMBRE 2021

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

**PROPOSITION DE RÉOLUTION**

**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**

**RAPPORT**

fait au nom de la commission  
du Logement

par Mme Nadia EL YOUSFI (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : M. Martin Casier, Mme Nadia El Yousfi, M. Mohamed Ouriaghli, Mme Zoé Genot, M. Pierre-Yves Lux, MM. Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, Mme Ariane De Lobkowicz, Mme Joëlle Maison, Mme Françoise De Smedt, M. Petya Obolensky, M. Arnaud Verstraete, M. Mathias Vanden Borre, Mme Carla Dejonghe.

*Membres suppléants* : Mme Latifa Ait Baala, Mme Céline Fremault.

*Autres membres* : MM. Fouad Ahidar, Pepijn Kennis, Mmes Marie Nagy, Viviane Teitelbaum.

Voir :

**Document du Parlement :**

**A-388/1 – 2020/2021** : Proposition de résolution.

## I. Toevoeging van mede-ondertekenaars

De heer Vincent de Wolf, mevrouw Bianca Debaets, de heren Mathias Vanden Borre en Pepijn Kennis hebben de tekst mede-ondertekend.

## II. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Joëlle Maison, eerste ondertekenaar

Mevrouw Joëlle Maison is verheugd over het succes van de SVK's sinds 1998, met intussen bijna 7.500 woningen in beheer. 7.500 verhuurders hebben hun woning toevertrouwd aan een SVK en zijn ermee akkoord gegaan een huur te ontvangen die onder de marktprijs ligt. Ter compensatie hebben zij de garantie gekregen dat hun huur wordt doorbetaald ondanks een eventuele leegstand, een betere toegang tot premies en een vrijstelling van hun onroerende voorheffing. Anderzijds krijgen 7.500 gezinnen de kans om ondanks hun precaire situatie over een woning te beschikken. Het voorstel verzoekt deze twee partijen, eigenaars en huurders, die vaak tegenover elkaar staan.

Het Gewest steunt deze regeling, maar waakt erover dat oneerlijke situaties die voortvloeien uit onduidelijke of zelfs incoherente regelgevingsbepalingen, worden bestreden. Verscheidene vigerende teksten vertonen tegenstrijdigheden met betrekking tot de oppervlakte van woningen. Tot dusver kunnen de SVK's geen woningen beheeren met een oppervlakte van minder dan 26 m<sup>2</sup>, met uitzondering van het SVK voor studenten (SVKS), waarvoor een uitzondering op de regelgeving geldt. De Brusselse huisvestingscode en het besluit betreffende de woonbaarheidsnormen bepalen echter dat een woning met een oppervlakte van minder dan 18 m<sup>2</sup> niet mag worden verhuurd. Bovendien voorziet de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor nieuwe woningen in een minimale oppervlakte van 22 m<sup>2</sup>, terwijl het besluit van 17 december 2015 dat de SVK's organiseert, hen verbiedt een woning in beheer te nemen als de oppervlakte kleiner is dan 26 m<sup>2</sup>, behalve voor het SVKS.

Ondanks de technische titel heeft dit voorstel van resolutie een bijzonder eenvoudig doel. Het beoogt deze inconsistenties te corrigeren door de SVK's toe te staan het beheer over te nemen van woningen met een oppervlakte van meer dan 18 m<sup>2</sup>. Terwijl 130.000 mensen op wachtlijsten staan voor sociale huisvesting en er in Brussel meer dan 5.500 daklozen zijn, heeft de pandemie het huiselijk geweld in de kijker gezet en doen toenemen. De regering heeft, overeenkomstig de wil van de DéFI-fractie, de strijd tegen ongezonde huisvesting tot een van haar prioriteiten gemaakt, dus waarom zou ze zich dan de mogelijkheid onzeggen om sociale huisvesting aan te bieden aan mensen die in een extreem precaire situatie verkeren, of ze nu het slachtoffer zijn van geweld binnen het gezin of binnen het huwelijk, of ze dakloos zijn, dan wel hun huis dat ongezond werd verklaard, hebben moeten verlaten?

Dit voorstel was ingediend door de federatie van de SVK's

## I. Ajout de co-signataires

M. Vincent de Wolf, Mme Bianca Debaets, MM. Matthias Vanden Borre et Pepijn Kennis ont indiqué vouloir cosigner le texte de la présente proposition de résolution.

## II. Exposé introductif de Mme Joëlle Maison, première signataire

Mme Joëlle Maison se félicite du succès rencontré par les AIS depuis 1998 qui ont aujourd'hui près de 7.500 logements en gestion. 7.500 propriétaires-bailleurs ont confié leur logement à une AIS et accepté de percevoir un loyer inférieur à celui du marché. En compensation, ils ont obtenu la garantie du paiement de leur loyer en dépit d'un éventuel vide locatif, un accès élargi aux primes, une exonération de leur précompte immobilier. De l'autre côté, 7.500 ménages reçoivent l'opportunité de disposer d'un logement malgré la précarité de leur situation. La proposition réconcilie ces deux parties, propriétaires et locataires, pourtant souvent opposées.

Tout en soutenant ce dispositif, la Région veille à lutter contre des situations inéquitables découlant de dispositions réglementaires obscures, voire incohérentes. Plusieurs textes en vigueur présentent des incohérences par rapport à la superficie des logements. À ce jour, les AIS ne peuvent prendre en gestion des logements d'une superficie inférieure à 26 m<sup>2</sup>, hormis l'AIS étudiante (AISE) qui bénéficie d'une exception réglementaire. Or, le Code bruxellois du Logement et l'arrêté relatif aux normes d'habitabilité prévoit qu'un logement dont la superficie est inférieure à 18 m<sup>2</sup> ne peut être mis en location. Par ailleurs, le Règlement régional d'urbanisme qui concerne les logements neufs prévoit une superficie minimale de 22 m<sup>2</sup>, tandis que l'arrêté du 17 décembre 2015 qui organise les AIS leur interdit de prendre un logement en gestion si la superficie de celui-ci est inférieure à 26 m<sup>2</sup>, sauf pour l'AISE.

Malgré un intitulé technique, la présente proposition de résolution se veut très simple. Elle vise à corriger ces incohérences en autorisant les AIS à prendre en gestion des logements dont la superficie est supérieure à 18 m<sup>2</sup>. Alors que 130.000 personnes se trouvent sur des listes d'attente de logements sociaux et qu'il y a plus de 5.500 sans-abri à Bruxelles, la pandémie a mis en lumière et a accru les violences familiales et conjugales. Puisque, conformément à la volonté du groupe DéFI, le Gouvernement fait de la lutte contre les logements insalubres une de ses priorités, pourquoi se priver d'élargir les possibilités d'offrir un logement social à des personnes dans une situation de précarité extrême, qu'elles aient été victimes de violences intrafamiliales ou conjugales, qu'elles soient sans abri, ou qu'elles aient dû quitter leur logement déclaré insalubre ?

Cette proposition a été sollicitée de la Fédération des AIS

en goedgekeurd door de Adviesraad voor huisvesting, wat de relevantie en de legitimiteit ervan bevestigt.

Zij vraagt de collega's hun steun te bevestigen voor dit verzoek om het aantal oplossingen voor mensen in kritieke situaties te verhogen. Om het comfort van de door de SVK's beheerde woningen die tussen 18 en 26 m<sup>2</sup> groot zijn niet te beperken, is in de tekst bepaald dat zij moeten beschikken over recreatieruimte, hetzij privé, hetzij collectief, of dat zij dicht bij een groene ruimte gelegen moeten zijn.

### III. Algemene bespreking

De heer Mohamed Ouriaghli juicht het initiatief toe en bevestigt dat deze tekst beantwoordt aan een vraag van de SVK-sector, waarvan het succes wordt belemmerd door bepaalde belemmeringen in de regelgeving. In haar memorandum, gepubliceerd in het kader van de verkiezingen van 26 mei 2019, pleitte de FEDSVK voor het recht van alle SVK's om het beheer over te nemen van panden met een oppervlakte van minder dan 26 m<sup>2</sup>. De Adviesraad voor huisvesting heeft ook gevraagd om een versoepeling van de regels voor de SVK's, zodat zij woningen van meer dan 18 m<sup>2</sup> kunnen beheren.

De gewestelijke financiële steun voor door SVK's gehuurde woningen rechtvaardigt een hogere kwaliteitsnorm voor de huurwoningen. Bijgevolg zullen andere erkende SVK's en het SVKS alleen studio's met een oppervlakte tussen 18 en 26 m<sup>2</sup> mogen verhuren op voorwaarde dat deze woningen worden gebruikt als huisvesting voor daklozen of als transitwoning voor kwetsbare personen in noodsituaties die hun huis moeten verlaten wegens een ernstig probleem (slachtoffers van huiselijk geweld of van geweld binnen het gezin, NBMV). Dit betekent niet dat de normen inzake kwaliteit en comfort die aan de huurders worden geboden, moeten worden verlaagd. De verlaging van de minimumoppervlakte van eigendommen die door SVK's kunnen worden beheerd, zal alleen betrekking hebben op bestaande woningen. Deze herziening zal het mogelijk maken het aanbod van transitwoningen of woningen van het type "housing first" te verruimen, dat momenteel niet voldoet aan de toenemende vraag naar tijdelijke huisvestingsoplossingen van mensen in noodsituaties en preciaire situaties. Dit voorstel van resolutie is een nieuw instrument voor het gewestelijk juridisch arsenaal, dat beantwoordt aan een reële behoefte en in overeenstemming is met de maatregelen van de staatssecretaris voor huisvesting die in het NPH zijn gepland.

De heer Arnaud Verstraete herinnert eraan dat het de bedoeling is toe te staan dat woningen met een kleinere oppervlakte, tot 18 m<sup>2</sup>, ter beschikking worden gesteld van belangrijke doelgroepen, met name daklozen, mensen in een transitwoning of slachtoffers van geweld. Dit is in overeenstemming met het verzoek van de FEDSVK en de wens van het Parlement en de Regering om de beschikbare ruimte te benutten om het duidelijke gebrek aan woningen te ondervangen en daarbij de kwaliteit van de woningen te waarborgen.

(FEDAIS) et a été approuvée par le Conseil Consultatif du Logement, ce qui conforte sa pertinence et sa légitimité.

L'oratrice souhaite que les collègues confirment leur soutien à cette demande visant à accroître le nombre de solutions pour les personnes dans des situations critiques. Afin de ne pas restreindre le confort des logements pris en gestion par les AIS dont la superficie est comprise entre 18 m<sup>2</sup> et 26m<sup>2</sup>, le texte prévoit qu'ils bénéficient d'un espace récréatif, privatif ou collectif, ou encore qu'ils soient situés non loin d'un espace vert.

### III. Discussion générale

M. Mohamed Ouriaghli, tout en saluant l'initiative, confirme que ce texte rejoint une demande du secteur des AIS dont le succès se heurte à certains obstacles réglementaires. Dans son mémorandum publié dans le contexte des élections du 26 mai 2019, la FEDAIS revendique le droit pour toutes les AIS de prendre en gestion des biens d'une superficie inférieure à 26 m<sup>2</sup>. Le Conseil Consultatif du Logement s'est également prononcé en faveur d'un assouplissement des règles applicables aux AIS afin de leur permettre de gérer des biens d'une superficie supérieure à 18 m<sup>2</sup>.

Le soutien financier régional aux logements loués par les AIS légitime un degré d'exigence accru quant à la qualité des logements mis en location. Dès lors, les AIS agréées, autres que l'AISE, ne seront autorisées à donner en location des studios ayant une superficie entre 18 et 26 qu'à la condition que ces biens soient utilisés comme habitation pour des personnes sans abri ou dans des logements en transit pour des publics vulnérables en situation d'urgence devant quitter leur habitation en raison d'un problème grave (victimes de violences conjugales ou intrafamiliales, MENA). Il ne s'agit en aucun cas de revoir à la baisse le niveau d'exigence de la qualité et du confort offerts au locataire. L'abaissement de la superficie minimale des biens pouvant être pris en gestion par les AIS ne concernera que les logements existants. Cette révision permettra d'élargir l'offre de logements de transit ou de type housing first qui ne répond pas actuellement à la demande croissante de solutions de logements provisoires émanant de personnes en situation d'urgence et de précarité. Cette proposition de résolution offre un nouvel outil à l'arsenal juridique régional, tout en répondant à un réel besoin et en lien avec les actions de la secrétaire d'État au Logement prévues dans le PUL.

M. Arnaud Verstraete rappelle qu'il s'agit de donner l'autorisation de rendre disponibles des logements d'une plus petite superficie, allant jusqu'à 18 m<sup>2</sup>, pour des groupes cibles importants, notamment des personnes sans-abri, qui occupent un logement de transit ou encore qui sont victimes de situation de violence. Cela rejoint la demande de la FEDAIS et le souhait du Parlement et du Gouvernement d'exploiter l'espace disponible pour pallier le manque manifeste de logements, tout en veillant à la qualité des logements.

Na aanvankelijk sceptisch te hebben gestaan tegenover het idee om kleine woningen te verhuren, is mevrouw Zoé Genot van mening dat de ingediende tekst een goed evenwicht biedt, aangezien de FEDSVK het beheer van kleinere woningen die niet worden verhuurd, wil kunnen overnemen en dat tegelijkertijd het aantal daklozen aanzienlijk toeneemt. Bij het zoeken naar mogelijkheden voor transitwoningen maakt deze tekst het mogelijk meer woningen op de huurmarkt aan te bieden, in overeenstemming met actie 27 van het NPH, die tot doel heeft snel vierhonderd mensen van de straat te halen.

Mevrouw Carla Dejonghe is van mening dat de verschillende publieke en private actoren hun krachten moeten bundelen. Bij een gebrek aan betaalbare huisvesting kan de privémarkt een snellere reactie bieden. De SVK's spelen een belangrijke rol, vooral omdat het aantal woningen dat zij verhuren de laatste jaren spectaculair is toegenomen in een win-win situatie. Het verkleinen van de vloeroppervlakte van bestaande woningen met het oog op transitwoningen of "housing first", zoals gevraagd door zowel huurders als SVK's, is een goede oplossing.

De heer Fouad Ahidar benadrukt dat de FEDSVK deze toelating vraagt, deelt een persoonlijke ervaring over het ter beschikking stellen van een tweekamerwoning voor mensen in Gent. Een dak boven het hoofd, warm water en comfort zijn een grote hulp, terwijl een meer permanente oplossing wordt gevonden. Gezien het aantal daklozen is het verhuren van woonruimte groter dan 18m<sup>2</sup> op zijn minst tijdelijk een deel van de oplossing. Het klinkt klein, maar het kan groot zijn voor iemand die niets heeft.

De heer Vincent De Wolf krijgt als burgemeester te maken met daklozen, mensen in precarie situaties, mishandelde vrouwen, ex-gedeteneerden en drugsverslaafden. In die context heeft hij samen met het OCMW een opvanghuis voor mishandelde vrouwen en een transitwoning opgericht. Hij is van mening dat dit initiatief zeer gelegen komt in een noodcontext.

De heer Mathias Vanden Borre vindt, gezien het gebrek aan woningen op de huurmarkt, dat de regering daar nu werk van moet maken. In Vlaanderen bevat de Vlaamse Codex reeds bepalingen voor huur vanaf 18m<sup>2</sup>, met een algemener toepassingsgebied dat niet beperkt is tot transitwoningen en eerste woningen. Hij vraagt zich dan ook af waarom de uitbreiding beperkt moet blijven tot deze twee categorieën woningen. De woonruimte is een belangrijk aspect voor kwaliteit, naast veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Al deze aspecten moeten door de overheid worden gecontroleerd, wat in Brussel niet het geval is. Als gevolg daarvan wenden huurders zich tot gewetenloze mensen die woningen verhuren die niet aan de minimumkwaliteitsnormen voldoen en kleiner zijn dan 18m<sup>2</sup>.

In de volgende fase moet volgens hem een algemene vergunning worden verleend, omdat deze kleine woningen ook verwijzen naar een andere trend, namelijk die van de tiny houses. Er snel van uitgaan dat een klein huis niet van kwaliteit is, gaat voorbij aan de hele beweging van de tiny

Mme Zoé Genot, après un scepticisme initial à l'idée de donner en location de petits logements, estime que le texte déposé présente un bon équilibre puisque la FEDAIS souhaite pouvoir prendre en gestion des biens plus petits qui ne sont pas loués et que dans le même temps, le nombre de personnes sans-abri augmente considérablement. Dans la recherche de possibilités de relogement de transit, ce texte permet d'offrir davantage de biens sur le marché locatif, dans la lignée de de l'action 27 du PUL qui vise à sortir rapidement quatre cents personnes de la rue.

Mme Carla Dejonghe considère qu'il faut lier les différentes forces publiques et privées. Face au manque de logements à un prix abordable, le marché privé peut offrir une réponse plus rapide. Les AIS jouent un rôle important, d'autant que le nombre de logements qu'elles donnent en location a augmenté de façon spectaculaire ces dernières années dans une logique de win-win. Réduire la superficie, pour les logements déjà existants, dans le cadre de logements de transit ou de logements de type housing first, comme le demandent à la fois les locataires mais aussi les AIS constitue une bonne solution.

M. Fouad Ahidar, tout en soulignant que la FEDAIS demande cette autorisation, partage une expérience personnelle de mise à disposition d'un logement deux pièces personnes à Gand. Avoir un toit au-dessus de la tête, disposer d'un peu d'eau chaude et de réconfort procure énormément de bien le temps de trouver une solution plus pérenne. Vu le nombre de personnes sans-abri, la mise en location de logements d'une superficie supérieure à 18m<sup>2</sup> constitue une partie, à tout le moins temporaire, de la solution. Certes, cela semble petit mais cela peut être grand pour celui qui n'a rien.

M. Vincent De Wolf, comme bourgmestre, est confronté à des personnes sans abri, dans la précarité, à des femmes battues, à d'anciens détenus ou des toxicomanes. Dans ce cadre, il a créé une maison d'hébergement pour les femmes battues, ainsi qu'une maison de transit avec le CPAS. Il estime cette initiative très opportune dans un contexte d'urgence.

M. Mathias Vanden Borre, vu le manque de logements sur le marché locatif, est d'avis que les pouvoirs publics doivent s'y atteler dès à présent. En Flandre, le Vlaamse Codex comprend déjà des dispositions autorisant la location à partir de 18m<sup>2</sup>, avec une portée plus générale qui ne se limite pas aux logements de transit et de type housing first. Par conséquent, l'intervenant se demande pourquoi limiter l'extension à ces deux catégories de logements. La superficie habitable est un aspect important pour la qualité, à côté de la sécurité, de la santé, et du confort de base. Tous ces aspects doivent être contrôlés par les pouvoirs publics, ce qui n'est pas le cas à Bruxelles. Dès lors, les locataires s'adressent à des personnes peu scrupuleuses qui donnent en location des biens ne répondant pas aux normes de qualité minimale et dont la superficie est inférieure à 18m<sup>2</sup>.

Dans une prochaine phase, l'intervenant estime qu'il faudra accorder une autorisation générale car ces logements de petite superficie renvoient aussi à une autre tendance, celle des tiny houses. Estimer promptement qu'un petit logement n'est pas de qualité méconnaît tout le mouvement des tiny

houses, die een nieuwe standaard vertegenwoordigen die laat zien dat het mogelijk is op een kleine oppervlakte op een kwalitatieve manier te leven. Dit is in Brussel niet mogelijk omdat de wetgeving dit niet toestaat. In Sint-Pieters-Woluwe kreeg een huisvestingsproject voor daklozen een tijdelijke vergunning, terwijl in Sint-Lambrechts-Woluwe een huishouden een tiny house had naast het huis van hun ouders, maar door de gemeentelijke diensten in gebreke werd gesteld omdat de woning niet voldeed aan de Huisvestingscode. Daarom steunt de volksvertegenwoordiger dit voorstel, dat veralgemeend zou kunnen worden.

De heer Pepijn Kennis zegt dat zijn fractie beslist heeft het voorstel mede te ondertekenen en te steunen, omdat het concreet beantwoordt aan twee eisen van de Burgerassemblee: ten eerste steun voor het beginsel van housing first om financiële steun te krijgen voor het ter beschikking stellen van voldoende woningen, en ten tweede de algemene doelstelling van de toegang tot huisvesting. Door de SVK's een extra instrument te geven, zou deze tekst ertoe moeten bijdragen dat meer betaalbare woningen beschikbaar komen voor de meest kansarmen, aangezien kleinschaligheid niet betekent dat de kwaliteit minder is. Voorts is het van belang te zorgen voor de renovatie van woningen, de kwaliteit ervan en het energieverbruik.

Mevrouw Céline Fremault herinnert eraan dat ze tijdens de vorige zittingsperiode van de SVK's een van de belangrijkste instrumenten van het huisvestingsbeleid gemaakt heeft en dat het aantal beschikbare woningen is verdubbeld (meer dan 6.000 woningen in 2019). De ingediende tekst roept vragen op, met name de verwijzing naar de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening als basisbepaling. De GSV werd toevertrouwd aan staatssecretaris Pascal Smet en werd good living. Dit doet de vraag rijzen naar de samenhang van de ingediende tekst met hetgeen door de staatssecretaris zal worden voorgesteld. Om de mogelijke doeltreffendheid van dit voorstel van resolutie te beoordelen, zou het nuttig zijn een schatting te maken van het aantal woningen dat door deze vermindering van de vloeroppervlakte van 26 m<sup>2</sup> tot 18 m<sup>2</sup> wordt beïnvloed.

Vervolgens vraagt de spreekster zich af of dit verzoek om uitbreiding niet het risico op concurrentie met de werkingssfeer van het SVKS inhoudt, omdat men niet op legitieme wijze enerzijds aan doelgroepen mag geven en anderzijds van een andere doelgroep, de studenten, die zich ook in een situatie van grote onzekerheid bevindt, mag afnemen. Door toestemming te verlenen voor de verhuur van accommodatie met een oppervlakte tussen 18 m<sup>2</sup> en 26 m<sup>2</sup> wordt een reeks studio's overgebracht van de SVKS-perimeter naar de andere SVK's.

Aangezien de resolutie gericht is op een publiek dat zich in een situatie van nood, onzekerheid en dakloosheid bevindt, is het tot slot noodzakelijk te voorzien in solide ondersteuningsregelingen. In dit verband wenst de spreekster te weten wat de precieze reikwijdte is van het verzoek dat de FEDSVK in het memorandum doet, aangezien een algemeen verzoek zonder sociale ondersteuning moeilijk te beheren zou zijn.

Mevrouw Françoise De Smedt benadrukt dat in een

houses qui représentent une nouvelle norme démontrant qu'on peut habiter de manière qualitative sur une petite superficie. Ce n'est pas possible à Bruxelles parce que la législation ne le permet pas. À Woluwe-Saint-Pierre, un projet de logement pour sans-abri a reçu une autorisation temporaire, tandis qu'à Woluwe-Saint-Lambert, un ménage avait une tiny house à côté de la maison de leurs parents mais celui-ci a été mis en demeure par les services communaux en raison de la non-conformité de l'habitation au Code du Logement. Par conséquent, le député soutient cette proposition dont la teneur pourrait être généralisée.

M. Pepijn Kennis déclare que son groupe a décidé de cosigner la proposition et de la soutenir puisqu'elle répond concrètement à deux demandes de l'Assemblée citoyenne : d'abord, soutenir le principe du housing first d'obtenir un soutien financier afin de mettre à disposition suffisamment de logements, ensuite l'objectif général de l'accès au logement. En conférant aux AIS un instrument supplémentaire, ce texte devrait contribuer à mettre à disposition des personnes les plus précarisées davantage de logements à des prix abordables, la faible superficie n'entraînant pas une moindre qualité. En outre, il est important de veiller à la rénovation des logements, à leur qualité, de même qu'à la consommation énergétique.

Mme Céline Fremault rappelle avoir fait des AIS un des outils principaux de la politique du logement sous la législature précédente et avoir ainsi doublé les chiffres de mise à disposition des logements (plus de 6.000 logements en 2019). Le texte soumis suscite des questions, notamment la mention du Règlement régional d'urbanisme (RRU) comme disposition de base. Le RRU est confié au secrétaire d'État Pascal Smet et devenu good living. Dès lors, se pose la question de la cohérence du texte soumis avec ce qui sera proposé par le secrétaire d'État. Afin d'évaluer l'efficacité potentielle de cette proposition de résolution, il serait utile d'estimer le nombre de logements concernés par cet abaissement de la superficie de 26 m<sup>2</sup> à 18 m<sup>2</sup>.

Ensuite, l'intervenante s'interroge sur le risque de concurrence que pourrait générer cette demande d'extension dans la résolution avec le périmètre d'action de l'AISE, parce qu'il ne faut pas donner d'un côté de façon légitime à des publics cibles, en reprenant à un autre public cible, les étudiants, qui se trouve aussi en état de précarité importante. En autorisant la mise en location de logements d'une superficie comprise entre 18 m<sup>2</sup> et 26 m<sup>2</sup>, une série de studios basculeront du périmètre de l'AISE sous le giron des autres AIS.

Enfin, la résolution s'adressant à un public en situation d'urgence, de précarité, de sans-abrisme, il convient de prévoir de solides modalités d'accompagnement. À cet égard, l'intervenante souhaiterait connaître l'étendue exacte de la demande formulée par la FEDAIS dans le memorandum, une demande générale s'avérant difficile à gérer sans accompagnement social.

Mme Françoise De Smedt, insistant sur le fait que dans

noodsituatie en een tijdelijke situatie meer transitwoningen nodig zijn, en merkt op dat het voorstel de SVK's de mogelijkheid bieden het beheer van de woningen over te nemen, op voorwaarde dat het alleen gaat om transitwoningen voor mensen die uit de dakloosheid komen. Zij is verheugd over de vaststelling van een huurplafond dat gelijk is aan dat voor soortgelijke woningen die door het SVKS worden beheerd.

Hoewel deze tekst perspectieven opent door in te spelen op de behoeften, moet het begrip "transitwoningen" beter worden gespecificeerd, met name wat de duur betreft. Gezien het gebrek aan betaalbare huisvesting vreest de spreker dat deze tijdelijke woningen permanent zouden worden. Zij sluit zich aan bij de vragen van de vorige spreker over het risico van concurrentie met het SVKS. Zij wenst garanties dat we niet afstevnen op een situatie waarin mensen in een steeds kleinere ruimte moeten gaan wonen.

Om terug te komen op de kwestie van de noodwoningen en het "housing first"-programma, die van elkaar moeten worden onderscheiden, vraagt de spreker of de actoren in de sector zijn geraadpleegd en, zo ja, wat hun standpunt is. Zij stemt in met het beheer van deze zeer kleine woningen, zolang zij toebehoren aan de kleine eigenaars die ze gebruiken om hun huis te renoveren, maar zij wenst niet dat deze uitbreiding ook ten goede zou komen aan de grote projectontwikkelaars en de banken.

Mevrouw Joëlle Maison antwoordt dat dit concrete voorstel het instrumentarium verbreedt dat ter beschikking staat van mensen in kritieke herhuisvestingssituaties. De FEDSVK stelt voor het beheer door de SVK's open te stellen voor woningen met een oppervlakte tussen 18 en 26 m<sup>2</sup>, zonder enige voorwaarde. Als dit verzoek hoorbaar was, is het beperken van het aanbod van deze woningen tot een bijzonder precair publiek in een kritieke situatie zinvol. De strijd tegen onbewoonbare woningen wordt immers bemoeilijkt door het feit dat de mensen die er wonen geen alternatieve huisvesting hebben.

In verband met de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en de hervorming ervan heeft dit voorstel betrekking op de bestaande woningen, die momenteel door de SVK's worden beheerd. Meer dan de helft van het woningbestand van de SVK's bestaat uit studio's en woningen met geen of één slaapkamer.

Wat de concurrentie met het SVKS betreft, gaat het hier om een voorstel van resolutie en niet om een ordonnantie. Vandaag zijn er twee aanbiedingen: enerzijds het SVKS dat het beheer kan overnemen van een kamer van 12 m<sup>2</sup>, die zijn specificiteit behoudt, en anderzijds de drieëntwintig klassieke SVK's, die het beheer kunnen overnemen van woningen vanaf 26 m<sup>2</sup>. Het aanbod uitbreiden is een stap vooruit, als we ons richten op een specifiek publiek dat zich in een crisis- of precaire situatie bevindt. De spreker ziet niet in waarom men concurrentie moet vrezen, wanneer het voorstel gericht is op een publiek in nood- en crisissituaties. Zij merkt op dat het huidige systeem veel strenger is dan wat in de Huisvestingscode is bepaald. In haar besluit inzake woonbaarheidsnormen verbiedt zij de verhuur van een woning met een vloeroppervlakte van minder dan 18 m<sup>2</sup>. De

une situation d'urgence et temporaire davantage de logements de transit sont requis, constate que la proposition autorise les AIS à prendre en gestion des logements pour autant qu'il s'agisse uniquement de logements de transit pour des personnes sortant de sans-abrisme. Elle salue la fixation d'un plafond de loyer identique à ceux des logements similaires pris en gestion par l'AISE.

Si ce texte ouvre des perspectives en répondant à des besoins, la notion de « logements de transit » doit être mieux précisée, notamment quant à la durée. Vu le manque de logements abordables, l'intervenante nourrit des craintes que ces logements temporaires deviennent pérennes. Elle rejoint les questions de l'oratrice précédente quant au risque de concurrence avec l'AISE. Elle souhaite recevoir des garanties qu'on ne se dirige pas vers une situation où les gens devront vivre dans une surface de plus en plus petite.

Revenant, sur les situations de logements d'urgence et le programme housing first, qu'il importe de distinguer, l'intervenante demande si les acteurs du secteur ont été consultés et, le cas échéant, quelle est leur position. Elle consent à la prise en gestion de ces logements avec une petite superficie, pour autant qu'ils appartiennent à de petits propriétaires qui s'en servent pour rénover leur maison mais ne voudrait pas que cette extension profite aussi aux gros promoteurs et aux banques.

Mme Joëlle Maison répond que cette proposition concrète élargit le panel d'outils à destination de personnes dans des situations critiques de logement. La FEDAIS proposait d'ouvrir la prise en gestion par les AIS aux logements avec une superficie comprise entre 18 et 26 m<sup>2</sup> sans condition. Si cette demande était audible, limiter l'offre de ces logements à un public particulièrement précarisé et en situation critique a du sens. En effet, la lutte contre les logements insalubres est entravée par le fait que les personnes qui y vivent ne disposent pas de solution de logement.

Par rapport au Règlement régional d'urbanisme et à sa réforme, cette proposition concerne les logements existants, actuellement pris en gestion par les AIS. Plus de la moitié du parc immobilier des AIS est composée de studios et de logements avec zéro ou une chambre.

Concernant la concurrence avec l'AISE, il s'agit d'une proposition de résolution et pas d'ordonnance. Aujourd'hui, il existe deux offres : d'une part, l'AISE qui permet de prendre en gestion un logement d'une chambre de 12 m<sup>2</sup>, qui conserve sa spécificité et, d'autre part, les vingt-trois AIS classiques qui peuvent prendre en gestion des logements à partir de 26 m<sup>2</sup>. Permettre d'élargir l'offre est un progrès, si on cible un public spécifique en situation de crise ou de précarité. L'oratrice ne voit pas pourquoi une concurrence serait à redouter, alors que la proposition vise un public en situation d'urgence et de crise. Elle constate que le système actuel est beaucoup plus dur que ce que prévoit le Code du Logement. Dans son arrêté sur les normes d'habitabilité, il interdit la mise en location d'un logement d'une superficie inférieure à 18 m<sup>2</sup>. La réglementation relative aux AIS de 2015 fixe un seuil plus élevé. La proposition est en outre assortie de la

regelgeving van de SVK's van 2015 legt een hogere drempel vast. Het voorstel gaat bovendien vergezeld van de voorzorgsmaatregel dat er een groen- of recreatiegebied in de buurt zou zijn. Gezien deze uitbreiding van het SVK-instrument en de beperking tot een publiek in een crisissituatie, vindt zij het moeilijk te begrijpen waarom deze tekst op weerstand zou stuiten.

Mevrouw Céline Fremault stelt voor een amendement op te stellen om uitdrukkelijk te vermelden dat deze tekst een afwijking instelt in noodsituaties, dakloosheid en precaire situaties voor woningen met een oppervlakte tussen 18 m<sup>2</sup> en 26 m<sup>2</sup>, zonder afbreuk te doen aan het aanbod van woningen door het SVKS. Verwijzend naar de oprichting van het SVKS en de stemmen die toen opgingen, wenst zij meer geruststelling door het SVKS in de tekst te vermelden.

Mevrouw Joëlle Maison wijst erop dat het SVKS in de toelichting vermeld wordt.

Mevrouw Céline Fremault verklaart dat zij graag zou zien dat dit wordt vermeld in verband met de kwestie van vierkante meters en dat uit de tekst duidelijk blijkt dat er geen concurrentie zal zijn tussen het SVKS en de andere SVK's.

Mevrouw Joëlle Maison herhaalt dat het aantal vierkante meters in de toelichting worden genoemd en dat het gaat om een voorstel van resolutie gericht aan de regering, die ervoor verantwoordelijk is hiervan een ordonnantie te maken.

De heer Vincent De Wolf wijst mevrouw Fremault erop dat er akte genomen werd van haar bedenkingen en in de parlementaire werkzaamheden opgenomen zullen worden. Voorts twijfelt hij er niet dat de eerste ondertekenaar de voortgang van deze tekst binnen de meerderheid zal volgen en erop zal toezien dat de definitieve versie tegemoet komt aan de bezorgdheden van mevrouw Fremault om concurrentie met het SVKS te voorkomen.

Mevrouw Céline Fremault blijft bij haar standpunt en is van mening dat een element inzake het SVKS ontbreekt teneinde alle garanties te geven dat er geen concurrentie zal zijn. Voor het overige bevestigt zij haar standpunt ten gunste van de SVK's en de uitbreiding van hun actieterrein.

Mevrouw Joëlle Maison bevestigt dat de resolutie niet tot doel heeft de activiteiten van het SVKS te ondermijnen.

#### **IV. Bespreking van de consideransen en streepjes van het verzoekend gedeelte en stemmingen**

##### *Consideransen*

Geen enkele considerans behoeft commentaar.

##### **Stemming**

Het geheel van de consideransen wordt aangenomen met

précaution d'avoir un espace vert ou récréatif à proximité. Vu cette extension de l'outil des AIS et la restriction à un public dans une situation de crise, elle comprend difficilement que ce texte puisse susciter des réticences.

Mme Céline Fremault suggère de rédiger un amendement pour énoncer explicitement que ce texte instaure une dérogation en faveur des situations d'urgence, de sans-abrisme et de précarité pour les logements d'une superficie comprise entre 18 m<sup>2</sup> et 26 m<sup>2</sup>, sans préjudice de l'offre de logements par l'AISE. Se référant à la création de l'AISE et aux voix qui s'étaient alors élevées, elle souhaite davantage d'apaisements par l'indication expresse de l'AISE dans le texte.

Mme Joëlle Maison fait remarquer que l'AISE est mentionnée dans les développements.

Mme Céline Fremault indique qu'elle souhaiterait la voir mentionner en lien avec la question du métrage et afin qu'il ressorte clairement du texte qu'il n'y aura pas de concurrence entre l'AISE et les autres AIS.

Mme Joëlle Maison répète que les métrages sont mentionnés dans les développements et qu'il s'agit d'une proposition de résolution à destination du Gouvernement, à charge pour lui d'en faire une ordonnance.

M. Vincent De Wolf signale à Mme Fremault que ses réserves sont actées et figureront dans les travaux parlementaires. En outre, il ne doute pas que la première signataire suivra le cheminement de ce texte au sein de la majorité et veillera à ce que la version finale rencontre les préoccupations de Mme Fremault pour éviter la concurrence avec l'AISE.

Mme Céline Fremault campe sur sa position, estimant qu'il manque un élément sur l'AISE pour donner toutes les assurances qu'il n'y aura pas de concurrence. Pour le reste, quant au fond, elle réaffirme sa position favorable aux AIS et à l'extension de leur champ d'action.

Mme Joëlle Maison confirme que l'objectif de la résolution n'est pas d'empiéter sur l'activité de l'AISE.

#### **IV. Discussion des considérants et des tirets du dispositif et votes**

##### *Considérants*

Aucun considérant ne suscite de commentaire.

##### **Vote**

L'ensemble des considérants est adopté par 12 voix et 3

12 stemmen, bij 3 onthoudingen.

*Streepjes van het verzoekend gedeelte*

Geen enkel streepje van het verzoekend gedeelte heeft commentaar.

**Stemming**

Het verzoekend gedeelte wordt aangenomen met 12 stemmen, bij 3 onthoudingen.

**V. Stemming over het voorstel van resolutie in zijn geheel**

Het voorstel van resolutie in zijn geheel wordt aangenomen met 12 stemmen, bij 3 onthoudingen.

*- Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

*De Rapporteur*

Nadia EL YOUSFI

*De Voorzitter*

Petya OBOLENSKY

abstentions

*Tirets du dispositif*

Aucun tirt du dispositif ne suscite de commentaire.

**Vote**

Le dispositif est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

**V. Vote sur l'ensemble de la proposition de résolution**

La proposition de résolution dans son ensemble est adoptée par 12 voix et 3 abstentions. .

*- Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.*

*La Rapporteuse*

Nadia EL YOUSFI

*Le Président*

Petya OBOLENSKY