

immobilières de service public permettra de mieux cerner les spécificités de la demande.

J'informe également l'honorable membre que les personnes en charge de l'accueil des candidats-locataires dans les sociétés immobilières de service public ont été formées par la Société du Logement de la Région bruxelloise en lien avec l'ANLH pour répondre et orienter adéquatement les personnes handicapées.

Pour les deux derniers types de logements (réservés et réservés + service AVJ), les sociétés adresseront aux ménages concernés un formulaire spécifique élaboré par l'ANLH en lien avec la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Sur la base de ce formulaire spécifique, l'ANLH assistera la société immobilière de service public et le demandeur dans la détermination du logement le plus adéquat.

Concernant les relations entre les sociétés immobilières de service public et le secteur associatif et de services, je ferais ici référence à la problématique de l'accompagnement social.

La politique volontariste que je mène en la matière depuis près de deux ans rencontre beaucoup d'écho dans le secteur.

C'est en partenariat avec les sociétés immobilières de service public qu'un projet de mise à disposition de travailleurs sociaux dans ces sociétés verra le jour dans les semaines qui viennent.

Ces travailleurs sociaux seront de véritables agents de liaison entre les services existants et les locataires.

En ce qui concerne les personnes âgées, je me réjouis de constater que la mise à disposition des logements est gérée de manière fine et performante par les sociétés immobilières de service public.

Il me semble qu'une série complémentaire de normes n'apporterait pas plus de performance et d'efficacité dans la prise en charge de ces besoins spécifiques.

**Question n° 61 de Mme Fatiha Saidi du 21 mai 2001 (Fr.):**

*Expulsions de locataires par les sociétés de logement.*

En novembre dernier, vous avez élaboré une circulaire qui réglementait, de manière restrictive, les expulsions de locataires durant la période du 1<sup>er</sup> décembre au 28 février.

Pouvez-vous me dire, Monsieur le secrétaire d'Etat, si les 33 sociétés de logement ont scrupuleusement respecté cette circulaire ?

Combien d'expulsions ont eu lieu durant la période du 1<sup>er</sup> décembre 2000 au 28 février 2001 ?

pijen en rechtstreeks voortvloeit uit het stelsel van meervoudige inschrijvingen, kan men beter rekening houden met de specifieke kenmerken van de aanvraag.

Ik stel er het geachte lid tevens van op de hoogte dat de mensen die zich bekommeren om de opvang van de kandidaat-huurders in de openbare vastgoedmaatschappijen zijn opgeleid door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij samen met de NVHPH om de gehandicapten optimaal te woord te kunnen staan en door te verwijzen.

Voor de laatste twee types woningen (voorbehouden + voorbehouden met ADL-diensten) sturen de maatschappijen de betrokken gezinnen een specifiek formulier toe dat door de NVHPH samen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is uitgewerkt.

Aan de hand van dit formulier zal de NVHPH de openbare vastgoedmaatschappij en de aanvrager bijstaan bij het vaststellen van de meest geschikte woning.

Wat de betrekkingen tussen de openbare vastgoedmaatschappijen en de verenigings- en dienstensector betreft, verwijs ik naar de problematiek van de maatschappelijke begeleiding.

Het voluntaristisch beleid dat ik terzake al bijna twee jaar voer, krijgt veel weerklank in de sector.

In partnerschap met de openbare vastgoedmaatschappijen zal de eerstkomende weken een project worden opgestart waarbij aan de maatschappijen maatschappelijk werkers ter beschikking worden gesteld.

Deze maatschappelijk werkers zullen functioneren als verbindingspersoon tussen de bestaande diensten en de huurders.

Met betrekking tot de bejaarden verheugt het mij dat de terbeschikkingstelling van woningen door de openbare vastgoedmaatschappijen op een zorgvuldige en performante manier wordt afgehandeld.

Het lijkt mij dat een bijkomende reeks normen niet méér performantie of efficiëntie aanbrengt bij de opvang van deze specifieke behoeften.

**Vraag nr. 61 van mevr. Fatiha Saïdi d.d. 21 mei 2001 (Fr.):**

*Uitzettingen van huurders.*

In november hebt u een circulaire opgesteld waarin de uitzettingen van huurders tijdens de periode van 1 december tot 28 februari werd geregeld.

Graag vernam ik van de staatssecretaris of de 33 huisvestingsmaatschappijen die circulaire hebben nageleefd.

Hoeveel uitzettingen hebben plaatsgehad in de periode van 1 december 2000 tot 28 februari 2001?

Quelle est la ventilation des expulsions par société de logement?

Je souhaiterais obtenir les mêmes chiffres pour l'entièreté de l'année 2001, avec la même ventilation par société.

**Réponse:** En réponse à la question reprise sous rubrique, je prie l'honorable membre de trouver ci-dessous les éléments de réponse suivants :

Ainsi que le sait l'honorable membre, une circulaire encadrant la pratique des expulsions par les sociétés de logements sociaux a été adressée aux sociétés immobilières de service public en date du 16 novembre 2000.

Il m'est possible, à l'heure actuelle, d'affirmer que les sociétés ont respecté le prescrit de cette circulaire.

En effet, cette dernière fixe une période s'étendant du 1<sup>er</sup> décembre au 28 février. Cela signifie que durant cette période, toute expulsion «physique» doit revêtir un caractère vraiment exceptionnel et doit être particulièrement motivée quant au fait qu'elle ne puisse être différée.

Ces expulsions doivent faire l'objet d'une décision du conseil d'administration de la SISP et recueillir l'aval dûment justifié du délégué social dans un rapport.

La SLRB m'informe que, pendant l'hiver 2000-2001, les délégués sociaux ont été sollicités pour remettre un rapport sur 13 demandes d'expulsion «physiques».

Dans chacun des 13 cas susmentionnés, la décision d'expulsion était subséquente à une absence de réaction aux mesures initiées précédemment par la société en conséquence d'un arriéré locatif important.

Conformément à l'esprit de la circulaire, les SISP en question ont toutes accepté de différer les expulsions prévues après la fin de la période hivernale, suite aux avis rendus par les délégués sociaux qui estimaient que l'urgence n'était pas requise.

Il est important de souligner que les dossiers introduits ont entre-temps trouvé un début de solution.

Une seule expulsion «physique» (Villas de Ganshoren) a eu lieu pendant les mois concernés, justifiée par des problèmes comportementaux graves causant des nuisances importantes aux locataires voisins.

Par ailleurs, la circulaire encadre également les pratiques d'expulsion des SISP de différentes manières, outre la fixation d'une période hivernale.

Ainsi, pour les locataires en place, le conseil d'administration de chaque SISP a été invité, à adopter une procédure de récupération de créances, laissée à sa libre appréciation.

Même si des procédures existaient déjà au sein de nombreuses sociétés, désormais toutes les SISP, sans exception, disposent d'un canevas d'intervention en la matière.

Hoe zijn die opgesplitst per huisvestingsmaatschappij?

Graag ontvang ik die cijfers ook voor heel het jaar 2001, met dezelfde opsplitsing.

**Antwoord:** In antwoord op de voormelde vraag vindt het geachte raadslid hieronder de desbetreffende gegevens :

Zoals het geacht lid weet, is op 16 november 2000 aan de openbare vastgoedmaatschappijen een omzendbrief toegestuurd ter verduidelijking van het gebruik van de uitzetting door de huisvestingsmaatschappijen.

Ik kan vandaag bevestigen dat de maatschappijen de voorschriften van deze omzendbrief hebben nageleefd.

Deze laatste stelde een winterperiode vast tussen 1 december en 28 februari. Dit houdt in dat tijdens die periode «fysieke» uitzettingen enkel uitzonderlijk van aard mogen zijn en dat specifiek gemotiveerd moet worden waarom zij niet uitgesteld kunnen worden.

Deze uitzettingen moeten voortvloeien uit een beslissing van de raad van bestuur van de OVM en moeten vervolgens in een verslag de instemming krijgen van de sociaal afgevaardigde.

De BGHM stel mij ervan op de hoogte dat de sociaal afgevaardigden tijdens de winter 2000-2001 zijn verzocht over 13 verzoeken tot «fysieke» uitzetting een verslag in te dienen.

In elk van de 13 voormelde gevallen vloeide de uitzettingsbeslissing voort uit een ontbrekende reactie op maatregelen die voordien door de maatschappij waren ingesteld als gevolg van een grote huurachterstand.

Overeenkomstig de geest van de omzendbrief hebben alle betrokken OVM ermee ingestemd de geplande uitzettingen uit te stellen tot na de winterperiode, op advies van de sociaal afgevaardigden die hadden gesteld dat dringendheid hier niet vereist was.

Het is belangrijk dat wordt benadrukt dat voor de ingediende dossiers ondertussen een oplossing in de maak is.

Tijdens de maanden in kwestie vond slechts één enkele «fysieke» uitzetting plaats (Villas de Ganshoren), verantwoord door zware gedragsproblemen die aanzienlijke hinder veroorzaakten voor de naburige huurders.

De omzendbrief doet bovendien meer dan eenvoudig een winterperiode vaststellen; ze biedt tevens een breder kader voor de toepassing van de uitzetting door de OVM.

Zo werden de raden van bestuur van de verschillende OVM verzocht voor de bestaande huurders een procedure in te stellen voor de inning van vorderingen, die evenwel aan het eigen inzicht werd overgelaten.

Ook al bestonden bij talloze maatschappijen reeds procedures, nu beschikken alle OVM's, zonder uitzondering, over een interventiepatroon terzake.

De plus, toute décision de mettre en œuvre effectivement une expulsion, à quelque moment de l'année que ce soit, doit maintenant être précédée d'un avis du délégué d'un avis du délégué social qui se prononce sur le respect de la procédure définie par la SISP elle-même.

Je peux vous dire que cette demande d'avis préalable est suivie scrupuleusement.

En ce qui concerne le dernier point soulevé dans la question de l'honorable membre, à savoir le nombre d'expulsions ayant eu lieu durant l'entièreté de l'année 2001 et la ventilation par sociétés, voici un tableau reprenant les chiffres demandés.

Avant tout, j'attire l'attention sur 4 points :

- le tableau concerne uniquement les expulsions «physiques» et non les cas (plus nombreux) d'expulsions «administratives», qui consistent à récupérer un logement devenu vide d'occupation pour différents motifs;
- il porte sur la période du 1<sup>er</sup> mars à ce jour, donc après la fin de la période hivernale;
- toutes les demandes introduites et les expulsions réalisées concernant des dossiers d'arriérés de loyers devenus très importants.

Dans tous les cas, le locataire a rompu toute relation avec la SISP;

- le nombre de dossiers ayant fait l'objet d'une décision du juge de paix, et présentés au conseil d'administration de la SISP avec l'avis du délégué social (43) est largement supérieur au nombre d'expulsions effectivement réalisées (14).

Les avis de non-expulsion rendus par le délégué social sont pourtant extrêmement rares : 3 avis de ce type sur 43 demandes présentées par les SISP.

L'explication de cette réalité est double : si beaucoup de locataires partent «à la cloche de bois», avant l'arrivée de l'huissier, la signification du jugement et l'annonce d'une expulsion imminente provoquent parfois une ultime réaction de la part du locataire, qui se conforme à nouveau aussitôt au plan d'apurement conclu avec la SISP.

J'invite donc l'honorable membre à constater avec moi la faiblesse du nombre d'expulsions ayant lieu dans le secteur du logement social, grâce notamment à l'instauration d'un cadre de pratiques balisées et contrôlées par la tutelle.

L'idéal reste, bien entendu, d'arriver à ne plus effectuer aucune expulsion, cette mesure étant toujours un échec.

La réduction du volume des expulsions est la conséquence d'une gestion locative et sociale efficace et attentive, mise en œuvre en amont des problèmes causant le recours à cette pratique.

C'est dans ce but que j'ai initié la circulaire dite «expulsions», et je me réjouis des premiers résultats obtenus.

Bovendien moet nu elke beslissing om effectief tot uitzetting over te gaan op ongeacht welk moment van het jaar worden voorafgegaan door een advies van de sociaal afgevaardigde, die zich moet uitspreken over de naleving van de door de OVM zelf bepaalde procedure.

Ik kan u verzekeren dat deze voorafgaande adviesaanvraag nauwgezet wordt gevolgd.

In antwoord op het laatste punt van het geacht lid, hetzij het aantal uitzettingen voor het hele jaar 2001 en de opsplitsing hiervan over de maatschappijen, volgt hierna een tabel met de gevraagde cijfers.

Maar eerst vestig ik uw aandacht op 4 elementen :

- de tabel heeft enkel betrekking op de «fysieke» uitzettingen en niet op de (courantere) «administratieve» uitzettingen, waarbij een om verscheidene redenen vrijgekomen woning gerecupereerd wordt;
- hij heeft betrekking op de periode van 1 maart tot vandaag, na afloop van de winterperiode dus;
- alle ingediende aanvragen en de doorgevoerde uitzettingen hebben betrekking op dossiers met een hoog oplopende huurachterstand.

In elk van de gevallen verbrak de huurder elke relatie met de OVM;

- het aantal dossiers waarin de vrederechter een beslissing nam en die na advies van de sociaal afgevaardigde aan de raad van bestuur van de OVM werden voorgelegd (43), is aanzienlijk groter dan het aantal uitzettingen dat effectief plaatsvond (14).

De adviezen van sociaal afgevaardigden tot niet-uitzetting zijn nochtans bijzonder zeldzaam : 3 op 43 aanvragen door de OVM.

Er is een tweevoudige verklaring voor deze realiteit : een groot aantal huurders vertrekt met de noorderzon nog voor het bezoek van de deurwaarder; de bekendmaking van het vonnis en van het bericht van uitzetting leiden dus soms tot een ultieme reactie van de huurder, die zich opnieuw schikt naar de regels zodra met de OVM een aanzuiveringsplan wordt vastgesteld.

Het geacht lid zal dan ook samen met mij vaststellen dat in de sociale huisvestingssector slechts weinig uitzettingen gebeuren, mede dankzij de door de toezichhoudende overheid uitgetekende en gecontroleerde procedures.

Ideaal is uiteraard dat geen uitzettingen meer hoeven te gebeuren, omdat deze maatregel hoe dan ook een mislukking inhoudt.

De vermindering van het aantal uitzettingen mag worden toegeschreven aan een efficiënt en zorgzaam sociaal huurbeheer, dat precies inwerkt op de problemen die aan de basis liggen van deze maatregel.

Met dat doel voor ogen heb ik de aanzet gegeven tot de omzendbrief over de «uitzettingen». Ik verheug mij over deze resultaten.

Nombre d'expulsions ayant eu lieu du 1 <sup>er</sup> mars au 15 juin 2001			Aantal uitzettingen tussen 1 maart en 15 juni 2001.		
SISP	Nombre de demandes d'avis au délégué social	Nombre d'expulsions effectives	OVM	Aantal adviesaanvragen bij de sociaal afgevaardigde	Aantal effectieve uitzettingen
Foyer anderlechtois	4	2	Anderlechtse Haard	4	2
HLS d'Auderghem	0	0	HLS d'Auderghem	0	0
La Cité Moderne	4	1	De Moderne Wijk	4	1
Floréal	0	0	Floréal	0	0
Le Logis	0	0	Le Logis	0	0
Sorelo	4	3	Sorelo	4	3
Foyer bruxellois	5	1	Brusselse Haard	5	1
Foyer Laekenois	2	0	Lakense Haard	2	0
Assam	4	2	Assam	4	2
Les Foyers Collectifs	0	0	Les Foyers Collectifs	0	0
LOREBRU	5	0	LOREBRU	5	0
Cobralo	0	0	Cobralo	0	0
Germinal	0	0	Germinal	0	0
Messidor	0	0	Messidor	0	0
Home Familial Bruxellois	0	0	Brussels Thuis	0	0
Foyer Etterbeekois	2	1	Etterbeekse Haard	2	1
Ieder Zijn Huis	0	0	Ieder Zijn Huis	0	0
Foyer Forestois	0	0	Vorstse Haard	0	0
Le Home	0	0	Le Home	0	0
Villas de Ganshoren	1	0	Villas de Ganshoren	1	0
Foyer Ixellois	1	1	Elsense Haard	1	1
Foyer Jettois	0	0	Jetse Haard	0	0
Foyer Koekelbergeois	3	0	Koekelbergse Haard	3	0
Le Logement Molenbeekois	2	1	Le Logement Molenbeekois	2	1
Foyer Saint-Gillois	1	1	Foyer Saint-Gillois	1	1
HBM Saint-Josse	0	0	HBM Saint-Josse	0	0
Foyer Schaerbeekois	3	0	Schaarbeekse Haard	3	0
Société Uccloise du Logement	0	0	S.U.L.	0	0
Ville et Forêt	0	0	Ville et Forêt	0	0
Kapelleveld	0	0	Kapelleveld	0	0
Habitation Moderne	0	0	Habitation Moderne	0	0
Locataires réunis	0	0	Locataires réunis	0	0
Soc Const Hab Soc WSP	2	1	Soc Const Hab Soc WSP	2	1
<b>Total Région</b>	<b>43</b>	<b>14</b>	<b>Totaal Gewest</b>	<b>43</b>	<b>14</b>