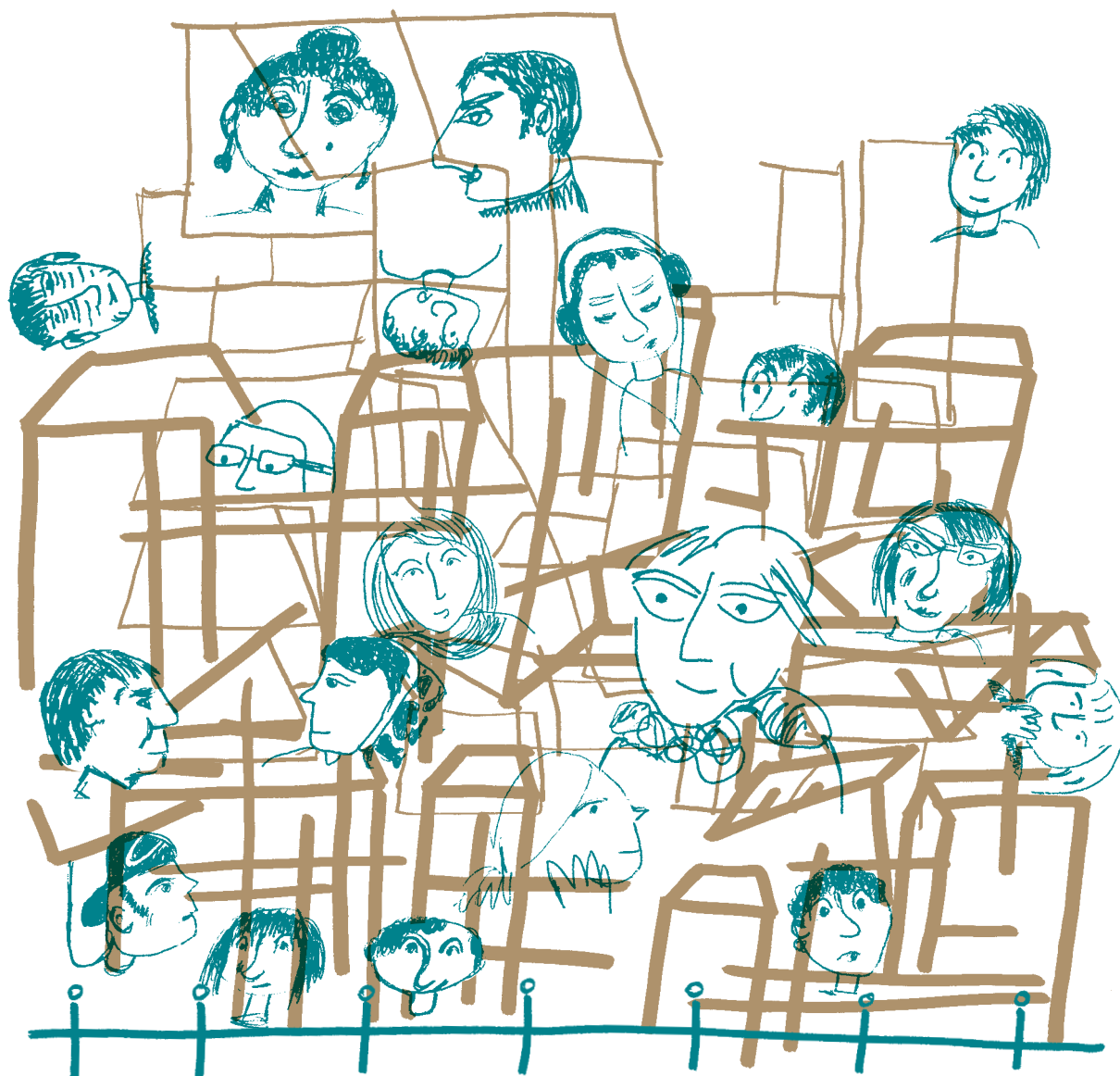




Molen *Het recht op wonen in* Le droit au logement à *beck*

Memorandum 2018 vzw Buurthuis Maison de quartier Bonnevie asbl & La Rue asbl

La maison de quartier Bonnevie et l'asbl La Rue sont actives sur le territoire de la commune de Molenbeek depuis plus de 40 ans. Toutes deux sont agréées en tant qu'associations d'Insertion par le Logement (AIPL) et membres du Réseau Habitat. Elles développent des activités liées à l'amélioration de la qualité du bâti via le conseil en rénovation et assurent des permanences Logement destinées aux locataires du Molenbeek historique. D'autres actions, regroupées sous les termes de « développement local intégré » (DLI), visent le renforcement de l'influence des habitants dans les projets de quartier et le soutien aux initiatives favorisant l'implication citoyenne ainsi qu'une appropriation positive de l'espace public.

Nos interventions sont destinées à tous les habitants de la commune, avec une action prioritaire dans l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR) et auprès des publics fragilisés.

En effet, les habitants des quartiers centraux de Molenbeek sont parmi les plus pauvres de la région bruxelloise et cette zone concentre les situations sociales les plus problématiques.

Nous constatons que les personnes qui fréquentent nos associations rencontrent des difficultés multiples et complexes.

Sinds meer dan 40 jaar zijn *het Buurthuis Bonnevie en de vzw La Rue* werkzaam op het grondgebied van de gemeente. Beide vzw's zijn erkend als vereniging voor de integratie via huisvesting en zijn lid van het Netwerk Wonen. Ze ontwikkelen activiteiten voor de verbetering van de kwaliteit van de gebouwen via renovatieadvies. Ze organiseren ook permanenties voor de huurders van het historische Molenbeek. Andere acties vinden plaats onder de noemer van de "geïntegreerde plaatselijke ontwikkeling" (GPO) om de invloed van de bewoners in de wijkprojecten te versterken. Ze steunen bovendien initiatieven die de burgers meer willen betrekken en een positieve toe-eigening van de openbare ruimte bevorderen.

We zetten ons in voor alle inwoners van de gemeente in het bijzonder voor de meest kwetsbare bevolkingsgroepen en geven voorrang aan de actie binnen "de ruimte met versterkte ontwikkeling van huisvesting en renovatie" (RVOHR).

De bewoners van de centrale wijken van Molenbeek behoren inderdaad tot de meest kansarme bewoners van het gewest en in deze zone concentreren zich de meest problematische sociale situaties.

We stellen vast dat de personen die op onze verenigingen een beroep doen, met diverse en complexe moeilijkheden geconfronteerd worden.

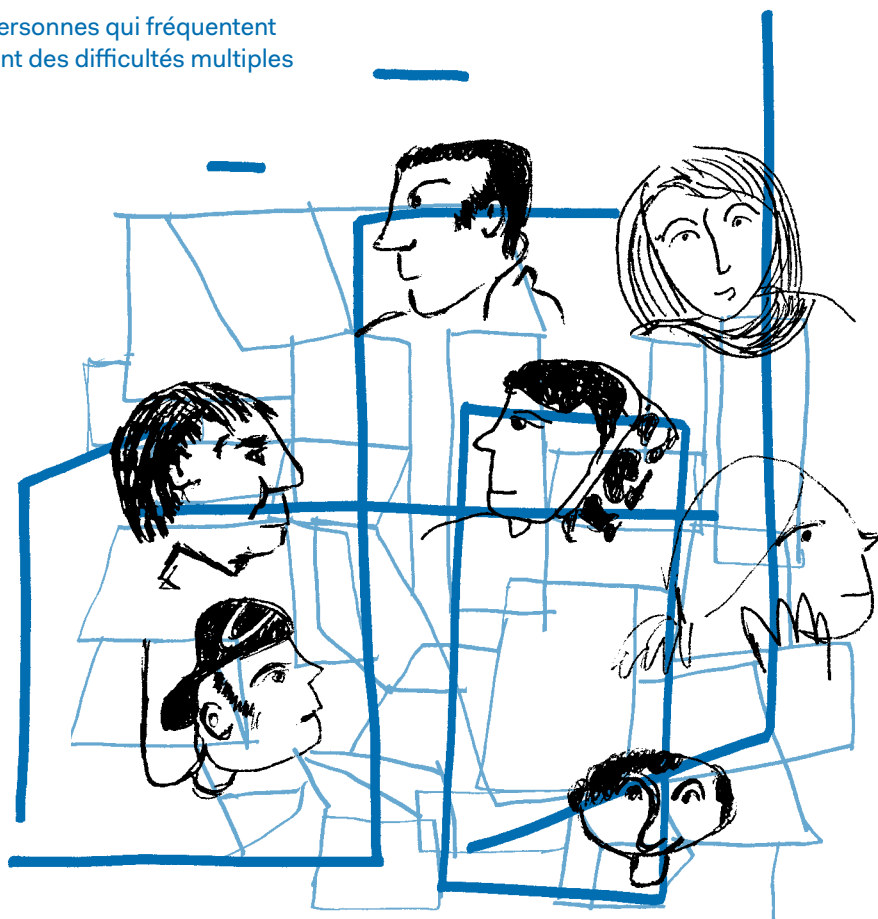


Table des matières

Pourquoi un mémorandum pour le droit au logement ? -----	3
L'évolution de la politique du logement après 18 ans d'interpellations -----	4

Constats, revendications et propositions pour des logements dignes à Molenbeek

1. Lutter contre les logements insalubres et abandonnés -----	7
2. Améliorer l'accès à un logement décent -----	15
3. Augmenter le parc de logements de type public -----	21
4. Assurer la durabilité des logements -----	26
5. Favoriser la concertation et la collaboration dans les projets transversaux -----	31
6. Inclure la population locale dans les grands projets immobiliers -----	35
Conclusion -----	37

Inhoud

Waarom een memorandum voor het recht op wonen ? -----	3
De evolutie van het huisvestingsbeleid na 18 jaren van interpellatie -----	5

Vaststellingen, eisen en voorstellen voor menswaardige woningen in Molenbeek

1. Strijd tegen onbewoonbare en leegstaande woningen -----	7
2. De toegang tot een behoorlijke huisvesting verbeteren -----	15
3. Het openbaar woningbestand uitbreiden -----	21
4. De duurzaamheid van woningen bewerkstelligen -----	26
5. Het bevorderen van overleg en samenwerking binnen de transversale projecten -----	31
6. De plaatselijke bevolking betrekken bij de grote vastgoedprojecten -----	35
Conclusie -----	37

Concrete oplossingen
ondersteunen

Soutenir des solutions
concrètes

Gemeentelijke
diensten oprichten
en /of versterken

Créer et/ou renforcer
les services communaux

Bepaalde regels
hervormen

Réformer
certaines règles

Maatregelen nemen
ten aanzien van de eigenaars

Prendre des mesures
à l'égard des propriétaires.

De samenwerking tussen
de verenigingen en
de gemeentelijke diensten
versterken

Renforcer la collaboration
entre le secteur associatif
et les services communaux

Beplemen bij het Gewest

Plaider auprès de la Région

Pourquoi un Mémorandum pour le droit au logement ?

Depuis l'an 2000, l'asbl « La Rue » et la vzw-Buurthuis Maison de quartier Bonnevie-asbl, s'associent dans la rédaction du Mémorandum pour le droit au logement à Molenbeek. Cet exercice nous permet d'observer et d'analyser l'évolution des politiques mises en place par la commune dans le domaine du logement. Au fil des législatures, des outils, des projets et des structures spécifiques ont vu le jour pour répondre aux défis que sont l'insalubrité et le « mal logement ».

Depuis 18 ans, bien des choses ont été mises en place par la commune mais la situation reste malgré tout préoccupante.

Nous relevons plusieurs points inquiétants :

- la commune de Molenbeek-Saint-Jean a été fortement touchée par le boom démographique (augmentation de la population : 17 000 personnes entre 2005 et 2015, soit 20 %¹),
- les quartiers centraux sont parmi les plus densément peuplés d'Europe (26 810 habitants / km² dans le quartier Molenbeek-Saint-Jean historique²),
- le bâti y est particulièrement dégradé et morcellé,
- les logements de mauvaise qualité et insalubres sont parfois plus chers que les logements sains car ils visent un public fragilisé qui est contraint de les accepter,
- 45 000 ménages sont en attente d'un logement social (17 000 sont inscrits à Molenbeek dont 6 000 molenbeekois).

Notre travail quotidien au cœur du vieux Molenbeek consiste en priorité à soutenir et à défendre les intérêts des plus pauvres, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

Dans ce Mémorandum 2018, nous mettons en avant les mesures à prendre pour les soutenir au mieux dans leur désir de vivre dignement dans des logements décentes et financièrement accessibles. Nous pointons aussi les projets ou mesures susceptibles de les fragiliser.

Dans nos périmètres d'action, le maintien de la population locale et l'amélioration de ses conditions de logement sont nos principales préoccupations. Il faut offrir du logement de qualité à un prix abordable pour les ménages à revenus faibles ou modestes. En ce sens, il est urgent d'intervenir dans la rénovation du parc immobilier existant en tenant compte des besoins des habitants de nos quartiers. La mise en œuvre d'un quartier plus vivable et plus durable doit se penser et se créer avec l'ensemble des Molenbeekois, notamment avec ceux qui y vivent depuis longtemps.

Pour ce faire, nous pensons que les efforts doivent se concentrer sur :

- le soutien à la rénovation et l'entretien du bâti existant tant public que privé,
- l'augmentation de l'offre de logements sociaux,
- une réelle concertation des habitants en tenant compte de leurs besoins en matière d'habitat et d'environnement,
- l'analyse des conséquences et des dangers d'une gentrification éventuelle en vue de l'éviter,
- le souci de justice sociale.

À l'occasion de trois rencontres organisées entre mai et septembre 2016, nos publics ont été informés de notre démarche et consultés. Ils se sont exprimés sur leurs difficultés de logement et ont fait des propositions retenues dans ce Mémorandum.

Waarom een Memorandum voor het recht op wonen?

Sinds 2000 werken de vzw 'La Rue' en de vzw-Buurthuis samen aan het opstellen van het Memorandum voor het recht op wonen in Molenbeek. Deze samenwerking biedt ons de mogelijkheid om de evolutie van het gemeentelijk huisvestingsbeleid te volgen en te analyseren. Instrumenten, specifieke structuren, projecten en programma's werden tijdens de verschillende bestuursperiodes uitgewerkt en opgestart om de uitdagingen van de ongezonde woningen en slechte huisvesting het hoofd te bieden. .

Sinds 18 jaar heeft de gemeente heel wat maatregelen genomen, maar de situatie blijft desondanks zorgwekkend.

We vermelden hier meerdere aandachtspunten:

- de gemeente Sint-Jans-Molenbeek werd gekenmerkt door een demografische boom (bevolkingstoename: 17.000 personen tussen 2005 en 2015, dit is 20%¹).
- de centrale wijken behoren tot de dichtst bevolkte wijken van Europa (26.810 inwoners/km² in de historische wijk van Sint-Jans-Molenbeek²).
- de gebouwen bevinden zich in een slechte en gefragmenteerde toestand.
- ongezonde woningen van slechte kwaliteit zijn soms duurder dan gezonde woningen, want hun doelpubliek is kwetsbaar en heeft geen andere keuze.
- 45.000 gezinnen staan op een wachtlijst voor een sociale woning (17.000 in Molenbeek onder wie 6.000 Molenbeekse gezinnen)

De prioriteit van ons werk midden in oud Molenbeek is het ondersteunen en het behartigen van de belangen van de armsten, zowel huurders als eigenaars.



1. Source : « Molenbeek sous la loupe »
Zoom sur les communes IBSA 2016.
2. Ibidem.

L'évolution de la politique du logement après 18 ans d'interpellations

In dit memorandum 2018 geven we een overzicht van de te nemen maatregelen met het oog op een menswaardige en financieel toegankelijke huisvesting. We vestigen ook de aandacht op de maatregelen of projecten die het recht op wonen uithollen.

In onze actieperimeters zijn het behouden van de plaatselijke bevolking en het verbeteren van de woonomstandigheden onze grootste zorg: een kwaliteitsvolle en financieel toegankelijke huisvesting bieden aan gezinnen met een laag of bescheiden inkomen. Daarom pleiten we voor een renovatie van het bestaand woningbestand die rekening houdt met de noden van de bewoners in onze wijken. De implementatie van een duurzamere en meer leefbare wijk is een zaak van alle bewoners van Molenbeek en in het bijzonder van de mensen die er al lang wonen.

Daarom denken we dat vooral volgende doelstellingen moeten nagestreefd worden:

- het ondersteunen van de renovatie en het onderhoud van zowel de privé als de openbare gebouwen,
- het verhogen van het aantal sociale woningen,
- een reëel overleg met de bewoners rekening houdend met hun noden op het vlak van huisvesting en leefmilieu,
- de analyse van de gevolgen en gevaren van een eventuele gentrificatie om deze te voorkomen,
- het belang van de sociale rechtvaardigheid.

Tijdens de drie ontmoetingen tussen mei en september 2016 werden onze doelgroepen geraadpleegd en geïnformeerd over onze aanpak. Ze hebben hun huisvestingsproblemen toegelicht en voorstellen geformuleerd die in dit Memorandum werden opgenomen.

Depuis la rédaction de notre premier Mémoire en 2000, bon nombre de nos revendications ont été entendues. Nous observons une véritable évolution positive en matière de politique du logement à Molenbeek.

Les précédentes législatures ont créé et mis en place des outils pertinents :

- La cellule Logement,
- le conseil consultatif du logement (CCL)
- le dispositif des logements de transit,
- l'hôtel social,
- « La Molenbeekoise » – Agence Immobilière Sociale (M.A.I.S.).

La législature actuelle a le mérite de s'être engagée dans le Contrat logement proposé par la Région dans le cadre de l'Alliance Habitat. Elle a officialisé le Protocole de lutte contre les marchands de sommeil, elle a mis en place une allocation logement généralisée pour les propriétés communales et amélioré le système de mutation à l'intérieur du parc de logements communaux. Elle a soutenu le développement de l'agence immobilière sociale, celui de la cellule Logement et elle ambitionne la création de 900 logements d'ici la fin 2019.

Le secteur associatif a reçu une place au sein de ces organes. Les comités d'attribution du dispositif du transit, des logements communaux et de la M.A.I.S. sont apolitiques et composés de fonctionnaires et de représentants du secteur associatif actifs dans le domaine du logement. Les règlements de chacun de ces comités sont transparents et accessibles à tous.

L'actuelle législature a travaillé dans la continuité et nous saluons cette voie. Dans un contexte de crise du logement, les difficultés rencontrées pour répondre adéquatement aux besoins des populations les plus précarisées sont énormes. La commune a peu de moyens pour limiter la hausse des loyers, mais elle en dispose pour créer du logement social locatif et acquisitif :

- projets d'occupation temporaire de logements vides,
- mise à disposition de terrains du Community Land Trust,
- projet de commission paritaire en vue de négocier des loyers raisonnables.

Nous pensons qu'il est toujours possible d'améliorer les dispositifs, de les orienter vers plus de justice sociale, voire d'en initier de nouveaux.

Nos commentaires et nos propositions sont nombreux; nous avons l'espoir qu'ils inspirent nos mandataires dans leurs décisions et leurs choix à venir.

1. Bron: 'Zoom op Sint-Jans-Molenbeek', in *Zoom op de Gemeenten*, BISA 2016.

2. Ibidem

De evolutie van het huisvestingsbeleid na 18 jaren van interpellatie

Sinds ons eerste memorandum in 2000 werd aan tal van onze eisen tegemoetgekomen. We stellen een reële positieve evolutie van het huisvestingsbeleid in Molenbeek vast. De vorige gemeentebesturen hebben pertinente instrumenten gecreëerd:

- De Huisvestingscel
- De Adviesraad voor Huisvesting (ARH)
- De regeling van de transitwoningen,
- Het Sociaal Hotel,
- Het Sociaal Verhuurkantoor M.A.I.S.

Het huidige gemeentebestuur heeft een Huisvestingsovereenkomst ondertekend op voorstel van het Gewest in het kader van de Alliantie Wonen. Bovendien heeft de gemeente een Samenwerkingsprotocol ondertekend in het kader van de strijd tegen huisjesmelkers. Ze heeft een algemene huisvestingstoelage voor de gemeente-eigendommen ingevoerd en het mutatiesysteem binnen het gemeentelijk woningbestand verbeterd. Ze heeft de ontwikkeling van het Sociaal Verhuurkantoor M.A.I.S. ondersteund, alsook de uitbouw van de Huisvestingscel. Bovendien wil ze 900 woningen tegen eind 2019 creëren.

De verenigingssector heeft een plaats binnen deze organen gekregen. De toewijzingscomités van de transitwoningen; de gemeentelijke woningen en de woningen van het SVK M.A.I.S. zijn apolitiek en samengesteld uit ambtenaren en vertegenwoordigers van de verenigingssector die actief zijn op het gebied van huisvesting. De reglementen van al deze comités zijn transparant en staan ter beschikking van iedereen.

Het huidige gemeentebestuur heeft gewerkt in de continuïteit en dat willen we hier graag vermelden. In de context van de wooncrisis stellen zich enorme problemen die het moeilijk maken om op een afdoende wijze tegemoet te komen aan de noden van de meest kansarme bevolkingsgroepen. De gemeente beschikt over weinig middelen om de stijging van de huurprijzen te beperken, maar ze heeft de middelen om sociale huur- en koopwoningen te creëren:

- projecten voor tijdelijke bewoning van leegstaande woningen
- ter beschikking stellen van gronden aan de Community Land Trust
- project van Paritaire Commissie voor het onderhandelen van redelijke huurprijzen...

We denken dat het altijd mogelijk blijft om de bestaande regelingen te verbeteren en verder te oriënteren naar meer sociale rechtvaardigheid, en zelfs om nieuwe regelingen uit te werken.

We hebben heel wat commentaren en voorstellen in de hoop dat deze onze mandatarissen mogen inspireren in hun toekomstige beslissingen en keuzes.

Rédaction / Redactie
asbl La Rue
&
vzw Buurthuis
Maison de quartier
Bonnevie asbl

Traduction / Vertaling
Werner de Bus

Éditeur responsable /
Verantwoordelijke uitgever
Anne Six
rue Ransfortstraat 61
1080 Molenbeek

Relecture / Nazicht
Werner Van Mieghem

Correction / Correctie
Patrick Gillard

Dessins / Tekeningen
Axel Claes

Graphisme / Vormgeving
Élise Debouny

Riso Print
Chez Rosi



COMMISSION COMMUNAUTAIRE COMMUNE
GEMEENSCHAPPELIJKE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE



Vaststellingen, eisen en voorstellen voor kwaliteitsvolle woningen in Molenbeek

Constats, revendications et propositions pour des logements dignes à Molenbeek

① Strijd tegen onbenoembare en leegstaande woningen

① Lutter contre les logements insalubres et abandonnés

1. La rénovation des logements privés

La majeure partie du parc de logements à Molenbeek est constituée de logements privés. Dans les quartiers centraux de la commune, les immeubles ont été fortement morcellés et les logements sont majoritairement mis en location. Ces logements sont très souvent peu entretenus, et s'ils ont fait l'objet de travaux de rénovation, ils sont en général mal réalisés. Bon nombre d'entre eux, à des degrés divers, ne répondent pas aux normes en vigueur sur la qualité des logements en région bruxelloise.

La rénovation de ces immeubles est freinée par de nombreux facteurs : une méconnaissance des procédures depuis l'achat jusqu'à l'occupation et/ou la mise en location, le découragement des propriétaires devant la complexité des démarches, le manque de moyens mais aussi la mauvaise volonté de certains propriétaires. Ces facteurs sont connus depuis des années.

L'information des Molenbeekois est une première étape fondamentale dans un processus de rénovation. Lors des réunions publiques, il est apparu que cette demande est criante.

→ Nos publics demandent d'être mieux informés des différentes démarches, notamment lors du *processus d'achat*. Une mauvaise acquisition est souvent à la base des problèmes. Un travail pourrait être fait avec le Fonds du Logement, la fédération des notaires et des représentants de l'urbanisme communal, pour mettre sur pied cette information. La commune devrait réaliser un carnet à destination des propriétaires avec leurs droits et leurs devoirs et les coordonnées des associations et des services communaux compétents en la matière.

1. De renovatie van privéwoningen

Het grootste deel van het woningbestand te Molenbeek bestaat uit privé woningen. In de centrale wijken van de gemeente werden de gebouwen sterk opgedeeld en vindt men meestal huurwoningen. Het betreft woningen die vaak weinig onderhouden worden, en de renovatiewerken, voor zover er die al zijn, worden in het algemeen slecht uitgevoerd. Een groot aantal woningen beantwoorden niet aan de geldende huisvestingsnormen in het Brusselse Gewest.

De renovatie van deze gebouwen stuit op talrijke belemmerende factoren: een onwetendheid inzake de te volgen procedures vanaf de aankoop tot de bewoning en/of verhuring, de ontmoediging van de eigenaars door de complexiteit van de te ondernemen stappen, het gebrek aan middelen, maar ook de slechte wil van sommige eigenaars... Deze factoren zijn al jaren gekend.

Het informeren van de Molenbekenaren is een eerste fundamentele stap in een renovatieproces. Tijdens deze vergaderingen kwamen schrijnende noden tot uiting.

→ Onze doelgroepen vragen om beter geïnformeerd te worden over de verschillende stappen, in het bijzonder wat *het koopproces* betreft. Een slechte aankoop ligt vaak aan de basis van allerlei problemen. We pleiten voor een samenwerking van het Woningfonds, de federatie van notarissen en vertegenwoordigers van de gemeentelijke dienst stedenbouw om deze informatie te verstrekken. De gemeente zou voor de eigenaars een boekje kunnen publiceren met hun rechten en plichten en met de gegevens van de bevoegde verenigingen en gemeentelijke diensten.

Si le propriétaire n'arrive pas à rénover son logement, la commune devrait saisir le logement et les locataires pour faire exécuter les travaux.



Nous constatons également des difficultés en lien avec *la politique communale de l'urbanisme*.

→ La politique restrictive sur la division des immeubles a une série de conséquences négatives sur les personnes que nous rencontrons. Lors des réunions publiques, il a été demandé plus de flexibilité dans la reconfiguration des logements. Les habitants constatent souvent une inadéquation entre les besoins de leur famille et la réglementation en vigueur. Dans l'idée de préserver de grands logements, la lutte contre la surdivision des immeubles nous semble en principe positive mais elle devrait être appliquée avec nuance. Lors de cette législation, à l'occasion de nos rencontres avec l'échevin de l'urbanisme, il apparaît qu'une *approche ciblée* est la voie à suivre, en fonction :

- de la morphologie des quartiers,
- de la structure du bâti,
- du type d'îlots,
- et de la position des immeubles sur les axes commerciaux.

→ Dans la politique communale menée en matière de logement, il y a un paradoxe : d'une part, l'urbanisme mène une politique qui tend à « dédensifier » et, d'autre part, chaque parcelle disponible dans le Molenbeek historique fait l'objet d'un projet de construction. Dans un souci d'adéquation aux besoins de la population, *nous demandons que chaque projet de construction soit analysé en fonction de la typologie du quartier et des besoins de ses habitants*.

Les habitants doivent être *soutenus* dans leurs démarches de rénovation.

→ Lors de nos réunions publiques, les habitants ont soutenu une revendication ancienne des associations molenbeekoises : *la création d'un organisme communal de rénovation des logements sous forme d'un projet transversal et ambitieux qui lierait la rénovation de logements à la formation et à l'insertion socio-professionnelle*, à l'instar du Projet X du CPAS de Bruxelles. Nous y reviendrons. Il faut amplifier et soutenir cette filière, en permettant aux habitants de la commune d'en bénéficier. Nous relevons aussi que la mission locale de Molenbeek travaille uniquement pour les bâtiments communaux ou associatifs. Ce service devrait s'ouvrir aux bénéfices des ménages à faibles revenus.

→ Il faudrait soutenir davantage la rénovation prise en charge par les propriétaires-bailleurs.

We stellen ook moeilijkheden vast in verband met *het gemeentelijk stedenbouwkundig beleid*.

→ Het restrictieve beleid inzake de opdeling van de gebouwen heeft een reeks negatieve gevolgen voor de personen die we ontmoeten. Tijdens de openbare vergaderingen was er vraag naar meer flexibiliteit in de herinrichting van de woningen. De bewoners stellen vaak een kloof vast tussen de noden van hun gezin en de geldende reglementering. De strijd tegen de te grote opdeling van woningen is principieel positief met het oog op het behoud van grote woningen, maar ze moet met nuance toegepast worden. Tijdens onze ontmoetingen met de huidige schepen van stedenbouw blijkt *een doelgerichte aanpak* de te volgen weg in functie van

- de morfologie van de wijken,
- de structuur van de gebouwen
- het type huizenblokken
- de ligging van de gebouwen op de handelsassen.

→ Het gemeentelijk huisvestingsbeleid bevat een paradox: enerzijds voert de dienst stedenbouw een beleid van 'ontdichting' en anderzijds komen er bouwprojecten in elke beschikbaar perceel van het historisch gedeelte van Molenbeek. Om het beleid af te stemmen op de noden van de bevolking *vragen we een analyse van elk bouwproject in functie van de typologie van de wijk en van de noden van de bewoners*.

De bewoners moeten gesteund worden bij de stappen die ze zetten in *het renovatieproces*.

→ Tijdens onze openbare vergaderingen steunden de bewoners een oude eis van de Molenbeekse verenigingen: de oprichting van *een gemeentelijke organisme voor renovatie van woningen in de vorm van een transversaal en ambitieus project met koppeling van de woningrenovatie aan de beroepsopleiding en inschakeling in het beroepsleven*, naar het voorbeeld van het Project X van het OCMW Brussel. We komen hierop nog terug. Deze piste moet versterkt en gesteund worden zodat de bewoners er een beroep op kunnen doen. We stellen ook vast dat de mission locale van Molenbeek enkel werkt voor gemeentelijke gebouwen of gebouwen van verenigingen. Deze dienst zou moeten openstaan voor gezinnen met een laag inkomen.

→ De renovatie door eigenaars-verhuurder moet meer ondersteund worden.

→ We vragen *de herinvoering van de gemeentelijke premie voor energie*, want die gaf een bijkomende impuls en stelde gezinnen in staat om hun ecologische voetafdruk en hun energiefactuur te verkleinen.

→ Om de gezinnen met een laag inkomen te ondersteunen, en met het oog op een kwaliteitsvolle renovatie, vragen we de invoering van *een premie 'Klein erfgoed'*. Zo zouden de eigenaars de renovatiewerk van het bouwkundig erfgoed aankunnen, onder meer aan de perimenter van de nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Gemeenteplein".

→ Nous demandons *le rétablissement de la prime communale « Énergie »* car elle donnait une impulsion supplémentaire et permettait aux ménages de réduire leur empreinte écologique et leur facture énergétique.

→ En vue de soutenir les ménages à faibles revenus et dans le souci de rénovation de qualité, nous demandons la création d'*une prime « Petit patrimoine »*. Cela aiderait les propriétaires à répondre aux exigences d'une rénovation patrimoniale, notamment dans le périmètre du nouveau Règlement Communal Zoné « Place communale ».

Enfin, *la mise aux normes des logements* doit devenir la priorité de la commune.

→ Les associations demandent depuis des années *une structure de concertation* entre les services communaux, régionaux et les associations pour mettre sur pied une action intégrée sur les logements insalubres. La collaboration existe. Elle est positive, mais occasionnelle et non structurée.

→ Par ailleurs, la commune n'a pas tenu compte de l'avis n°2015/3 remis par le CCL en date du 27/10/2015, en faveur du rétablissement du Service « *Origine et Habitat* ». À l'heure actuelle, la commune ne dispose donc plus d'un appui technique permettant d'agir préventivement en matière d'insalubrité des logements. Cela est regrettable car les menaces de sanctions ou les sanctions elles-mêmes n'aboutissent pas nécessairement aux résultats escomptés. *En faveur d'une politique préventive, nous demandons à la commune de trouver les moyens de rétablir un service technique de ce type.*

Ten slotte moet *de aanpassing van de woningen aan de huisvestingsnormen* een prioriteit van de Gemeente worden.

→ De verenigingen vragen sinds jaren een *overlegstructuur* tussen de gemeentelijke diensten, de gewestelijke diensten en de verenigingen met het oog op een geïntegreerde actie inzake ongezonde woningen. De samenwerking bestaat. Ze is positief, maar occasioneel en niet gestructureerd.

→ Bovendien heeft de gemeente geen rekening gehouden met het advies nr. 2015/3 van 27/10/2015 van de ARH, voor de heroprichting van de Dienst '*Origine et Habitat*'. Thans beschikt de gemeente niet meer over een technische steunpunt met het oog op een preventief optreden inzake onbewoonbare woningen. Dit is spijtig want de dreiging met sancties of de sanctie zelf geven niet per se de verwachte resultaten. *Met het oog op een preventief beleid vragen we de gemeente om de middelen te vinden voor de heroprichting van een technische dienst van dit type.*

De gemeente moet eigenaars van kleine woningen stimuleren met (bestaande) premies en deze beter bekendmaken.



« *Origine & Habitat* » a été créé à la suite de l'expérience du Service pour l'Amélioration de la Sécurité et de la Salubrité de l'Habitat (SASSH), créé en 1992 en partenariat avec la commune et rebaptisé Programme pour l'Amélioration de la Sécurité et de la Salubrité de l'Habitat (PASSH) en 1993³. L'un autant que l'autre travaillaient en réseau avec des associations œuvrant à l'« insertion par le logement », au soutien à la rénovation et à la promotion de la santé dans le logement. L'absence d'un opérateur tel que « Origine & Habitat » a réduit l'approche sensibilisatrice (permettant de soutenir des comportements préventifs) et médiatrice dans le secteur de l'habitat. Elle a privé l'action associative et publique d'un appui technique qui se manifestait sous forme d'un diagnostic à domicile (nuisances et pollutions intérieures, humidité, normes, sécurité des installations...) et, le cas échéant, d'un accompagnement des locataires.

'*Origine & Habitat*' werd opgericht aansluitend op het experiment van de SASSH 'Dienst voor de Verbetering van de Veiligheid en de Gezondheid van de Woningen', opgericht in 1992 in samenwerking met de gemeente en in 1993 omgedoopt tot PASSH³. Beide diensten werkten samen binnen een netwerk met verenigingen die ijveren voor "integratie via huisvesting", ter ondersteuning van renovatie en bevordering van de gezondheid in de huisvesting. Het ontbreken van een operator zoals 'Origine & Habitat' heeft de aanpak van het type sensibilisering (ter ondersteuning van preventief gedrag) alsook de bemiddeling in de huisvestingssector beperkt. Daardoor moest de actie van verenigingen en gemeente het stellen zonder de technische steun in de vorm van een diagnose ter plaatse in de woning (hinder en vervuiling binnenshuis, vocht, normen, veiligheid van de installaties...) en, in voorkomend geval, van een begeleiding van de huurders.

2. La rénovation des logements publics et du parc socialisé

La commune de Molenbeek fait partie des communes bruxelloises qui ont le plus de logements publics sur leur territoire, avec une proportion de 12 % de l'ensemble du parc de logements. Vu l'importance de ce parc, la commune de Molenbeek doit donc être exemplaire quand il est nécessaire de les rénover. Trop souvent, les occupants sont très mal informés des projets, des échéances et des modalités de relogement.

→ Nous proposons de mettre en place un comité d'accompagnement dans les opérations de rénovation des logements publics et d'intégrer la notion de *maîtrise d'usage* dans l'approche des gestionnaires publics. Il s'agit de prendre en compte le locataire et de le considérer comme un partenaire, expert de l'usage du logement : « Par définition, la maîtrise d'usage intervient donc dans le champ de l'usage, c'est-à-dire 'là où la vie se passe', ce domaine subtil qui échappe à la connaissance directe du maître d'ouvrage comme du maître d'œuvre et qui pourtant tisse le quotidien des habitants et usagers des logements et immeubles réalisés par le bailleur. »⁴

Ce concept est central à nos yeux et devrait permettre l'émergence d'un nouvel acteur dans la relation « maître d'ouvrage-auteur de projet-entrepreneur » : le facilitateur à la maîtrise d'usage qui ferait le lien avec les habitants.

2. De renovatie van openbare woningen en van het gesocialiseerde woningbestand

De gemeente Molenbeek is een van de Brusselse gemeenten met de meeste openbare woningen, 12% van het globaal woningbestand. Gelet op dit omvangrijk woningbestand, moet de gemeente Molenbeek het voorbeeld geven als de renovatie van deze woningen noodzakelijk is. Te vaak worden de bewoners heel slecht geïnformeerd over bijvoorbeeld de projecten, de bouwtermijnen en de modaliteiten van herhuisvesting...

→ We pleiten voor het oprichten van een begeleidingscomité in de renovatieoperaties van openbare woningen en het opnemen van het begrip *gebruiksbeheer* in het beleid van de openbare beheerders. Er moet met de huurder rekening worden gehouden als een partner, een deskundige voor het gebruik van de woning: "Per definitie, treedt het gebruiksbeheer op in zaken van gebruik; dit wil zeggen 'daar waar het leven zich afspeelt', dit subtiel gebied dat aan de directe kennis zowel van de opdrachtgever als van de bouwmeester ontsnapt en dat evenwel het dagelijkse leven structureert van de inwoners en de gebruikers van de woningen en gebouwen die door de verhuurder werden gerealiseerd"⁴

Dit centraal begrip voorziet een nieuwe speler in de relatie 'bouwheer-ontwerper-ondernemer', namelijk de facilitator van het gebruiksbeheer, die een band met de bewoners tot stand zou kunnen brengen.

3. Cf. brochure « La Rue, 30 ans d'actions », p. 20.

4. « Guide de la maîtrise d'usage » Nantes Habitat et Entrepart, mars 2011, p. 13.

3. Cf. brochure 'La Rue, 30 ans d'actions', blz. 20.
4. 'Guide de la maîtrise d'usage' Nantes Habitat et Entrepart, maart 2011, blz. 13.

*Dans le logement social,
il faudrait désigner une personne
de référence qui s'occupe des
problèmes qui apparaissent
au fur et à mesure...*



Le soutien aux locataires du 65 rue Brunfaut

Depuis 2004, le Projet de Cohésion Sociale (PCS Ransfort) de l'asbl La Rue a accompagné les locataires de la tour du 65 rue Brunfaut dans leurs démarches auprès de la Société Immobilière de Service Public (SISP), de la commune de Molenbeek et des autorités bruxelloises. Cet immeuble problématique a mis les occupants dans des conditions de logement déplorables et cela a eu un impact sur leur santé physique et psychique et sur leur vie familiale et sociale. À cela s'est ajoutée une longue histoire de dialogue compliqué avec le bailleur.

Suite à la décision de rénover l'immeuble prise en septembre 2011, un atelier vidéo et la réalisation d'un film « 65 rue Brunfaut, ça ira mieux demain... » leur a permis de porter leur voix sur la place publique. Des ateliers se sont tenus en parallèle dans la tour, afin d'expliquer le projet aux habitants, les préparer aux déménagements et les accompagner dans leurs questionnements.

Ce travail a permis de mesurer la nécessité de mettre en place un processus d'accompagnement des locataires dans les opérations de rénovation des immeubles et d'y faire émerger l'importance du concept de la « maîtrise d'usage ».

Une note à l'intention du cabinet de la ministre du Logement de la Région Bruxelloise lui a été transmise en juin 2015 à ce sujet⁵.

En août 2017, tous les locataires ont été relogés et certains d'entre eux pourront faire le choix de réintégrer l'immeuble après rénovation. Actuellement, l'immeuble est vide et en attente des travaux. Le Logement Molenbeekois a pris soin d'informer les anciens locataires de l'état d'avancement du dossier, en automne 2016.

De ondersteuning van de huurders van de Brunfautstraat 65

Sinds 2004 heeft het Project Sociale Cohesie (PSC Ransfort) van de vzw La Rue de huurders van het torengedouw Brunfautstraat 65 begeleid om het woord te nemen bij de OVM, de Gemeente en de Brusselse overheden. In dit problematisch gebouw leefden de huurders in erbarmelijke woonomstandigheden en dat had een weerslag op hun fysieke en psychische gezondheid en op hun sociaal en familiaal leven. Daarbovenop kwam nog de ingewikkelde dialoog met de verhuurder.

In september 2011 viel de beslissing om het gebouw te renoveren. Een videoworkshop en de realisatie van een film '65 rue Brunfaut, ça ira mieux demain...' hielpen de huurders om hun stem in het openbaar te laten horen. In het torengedouw werden eveneens workshops georganiseerd om het project toe te lichten, de bewoners op de verhuis voor te bereiden en ze te begeleiden bij al hun vragen.

Hieruit bleek het belang van het begrip 'Gebruiksbeheer' en de noodzaak van een begeleidingsproces voor huurders bij renovatieoperaties van de gebouwen.

In juni 2015 werd hierover een nota ter attentie van het kabinet van de minister van huisvesting van het Brusselse Gewest opgesteld.⁵

Thans (augustus 2017) zijn alle huurders geherhuisvest en sommigen zullen na de renovatiewerf kunnen kiezen om naar hun woning terug te keren. Het gebouw staat leeg in afwachting van de werken. In de herfst 2016 heeft de OVM De Molenbeekse Huisvesting de voormalige huurders geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het dossier.

5. www.larueasbl.be/medias-publications/participation-des-locataires-dans-les-processus-de-renovation-et-damenagement-du-parc-social/

5. www.larueasbl.be/medias-publications/participation-des-locataires-dans-les-processus-de-renovation-et-damenagement-du-parc-social/

Concernant *les logements de l'agence immobilière sociale de Molenbeek* (M.A.I.S.), on a pu assister à un assainissement de son parc de logements et à une augmentation significative de leur nombre. Au 31/12/2016, la M.A.I.S. assure la gestion locative de 296 logements, le parc locatif a augmenté de 61,49 % entre le 31/12/2015 et le 31/12/2016. Le personnel est lui aussi en augmentation. Il faut saluer ces améliorations, qui permettent de mettre plus de logements décents et abordables à disposition de la population de la commune.

On remarque aussi une évolution dans le profil des propriétaires des logements remis en gestion à la M.A.I.S. : il y a désormais 45 % de petits propriétaires contre 46 % de multi-propriétaires et de promoteurs immobiliers. Une bonne part de ces nouveaux logements est issue d'opérations de construction ou de rénovation importantes. Derrière cette évolution, pourrait se cacher une forme de spéculation immobilière des promoteurs : d'une part, en profitant des avantages fiscaux (dispositif fédéral) et éventuellement des primes à la rénovation (dispositif régional), et d'autre part, en se dégageant de la gestion immobilière elle-même. Cela pourrait à long terme nuire au mécanisme des agences immobilières sociales (A.I.S.).

À l'échelle des quartiers, que se passera-t-il lorsqu'un gros investisseur décidera de reprendre la gestion de ses biens ? Cela risque de mettre en difficulté plusieurs centaines de personnes et la structure même de l'agence immobilière sociale.

→ En vue de limiter cette spéculation, tous les contrats de gestion établis avec des promoteurs-investisseurs devraient être d'une *durée minimale de 30 ans*.

→ Les associations plaident pour que la réhabilitation via les agences immobilières sociales soit un *véritable outil de rénovation urbaine*, afin de mettre les logements existants aux normes et de transformer durablement le parc immobilier des quartiers centraux de Molenbeek. Il faut soutenir et développer les aides à tous les niveaux. Les petits propriétaires désargentés devraient pouvoir bénéficier d'un fonds de préfinancement des travaux ou d'une prime communale.

Wat de woningen van *het sociaal verhuurkantoor van Molenbeek* (M.A.I.S.) betreft, is er een sanering van het woningbestand en een significante verhoging van het aantal woningen. Op 31/12/2016 beheerde het SVK M.A.I.S. 296 huurwoningen. Tussen 31/12/2015 en 31/12/2016 is het huurwoningbestand met 61,49% toegenomen. Het personeelsbestand is ook gestegen. Dit zijn verbeteringen waardoor meer degelijke en betaalbare woningen ter beschikking van de bevolking van de gemeente worden gesteld.

Er is ook een evolutie in het profiel van de eigenaars van woningen waarvan het beheer aan de SVK M.A.I.S. toevertrouwd wordt: er zijn voortaan 45% kleine eigenaars tegen 46% bouwpromotoren en eigenaars van meerdere woningen. Een groot deel van deze nieuwe woningen komt voort uit omvangrijke bouw- of renovatieoperaties.

Achter deze evolutie zou een vorm van vastgoedspeculatie door promotoren kunnen schuilen, enerzijds door van fiscale voordelen (federale regeling) en eventueel van renovatiepremies (gewestelijke regeling) te genieten, en anderzijds door zich van het vastgoedbeheer zelf te ontdoen. Wat op lange termijn het mechanisme van de SVK's niet ten goede zou komen.

Wat zal er gebeuren als een grote investeerder beslist om zijn goederen in eigen beheer terug te nemen? Dit risico kan meerdere honderden personen in moeilijkheden brengen en ook de structuur zelf van het sociaal verhuurkantoor in het gedrang brengen.

→ Om deze speculatie in te dijken zouden alle beheerscontracten met promotoren-investeers *een minimale duur van 30 jaar* moeten hebben.

→ De verenigingen pleiten voor de (her)waardering van de sociale verhuurkantoren als reëel *instrument van stadsvernieuwing*, zodat de bestaande woningen aan de normen voldoen en om het vastgoedpark van de centrale wijken van Molenbeek duurzaam te maken. Op alle niveaus moeten steunmaatregelen ingevoerd worden. De onbemiddelde kleine eigenaars zouden een beroep moeten kunnen doen op een fondster voorfinanciering van de uit te voeren werken of zouden op een gemeentelijke premie aanspraak moeten kunnen maken.

3. De implementatie van het project X

Sinds tal van jaren vragen de verenigingen het opstarten van een ambitieus project voor de renovatie van de privé huurwoningen op het grondgebied van de gemeente. De bewoners van de centrale wijken hebben de laagste inkomens van het gewest en dat is een 'een dubbele straf'.

De inkomens blijven laag, de vastgoedprijzen daarentegen stijgen geregeld. Voor heel wat inwoners zijn kwaliteitsvolle vernieuwingswerken vaak onbetaalbaar. Veel eigenaars rekenen op een deel van de huurgelden om in hun levensbehoeften te voorzien en dat hindert het opstarten van duurzame renovatiewerken.

→ We pleiten voor een instrument om de renovatiewerken gedeeltelijk of volledig voor te financieren. Deze kosten zouden vervolgens gerecupereerd worden op de huurgelden die de openbare beheerder van de woningen ontvangt. Dit instrument zou collegiaal moeten ontworpen en gedragen worden door alle huisvestingspartners van de gemeente. Binnen de ARH zou een reflectie opgestart en uitgewerkt moeten worden.

3. La mise en place du projet X

Depuis de nombreuses années, les associations demandent la mise en place d'un projet ambitieux pour la rénovation des logements locatifs privés sur le territoire de la commune. Les habitants des quartiers centraux ont les revenus parmi les plus bas de la région et cela constitue « une double peine ».

Non seulement les revenus sont bas mais les prix de l'immobilier augmentent régulièrement. Les travaux de réhabilitation de bonne qualité sont souvent impayables pour bon nombre d'habitants. Beaucoup de propriétaires comptent sur une partie des loyers pour vivre et cela empêche la mise en œuvre d'opérations de rénovation durables.

→ Il faut envisager un outil qui permettrait de pré-financer partiellement ou complètement les travaux de rénovation. Ces sommes seraient ensuite récupérées sur les loyers perçus par le gestionnaire public des logements. Cet outil devrait être conçu collégialement et porté par l'ensemble des acteurs communaux du logement. Nous plaçons pour que la réflexion soit initiée et développée dans le cadre du CCL.



Les échevins du logement et de l'emploi devraient se mettre ensemble pour une entreprise communale d'économie sociale. Elle engagerait les chômeurs de la commune.

Le Projet X

Initié en 2004 par la Ville de Bruxelles comme projet pilote de lutte pour la salubrité de l'habitat sur le marché locatif privé, l'objectif était d'offrir des logements conformes à des prix abordables aux ménages à revenus modestes, aux frais des propriétaires, et en privilégiant l'insertion socio-professionnelle. Pour ce faire, la création d'une association de droit public a permis de pré-financer les travaux nécessaires à la mise en conformité, montants qui seront récupérés par la suite via les loyers. La gestion technique et financière ainsi que la gestion locative et la maintenance des lieux sont assurés par l'équipe du projet. Leurs sources de financement proviennent entre autres de subsides de contrats de quartier, de moyens de la Politique des Grandes Villes et d'autres incitants basse énergie. Pour mener à bien son projet, l'équipe a établi un partenariat avec le CPAS, la Ville de Bruxelles, le milieu associatif et une A.I.S.

Het Project X

Als pilootproject in 2004 opgestart door de stad Brussel in de strijd voor een kwaliteitsvolle renovatie van de woningen op de private huurmarkt. De bedoeling van het Project X was om gezinnen met een bescheiden inkomen degelijke woningen aan te bieden tegen betaalbare prijzen op kosten van de eigenaars en met voorkeur voor de sociale beroepsinschakeling. Dit vereiste de oprichting van een publiekrechtelijke vereniging met het oog op de voorfinanciering van de werken voor het in overeenstemming brengen van de woningen met de normen. De kosten hiervan worden vervolgens via de huurgelden gerecupereerd. Het projectteam staat in voor het technisch en financieel beheer alsook voor het beheer van het verhuurde goed en het onderhoud van het gebouw. Als financieringsbronnen zijn er onder andere de subsidies voor wijkcontracten, de middelen van het Grootstedenbeleid en andere stimulansen voor laag energieverbruik. Om dit project tot een goed einde te brengen heeft het team samengewerkt met partners zoals het OCMW, de Stad Brussel, verenigingen en een SVK.

Les logements
vides devraient
être transformés en
logements sociaux.



4. Les logements vides

Depuis 2012, la Région Bruxelloise a mis sur pied une cellule régionale de lutte contre les logements inoccupés. Molenbeek a été parmi les premières communes à modifier son règlement de taxes et à collaborer avec cette cellule (85 % des amendes régionales perçues sont rétrocédées à la commune pour sa politique sociale du logement). Pour la période allant du 1/08/2015 au 31/07/2016 et pour l'ensemble du territoire communal, la cellule Logement a listé 93 logements vides contre 68 pour la période antérieure. 47 de ces dossiers ont été transmis à la cellule régionale des logements inoccupés.

En juin 2017, la commune a remporté une belle victoire en obtenant la condamnation d'un propriétaire suite à une action en cessation.

→ Ce type de procédure judiciaire qui permet la remise en location de logements vides sur le marché locatif privé doit être encouragé et soutenu.

→ Les sommes issues des amendes régionales devraient, en tout ou en partie, alimenter un fonds communal destiné à soutenir la rénovation des logements.

→ Nous proposons la mise sur pied d'actions zonées, quartier par quartier, pour effectuer un relevé systématique de la situation existante et une bonne transmission de ces données à la Région. Il faudrait pour cela mobiliser les agents de prévention et les agents de quartier, afin que cela devienne un dispositif pérenne.

→ Le contrat logement prévoyait la possibilité de favoriser l'occupation temporaire d'immeubles inoccupés. Avec le soutien de la Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement (FÉBUL), l'asbl Communa a obtenu ce type de convention pour un logement communal destiné à des artistes. L'occupation d'immeubles vides, moyennant un encadrement, devrait être envisagée systématiquement, notamment dans les opérations de rénovation des logements publics et plus particulièrement pour la Cité Diongre. Nous proposons qu'un groupe de travail soit mis sur pied dans le cadre du conseil consultatif du logement communal (CCL).

→ Enfin, malgré l'assouplissement législatif de mars 2010 sur l'application du droit de gestion publique, la commune de Molenbeek n'a pas fait appel à cet outil dans la gestion des cas qui lui sont connus. Pour répondre à la complexité des dossiers susceptibles d'aboutir à une prise en gestion publique et pour utiliser les 150 000 euros inscrits au budget 2015 et 2016 pour 3 unités de logements, l'équipe de la cellule Logement devrait être renforcée.

4. De leegstaande woningen

Sinds 2012 heeft het Brusselse Gewest een gewestelijke cel opgericht voor de strijd tegen de leegstand. Molenbeek was één van de eerste gemeenten om haar belastingverordening te wijzigen en om met deze cel samen te werken (85% van de geïnde gewestelijke boetes worden aan de gemeente teruggegeven voor haar sociaal huisvestingsbeleid). Voor de periode van 1/08/2015 tot 31/07/2016 en voor heel het grondgebied van de gemeente heeft de Huisvestingscel een lijst gemaakt met 93 leegstaande woningen tegen 68 voor de vorige periode. 47 van deze dossiers werden aan de Gewestelijke Cel Leegstand overgemaakt.

In juni 2017 behaalde de gemeente een mooie overwinning door de veroordeling van een eigenaar naar aanleiding van een vordering tot staking.

→ Dit type van gerechtelijke procedure om de nieuwe verhuring van leegstaande woningen op de privé huurmarkt mogelijk te maken, zou moeten bevorderd en ondersteund worden.

→ Het geld afkomstig van de gewestelijke boetes zou volledig of gedeeltelijk een gemeentelijk fonds moeten spijzigen voor de steun aan de renovatie van de woningen.

→ We pleiten voor zonegebonden acties, wijk per wijk met het oog op het systematisch inventariseren van de bestaande toestand en op een goede doorgifte van deze gegevens aan het Gewest. Hiertoe zou men een beroep kunnen doen op de stadswachten en de wijkagenten om dit te bestendigen.

→ De huisvestingsovereenkomst voorzag in de mogelijkheid om de tijdelijke bewoning van leegstaande gebouwen te bevorderen. Met de steun van de Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting, heeft de vzw 'Communa' dit type van overeenkomst voor een gemeentelijke woning bekomen en bestemd voor kunstenaars. Het bewonen van leegstaande gebouwen, mits een omkadering, zou systematisch overwogen moeten worden, onder meer in de renovatieoperaties van openbare woningen en in het bijzonder voor de Cité Diongre. We pleiten voor de oprichting van een werkgroep in het kader van van de gemeentelijke Adviesraad voor de Huisvesting (ARH).

→ Ten slotte, ondanks de versoepeling van de wetgeving van maart 2010 inzake de toepassing van het openbaar beheersrecht, heeft de gemeente Molenbeek geen beroep op dit instrument gedaan in het beheer van de gevallen die haar bekend zijn. Gelet op de complexiteit van de dossiers die voor een openbaar beheer in aanmerking komen, en gelet op de 150.000 euro ingeschreven in de begrotingen 2015 en 2016 voor 3 wooneenheden, zou het team van de Huisvestingscel versterkt moeten worden.

② De toegang tot een Behoorlijke huisvesting verbeteren

② Améliorer l'accès à un logement décent

Au sein des permanences Logement de la Maison de quartier Bonnevie et de l'asbl La Rue, nous sommes quotidiennement confrontés aux difficultés rencontrées par des candidats locataires ou des locataires de logements privés ou publics. Le montant des loyers n'est plus en adéquation avec la qualité ou la superficie des logements. Qu'ils soient privés ou publics, les logements que nous sommes amenés à visiter dans le cadre de nos activités sont régulièrement de piètre qualité. D'autres obstacles entravent encore l'accès à un logement décent pour des ménages socialement et financièrement défavorisés.

1. La recherche de logements

Dans son contrat Logement de 2013, la commune prévoit la création d'un guichet unique sur le modèle des Woonwinkels. Nous proposons la mise en place d'une concertation entre les associations et la commune pour éviter toute redondance et partager les expériences.

→ Pour nous, la priorité en matière d'information, c'est la rédaction et la diffusion à l'ensemble des Molenbeekois d'un répertoire des initiatives et services offerts par la commune et les associations molenbeekaises. C'est aussi le rétablissement d'un service préventif tel que l'ancien « Origine et Habitat ».

De nombreuses personnes sont à la recherche d'un logement décent et financièrement abordable. Les plus démunis sont souvent peu avertis en la matière (difficultés à s'exprimer au téléphone, à lire et/ou à décoder une annonce, etc.). En regard des moyens structurels limités dont disposent les associations, nous ne sommes plus en mesure d'assurer un accompagnement à la recherche de logement sur le marché locatif privé.

Tijdens de permanenties huisvesting van het Buurthuis Bonnevie en de vzw 'La Rue' worden we dagelijks geconfronteerd met de moeilijkheden van de kandidaat-huurders of van de huurders zowel voor openbare woningen als voor privéwoningen. Het bedrag van de huurprijzen staat niet meer in verhouding tot de kwaliteit of de oppervlakte van de woningen. Zowel de openbare als de privéwoningen die we in het kader van onze activiteiten bezoeken, zijn vaak van slechte kwaliteit. Andere hinderenissen belemmeren de toegang tot een degelijke woning voor sociaal en financieel minder goedgezinnen.

1. Het zoeken naar een woning

In haar Huisvestingsovereenkomst van 2013 voorziet de gemeente de oprichting van één enkel loket naar het model van de Woonwinkels. We pleiten voor het organiseren van overleg om ervaringen uit te wisselen en overbodige overlappingen te voorkomen.

→ Onze prioriteit inzake informatie is het opstellen en het verspreiden voor alle Molenbekenaren van een lijst met initiatieven en diensten aangeboden door de gemeente of de Molenbeekse verenigingen. Een andere prioriteit is het heropstarten van een preventiedienst zoals het vroegere 'Origine et Habitat'.

Heel wat personen zijn op zoek naar een degelijke en betaalbare woning. De kansarmen zijn vaak niet zo goed op de hoogte wat dit betreft (moeilijkheden bij telefoongesprekken, bij het lezen en/of begrijpen van een advertentie, etc.). Gelet op de beperkte structurele middelen waarover de verenigingen beschikken, kunnen we geen begeleiding meer verstrekken aan mensen die een woning op de privéhuurmarkt zoeken.

→ Dès lors, allions nos forces pour imaginer la création d'un service d'accompagnement dans la recherche de logement. Il s'agirait d'un lieu accessible en journée et une fois par semaine en soirée, pourvu de téléphones et d'ordinateurs. Ce service centraliserait les offres de logements sur la commune de Molenbeek. Cette idée n'est pas neuve, le responsable d'« Origine et Habitat » offrait déjà ce service de manière informelle. Par le passé, la cellule Logement tenait également une liste de logements à louer et/ou de propriétaires disposés à louer leurs biens. Le CPAS et/ou la M.A.I.S. sont également des partenaires de choix pour développer ce type de travail. Par ailleurs, les gardiens de la paix ou les agents de quartier chargés de repérer les biens mis en location pourraient contrôler la régularité des annonces et, le cas échéant, rappeler à l'ordre les propriétaires qui ne respectent pas les prescrits en la matière, voire même les sanctionner d'une amende. Cette « table du logement » pourrait être vue comme un élargissement de celle prévue en 2014, dans le cadre du dispositif communal des logements temporaires, qui n'a jusqu'à présent pas vu le jour.

2. Le contrôle des loyers

Faute de trouver des logements décents et financièrement abordables, les ménages sont amenés à louer des logements insalubres ou de piètre qualité à des prix exorbitants.

→ Pour lutter efficacement contre ce fléau, nous plaçons en faveur de l'encadrement des loyers sur base de la grille définie par le Gouvernement régional. En 2017, l'échevin du Logement et le président du CPAS de Molenbeek ont répondu favorablement à l'appel de la Plateforme Logement, en signant la Charte contre les loyers abusifs⁶ qui prévoit divers engagements. Dans l'attente de la mise en place d'une commission paritaire à l'échelle régionale, nous pensons qu'il est nécessaire de soutenir l'initiative de la Plateforme Logement.

→ En juin 2017, à l'occasion d'une rencontre du CCL sur le thème des loyers abusifs, en présence des représentants du Syndicat national des propriétaires, de la CSC, du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) et du Centre Information Logement du Service Public régional Bruxellois (SPRB), est née l'idée d'une collaboration entre les différents acteurs pour la mise en place d'un projet pilote de commission paritaire à l'échelle locale en vue d'assurer la négociation d'un loyer raisonnable. Pour des familles à faibles revenus, un projet de ce type répondrait très concrètement à la nécessité de contrôler la hausse des loyers en fonction de la qualité des logements.

→ We kunnen dan ook onze krachten bundelen voor de oprichting van een dienst begeleiding bij het zoeken naar een woning. Het zou een ruimte zijn uitgerust met telefoons en computers, die overdag toegankelijk is en 's avonds een maal per week. Deze dienst zou het woningaanbod op het grondgebied van de gemeente Molenbeek centraliseren. Het is geen nieuw idee, de verantwoordelijke van de Dienst 'Origine et Habitat' verleende deze dienst al op informele wijze. In het verleden had de Huisvestingscel ook een lijst met te huur gestelde woningen en/of met eigenaars die bereid zijn hun goed te verhuren. Het OCMW en/of het SVK M.A.I.S. zijn ook belangrijke partners om deze dienst te verlenen. Bovendien zouden de stadswachten of de wijkagenten die belast zijn met het opsporen van te huur gestelde goederen, de regelmatigheid van de advertenties kunnen controleren en desgevallend de eigenaars die de voorschriften ter zake niet naleven, tot de orde kunnen roepen, en zelfs met een boete kunnen bestraffen. Deze woninglijst zou opgevat kunnen worden als een uitbreiding van deze voorzien in 2014 in het kader van de gemeentelijk regeling inzake tijdelijke woningen maar die tot nu toe nog niet geïmplementeerd werd.

2. De controle van de huurprijzen

Omdat de gezinnen geen degelijke en betaalbare woningen vinden, kiezen ze noodgedwongen ongezone woningen of woningen van slechte kwaliteit tegen woekerprijzen.

→ Om dit probleem efficiënt aan te pakken pleiten we voor de omkadering van de huurprijzen op basis van het rooster vastgesteld door de Gewestelijke Regering. In 2017 hebben de Schepen van Huisvesting en de Voorzitter van het OCMW gunstig gereageerd op de oproep van het Platform Wonen door het Charter tegen te hoge huurprijzen⁶ te ondertekenen. Dit voorziet diverse engagementen. In afwachting van de oprichting van een paritaire commissie op gewestelijk niveau, denken we dat we het initiatief van het Platform Wonen moeten ondersteunen.

→ In juni 2017, naar aanleiding van een vergadering van de ARH over het thema van de te hoge huurprijzen en in aanwezigheid van de vertegenwoordigers van het Algemeen Eigenaarssyndicaat, van de CSC, de BBROW en het WooninformatieCentrum van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, is het idee ontstaan van de samenwerking tussen de verschillende actoren voor het opstarten van een pilootproject van paritaire commissie met het oog op de mogelijkheid van onderhandeling van een redelijke huurprijs op plaatselijk niveau. Voor gezinnen met een laag inkomen zou een project van dit type heel concreet beantwoorden aan de noodzaak om de huurprijzen te controleren en dit in functie van de kwaliteit van de woningen.

6. www.platformelogeement.be/fr/appel-aux-presidents-cpas-et/

6. www.platformelogeement.be/fr/appel-aux-presidents-cpas-et/

3. De discriminaties

De discriminaties zijn divers, ze betreffen de culturele achtergronden, de financiële middelen, de grootte van de gezinnen etc. Ze zijn belangrijke hindernissen voor de kandidaat-huurders op zoek naar een woning. Om deze discriminaties te voorkomen doen sommige kandidaat-huurders een beroep op tussen-

personen die ze betalen om een woning van heel slechte kwaliteit te vinden.

→ In de verhuursector komt discriminatie op basis van origine nog veel voor. Daarom denken we dat de Gemeente hierover in samenwerking met Unia *sensibiliseringscampagnes kan voeren*. De gemeentelijke Dienst slachtofferhulp is een partner bij uitstek voor zulke campagnes. In de mate van zijn mogelijkheden zou deze dienst tevens instaan voor *de begeleiding van de slachtoffers bij het indienen van hun klachten en de opvolging van de dossiers*. Wat de discriminerende eigenaars

betreft, zou de Gemeente *een gemeentelijke sanctie* kunnen invoeren, zoals voorzien in de nieuwe gewestelijke ordonnantie over de woninghuurovereenkomst (art.217§2).

4. De huurwaarborg

Sinds ons eerste Memorandum (2000) vestigen we de aandacht op de moeilijkheden die ons doelpubliek ondervindt om het bedrag van een huurwaarborg samen te stellen.

→ We hopen dat het nieuw systeem van huurwaarborg, aangekondigd in juni 2017 door de Minister van Huisvesting, aan de noden van de meest kwetsbare gezinnen op dit vlak zal voldoen. Anders en in afwachting *pleiten we voor een versterking van de middelen en een uitbreiding van de taken van de Huisvestingscel van het OCMW*⁷. De meeste eigenaars weigeren inderdaad de morele waarborg van het OCMW. We vinden dan ook dat het OCMW een sleutelrol kan spelen in de informatie over huurwaarborg en bij het samenstellen ervan.

3. Les discriminations

Les discriminations sont diverses, elles concernent les origines culturelles, l'origine des ressources financières, la taille des ménages etc. et représentent des obstacles majeurs pour les candidats locataires en quête de logements. Dans l'espoir d'éviter ces discriminations, certains candidats locataires font appel à des intermédiaires qu'ils paient pour trouver un logement souvent de très mauvaise qualité.

→ En matière locative, les discriminations raciales persistent mais il est complexe d'en faire la preuve. Néanmoins, nous pensons que la commune pourrait, en collaboration avec le Centre Unia *mener des campagnes de sensibilisation à ce sujet*. Le service communal d'aide aux victimes est un partenaire de choix pour ce type de campagne. Dans la mesure de ses possibilités, ce service assurerait également *l'accompagnement des victimes dans le dépôt de leurs plaintes et le suivi des dossiers*. À l'égard des propriétaires discriminants, la commune pourrait envisager la création d'une *sanction communale*, comme le prévoit la nouvelle ordonnance régionale sur le bail (art.217§2).

4. La garantie locative

Depuis notre premier Mémoire (2000), nous dénonçons les difficultés que rencontrent nos publics pour constituer le montant d'une garantie locative.

→ Nous espérons que le nouveau système de garantie locative annoncé en juin 2017 par la ministre du Logement répondra aux besoins des ménages les plus fragilisés en la matière. Si ce n'est pas le cas, en attendant, *nous plaçons en faveur d'un renforcement des moyens et un élargissement des tâches de la cellule Logement du CPAS*⁷. En effet, la plupart des propriétaires refusent la garantie morale du CPAS. Dès lors, nous pensons que ce dernier peut jouer un rôle clé dans l'information relative à la garantie locative et dans l'aide à sa constitution.

Strijden tegen discriminatie: informeren, sensibiliseren, (re)ageren "de gemeente komt op voor haar bewoners".



7. À l'instar du service mis en place par le CPAS de Bruxelles-Ville. En regard de leur situation, les candidats locataires peuvent prétendre soit à une garantie bancaire (remboursable), soit à une garantie morale et cette dernière, le cas échéant, couvre les arriérés locatifs.

7. Naar het voorbeeld van de dienst opgericht door het OCMW van de Stad Brussel. In het licht van hun situatie, kunnen de kandidaat-huurders aanspraak maken op een (terugbetaalbare) bankgarantie of op een morele waarborg die de eventuele huurachterstanden dekt.

5. Des logements adaptés (faibles revenus, grandes familles...)

L'offre de logements publics adaptés aux familles nombreuses est trop réduite en comparaison du nombre de demandes.

Sur le marché privé, les grands logements sont trop chers.

→ En conséquence, les associations plaident pour *la création de grands logements publics*. Les participants à nos soirées Logement réclament aussi *une meilleure gestion locative des logements publics* : diminution des délais d'attente en matière d'attribution et / ou de mutation, révision et assouplissement des critères liés à l'âge et au nombre d'enfants en matière de normes d'occupation et simplification des conditions de mutations.

L'offre de logements adaptés aux revenus des ménages les plus pauvres est insuffisante.

→ Pour ces ménages, il faut imaginer des mécanismes qui réduisent le montant des loyers sur le marché locatif privé. L'allocation-loyer, assortie d'une grille des loyers adaptée, en est un. À l'échelle communale, la mise en place d'une commission paritaire pour la négociation de loyers raisonnables est également une façon de répondre à l'augmentation incessante des loyers. Par ailleurs, pour les mono-propriétaires occupants qui bénéficient de la réduction du précompte immobilier (« prime logement »), nous plaçons pour *un mécanisme de prime à caractère social*. À l'exemple de la commune de Schaerbeek qui avait déjà instauré une prime identique mais accordée aux propriétaires ne dépassant pas un certain niveau de revenus.

5. Aangepaste woningen (laag inkomen, grote gezinnen...)

Het aanbod van aangepaste openbare woningen voor grote gezinnen is te beperkt in verhouding tot het aantal aanvragen.

Op de privémarkt zijn de grote woningen te duur.

→ Derhalve pleiten de verenigingen voor *het creëren van grote openbare woningen*. De deelnemers aan onze huisvestingsvergaderingen eisen tevens *een beter huurbeheer van de openbare woningen*: inkorting van de wachttijden inzake toewijzing en / of mutatie, herziening en versoepeling van de criteria inzake leeftijd en aantal kinderen wat de bewoningsnormen betreft, en vereenvoudiging van de mutatievoorwaarden.

Het aanbod van woningen die aangepast zijn aan de inkomens van de armste gezinnen, is ontoereikend.

→ Voor deze gezinnen zijn er mechanismen nodig om de hoogte van de huurprijzen op de privéhuurwoningmarkt te beperken. De huurtoelage gekoppeld aan een aangepaste huurprijzenrooster is één van deze mechanismen. Op gemeentelijk niveau is de oprichting van een paritaire commissie voor het onderhandelen van redelijke huurprijzen ook een manier om het hoofd te bieden aan de voortdurende stijging van de huurprijzen. Voor de eigenaar-bewoners die recht hebben op een verlaging van de onroerende voorheffing, pleiten we voor het invoeren van *een bijkomend mechanisme voor gezinnen met een laag inkomen*. Naar het voorbeeld van de Gemeente Schaerbeek die al een gelijkaardige premie had ingevoerd, maar bestemd voor eigenaars met een inkomen onder een bepaald bedrag.

La réglementation devrait permettre plus de flexibilité dans la reconfiguration de logements, par exemple, permettre plus facilement pour des grandes familles de remembrer deux logements en un grand logement, ou au contraire en cas de surpopulation de diviser un séjour en deux pour créer une pièce en plus.



6. Les logements temporaires (Transit et hôtel social)

En 2008-2009, l'une de nos revendications relatives à la création de logements de transit, inscrite dans le Memorandum 2006, a été entendue. Le dispositif de logements de transit et l'hôtel social voient le jour en 2007. En dix ans, le dispositif du transit a connu des évolutions.

Son patrimoine est passé de 2 à 21 logements, dont 5 sont mis en gestion via conventionnements avec des associations qui accompagnent des publics spécifiques.

En 2013, la commune confie la gestion locative des logements de transit à l'A.I.S. de Molenbeek.

En 2014, l'administration communale réorganise la « division logement » en créant le « Service de Logements Temporaires ». Il regroupe le dispositif du transit et celui de l'hôtel social. Les critères d'accès au transit sont élargis aux personnes victimes d'un sinistre et à celles issues de l'hôtel social. La condition d'avoir une piste de relogement tangible est supprimée de facto.

En 2008, le règlement d'ordre intérieur du dispositif transit précisait que le comité de coordination devait veiller « à encourager la lutte contre l'insalubrité et l'inhabitabilité dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean ». De fait, l'ambition du dispositif était de permettre la rénovation du parc locatif privé et/ou public avec pour objectif prioritaire la réintégration des ménages, temporairement hébergés, dans leur ancien logement. Dans la pratique associative, il nous faut reconnaître que la mise en œuvre de ces « opérations tiroirs » se révèle complexe (relation tendue entre locataires et propriétaires, retour dans le logement sans augmentation de loyer significative, suspension du contrat le temps des travaux, logement trop petit pour être réintégré, etc.). Dès lors, en 2014, à la demande du politique et suite à une réflexion menée dans le cadre du comité de coordination, le secteur associatif a accepté l'élargissement des critères.

Néanmoins, nous maintenons l'idée que pour mener à bien une politique ambitieuse en matière de rénovation urbaine, le **dispositif du transit doit être prioritairement réservé aux opérations tiroirs** et la commune doit en promouvoir la possibilité auprès des bailleurs et des locataires. En effet, même si l'analyse des chiffres montre que les logements quittés font l'objet de rénovation, de plaintes à la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (D.I.R.L.) ou d'arrêtés d'inhabitabilité respectés, elle montre également que de moins en moins de ménages hébergés en transit retrouvent leur logement initial (aucun en 2016).

6. De tijdelijke woonst (Transit en Sociaal hotel)

In 2008-2009 werd tegemoetgekomen aan een van onze eisen over de creatie van transitwoningen zoals opgenomen in het Memorandum 2006. Het instrument van transitwoningen en sociaal hotel komt in 2007 tot stand. In tien jaar is de regeling van de transitwoningen geëvolueerd.

Het woningbestand is van 2 tot 21 woningen gestegen, waarvan 5 in beheer gegeven via overeenkomsten met verenigingen die een specifiek doelpubliek begeleiden. In 2013 vertrouwde de Gemeente het verhuren van de transitwoningen toe aan het SVK van Molenbeek.

In 2014 reorganiseert het gemeentebestuur de 'Afdeling Huisvesting' met de oprichting van de 'Dienst Tijdelijke Woningen'. Deze dienst staat in voor de regeling van de transitwoningen en van het sociaal hotel. De toegangs-criteria voor transitwoningen worden uitgebreid tot de slachtoffers van een ramp en tot de gebruikers van het sociaal hotel. De voorwaarde dat betrokkene een concrete herhuisvestingspiste moet hebben, wordt de facto geschrapt.

In 2008 bepaalde het huishoudelijk reglement voor de transitwoningen dat het toewijzings- en coördinatie-comité "*de strijd tegen ongezonde en onbewoonbare woningen in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek*" moest bevorderen. Inderdaad, de maatregel beoogde de renovatie van het privé- en/of openbaar huurwoningbestand met als hoofddoel de terugkeer naar de vorige woning voor de tijdelijk gehuisveste gezinnen. Uit de praktijkervaringen van de verenigingen blijkt dat de implementering van deze 'schuifoperaties' ingewikkeld is: gespannen relatie tussen huurders en eigenaars, terugkeer naar de woning zonder significante huurprijsverhoging, opschorting van het contract tijdens de periode van de werken, te kleine woning voor de terugkeer, etc. In 2014 heeft de verenigingssector dan ook een uitbreiding van de criteria aanvaard op verzoek van de politici en na een reflectie in het kader van het Coördinatie- en Toewijzingscomité.

Desalniettemin blijven we de mening toegedaan dat om een ambitieus beleid inzake stadsvernieuwing te voeren, **het instrument van de transitwoningen tot de schuifoperaties moet voorbehouden worden** en dat de Gemeente dit instrument bij de verhuurders en huurders moet bevorderen. Inderdaad, zelfs als de analyse van de cijfers aantoont dat de verlaten woningen aanleiding geven tot klachten bij de DGH, tot onbewoonbaarverklaringen of tot renovatiewerken, blijkt ook uit deze cijfers dat steeds minder gezinnen in transitwoningen hun vorige woning terugvinden (geen enkel gezin in 2016).

→ D'autre part, concernant les cas d'expulsion imminente sans possibilité d'hébergement en maison d'accueil, nous demandons l'accueil des ménages menacés à l'hôtel social.

7. L'avance sur l'allocation relogement régionale

Plus connue sous son ancienne dénomination Allocations Déménagement Installation Loyer (ADIL), l'allocation relogement est un mécanisme qui, sous certaines conditions, aide les ménages par une intervention financière dans leur nouveau loyer. À la prise en location, les ménages n'ont jamais la garantie du bénéfice de cette allocation. Les temps liés à l'introduction de la demande et à l'analyse des dossiers sont particulièrement longs et nécessitent la visite de l'ancien et du nouveau logement par l'inspecteur de la Région. La cellule Logement est habilitée à remplir le formulaire ad hoc pour l'ancien logement, mais pas pour le nouveau.

→ En vue de raccourcir les délais d'attente et de soutenir concrètement les ménages dans leurs difficultés financières, nous invitons le CPAS à mettre en place une avance sur l'allocation relogement. Cette avance serait conditionnée par une visite du nouveau logement par le personnel de la cellule Logement ou par une personne mandatée par le CPAS qui jugerait de l'adéquation du logement aux normes de l'allocation relogement.⁸

8. Le règlement d'attribution des logements de la M.A.I.S.

→ Le refus d'un logement de la M.A.I.S. entraîne l'annulation de la candidature. Avant toute annulation de candidature, nous proposons que les candidats puissent au minimum bénéficier de deux propositions de logement.

→ Anderzijds, wat de gevallen van dreigende uitzetting zonder mogelijkheid van huisvesting in een onthaalte-huis betreft, vragen we het onthaal van de bedreigde gezinnen in het sociaal hotel.

7. Het voorschot op de gewestelijke herhuisvestingstoelage

Beter gekend onder de oude benaming VIHT is de herhuisvestingstoelage een mechanisme dat onder bepaalde voorwaarden voor de gezinnen tussenkomt in hun nieuwe huurprijs. Bij het begin van de huur hebben de gezinnen nooit de garantie dat ze op deze toelage aanspraak kunnen maken. De duur van de indiening van de aanvraag en van het onderzoek van de dossiers is bijzonder lang. Deze procedure vereist het bezoek en van de vorige en van de nieuwe woning door de inspecteur van het Gewest. De Huisvestingscel is enkel bevoegd om het ad hoc formulier voor de oude woning in te vullen, dus niet het formulier voor de nieuwe woning.

→ Om de wachttijden te verkorten en de gezinnen concreet te steunen in hun financiële moeilijkheden, vragen we het OCMW te voorzien in een voorschot op de herhuisvestingstoelage. De toekenning van dit voorschot zou onderworpen worden aan een bezoek van de nieuwe woning door de Huisvestingscel of een persoon gemandateerd door het OCMW, die zou oordelen over de aangepastheid van de woning aan de normen van de herhuisvestingstoelage.⁸

8. Het toewijzingsreglement voor de woningen van het SVK M.A.I.S.

→ Thans leidt de weigering van een woning tot de schrapping van de kandidaat. Alvorens een kandidaat te schrappen, stellen we voor dat hem minstens twee woningvoorstellen worden gedaan.

8. À l'instar de ce qui se pratique déjà sur le territoire de la commune d'Ixelles.

8. Naar het voorbeeld van wat er al gebeurt op het grondgebied van de Gemeente Elsene

③ Het openbaar woningbestand uitbreiden

③ Augmenter le parc de logements de type public

Nos publics les plus démunis et les plus discriminés réclament à cor et à cri la création de grands logements destinés aux familles nombreuses à faibles revenus. Ils insistent sur la nécessité de créer des logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la Région mais aussi de la Belgique.

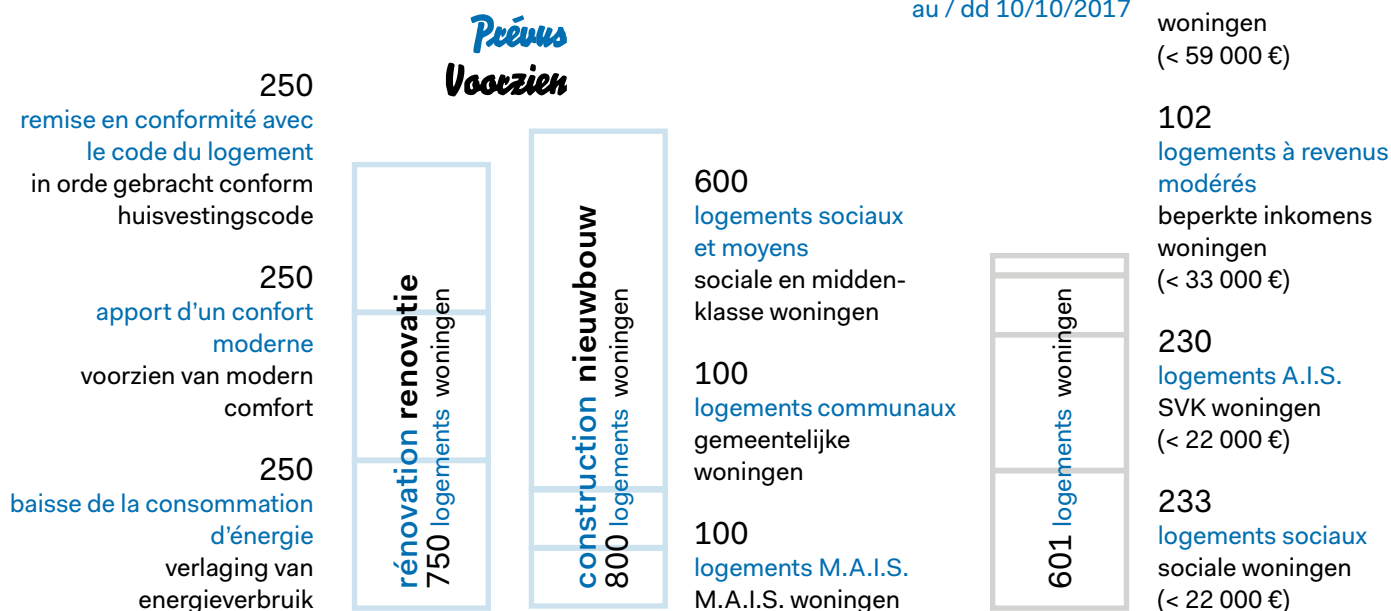
1. La création de logements à Molenbeek

Molenbeek est une des rares communes bruxelloises qui a signé un contrat Logement avec la Région et par certains aspects nous nous en réjouissons. Néanmoins, pour le secteur associatif, il est de plus en plus complexe d'identifier et de comprendre clairement quels sont les types d'opérateurs qui créent du logement réellement destiné aux publics les plus fragilisés. Tous les opérateurs semblent en mesure de créer du logement moyen et du logement social, cette dilution des compétences entraîne beaucoup de confusion. Pour une bonne compréhension, nous avons traité les informations à notre disposition dans le graphique suivant :

Onze meest gediscrimineerde en kansarme doelgroepen eisen met klem de creatie van grote woningen voor grote gezinnen met een laag inkomen. Ze beklemtonen de noodzaak van de creatie van sociale woningen op het hele grondgebied van het Gewest, maar ook in heel België.

1. De creatie van woningen in Molenbeek

Molenbeek is een van de zeldzame Brusselse gemeenten die een Huisvestingsovereenkomst met het Gewest heeft ondertekend en in sommige opzichten verheugen we ons erover. Desalniettemin wordt het voor de verenigingssector steeds complexer om te begrijpen welke soort operatoren woningen creëren die werkelijk voor de meest kwetsbare doelgroepen bestemd zijn. Alle operatoren kunnen zowel sociale woningen als woningen voor bewoners met een middeninkomen creëren. Deze versnippering van bevoegdheden leidt tot veel verwarring. Om een en ander overzichtelijk te maken hebben we de gegevens waarover we beschikken, in volgende grafiek samengevat:



Grâce aux moyens mis à sa disposition par le contrat Logement, la commune a déployé les efforts nécessaires à la création de logements sociaux et de logements à tarifs modérés (plafonds de revenus de 22 000 à 33 000 euros / an).

Contrairement à d'autres communes, elle a le mérite de maintenir son parc immobilier à des tarifs sociaux.

Dans le Molenbeek historique, de nombreux projets sont sortis de terre ou sont en cours de réalisation : le projet Ekla à la gare de l'Ouest, la construction de logements Citidev à la rue Sainte-Marie, la construction de 90 logements sur le site de l'ancienne imprimerie Hayez, la création de tours à la Porte de Ninove, le site de Tour et Taxis (même s'il ne relève pas de la compétence de la commune de Molenbeek), etc.

Si nous saluons l'augmentation du nombre de logements dans la commune, nous pensons néanmoins que la création de logements sociaux reste insuffisante en comparaison du nombre de demandes : 17 000 ménages en attente sur les listes du Logement Molenbeekois et 45 792 sur celles de l'ensemble de la région. La commune ne peut donc se contenter de répondre à l'objectif régional des 15 % de logements publics à finalité sociale et la projection de 25 % de logements sociaux supplémentaires est trop faible.

Comme défendu dans l'introduction, notre principale priorité en matière de logement est de soutenir les intérêts des plus pauvres et des moins nantis.

→ Afin de répartir équitablement la construction de logements sociaux, nous encourageons la Commune à défendre l'augmentation continue du nombre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire régional et notamment dans les communes à faible taux de logements publics.

Dankzij de middelen die door de Huisvestings-overeenkomst ter beschikking werden gesteld, heeft de Gemeente de nodige inspanningen geleverd voor de creatie van sociale woningen en bescheiden woningen (inkomensgrenzen van 22.000 tot 33.000 euro). In tegenstelling tot andere gemeenten heeft de Gemeente Molenbeek de verdienste om haar woningbestand tegen sociale prijzen te behouden.

In het historisch Molenbeek zijn tal van projecten van start gegaan of zijn in uitvoering: Ekla aan het Weststation, de bouw van Citidev woningen in de Sint-Mariastraat, de bouw van 90 woningen op de site van de vroegere drukkerij Hayez, de creatie van torengebouwen bij de Ninoofse Poort, de site van Turn en Taxis (zelfs al valt de site niet onder de bevoegdheid van de Gemeente Molenbeek), etc.

We verheugen ons uiteraard over de toename van het aantal woningen in de gemeente. Desalniettemin denken we dat de creatie van sociale woningen ontoereikend blijft in vergelijking met het aantal aanvragen: 17.000 gezinnen op de wachtlijsten van De Molenbeekse Huisvesting en 45.792 voor heel het Gewest. De Gemeente kan zich dus niet tevreden stellen met de gewestelijke doelstelling van 15% openbare woningen met sociaal oogmerk, en de projectie van 25% bijkomende sociale woningen is ontoereikend.

Zoals uiteengezet in de inleiding is onze bezorgheid inzake huisvesting van de armsten en minst goeuden.

→ Met het oog op een billijke spreiding van de bouw van sociale woningen moedigen we de Gemeente aan om te pleiten voor de aanhoudende stijging van het aantal sociale woningen over heel het Gewest en in het bijzonder in de gemeenten met een laag percentage openbare woningen.



Des logements sociaux partout et pas seulement dans certaines zones!!

Er blijft open ruimte om woningen te creëren!



→ Si nous défendons la création de logements sociaux, il n'en reste pas moins que nous nous inquiétons de la densification du tissu urbain dans le bas de la commune, déjà fortement peuplé. Nous pensons que *la création de logements sociaux devrait s'étendre et se développer plus largement dans le haut de la commune. La construction dans le Molenbeek historique devrait être ralentie au profit d'une politique plus ambitieuse en matière de rénovation urbaine du parc privé et public existant* (Le projet X reste notre référence en la matière). *Les moyens financiers importants mis à la disposition des communes par la Région pour la prise en gestion publique de bâtiments devraient être utilisés dans les meilleurs délais.*

→ Molenbeek est une commune de transit ; les populations qui y résident doivent avoir la liberté de s'y maintenir ou de la quitter. Vu le profil socio-économique de cette population, la création de logements sociaux doit rester prioritaire. *Depuis 2015, un nouvel arrêté permet à la Société de Logement de la Région Bruxelloise (SLRB), aux SISOP, aux communes et au COAS de bénéficier de subsides pour acquérir et réhabiliter des immeubles vides en logements.* Nous saluons ici l'initiative du Logement Molenbeekois qui a profité des moyens de la Région pour acquérir deux bâtiments rue Delaunoy et rue de Birmingham et nous encourageons la SISOP à poursuivre dans la même voie sans pour autant favoriser la création de logements moyens.

→ *A Molenbeek, tous les opérateurs reconnus pour ce type d'opération devraient utiliser ces moyens pour produire du logement social en grande quantité.* Comme l'y autorise désormais la SLRB, le Logement Molenbeekois a construit et prévoit encore la construction de logements moyens sur des terrains appartenant aux SISOP. Durant les 20 dernières années, les pouvoirs politiques ont prétendu que les SISOP ne disposaient pas du foncier nécessaire pour construire du logement social. En conséquence, *nous nous opposons à la création de logements moyens sur l'ensemble des terrains appartenant aux SISOP.* Ces derniers doivent être exclusivement réservés au logement social. Par contre, nous soutenons la proposition du RBDH qui repose sur *l'imposition de quotas pour garantir la production de logements sociaux.* Une réforme des charges d'urbanisme doit être envisagée « pour imposer la production effective de 15 à 25 % de logements sociaux dans tous les projets privés »⁹.

9. Le Baromètre du logement, Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, juin 2017, p. 62

→ Ook al pleiten we voor de creatie van sociale woningen, toch zijn we bezorgd over de verdichting van het stedelijk weefsel in de benedengemeente die al zo dicht bevolkt is. We denken dat *de creatie van sociale woningen tot de bovengemeente zou moeten uitgebreid worden. De bouw in het historische Molenbeek zou moeten afgeremd worden ten gunste van een meer ambitieus beleid inzake stadsvernieuwing van het bestaande privé- en openbaar woningbestand.* Het Project X blijft ons referentiepunt ter zake. *De aanzienlijke financiële middelen die het Gewest ter beschikking van de gemeenten stelt inzake openbaar beheer van gebouwen, zouden zo snel mogelijk aangewend moeten worden.*

→ Molenbeek is een transitgemeente: de bewoners moeten over de vrijheid kunnen beschikken om er te blijven of er weg te trekken. Gelet op het sociaal-economisch profiel van de bewoners moet de creatie van sociale woningen een prioriteit blijven. *Sinds 2015 voorziet een nieuw besluit in subsidies aan de BGHBM, de OVM's, de gemeenten en het GCMW om leegstaande gebouwen aan te werven en als woningen te hermaanderen.* We verwelkomen hier het initiatief van De Molenbeekse Huisvesting die de middelen van het Gewest gebruikt heeft om twee gebouwen aan te werven in de Delaunoystraat en de Birminghamstraat en we sporen de OVM aan om verder te gaan in de ingeslagen weg zonder evenwel de creatie van woningen voor middelgrote inkomens te bevorderen.

→ *In Molenbeek zouden alle voor dit soort operaties erkende operatoren deze middelen moeten aanwenden om een grote hoeveelheid sociale woningen te produceren.* Zoals voortaan toegestaan door de BGHBM, heeft De Molenbeekse Huisvesting middelgrote woningen gebouwd en voorziet ze nog de bouw van middelgrote woningen op gronden die eigendom zijn van de OVM's. Gedurende de laatste 20 jaren heeft de overheid beweerd dat de OVM's niet over de nodige gronden beschikten om sociale woningen te bouwen. *We verzetten ons derhalve tegen de creatie van woningen voor middeninkomens op de gronden die tot de OVM's toebehoren. Deze gronden moeten uitsluitend voor sociale huisvesting bestemd worden.* In die zin steunen we het voorstel van de BBRoW dat gebaseerd is op *het opleggen van quota's om de productie van sociale woningen te garanderen.* Een hervorming van de stedenbouwkundige lasten moet onderzocht worden "om de effectieve productie van 15 à 25% sociale woningen in alle privé-projecten op te leggen." ⁹

2. Le soutien aux projets de revitalisation urbaine

Depuis les années '90, le programme des contrats de quartier a permis la rénovation des quartiers centraux de la région bruxelloise. Molenbeek a utilisé cet outil régional et mené à bien de nombreux projets. Nous constatons, avec les derniers changements législatifs, une modification de la philosophie de ces programmes. Les contrats de rénovation urbaine (CRU) se penchent sur le développement de l'espace public et les liaisons inter-quartiers. Désormais, les contrats de quartiers durables s'organisent autour d'un projet-phare.

Depuis la réforme de « l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine », les outils de rénovation urbaine ont été progressivement affaiblis. Le nombre de contrats de quartier a diminué au profit des CRU.

L'attention portée à la participation des citoyens et à l'analyse des besoins des populations locales se relâchent.

Nous nous inquiétons de la tendance actuelle de la Région à ne pas accorder de subsides complémentaires pour renforcer les missions de base de l'associatif sur certains périmètres.

Concernant le dispositif régional de la revitalisation urbaine (contrat de quartier durable), nous partageons ici quelques-unes de nos réflexions et préoccupations.

→ Nous défendons l'idée que l'expertise et l'avis des habitants et des associations doivent être pris en considération dans les propositions des bureaux d'étude et les décisions du monde politique *La commune devrait plaider auprès de la Région en faveur d'un dispositif participatif au moins équivalent à celui prévu dans le cadre des contrats de quartier.* La participation dans les quartiers populaires est un processus lent; or, les bureaux d'étude doivent respecter des délais trop serrés pour l'intégrer effectivement à leur travail.

→ Concernant les contrats de quartiers durables, la logique du projet-phare semble désormais préférée au détriment d'opérations de proximité dans lesquelles les associations sont actives. *Auprès des instances régionales, la commune devrait défendre le soutien financier indispensable et nécessaire à la réalisation du travail des associations de proximité.*

2. De ondersteuning van projecten inzake stedelijke herwaardering.

Sinds de jaren 90 heeft het programma van de wijkcontracten de renovatie van de centrale wijken van het Brussels gewest mogelijk gemaakt. Molenbeek heeft dit gewestelijk instrument benut en tal van projecten tot een goed einde gebracht. Met de laatste wetgevende veranderingen stellen we een wijziging in de filosofie van deze programma's vast. De stadsvernieuwingscontracten (SVC) spitsen zich toe op de ontwikkeling van de openbare ruimte en op de verbindingen tussen de wijken. De duurzame wijkcontracten (DWC) zijn voortaan gestructureerd rond een vlaggenschipproject.

Sinds de hervorming van de ordonnantie "organisatie van de stedelijke herwaardering" werden de instrumenten van de stadsvernieuwing geleidelijk afgezwakt. Het aantal wijkcontracten is afgenomen ten gunste van de SVC's.

De belangstelling voor de inspraak van de burgers en de analyse van de noden van de plaatselijke bevolking verliezen aan kracht.

We maken ons zorgen over de huidige trend van het Gewest om geen aanvullende subsidies toe te kennen die de basisopdrachten van de verenigingssector in bepaalde perimeters versterken.

Wat het gewestelijk instrument van de stedelijke herwaardering (Duurzaam Wijkcontract) betreft, hebben we volgende bedenkingen:

→ We verdedigen het idee dat er met de expertise en het advies van de bewoners en verenigingen rekening moet gehouden worden in de voorstellen van de studiebureaus en in de beleidsbeslissingen. De Gemeente zou *bij het Gewest moeten pleiten voor een participatief instrument dat minstens gelijk is aan dat voorzien in het kader van de wijkcontracten.* In de volkswijken is de inspraak een tijdsintensief proces terwijl de studiebureaus een te strakke timing moeten in acht nemen om deze inspraak in hun werk te integreren.

→ Wat de duurzame wijkcontracten betreft, lijkt de logica van het vlaggenschipproject de voorkeur te hebben ten koste van buurtoperaties waarin de verenigingen actief zijn. *Bij de gewestelijke instanties zou de Gemeente moeten pleiten voor de onmisbare en nodige financiële ondersteuning van het werk van de buurtverenigingen.*

→ Ten slotte, om de duurzaamheid te garanderen van de projecten in het kader van de duurzame wijkcontracten en de stadsvernieuwingscontracten, **moeten structurele budgettaire middelen de continuïteit verzekeren in het sociale en technische beheer** van deze projecten.

Op gemeentelijk niveau betreuren we de ontbinding van de Dienst Gesubsidieerde projecten waarvan het team bijzonder ervaren was en over een grote expertise beschikte.

→ Enfin, pour garantir la pérennité des projets réalisés dans le cadre des contrats de quartiers durables et des CRU, **des moyens budgétaires structurels doivent permettre d'assurer la continuité de la gestion sociale et technique** de ces projets.

Au niveau communal, nous regrettons la dissolution du service des projets subsidiés dont l'équipe était particulièrement expérimentée et faisait preuve d'une grande expertise.

3. La socialisation du parc existant (A.I.S., SISP).

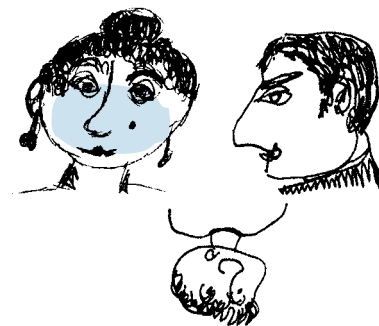
En dehors des programmes de rénovation urbaine, la Commune devrait, en fonction de la typologie des quartiers, **offrir un soutien aux opérateurs qui produisent du logement à caractère social** (Community Land Trust de Bruxelles, A.I.S., Logement Molenbeekois).

→ Depuis des années, nous pensons qu'il faut apporter un soutien particulier aux petits propriétaires désargentés. Pour assurer des rénovations de qualité, les A.I.S. sont des alliées importantes. **Une collaboration plus étroite avec les associations de terrain et la mise en place d'une prime communale supplémentaire** seraient utiles pour la mise en conformité des biens concernés. Cela permettrait de répondre spécifiquement aux problèmes rencontrés dans ce type de dossiers.

3. De socialisering van het bestaand woningbestand (SVK, OVM).

Naast de programma's van stadsvernieuwing zou de Gemeente, in functie van de typologie van de wijken, **steun moeten bieden aan de operatoren** (CLTB, SVK, De Molenbeekse Huisvesting) **die woningen van sociale aard produceren**.

→ Sinds jaren denken we dat kleine onbemiddelde eigenaars speciaal moeten ondersteund worden. Voor kwaliteitsvolle renovaties zijn de SVK's belangrijke bondgenoten. **Een nauwere samenwerking met de verenigingen op het terrein en de invoering van een bijkomende gemeentelijke premie** zouden nuttig zijn voor het in overeenstemming brengen van de bestaande woningen aan de normen. Daardoor zouden de problemen in dit type dossiers specifiek verholpen kunnen worden.



De gemeente kan terreinen ter beschikking stellen voor CLT-projecten



④ De duurzaamheid van woningen Bemerkstelteligen

④ Assurer la durabilité des logements

Le logement est le catalyseur de bien des difficultés : qu'elles soient techniques (conception, réalisation et entretien), humaines (formation des intervenants, bonne occupation des lieux), voire relationnelles. Cette question est centrale : quel que soit le type de logement – neuf ou existant, ces problèmes ont un impact direct sur la qualité de vie et la santé physique et mentale des occupants.

1. La bonne gestion et le bon entretien des logements

Grâce à notre travail de terrain, nous constatons que nombre de problèmes viennent du *peu d'appropriation des lieux par les occupants*, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Le fonctionnement général de notre société de consommation, qui privilégie le court terme, le jetable, le consommable, s'oppose à la bonne gestion quotidienne des logements. Les espaces se dégradent par manque d'entretien, voire même par négligence.

→ Pourquoi ne pas prévoir des actions pour *promouvoir les gestes d'entretien* des logements (changer les joints des robinets, remplacer le flexible des cuisinières à gaz, nettoyer les siphons, nettoyer les bouches d'aération, vérifier les joints des châssis...)? Outre l'information qui pourrait être donnée, les équipes de la mission locale pourraient développer des projets en la matière.

→ Les services doivent être renforcés à tous les niveaux (SISP, propriétés communales, A.I.S., associatif, cellule Logement...) afin de fournir une information sur ce sujet et ainsi *améliorer la vie en commun* en expliquant les responsabilités de chacun.

Huisvesting is de katalysator van heel wat moeilijkheden zowel van technische (ontwerpen, realiseren en onderhouden), als van menselijke (opleiding van de actoren, het goede gebruik van het goed), of zelfs van relationele aard.

Deze vraag staat centraal: ongeacht het type woning – nieuw of bestaand, hebben de problemen een directe impact op de levenskwaliteit en de fysieke en mentale gezondheid van de bewoners.

1. Het goede beheer / onderhoud van woningen

Ons veldwerk leidt ons tot de vaststelling dat tal van problemen voortkomen uit *het gebrek aan toe-eigening van de woning door de bewoners*, zowel huurders als eigenaars. De algemene werking van de consumptiemaatschappij met een de korte termijn focus, de wegwerpproducten, staat een goed dagelijks beheer van de woningen in de weg. De staat van de ruimtes gaat erop achteruit bij gebrek aan onderhoud, zelfs door verwaarlozing.

La formation des services techniques est primordiale pour pouvoir régler des problèmes dans les bâtiments.



→ Waarom geen acties voorzien om *het klein onderhoud* van de woningen te *promoten* (leertjes van een kraan veranderen, de verbindingsslangen van gasfornuizen vervangen, de sifons kuisen, luchtkokers reinigen, voegen van ramen nakijken...)? Naast

het verstrekken van informatie zouden de teams van de mission locale projecten op dit gebied kunnen uitwerken.

→ De diensten moeten op alle niveaus versterkt worden (OVM, gemeente-eigendommen, SVK, verenigingen, Huisvestingscel...) om informatie inzake onderhoud te verstrekken en aldus *het samenleven te verbeteren* door eenieder op zijn verantwoordelijkheid te wijzen.

Le projet AmbaPa de la Maison de quartier Bonnevie a pour objectif d'assurer la durabilité, le confort et les faibles consommations des logements à haute performance énergétique de la commune de Molenbeek-Saint-Jean. Pour cela, nous travaillons avec leurs habitants afin qu'ils comprennent et gèrent au mieux leur logement. Nous organisons des rencontres avec d'autres habitants ayant la même expérience afin qu'ils les partagent et adoptent de nouveaux comportements. Cela à travers des animations mises en place par la Maison de Quartier Bonnevie et les AmbaPa, ambassadeurs de logements passifs.

À travers ce projet, nous constatons qu'il ne suffit pas de créer des techniques hyper développées pour atteindre les objectifs visés. Il est nécessaire de travailler avec les utilisateurs, les gestionnaires et les concepteurs.

Het AmbaPa project van het Buurthuis Bonnevie streeft duurzaamheid na, alsook comfort en een laag verbruik van de woningen met hoge energie-efficiëntieprestaties in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek. Daartoe werken we samen met de bewoners van deze woningen opdat ze hun woning zo goed mogelijk zouden begrijpen en beheren. We organiseren ontmoetingen met andere bewoners met dezelfde ervaring: ze wisselen van gedachten over de aan te nemen gedragsveranderingen. Dit gebeurt door animaties door Buurthuis Bonnevie en de AmbaPa, ambassadeurs van passiefwoningen. Naar aanleiding van dit project stellen we vast dat het creëren van hoogontwikkelde technieken niet volstaat om de beoogde doelstellingen te bereiken. Het is noodzakelijk om met de gebruikers, de beheerders en de ontwerpers samen te werken.

→ Nous plaçons également pour le développement de *projets pilotes concernant la gestion des poubelles* (à l'instar de ce qui est prévu pour le 65 rue Brunfaut). Dans nos quartiers où de nombreux logements sont de petites dimensions, sans espaces de stockage, les poubelles sont un problème. Pourquoi ne pas créer des points de collecte centralisés, où le ramassage serait plus régulier?

2. Le suivi technique des constructions traditionnelles et passives

C'est le défi de ces prochaines années : le bâti de la commune, qu'il soit ancien ou récent, privé ou public, va devoir s'adapter aux exigences européennes en matière de réduction des gaz à effet de serre. Nous ne reviendrons pas sur les efforts à fournir pour rénover les logements privés mais nous nous intéresserons ici à la rénovation et la mise aux normes des logements publics.

→ Il faut poursuivre et *intensifier les rénovations énergétiques* des immeubles anciens.

→ En matière de suivi technique, *les locataires* des logements publics *se plaignent souvent d'une mauvaise communication* avec leur bailleur. Tous les problèmes ne viennent pas d'une mauvaise utilisation / occupation des lieux. Les locataires sont les premiers utilisateurs des immeubles, il faut être à l'écoute de leur vécu et utiliser positivement leur expérience.

→ We pleiten ook voor de ontwikkeling van *piloot-projecten inzake beheer van de vuilnisbakken* (naar het voorbeeld van wat voorzien is voor de Brunfautstraat 65). In onze wijken, met tal van kleine woningen zonder opslagruimte, zijn de vuilnisbakken een probleem. Waarom geen gecentraliseerde inzamel punten creëren, waar de ophaling regelmatig zou gebeuren?

2. De technische opvolging van traditionele en passiefconstructies

Dit is de uitdaging voor de komende jaren: het woningbestand van de gemeente, of het nu oud of recent is, privé of openbaar, zal aan Europese vereisten inzake reductie van de broeikasgassen moeten beantwoorden. We zullen niet meer terugkomen op de te leveren inspanningen om de privéwoningen te renoveren. We focussen hier op de renovatie en de aanpassing van de woningen aan de huisvestingsnormen van de openbare woningen.

→ *De energetische renovaties* van oude gebouwen moeten voortgezet en uitgebreid worden.

→ Inzake technische opvolging *klagen de huurders* van openbare woningen vaak *over een slechte communicatie* met hun verhuurder. Niet alle problemen komen voort uit een slecht gebruik van de woning. De huurders zijn de eerste gebruikers van de gebouwen, er moet geluisterd worden naar wat ze meemaken en hun ervaring moet men positief gebruiken.



Par rapport aux logements passifs il faut que tout le personnel soit formé

→ In de molenbeekse OVM, is het belangrijk om de woning vóór de bezoeken van de kandidaat-huurders herop te frissen: de kandidaten zouden de woningen gemakkelijker aanvaarden en aldus een schraping wegens weigering voorkomen. Na het uitvoeren van verfrissingswerken zouden er systematisch plaatsbeschrijvingen moeten opgemaakt worden.

→ Dans la SISP de Molenbeek, il est important de rafraîchir les logements avant les visites des candidats locataires : ils accepteraient plus facilement les logements et éviteraient ainsi leur radiation pour cause de refus. Il faudrait aussi que les états des lieux se fassent systématiquement après la réalisation des travaux de rafraîchissement.

Depuis 2012, les nouvelles constructions publiques sont *passives* et la commune gère aujourd'hui 15 bâtiments de ce type (116 logements au total). Il est compréhensible que ces constructions fassent les frais de la mise en oeuvre de techniques nouvelles :

- paramètres mal réglés et consommations pas optimales,
- procédures de réception conflictuelles qui freinent parfois les réparations,
- manque de connaissances appropriées des fonctionnaires.

Tous ces éléments peuvent être à l'origine de dégradations rapides des bâtiments neufs.

→ Nous pensons qu'il est temps d'évaluer la situation et de profiter de l'expérience engrangée. Nous proposons de travailler à l'amélioration des techniques et des comportements : en prévoyant une formation de base pour les services techniques, sociaux et de première ligne *dans tous les services* : A.I.S., propriétés communales, SISP..., en donnant une bonne information aux locataires, en organisant des visites régulières, etc.

→ Il est nécessaire d'impliquer le service technique de la commune dans la rédaction des *cahiers des charges* en faisant le choix de deux ou trois solutions techniques et en homogénéisant les installations.

→ Nous recommandons également de mieux suivre les *entretiens* des installations (les locataires voudraient pouvoir consulter le dossier d'intervention ultérieure – DIU – de l'immeuble).

→ Vérifier les *paramétrages* des installations techniques à l'occasion de chaque emménagement

De nieuwe openbare gebouwen zijn *passief* sinds 2012 en de Gemeente beheert thans 15 gebouwen van dit type (116 woningen in totaal). Het is onbegrijpelijk dat deze zouden lijden onder de aanwending van nieuwe technieken:

- slecht geregeld e parameters en geen optimaal verbruik
- conflictvolle opleveringsprocedures die de herstellingen soms afremmen
- gebrek aan geschikte kennis bij de ambtenaren.

Al deze elementen kunnen bron zijn van snelle beschadigingen van nieuwe gebouwen.

→ We denken dat *het tijd is om de situatie te evalueren* en uit de ervaringen te leren. Ons voorstel is om aan de verbetering van de technieken en gedrag patronen te werken: voorzien in een basisopleiding voor de technische, sociale en eerstelijnsdiensten (*in alle diensten*: SVK, OVM...), een goede informatie verstrekken aan de huurders, regelmatige bezoeken organiseren...

→ Het is noodzakelijk om *de technische dienst* van de Gemeente bij het opstellen van de *lastenboeken* te *betrekken* door te kiezen voor twee of drie technische oplossingen en door de installaties homogeen te maken.

→ Onze aanbeveling is om *het onderhoud* van de installaties beter op te volgen: de huurders zouden het postinterventiedossier (PID) van het gebouw willen kunnen raadplegen.

→ *De nazicht van de parameters* van de technische installaties nazien bij elke ingebruikname van de woning.



Rafraîchir le logement avant les visites : les candidats auraient une meilleure opinion du logement et éviteraient la radiation à cause d'un refus.

→ Transmettre *des décomptes de charges annuels* (actuellement il n'est pas rare de voir des décomptes porter sur deux ou trois années).

→ Pour certains immeubles passifs problématiques, le supplément de loyer demandé par les propriétés communales devrait être temporairement suspendu.

→ *Au niveau régional, l'évaluation de la politique du passif doit être faite.* Qu'en est-il de l'exploitation des chiffres des monitorings des immeubles ? A-t-on comparé les consommations réelles des bâtiments en regard de ce qui avait été annoncé avant leur construction ? Double peine pour les occupants : augmentation des loyers et montant des charges globalement équivalent aux autres immeubles.

3. L'efficacité énergétique et l'éco-construction

Si la commune a développé une vision en matière d'efficacité énergétique, les thèmes de l'utilisation des matériaux durables et de l'éco-construction ne sont pas encore intégrés aux politiques communales.

Concrètement, la commune doit affiner sa stratégie et contribuer à :

→ *sensibiliser* les concepteurs, techniciens, bailleurs et locataires à l'éco-construction et à l'utilisation de matériaux sains et durables dans les logements ;

→ *comparer* régulièrement les offres des fournisseurs d'énergie et *opter* pour de l'énergie verte ;

→ *faire systématiquement* un audit énergétique des bâtiments à rénover (logements communaux et SISP) et se donner des objectifs et des échéances pour améliorer leur efficacité énergétique et leur durabilité.

→ *De jaarlijkse afrekeningen van de lasten* aan de bewoners bezorgen (thans is het niet zeldzaam dat de afrekeningen een periode van twee of drie jaar betreffen).

→ Voor sommige problematische passiefgebouwen zou de extra huur voor gemeente-eigendommen tijdelijk afgeschaft moeten worden.

→ *Op gemeestelijk niveau moet het beleid van het passief bouwen geëvalueerd worden.* Hoe zit het met de cijfers van de monitoring van de gebouwen? Heeft men het reëel verbruik van de gebouwen vergeleken met wat vóór de bouw ervan werd aangekondigd? Dubbele straf voor de bewoners: stijging van de huurprijs en het bedrag van de lasten is globaal gelijk aan de lasten in de andere gebouwen.

3. De energie-efficiëntie en de eco-constructie

Als de Gemeente een visie inzake energie-efficiëntie ontwikkeld heeft, zijn de thema's van het gebruik van duurzame materialen en van de eco-constructie nog niet opgenomen in het gemeentelijk beleid.

Concreet moet de Gemeente haar strategie verfijnen en bijdragen tot:

→ het *sensibiliseren* van de ontwerpers, technici, verhuurders en huurders voor de eco-constructie en het gebruik van gezonde en duurzame materialen in de woningen

→ het regelmatig *vergelijken* van energieleveranciers en het *opteren* voor groene energie

→ het *systematisch uitvoeren* van een energie-audit van de te renoveren gebouwen (gemeentelijke woningen en OVM's) en het bepalen van doelstellingen en een timing om de energie-efficiëntie en de duurzaamheid te verbeteren.

4. Le renforcement des services sociaux des organismes de logements publics

Dans nos contacts avec les habitants de nos quartiers et lors des rencontres publiques, la demande était claire : il est nécessaire de *mieux recevoir, écouter et accompagner les occupants* des logements publics.

→ Pour assurer un accueil et une information de qualité dans les organismes de logements publics, *il est nécessaire d'engager du personnel et d'organiser des réunions d'information annuelles par immeuble*. Il faut aussi *développer des outils didactiques* relatifs à l'eménagement, au déménagement et à l'occupation des lieux.

→ Les locataires des logements publics se plaignent d'une mauvaise communication avec *les services de première ligne*. Il faut les *renforcer*, mettre en place une culture de la bienveillance et de la collaboration entre le service d'accueil, le service social et le service technique. À ce titre, nous voudrions mentionner les équipes pluridisciplinaires mises récemment en place au Fonds du Logement, dans le cadre de l'aide locative. Le territoire régional a été divisé en 6 secteurs géographiques. Des réunions sur sites sont organisées entre les occupants et les pôles multidisciplinaires du Fonds (gestionnaire locatif, gestionnaire immobilier / technique et assistant social). Les PV des réunions sont aussi adressés aux locataires¹⁰. Cette organisation semble porter ses fruits en permettant une approche intégrée et une meilleure résolution des problèmes.

4. De versterking van de sociale diensten van de instellingen voor openbare woningen

Tijdens onze contacten met de bewoners van onze wijken en tijdens de openbare ontmoetingen was de nood duidelijk: het is noodzakelijk om *beter naar de bewoners van openbare woningen te luisteren, om ze beter te onthalen en te begeleiden*.

→ Een kwaliteitsvol onthaal en een degelijke informatie in de instellingen voor openbare woningen vereisen *het aanwerven van personeel en het organiseren van jaarlijkse informatievergaderingen*. Men moet ook *didactische instrumenten ontwikkelen* inzake installatie, verhuis en het betrekken van een woning.

→ De huurders van openbare woningen klagen over de slechte communicatie met *de eerstelijnsdiensten*. Deze diensten moeten *versterkt worden*. Men moet werken aan een cultuur van welwillendheid en de samenwerking bevorderen tussen de onthaaldienst, de sociale dienst en de technische dienst. We vermelden in dit verband de multidisciplinaire teams die onlangs door het Woningfonds in het kader van de huurhulp werden opgericht. Het Gewest werd in 6 geografische sectoren ingedeeld. De vergaderingen op de sites worden georganiseerd met de bewoners en de multidisciplinaire polen van het Fonds (huurbeheerder, vastgoedbeheerder / technische beheerder en sociaal assistent). De notulen van de vergaderingen worden ook aan de huurders meegedeeld¹⁰. Deze wijze van handelen lijkt vruchten af te werpen en maakt een geïntegreerde aanpak en een betere oplossing van de problemen mogelijk.



10. Fonds du Logement Bruxellois
Extrait du rapport annuel 2014.

10. Woningfonds Brussel,
Uittreksel uit het jaarverslag 2014.

⑤ Het Bevorderen van overleg en samenwerking binnen de transversale projecten

⑤ Favoriser la concertation et la collaboration dans les projets transversaux

1. Le conseil consultatif du logement (CCL)

Notre Mémoire 2006 a sans nul doute encouragé la création du CCL en 2008.

Dans sa note de politique générale de 2012, la nouvelle législature a confirmé son rôle. Le CCL réunit les acteurs de terrain publics et l'associatif molenbeekois concernés par la matière logement et les acteurs de la santé communautaire. À l'occasion du changement de coordination et à la demande des membres du CCL, le règlement d'ordre intérieur a fait l'objet de précisions.

Aujourd'hui, le CCL retrouve pleinement son rôle d'organisme de concertation et d'avis qu'il avait quelque peu délaissé au profit d'une mission de formation. En 2015, plusieurs initiatives réglementaires en matière de politique générale du Logement ont été soumises à l'avis du CCL – aucune en 2016-2017. Dans les circonstances qu'il juge nécessaires, le CCL peut aussi interpeller d'initiative les autorités communales. Les rencontres du CCL dynamisent une réflexion collective sur la politique du Logement à Molenbeek. De ces rencontres émergent des points de vue communs qui peuvent influencer la vision et les décisions des mandataires publics. *En ce sens, il y a tout lieu de saluer le travail et l'existence du CCL.*

Le temps est venu d'aborder la mise sur pied de réalisations concrètes.

1. De Adviesraad voor Huisvesting (ARH)

Ons Memorandum 2006 heeft wellicht bijgedragen tot de oprichting van de ARH in 2008.

In 2012 heeft het nieuw gemeentebestuur in zijn algemene beleidsnota de rol van de ARH bevestigd. De ARH verenigt de openbare actoren en de Molenbeekse verenigingssector actief op het gebied van huisvesting en de actoren van het gemeentelijk gezondheidsbeleid. Naar aanleiding van de verandering van coördinatie en op verzoek van de leden van de ARH, werd het huishoudelijk reglement gepreciseerd.

Thans vindt de ARH zijn rol van overleg- en adviesorgaan volledig terug, rol die enigszins verwaarloosd werd ten behoeve van een opleidingsopdracht. In 2015 werden meerdere reglementaire initiatieven inzake algemeen huisvestingsbeleid aan de ARH ter advies voorgelegd, geen enkel in 2016-2017. Wanneer de AHR het nodig acht kan hij ook de gemeentelijke overheden op eigen initiatief interpelleren. De vergaderingen van de ARH stimuleren een collectieve reflectie over het woonbeleid in Molenbeek. Uit deze vergaderingen komen gemeenschappelijke standpunten die de visie en de beslissingen van de openbare mandatarissen kunnen beïnvloeden. *We hebben daarom alle reden om hier het bestaan en het werk van de ARH te promoten.*

Het is tijd om de concrete realisaties aan te pakken.

2. La cellule Logement

À l'occasion de nos soirées Logement, nos publics ont manifesté leur crainte devant les interventions de la cellule Logement. Ils sont de plus en plus conscients du travail et du rôle de ce service. Ils se posent même la question des conséquences d'un contrôle systématique tel que souhaité par le ministre Jan Jambon à l'occasion des attentats de Bruxelles. Concrètement, ils encouragent la sanction à l'égard des propriétaires peu scrupuleux mais, par-dessus tout, ils craignent la perte de leur logement dans les situations où des travaux s'avèrent nécessaires.

Créée en 2006, reconnue en 2007 comme observatoire local du logement par le gouvernement de la Région, la cellule Logement a pour première mission l'identification et le combat des situations d'insalubrité ou de non-conformité des logements. Les propriétaires de mauvaise volonté sont dénoncés auprès du service de l'Inspection Régionale.

En 2013, un protocole de lutte contre les marchands de sommeil a notamment été mis en place. Dans le rapport annuel 2014 / 2015 de la cellule Logement, il est noté que : « Les acteurs du Protocole ressentent tous la difficulté à avancer sur les dossiers de marchands de sommeil. »

Les obstacles sont : la complexité des situations, le manque de réelle mobilisation pour poursuivre ce type de délits et le fait que les agents communaux et régionaux du logement ne sont pas formés pour gérer des situations périlleuses. Il est donc important de mettre en place des moyens et des formations pour répondre à ces difficultés.

Par ailleurs, l'équipe repère l'existence de logements ou de bâtiments vides. En l'absence de collaboration des propriétaires, les dossiers sont transmis à la cellule régionale des logements inoccupés. Enfin, en matière de regroupement familial, la cellule Logement doit, à la demande de l'Office des étrangers, vérifier si les logements ne sont pas frappés d'un arrêté d'inhabitabilité.

Pour mener à bien une politique qui vise l'amélioration des conditions d'habitat des Molenbeekoïses, le travail de la cellule Logement est indispensable.

2. De Huisvestingscel

Naar aanleiding van onze avondvergaderingen over huisvesting uitten onze doelgroepen hun angst voor het optreden van de Huisvestingscel. Ze zijn zich steeds meer bewust van de rol van deze dienst. Ze stellen zelfs de vraag naar de gevolgen van een systematische controle zoals gewenst door Minister Jan Jambon naar aanleiding van de aanslagen in Brussel. Concreet zijn ze te vinden voor sancties tegen malafide eigenaars, maar ze vrezen boven alles het verlies van hun woning in de situaties die werken vereisen.

Opgericht in 2006, erkend in 2007 als plaatselijk observatiecentrum voor de huisvesting door de regering van het Gewest, bestaat de eerste opdracht van de Huisvestingscel in het identificeren en bestrijden van situaties van woningen die onbewoonbaar zijn of niet aan de normen voldoen. De eigenaars van slechte wil worden aangeklaagd bij de Dienst Gewestelijke Inspectie.

In 2013 werd onder andere een protocol voor de strijd tegen de huisjesmelkers ingevoerd. In het jaarverslag 2014 / 2015 van de Huisvestingscel staat: "De actoren van het Protocol ervaren de moeilijkheid om vooruitgang te boeken in de dossiers van de huisjesmelkers."

De obstakels zijn: de complexiteit van de situaties, het gebrek aan echte werk om dit type van misdrijven te vervolgen en het feit dat noch de gemeentelijke noch de gewestelijke huisvestingsambtenaren opgeleid zijn om met gevaarlijke situaties om te gaan. Men moet dus middelen en opleidingen voorzien om deze problemen te verhelpen.

Bovendien spoort het team de leegstaande woningen of gebouwen op. Zonder samenwerking vanuit de eigenaars worden de dossiers aan de Gewestelijke Cel Leegstaande Woningen overgemaakt. Inzake gezinshereniging ten slotte moet de Huisvestingscel, op verzoek van de Dienst Vreemdelingenzaken, nagaan of de woningen niet onbewoonbaar werden verklaard.

Het werk van de Huisvestingscel is onontbeerlijk om een beleid te voeren dat de verbetering van de woonomstandigheden van de Molenbekenaren nastreeft.

→ Het personeelsbestand van de Huisvestingscel zou uitgebreid moeten worden zodat deze al zijn opdrachten zo goed mogelijk kan uitvoeren en in het bijzonder de opvolging van het in conformiteit stellen van de onbewoonbaar verklaarde woningen.

**Wat zouden de gevolgen zijn van een structurele Gemeentelijke doorlichting (straat per straat)?
Maar wat met de huurders/bewoners tijdens die broodnodige werken?**

→ De samenwerking die tussen de verenigingssector en de Huisvestingscel bestaat, is onontbeerlijk en moet voortgezet en versterkt worden met het oog op een vlottere oplossing van meestal complexe situaties.

→ Pour assurer au mieux l'ensemble de ses missions et notamment pour assurer le suivi de la remise en conformité des biens frappés d'insalubrité, ses effectifs devraient être augmentés.

→ La collaboration entre le secteur associatif et la cellule Logement existe, elle est indispensable, elle doit se poursuivre et être renforcée en vue de favoriser la résolution de situations le plus souvent complexes.



3. Een structuur voor de aanpak van ongezonde woningen.

De uitbreiding van het sociaal woningbestand en de strijd tegen de onbewoonbaarheid van het Molenbeekse vastgoedbestand zijn de belangrijkste uitdagingen voor het voeren van een woonbeleid te Molenbeek. Onder impuls van de verenigingssector en sinds de invoering van het Schepenamtb voor Huisvesting ontstonden er talrijke initiatieven / instrumenten.

3. Une structure traitant des cas d'insalubrité

L'augmentation du parc de logements sociaux et la lutte contre l'insalubrité du parc immobilier molenbeekois sont des défis majeurs pour mener à bien une politique du logement à Molenbeek. Sous l'impulsion du secteur associatif et depuis la création de l'échevinat du Logement de nombreuses initiatives / outils ont vu le jour.

Néanmoins, certains problèmes subsistent. L'insalubrité dans le logement reste un fléau. En effet, le cercle vicieux de l'insalubrité s'autoalimente de manière constante : les ménages que nous rencontrons dans nos permanences quittent parfois un mauvais logement pour en retrouver un autre d'aussi mauvaise qualité. Le logement quitté ne fait pas nécessairement l'objet des rénovations indispensables à sa remise en conformité. Tôt ou tard, le nouveau locataire de ce logement se présente à nos permanences. Dans le contexte actuel du marché locatif bruxellois, les associations actives dans le domaine du logement sont relativement démunies pour mener à bien, seules, la réalisation d'opérations tiroirs.

→ Pour mettre un terme à ce cercle vicieux, il nous semble nécessaire de mener simultanément un travail de fond en matière d'accompagnement social des locataires et de remise en conformité du bâti. Les locataires devraient idéalement être en mesure de réintégrer leur logement à un prix abordable. Pour atteindre cet objectif, une *action concertée et intégrée entre les acteurs locaux est indispensable et primordiale.*

Desalnement blijven sommige problemen bestaan. De onbewoonbaarheid van de woningen blijft een plaag. Inderdaad, de vicieuze cirkel van de onbewoonbaarheid blijft zichzelf constant in stand houden: de gezinnen die we tijdens onze permanenties ontmoeten, verlaten soms hun slechte woning om in een woning van even slechte kwaliteit terecht te komen. De woning die ze verlaten wordt niet per se gerenoveerd om aan de vereiste normen te voldoen. Vroeg of laat zal de nieuwe huurder van deze niet gerenoveerde woning bij ons aankloppen. In de huidige context van de Brusselse huurwoningmarkt staan de verenigingen die actief zijn in de huisvestingssector, vrij machteloos om *op eigen kracht* schuifoperaties te realiseren.

→ Om deze vicieuze cirkel te doorbreken lijkt het ons noodzakelijk om gelijktijdig grondig werk te maken van de sociale begeleiding van de huurders en van het in overeenstemming brengen van het woningbestand met de normen. De huurders zouden idealiter achteraf tegen een betaalbare huurprijs naar hun woning moeten kunnen terugkeren. Het bereiken van deze doelstelling vereist vooral *een geïntegreerde en overlegde actie met de plaatselijke actoren.*



→ Pour ce motif, et en complément du travail mené par la cellule Logement, nous pensons qu'il y a tout lieu de créer *une structure traitant spécifiquement et de manière permanente des cas d'insalubrité*. Les acteurs communaux, paracommunaux et associatifs concernés par une même situation devraient pouvoir se réunir pour trouver des solutions pragmatiques. Des expériences positives peuvent être sources d'inspiration (cf. Observatoire de l'Habitat de Lille). Depuis des années, nos associations font des propositions précises en la matière. Nous restons demandeurs et ouverts à la réflexion pour une concertation en vue d'en préciser le cadre, les missions respectives, tout en tenant compte des compétences, des spécificités et des outils dont chacun des acteurs potentiels disposent.

→ En s'appuyant sur ce travail concret, il s'agirait d'identifier et d'évaluer les leviers qui permettent de remédier aux problèmes rencontrés, afin d'alimenter constamment la réflexion en lien avec la politique communale du Logement.

→ Sur cette base et en s'inspirant d'expériences innovantes en la matière (Projet X), il s'agit à terme d'imaginer un projet emblématique capable de répondre structurellement aux problèmes d'insalubrité et aux besoins des Molenbeekois les moins bien lotis. Ce projet pourrait dès lors être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins. Un groupe de travail issu du CCL pourrait y œuvrer.



→ Om deze reden en ter aanvulling van het werk van de Huisvestingscel denken we dat *een structuur moet opgezet worden die de gevallen van onbewoonbaarheid specifiek en permanent aanpakt*. De gemeentelijke of bovengemeentelijke actoren en de verenigingen die bij eenzelfde situatie betrokken zijn, zouden moeten kunnen samenkomen om pragmatische oplossingen te vinden. Positieve ervaringen kunnen inspirerend werken (cf. Observatoire de l'Habitat van Rijsel). Sinds enkele jaren doen onze verenigingen precieze voorstellen ter zake. We blijven vragende partij en staan open voor reflectie en overleg om het kader en de respectievelijke opdrachten te preciseren rekening houdend met de vaardigheden, de specificiteit en de instrumenten waarover elke potentiële actor beschikt.

→ Steunend op dit concreet werk moet men de hefboomen identificeren en evalueren die de problemen kunnen verhelpen om constant bij te dragen tot de reflectie met betrekking tot het gemeentelijk woonbeleid. Op deze basis en voortbouwend op de innoverende ervaringen ter zake (Project X), kan op termijn een voorbeeld project ontworpen worden dat de problemen van onbewoonbaarheid structureel oplost en beantwoordt aan de noden van de Molenbekenaren die er het slechtst aan toe zijn. Dit project zou derhalve aan het College van Burgemeester en Schepenen kunnen voorgelegd worden. Een werkgroep ontstaan uit de ARH zou daartoe kunnen ijveren.

⑥ De plaatselijke bevolking betrekken bij de grote vastgoedprojecten

⑥ Enclure la population locale dans les grands projets immobiliers

Molenbeek fait l'objet de spéculations immobilières qui influenceront durablement l'avenir de nos quartiers populaires. De grands projets (tels que celui du réaménagement de la Porte de Ninove, de la Gare de l'Ouest ou de Tour et Taxis...) entraîneront des mutations dont nos publics ne sont pas assez informés.

Les risques de répercussions directes de ces projets sur le niveau et / ou la qualité de vie de la population locale (engorgement du trafic, places disponibles dans les écoles, augmentation du prix des loyers, prix pratiqués dans les nouveaux commerces, etc.) ne sont pas pris suffisamment en compte.

Lors des phases préparatoires de ces projets, nous constatons en général que les délais pour contacter les habitants des quartiers sont trop courts afin d'organiser une bonne information et une large consultation. Les bureaux d'étude sont confrontés à des échéances serrées qui les empêchent d'organiser la participation de manière vraiment concertée.

En 2013, la zone du canal a fait l'objet d'une étude : le « Plan Canal »¹¹, qui fut saluée à l'époque comme une démarche remarquable qui intégrait le développement socio-économique et environnemental dans les propositions d'aménagement du territoire.

Molenbeek wordt overspoeld door vastgoedsspeculaties die de toekomst van onze volkswijken blijvend zullen beïnvloeden. Grote projecten (zoals de herinrichting van de Ninoofse Poort, van het Weststation of van Turn en Taxis...) zullen veranderingen met zich meebrengen waarover onze doelgroepen onvoldoende geïnformeerd worden.

Er bestaan risico's van directe gevolgen van deze projecten op de levensstandaard en / of de levenskwaliteit van de plaatselijke bevolking: verkeersopstoppen, beschikbare plaatsen in de scholen, stijging van de huurprijzen, prijzen in de nieuwe winkels, etc. Deze risico's worden niet genoeg in kaart gebracht.

Tijdens de voorbereidende fases van deze projecten stellen we in het algemeen vast dat de termijnen om de wijkbewoner te contacteren te kort zijn voor het organiseren van een goede informatie en een ruime raadpleging. De studiebureaus moeten te strakke termijnen in acht nemen die hen verhinderen om echte inspraak en overleg te organiseren.

In 2013 werd over de kanaalzone een studie gemaakt, het « Kanaalplan »¹¹ dat toen werd onthaald als een opmerkelijke aanpak die de sociaal-economische en milieu-ontwikkeling in de voorstellen van ruimtelijke ordening integreerde.

De Ninoofse Poort is betrokken bij twee projecten: een park en een omvangrijk vastgoedproject. Sinds 2011, volgt de vzw La Rue het initiatief van het comité Ninoofse Poort dat door zijn eigen inspanningen (Manifest van februari 2016) erin slaagde om het idee van een groot evolutief park door te drukken. De participatieve aanpak gaf aanleiding tot uitwisselingsworkshops waarvan de thema's gemeenschappelijk met de bewoners en het studiebureau bepaald werden.

11. <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-strategiques/le-plan-directeur-pour-la-zone-du-canal-1>

11. https://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/de-strategische-plannen/masterplan-voor-het-kanaalgebied?set_language=nl

La Porte de Ninove est associée à deux projets : un parc et un projet immobilier important. Depuis 2011, l'asbl La Rue suit l'initiative du comité Porte de Ninove qui, par ses efforts (Manifeste de février 2016), a permis d'imposer l'idée d'un grand parc évolutif. La démarche participative a donné lieu à des ateliers d'échange dont les thèmes ont été définis en commun avec les habitants du quartier et le bureau d'études.

S'il y a lieu de saluer cette démarche, le futur projet immobilier lui-même inquiète les riverains. La population du quartier a déjà subi les nuisances liées au chantier des voiries de la Porte de Ninove. L'information a malheureusement été lacunaire et organisée dans l'urgence, et le chantier a bouleversé la vie quotidienne des habitants.

En juillet 2017, des ateliers ont été organisés dans le cadre de l'élaboration du plan d'aménagement directeur sur le périmètre Heyvaert (PAD Heyvaert). La monofonctionnalisation du quartier en logements et la gentrification ont été identifiées comme un scénario de développement plausible, si les pouvoirs publics n'interviennent pas.

→ La commune doit éviter d'abandonner ces zones de rénovation urbaine aux spéculateurs immobiliers et doit mettre en œuvre tous les moyens dont elle dispose pour prévenir les effets néfastes d'une gentrification potentielle qui se ferait au détriment des plus pauvres. Dans un souci de justice et d'équité sociale, elle doit jouer un rôle de régulateur en protégeant le foncier public et en choisissant les opérateurs adéquats pour créer du logement social dans le cadre des contrats de quartier et des CRU. Il faut aussi soutenir les opérations GLT du Community Land Trust Bruxellois ou du Fonds du logement.

→ Dans le cadre des permis d'urbanisme qu'elle accorde aux promoteurs privés, la commune peut et doit imposer la construction de 15 % de logements sociaux à titre de charges d'urbanisme. (À l'échelle régionale, le RBDH propose même de revoir ce pourcentage à la hausse pour atteindre 25 %.)

→ Dans les zones où les équipements collectifs sont rares, il faut prévoir un périmètre de préemption, à savoir une possibilité prioritaire pour la commune de racheter les parcelles en cas de vente, de telle manière qu'à terme, un opérateur foncier intègre un équipement collectif à l'échelle du quartier (crèche, école, maison de jeunes, équipement sportif, locaux pour des associations...).

→ Les organismes para-communaux (l'asbl LES, maisons de quartier) pourraient être parties prenantes au processus participatif en mobilisant leurs publics et en diffusant les informations liées aux projets urbains et immobiliers, via une procédure cadre.

Al is deze aanpak lovenswaardig, het toekomstig vastgoedproject zelf verontrust de omwonenden. De buurtbewoners hebben al te maken gehad met de werfhinder van de wegenwerken aan de Ninoofse Poort. De informatie was helaas gebrekkig en onder tijdsdruk georganiseerd, en de werf heeft het dagelijkse leven van de bewoners verstoord.

In juli 2017 werden workshops georganiseerd naar aanleiding van het opstellen van het richtplan van aanleg in de perimeter Heyvaert (RPA Heyvaert). De monofunctionalisering van de wijk (enkel woningen) en de gentrificatie werden geïdentificeerd als een aannemelijk ontwikkelingsscenario in geval de overheid niet optreedt.

→ De Gemeente moet voorkomen dat deze stadsvernieuingsgebieden aan de vastgoedspeculanten worden overgeleverd en moet alle beschikbare middelen in het werk stellen tegen de nefaste gevolgen van een potentiële gentrificatie die ten koste van de armsten zou gaan. Omwille van billijkheid en sociale rechtvaardigheid, moet de Gemeente een rol van regulator spelen door het beschermen van de openbare gronden en door het kiezen van de geschikte operatoren om sociale woningen te creëren in het kader van de wijkcontracten en de SVC's. De GLT operaties van de Brusselse Community Land Trust of van het Woningfonds moeten ook gesteund worden.

→ In het kader van de stedenbouwkundige vergunningen die de gemeente aan privé promotoren verleent, kan en moet ze de bouw van 15% sociale woningen opleggen in het kader van de stedenbouwkundige lasten. Op gewestelijk niveau stelt de BBROw zelfs voor om dit percentage tot 25% op te trekken.

→ In zones waar openbare infrastructuur zeldzaam zijn moet een perimeter van voorkeepsrecht worden voorzien, dit wil zeggen een prioritaire mogelijkheid voor de Gemeente om percelen te kopen in geval van verkoop zodat een terreinoperator op termijn een infrastructuur op wijkniveau (kribbe, school, jeugdhuis, sportinfrastructuur, lokalen voor de verenigingen...) kan integreren.

→ De paracommunale instellingen (LES vzw, buurthuizen...) zouden kunnen deelnemen aan het participatieproces door hun doelgroepen te mobiliseren en door het verspreiden van informatie over stads- en vastgoedprojecten via een kaderprocedure.

Conclusion

La Région de Bruxelles-Capitale doit relever d'énormes défis en matière de logement.

Depuis 2006, la commune de Molenbeek-Saint-Jean a créé de nombreux dispositifs pour répondre aux difficultés de ses habitants. Ce Mémorandum 2018 est là pour encourager les élus à poursuivre leurs efforts en tenant particulièrement compte des besoins de la population locale et à freiner les effets néfastes d'une gentrification potentielle qui se ferait au détriment des plus pauvres.

Nos deux associations plaident en faveur de mesures pour permettre de rénover le parc immobilier existant et lutter contre la hausse des loyers.

Pour soutenir la rénovation des logements existants, elles demandent la mise en place d'une structure pour travailler en réseau et remédier aux situations d'insalubrité les plus complexes. Les services et certains outils existent. Il faut les utiliser au mieux et développer un « Projet X » adapté aux réalités molenbeekoises. Il faut de toute urgence rétablir un service préventif du type « Origine et Habitat », dont tout le secteur social de Molenbeek reconnaît l'importance pour l'amélioration du bien-être des locataires de notre commune. Il faut aussi renforcer les moyens de lutte contre l'insalubrité et les logements vides.

La rénovation des logements sociaux est toujours une opération délicate pour l'ensemble des intervenants. Elle doit être menée de manière concertée et respectueuse des locataires, en mettant en place un comité d'accompagnement qui intègre la notion de maîtrise d'usage.

Pour lutter efficacement contre la hausse continue du montant des loyers, nous avançons les idées suivantes. Il faut créer du logement social en grande quantité et refuser la construction de logements moyens sur les terrains appartenant aux SISP.

Conclusie

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest staat voor enorme uitdagingen inzake huisvesting.

Sinds 2006 heeft de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek tal van systemen opgezet om de moeilijkheden van haar inwoners te verhelpen. Dit Memorandum 2018 wil de verkozenen aansporen tot het voortzetten van hun inspanningen, rekening houdend met de noden van de plaatselijke bevolking, en tot het afremmen van de nefaste gevolgen van een potentiële gentrificatie die ten koste zou gaan van de armsten.

Onze beide verenigingen pleiten voor maatregelen met het oog op de renovatie van het bestaande woningbestand en de strijd tegen de stijging van de huurprijzen.

Om de renovatie van de bestaande woningen te ondersteunen vragen ze het opzetten van een structuur om te werken binnen een netwerk en om de meest complexe situaties van onbewoonbaarheid aan te pakken.

Afin de préserver le foncier public, tous les terrains publics disponibles doivent être mis à la disposition de promoteurs immobiliers sociaux : les SISP et ceux qui opèrent une séparation entre la propriété du logement et celle du sol (Community Land Trust, Fonds du Logement).

Pour éviter la gentrification de nos quartiers populaires, les charges d'urbanisme imposées aux promoteurs privés doivent servir à la création de logements sociaux et d'équipements collectifs.

La Commune a également le pouvoir d'initier la mise en place d'un projet pilote de commission paritaire en vue de négocier des loyers raisonnables.

De diensten en sommige instrumenten bestaan. Men moet ze zo goed mogelijk gebruiken en een 'Project X' ontwikkelen dat aan de Molenbeekse realiteit aangepast is. Men moet zo snel mogelijk een preventiedienst heroprichten naar het voorbeeld van 'Origine et Habitat', waarvan de hele sociale sector van Molenbeek het belang erkent voor de verbetering van het welzijn van de huurders van onze gemeente. Ook de middelen voor de strijd tegen ongezonde en leegstaande woningen moeten versterkt worden.

De renovatie van sociale woningen is altijd een delicate operatie voor alle actoren. Ze moet plaatsvinden in overleg met en met respect voor de huurders, door het oprichten van een begeleidingscomité dat het begrip 'gebruiksbeheer' integreert.

Om de voortdurende stijging van de huurprijzen efficiënt tegen te gaan lanceren we volgende ideeën.

Men moet sociale woningen op grote schaal creëren en de bouw van woningen voor middelgrote inkomens op de gronden van de OVM's weigeren.

Om de openbare vastgoedsector veilig te stellen moeten alle beschikbare openbare terreinen ter beschikking van de sociale vastgoedpromotoren gesteld worden: de OVM's en de operatoren die een onderscheid maken tussen de eigendom van de woning en de eigendom van de grond (Community Land Trust, Woningfonds).

Om gentrificatie van onze volkswijken te voorkomen, moeten de stedenbouwkundige lasten die aan de privépromotoren opgelegd worden, aangewend worden voor het creëren van sociale woningen en openbare infrastructuur.

De Gemeente kan een pilootproject van Paritaire Commissie opzetten met het oog op het onderhandelen van redelijke huurprijzen.

To do list

1. Soutenir des solutions concrètes

- ☐ Rétablir un service du type « Origine & Habitat ».
- ☐ Envisager systématiquement l'occupation temporaire de logements publics et privés vides en collaboration avec la FéBUL.
- ☐ Poursuivre la création prioritaire de grands logements publics pour les familles nombreuses, y compris des logements Personnes à mobilité réduite (PMR).
- ☐ Pour répondre aux 17 000 ménages en attente d'un logement social : augmenter le nombre de logements sociaux.
- ☐ Former le personnel technique et social de la Commune à l'occupation et à l'entretien des bâtiments passifs pour tous les logements publics.
- ☐ Faute d'alternative d'hébergement, accueillir des ménages en situation d'expulsion à l'hôtel social.

2. Créer et/ou renforcer les services communaux

- ☐ Créer de manière pérenne un organisme communal de rénovation des logements (Réf : Projet X de Bruxelles Ville) proposant entre autres un préfinancement des travaux pour des propriétaires désargentés.
- ☐ Affecter les sommes qui proviennent des amendes et taxes sur les logements vides, rétrocédées par la Région, à un fonds communal de rénovation.
- ☐ Créer un service d'accompagnement dans la recherche de logement sur le marché locatif privé.
- ☐ Créer un projet pilote de commission paritaire pour la négociation de loyers raisonnables, (collaboration entre le service communal de médiation et la cellule Logement.)
- ☐ Mener une campagne de sensibilisation sur les discriminations à l'égard des candidats-locataires
- ☐ Renforcer la cellule Logement du CPAS en vue :
 - d'assurer une information en matière de garantie locative et d'aider à sa constitution,
 - de mettre en place une avance sur l'allocation relogement.
- ☐ Grâce à l'engagement et la formation de personnel supplémentaire, améliorer la qualité de l'accueil dans les services de première ligne des logements publics de Molenbeek.

3. Réformer certaines règles

- ☐ Dans le cadre du dispositif des logements de transit, réserver un accès prioritaire aux opérations tiroirs.
- ☐ Le supplément de loyers pour les logements passifs communaux qui présentent des problèmes doit être suspendu jusqu'au moment de leur résolution.

4. Mesures à l'égard des propriétaires

- ☐ Utiliser tous les moyens légaux pour lutter contre les propriétaires d'un bâtiment ou les multipropriétaires défaillants dont les biens sont insalubres et/ou inoccupés (actions en cessation, prise en gestion publique, etc.).
- ☐ Sanctionner les propriétaires qui discriminent certains candidats locataires.
- ☐ Proposer des primes communales (énergie, patrimoine, rénovation pour propriétaires désargentés).
- ☐ Soutenir les propriétaires et les locataires dans l'entretien de leur logement (petits travaux réalisés par la mission locale, séances d'information collectives assurées par les associations).

5. Renforcer la collaboration entre le secteur associatif et les services communaux

- ☐ Mettre en place une structure traitant des cas d'insalubrité.
- ☐ Soutenir et développer le projet AmbaPa.
- ☐ Encourager une collaboration étroite entre nos conseils en rénovation et la M.A.I.S. en vue d'assurer des rénovations de qualité pour des propriétaires désargentés.

6. Plaider auprès de la Région Bruxelles-Capitale

- ☐ Mettre en place un encadrement des loyers dans la RBC.
- ☐ Faire un bilan relatif aux bâtiments passifs sur base des monitorings réalisés.
- ☐ Augmenter le nombre de logements sociaux dans toute la RBC, plus particulièrement dans les communes à faible taux de logements publics.
- ☐ Intégrer la maîtrise d'usage dans les opérations de rénovation de logements sociaux.

On
compte
sur
vous !

To do list

1. Concrete oplossingen ondersteunen

- ☐ Heropstarten van een dienst van het type 'Origine & Habitat'.
- ☐ Systematisch de mogelijkheid onderzoeken van tijdelijke bewoning van leegstaande privé en openbare woningen in samenwerking met de BFHV.
- ☐ Het voortzetten van de prioritaire creatie van grote openbare woningen voor de grote gezinnen, met inbegrip van woningen voor kleine en middelgrote inkomens (KMI).
- ☐ Om tegemoet te komen aan 17.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning: verhoging van het aantal sociale woningen.
- ☐ Het technisch en sociaal personeel van de Gemeente opleiden op het vlak van bewoning en onderhoud van passieve gebouwen voor alle openbare woningen.
- ☐ Bij gebrek aan huisvesting: onthaal in het gemeentelijk sociaal hotel voor gezinnen die uit hun woning werden gezet

2. Gemeentelijke diensten oprichten en/of versterken

- ☐ Duurzame oprichting van een gemeentelijk cel voor renovatie van woningen (Ref: Project X van de Stad Brussel) dat onder andere een voorfinanciering van de werken kan voorstellen voor onbemiddelde eigenaars .
- ☐ De bedragen van de boetes en taksen op de leegstaande woningen, die door het Gewest aan de gemeente worden doorgestort, toewijzen aan een gemeentelijk renovatiefonds.
- ☐ Oprichten van een begeleidingsdienst bij het zoeken naar een woning op de private huurmarkt.
- ☐ Opstarten van een pilootproject van paritaire commissie voor het onderhandelen van redelijke huurprijzen.
- ☐ Een sensibiliseringscampagne voeren met betrekking tot de discriminatie van kandidaat huurders
- ☐ De Cel Huisvesting van het OCMW versterken met het oog op:
 - het verstrekken van informatie over de huurwaarborg en van hulp voor de betaling ervan,
 - het invoeren van een betaalregeling voor het voorschot op de herhuisvestingstoelage.
- ☐ Door middel van aanwerving en opleiding van bijkomend personeel, de kwaliteit verbeteren van het onthaal binnen de eerstelijnsdiensten voor de openbare woningen van Molenbeek.

3. Bepaalde regels hervormen

- ☐ In het kader van de regeling van transitwoningen, prioritaire toegang geven binnen de schuifoperaties.
- ☐ De extra huur voor passieve gemeentelijke woningen, die problemen vertonen, moet opgeschort worden zolang de problemen niet opgelost zijn.

4. Maatregelen ten aanzien van de eigenaars

- ☐ Alle wettelijke middelen aanwenden in de strijd tegen eigenaars (van een of meerdere woningen) die in gebreke blijven en van wie de infrastructuur onbewoonbaar zijn en / of leegstaan (stakingsvorderingen, openbaar beheer, etc.)
- ☐ Sancties tegen de eigenaars die sommige kandidaat huur discrimineren.
- ☐ Gemeentelijke premies voorstellen (energie, erfgoed, renovatie voor onbemiddelde eigenaars)
- ☐ De eigenaars en de huurders steunen in het onderhoud van hun woning (werkjes uitgevoerd door de Mission locale, collectieve informatiesessies door de verenigingen)

5. De samenwerking tussen de verenigingen en de gemeentelijke diensten versterken

- ☐ Het implementeren van een structuur voor de aanpak van ongezone woningen.
- ☐ Het AmbaPa Project steunen en uitbouwen.
- ☐ Een nauwe samenwerking bevorderen tussen onze Renovatieadviesdiensten en de M.A.I.S. met het oog op kwalitatieve renovatie voor onbemiddelde eigenaars .

6. Bepleiten bij het Gewest

- ☐ Het invoeren een omkadering van de huurprijzen in het BHG.
- ☐ Balans opmaken van de passieve gebouwen op basis van evaluatie van de bestaande infrastructuur.
- ☐ Verhoging van het aantal sociale woningen in heel het BHG, meer bepaald in de gemeenten met een laag aantal woningen van de openbare sector.
- ☐ De expertise van de bewoners gebruiken en integreren in de renovatieprogramma's van sociale woningen.

We
rekenen
op u!

Notre travail quotidien au cœur du vieux Molenbeek consiste en priorité à soutenir et défendre les intérêts des plus pauvres qu'ils soient locataires ou propriétaires.

Dans ce Mémoire 2018, nous mettons en avant les mesures à prendre pour les soutenir au mieux dans leur désir de vivre dignement dans des logements décents et financièrement accessibles. Nous pointons aussi les projets ou mesures susceptibles de les fragiliser.

Dans nos périmètres d'action, le maintien de la population locale et l'amélioration de ses conditions de logement est notre principale préoccupation. Il faut offrir du logement de qualité à un prix abordable pour les ménages à revenus faibles ou modestes. En ce sens, il est urgent d'intervenir sur la rénovation du parc immobilier existant en tenant compte des besoins des habitants de nos quartiers. La mise en œuvre d'un quartier plus vivable et plus durable doit se penser et se créer avec l'ensemble des Molenbeekois, notamment avec ceux qui y vivent depuis longtemps.

Pour ce faire, nous pensons que les efforts doivent se concentrer sur :

- le soutien à la rénovation et l'entretien du bâti existant tant public que privé,
- l'augmentation de l'offre de logements sociaux,
- une réelle concertation des habitants et de leurs besoins en matière d'habitat et d'environnement,
- l'analyse des conséquences et des dangers d'une gentrification éventuelle en vue de l'éviter,
- le souci de justice sociale.

À l'occasion de trois rencontres organisées entre mai et septembre 2016, nos publics ont été informés de notre démarche et consultés. Ils se sont exprimés sur leurs difficultés de logement et ont fait des propositions retenues dans ce Mémoire.

De prioriteit van ons werk midden in oud Molenbeek is het ondersteunen en het behartigen van de belangen van de armsten, zowel huurders als eigenaars.

In dit memorandum 2018 geven we een overzicht van de te nemen maatregelen met het oog op een menswaardige en financieel toegankelijke huisvesting. We vestigen ook de aandacht op de maatregelen of projecten die het recht op wonen uithollen.

In onze actieperimeters zijn het behouden van de plaatselijke bevolking en het verbeteren van de woonomstandigheden onze grootste zorg: een kwaliteitsvolle en financieel toegankelijke huisvesting bieden aan gezinnen met een laag of bescheiden inkomen. Daarom pleiten we voor een renovatie van het bestaand woningbestand die rekening houdt met de noden van de bewoners in onze wijken. De implementatie van een duurzamere en meer leefbare wijk is een zaak van alle bewoners van Molenbeek en in het bijzonder van de mensen die er al lang wonen.

Daarom denken we dat vooral volgende doelstellingen moeten nagestreefd worden:

- het ondersteunen van de renovatie en het onderhoud van zowel de privé als de openbare gebouwen,
- het verhogen van het aantal sociale woningen, een reëel overleg met de bewoners rekening houdend met hun noden op het vlak van huisvesting en woonomgeving,
- de analyse van de gevolgen en gevaren van een eventuele gentrificatie om deze te voorkomen,
- het belang van de sociale rechtvaardigheid.

Tijdens de drie ontmoetingen tussen mei en september 2016 werden onze doelgroepen geraadpleegd en geïnformeerd over onze aanpak. Ze hebben hun huisvestingsproblemen toegelicht en voorstellen geformuleerd die in dit Memorandum werden opgenomen.



Contacts / Contacten
vzw Buurthuis Maison de quartier
Bonnevie asbl
rue Bonneviestraat 40
1080 Molenbeek
02 410 76 31
www.bonnevie40.be

La Rue

asbl La Rue
rue Ransfortstraat 61
1080 Molenbeek
02 410 33 03
www.larueasbl.be