

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

**Memorandum 2024**

vzw Buurthuis Maison de quartier Bonnevie asbl, La Rue asbl & l'Association des locataires de Molenbeek et Koekelberg

L'Association des locataires de Molenbeek et Koekelberg (ALMK), les asbl *Bonnevie* et *La Rue* sont actives sur le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean depuis plus de 40 ans. Toutes les trois sont agréées comme associations d'insertion par le logement (AIPL). Bonnevie et La Rue sont membres du Réseau Habitat et développent des activités liées à l'amélioration du bâti via leur service de conseils en rénovation. Nos trois associations accompagnent les locataires ou candidat-e-s<sup>1</sup> locataires dans leur quête d'un logement décent. D'autres actions regroupées sous les termes de « Développement local intégré » (DLI) visent le renforcement de l'influence des habitant-e-s dans les projets de quartier et le soutien aux initiatives favorisant l'implication citoyenne.

Nos interventions sont destinées à l'ensemble des habitant-e-s de la commune et prioritairement aux publics fragilisés, avec pour Bonnevie et La Rue, une action prioritaire dans l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

1. Nous avons opté pour une écriture semi-inclusive.

## Table des matières

<i>Introduction</i> .....	3
<b>Les priorités des molenbeekois-es dans les domaines du logement et du cadre de vie</b>	
<i>Sondage auprès d'habitant-e-s de Molenbeek-Saint-Jean</i> .....	4
<i>Quelques chiffres</i> .....	6
<b>1. Constats et recommandations en faveur des locataires</b> .....	7
<b>2. Constats et recommandations en faveur des différents types de propriétaires</b> ----	12
<b>3. Une administration communale au service des citoyen-ne-s</b> .....	15
<b>4. La convivialité des quartiers, le cadre de vie et l'aménagement de l'espace public</b> ----	16
<b>5. Favoriser la collaboration entre les services communaux et le secteur associatif</b> ----	21
<i>Conclusion</i> .....	26

De *Vereniging van Huurders van Molenbeek en Koekelberg* (ALMK) *Bonnevie* en *La Rue* zijn al meer dan 40 jaar actief in Sint-Jans-Molenbeek. Alle drie zijn ze erkende Verenigingen voor Integratie door Huisvesting (VIH). Bonnevie en La Rue zijn lid van Netwerk Wonen en ontwikkelen activiteiten rond de verbetering van gebouwen via hun adviesdienst voor renovatie. Onze drie verenigingen begeleiden huurders in hun zoektocht naar een fatsoenlijke woning. Andere acties, gegroepeerd onder de noemer 'Geïntegreerde Lokale Ontwikkeling' (GLO) zijn gericht op het versterken van de invloed van inwoners/inwonsters<sup>1</sup> in buurtprojecten en het ondersteunen van initiatieven die burgerbetrokkenheid aanmoedigen.

Onze tussenkomsten zijn gericht op alle inwoners/inwonsters van de gemeente, met prioriteit voor kansarme groepen. Wat betreft Bonnevie en La Rue wordt prioriteit gegeven aan versterkte woonontwikkeling en -renovatie.

1. We hebben gekozen voor een semi-inclusief script.

## Inhoud

<i>Inleiding</i> .....	3
<b>De prioriteiten van de molenbekenaren op het vlak van huisvesting en leefomgeving</b>	
<i>Pelling bij de bewoners van Sint-Jans-Molenbeek</i> .....	5
<i>Enkele cijfers</i> .....	6
<b>1. Bevindingen en aanbevelingen voor de huurders</b> .....	7
<b>2. Bevindingen en aanbevelingen voor verschillende soorten eigenaars</b> ---	12
<b>3. Een gemeentebestuur ten dienste van de burgers</b> .....	15
<b>4. Buurtsfeer, leefsituatie en inrichting van de openbare ruimte</b> .....	16
<b>5. Het bevorderen van de samenwerking tussen gemeentelijke diensten en het middenveld</b> .....	21
<i>Conclusie</i> .....	27

## Introduction

En cette année électorale 2024, les asbl La Rue et Bonnevie se voient rejointes par L'ALMK pour présenter leur cinquième memorandum pour le droit au logement à Molenbeek-Saint-Jean.

Mi-janvier 2024, un rapport de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) annonce que Bruxelles fait face à « une crise « aiguë » du logement abordable »<sup>2</sup>. Nos trois associations d'insertion par le logement dénoncent cette crise depuis des années, sans être totalement entendues dans leurs revendications. Aujourd'hui, nous parlerons donc d'une situation endémique installée depuis plus de vingt ans face à laquelle il faut déployer des moyens radicaux.

Dans nos trois permanences logement, le nombre de dossiers relatifs à des requêtes en justice avec menaces d'expulsion explose. Sur le marché locatif public, il y a pénurie de logements et sur le marché privé, les prix des loyers continuent de flamber. Les familles ne trouvent plus de quoi se loger et font l'objet de nombreuses discriminations liées à la nature de leurs revenus, à leurs origines culturelles et à la taille de leurs familles.

Nous n'oublions pas à quel point les compétences en matière de logement sont partagées entre les différents niveaux de pouvoir ni les difficultés que cela engendre pour mener une politique d'envergure en matière de logement. En 2021, la commune de Molenbeek-Saint-Jean est l'une des premières à avoir signé un contrat logement dans le cadre du Plan d'Urgence Logement initié par la Région bruxelloise. Les pouvoirs communaux marquent ainsi leur volonté d'agir, mais les véritables retombées de ce contrat se font encore attendre.

La pandémie de Covid a provoqué la paralysie de l'ensemble de la société et permis d'accélérer la numérisation des services publics. En conséquence, les démarches administratives se complexifient et de nombreux·ses citoyen·ne·s éprouvent des difficultés dans l'accès à leurs droits, notamment dans le domaine du logement.

Alors qu'il est évident que les conditions de mal-logement ou l'absence de logement dégradent fortement la santé physique et mentale des citoyen·ne·s, nous sommes déçus de voir que peu des recommandations émises dans notre memorandum 2018 ont été retenues et/ou réalisées.

Les Molenbeekois-es méritent une politique ambitieuse en matière de logement.

De notre pratique et de notre sondage auprès des habitant·e·s, il ressort que les locataires, qui occupent des biens trop chers ou qui cherchent à se loger, revendiquent une baisse des loyers. Les occupant·e·s de bâtiments à haute performance énergétique (BHPE) veulent voir ces performances se matérialiser sous forme de réduction du montant de leurs factures d'énergie et souhaitent vivre de manière confortable. Quant aux propriétaires occupants peu fortunés, ils demandent un soutien financier ambitieux pour rénover leurs biens durablement, à la mesure des ambitions régionales et adapté à leur situation financière. Des trois journées « Quartiers Populaires » organisées par différentes associations actives dans le domaine du logement et/ou de l'éducation populaire, il ressort qu'il faut lutter contre la spéculation immobilière pour préserver la présence des classes populaires à Molenbeek-Saint-Jean. Ce memorandum a pour ambition de formuler un certain nombre de recommandations pour lutter contre le mal-logement et améliorer le cadre de vie des Molenbeekois-es.

## Inleiding

In dit verkiezingsjaar 2024 presenteren de vzw's La Rue en Bonnevie samen met de ALMK hun vijfde memorandum voor het recht op huisvesting in Sint-Jans-Molenbeek.

Half januari 2024 kondigde een rapport van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) aan dat Brussel geconfronteerd werd met een "acute crisis van betaalbare huisvesting"<sup>2</sup>. Onze drie huisvestingsverenigingen klagen deze crisis al jaren aan maar hun eisen worden niet volledig gehoord. Daarom praten we vandaag over een situatie die al meer dan twintig jaar endemisch is en radicale actie vereist.

In onze drie woningpermanenties explodeert het aantal juridische procedures met dreiging van huisuitzetting. Op de openbare huurmarkt is er een tekort aan woningen en op de privémarkt swingen de huurprijzen steeds meer de pan uit. Families vinden geen woning meer en ondervinden veelvuldige discriminaties die gelinkt zijn aan hun inkomens, hun culturele origine en de grootte van hun gezinnen.

We erkennen dat de bevoegdheden voor huisvesting verdeeld zijn over verschillende bestuursniveaus en welke problemen dit teweegbrengt voor het voeren van een omvattende huisvestingspolitiek. In 2021 was de gemeente Sint-Jans-Molenbeek een van de eerste gemeenten die een huisvestingscontract heeft ondertekend in het kader van het Noodplan Huisvesting van het Brussels Gewest. De lokale overheden tonen dus hun bereidheid om actie te ondernemen maar de echte effecten van dit contract laten nog op zich wachten.



De Covid-pandemie heeft de samenleving lamgelegd en de digitalisering van de overheidsdiensten versneld. Als gevolg hiervan worden administratieve procedures complexer en ondervinden veel burgers problemen bij het toegang krijgen tot hun rechten, met name op het vlak van huisvesting.

Hoewel het duidelijk is dat slechte woonomstandigheden of de ontbering van huisvesting de fysieke en mentale gezondheid van burgers ernstig schaadt, zijn we ontgoocheld te zien dat weinig van de aanbevelingen uit ons memorandum van 2018 werden weerhouden en/of verwezenlijkt.

De Molenbeekse bevolking verdient een ambitieus huisvestingsbeleid.

Uit onze ervaring en onze bewonerspeiling blijkt dat huurders die in te dure woningen gehuisvest zijn of op zoek zijn naar een woning, lagere huurprijzen eisen.

Bewoners van gebouwen met hoge energiestandards (HEP-gebouwen) willen deze prestaties weerspiegeld zien in lagere energierekeningen en comfortabel wonen. Eigenaar-bewoners met een laag inkomen vragen ambitieuze financiële steun om hun eigendommen duurzaam te renoveren op maat van de regionale ambities en aangepast aan hun financiële situatie. Uit de drie "Volksbuurtendagen", georganiseerd door verschillende organisaties die actief zijn op het vlak van huisvesting en/of onderwijs, kwam de noodzaak bovendien om vastgoedspeculatie tegen te gaan om de aanwezigheid van de volksklasse in Sint-Jans-Molenbeek te behouden. Dit memorandum beoogt een aantal aanbevelingen te formuleren om slechte huisvesting te bestrijden en de leefomgeving van de inwoners van Sint-Jans-Molenbeek te verbeteren.

# Les priorités des molenbeekoïses dans les domaines du logement et du cadre de vie

## *Sondage auprès d'habitant·e·s de Molenbeek-Saint-Jean*

Pour la rédaction de ce mémorandum, La Rue, l'ALMK et Bonnevie, qui travaillent depuis leur création pour et avec les habitant·e·s, ont choisi de leur soumettre un questionnaire afin de connaître leurs priorités actuelles dans les domaines du logement et de leur cadre de vie. Des 139 personnes qui ont répondu au questionnaire, 116 d'entre elles sont des locataires et 23 sont des propriétaires. Pour certaines parties du mémorandum, nous nous appuyons également sur les revendications émises à l'occasion des trois journées consacrées à la thématique des « Quartiers Populaires » organisées entre 2021 et 2023 à Molenbeek-Saint-Jean.

Dans la partie du questionnaire qui porte sur les questions de logement, *les locataires réclament en premier lieu une baisse des loyers*. Ensuite une augmentation du parc de logements sociaux et, enfin, le désir d'être mieux protégés contre une fin de bail lorsqu'un logement nécessite des travaux de remise en conformité.

*Les propriétaires occupants réclament de manière prioritaire la création d'une Régie communale pour les aider à réaliser des travaux de rénovation*. Ensuite, des moyens qui faciliteraient leur parcours administratif et technique dans le processus de rénovation. Enfin, des aides financières supplémentaires pour soutenir les propriétaires à faibles revenus.

Sur les questions relatives au cadre de vie, *la première des priorités des habitant·e·s porte sur l'importance de disposer de plus d'espaces verts*. Vient ensuite le désir de vivre dans des quartiers plus sûrs et conviviaux. Et enfin, la prise en compte de leurs avis en matière de mobilité.

# De prioriteiten van de molenbekenaren op het vlak van huisvesting en leefomgeving

## *Peiling bij de bewoners/bewoonsters van Sint-Jans-Molenbeek*

Voor het opstellen van deze nota hebben La Rue, het ALMK en Bonnevie, die sinds hun oprichting voor en met de bewoners/bewoonsters werken, besloten om hen een vragenlijst voor te leggen om hun huidige prioriteiten op het gebied van huisvesting en hun leefomgeving te weten te komen. Van de 139 mensen die de vragenlijst beantwoordden, waren er 116 huurder en 23 eigenaar. Voor sommige delen van het memorandum steunen we ook op de eisen die werden geformuleerd tijdens de drie dagen, gewijd aan het thema "Volksbuurten", die tussen 2021 en 2023 in Sint-Jans-Molenbeek werden georganiseerd.

In het deel van de vragenlijst over huisvestingsaangelegenheden, **eisen de huurders in de eerste plaats lagere huurprijzen** op. Vervolgens een vergroting van het sociale woningbestand en tenslotte de behoefte aan een betere bescherming tegen het beëindigen van een huurcontract wanneer een woning conformiteitswerken nodig heeft.

**Eigenaar-bewoners eisen prioritair de oprichting op van een gemeentelijke regie die hen helpt bij het uitvoeren van renovatiewerken.** Vervolgens vragen zij middelen om het administratieve en technische parcours bij het renovatieproces te vergemakkelijken. Tenslotte: extra financiële steun voor huiseigenaars met een laag inkomen.

In verband met de vragen omtrent hun leefomgeving, was **de topprioriteit voor de bewoners/bewoonsters het belang van meer groene ruimtes.** Daarna kwam de wens om in veiligere, aangenamere buurten te wonen. Tenslotte: dat er rekening wordt gehouden met hun mening over mobiliteit.



# Enkele cijfers

## Quelques chiffres

D'une récente recherche de 2023, il ressort que **3 908 jugements autorisant une expulsion** ont été prononcés par un juge de paix en Région de Bruxelles-Capitale.

Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Crieelingen et Bas van Heur, « Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ? », *Brussels Studies* [en ligne], Collection générale, n° 176, mis en ligne le 12 février 2023, consulté le 09 avril 2024.

Uit recent onderzoek van 2023 blijkt dat "er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest **3.908 vonnissen tot uitzetting** werden uitgesproken door een Vrederechter".

Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Crieelingen et Bas van Heur, 'Uithuiszettingen in Brussel: hoeveel, wie en waar?' *Brussels Studies* (online), Algemene collectie, n° 176, online gezet op 12 februari 2023, geconsulteerd op 9 april 2024

« **Le prix moyen des nouveaux baux** a bondi de **8,6 % en un an** pour atteindre les 1.249 € par mois en 2023. **Le loyer médian** a atteint quant à lui 1.100 €, soit **une augmentation de 10,6 % depuis 2022.** »

*Baromètre de location 2023, Fédéria, p. 1.*

"**De gemiddelde prijs van nieuwe huurovereenkomsten** is in een jaar tijd met **8,6 % gestegen** tot € 1.249 per maand in 2023. **De mediaanprijs voor de huur** is gestegen tot € 1.100, **een stijging van 10,6 % sinds 2022.**"

*Huurbarometer 2023, Fédéria, blz. 1.*

"Op gemeentelijk niveau heeft meer dan de helft van de bevolking (van Molenbeek) een equivalent **maandinkomen** na belastingaftrek van **minder dan 1.250 euro**".

Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse en Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2024), Idem, blz. 6

« À l'échelle de la commune, plus de la moitié de la population (de Molenbeek) a **un revenu mensuel** équivalent après impôts de **moins de 1 250 euros** ».

Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse et Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2024), *Baromètre social 2023*, p. 6.

Du baromètre de l'Observatoire de la Santé et du Social 2023, il ressort que « **Les inégalités sociales** sont particulièrement marquées dans la capitale, et **exacerbées par les dépenses liées au logement**. Certains doivent ainsi vivre avec 9 euros par jour. »

« Trois personnes sur dix vivent sous le seuil de pauvreté à Bruxelles », *La Libre* (en ligne), 8/03/2024 sur base de : Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2024). *Baromètre social 2023*. Bruxelles : Vivalis.brussels.

Bij Molenbeekse Woningen "betrekken **746 gezinnen een te krappe woning** met een gebrek aan één tot vijf slaapkamers (...) **527 woningen stonden leeg** op 31/12/2022», of 9,5 % van het totale woningbestand.

*Jaarrapport Molenbeekse Woningen, 2022, blz. 9.*

Uit de barometer van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn 2023 blijkt dat "**de sociale ongelijkheid** bijzonder groot is in de hoofdstad en nog **verergerd wordt door de woonkosten**. Sommige mensen moeten rondkomen met 9 euro per dag".

'Drie personen op tien leven onder de armoederempel in Brussel', *La Libre* (online) 8/03/2024 op basis van: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2024), Sociaal barometer Brussel: Vivalis.brussels

Au Logement Molenbeekois « **746 ménages occupent un logement trop petit** auquel il manque de une à plus de cinq chambres. (...) **527 logements étaient inoccupés** à la date du 31/12/2022 » soit 9,5 % du parc total de logements.

*Rapport annuel du Logement Molenbeekois, 2022, p. 9.*

# 1 Bevindingen en aanbevelingen voor de huurders

## 1 Constats et recommandations en faveur des locataires

### Constats :

→ En Région bruxelloise, depuis plus de 20 ans, il y a une pénurie chronique de logements à prix abordables tant sur les marchés locatifs publics que privés.

→ Les problèmes d'insalubrité et d'insécurité liés à la qualité structurelle des logements (installations électriques, de chauffage, infiltrations et humidité) sont récurrents sur le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean. Les problèmes d'insalubrité impactent gravement la santé des familles. On y dénombre aussi un certain nombre de logements vides. En cas d'insalubrité, les locataires sont doublement menacés, ils risquent tout à la fois de perdre leur logement et de ne pas trouver à se reloger.

→ En 2023, on dénombre un total de 830 logements Citydev à Molenbeek-Saint-Jean construits entre 1994 et aujourd'hui. Ces logements, qui arrivent en fin de conventionnement, sont actuellement revendus au prix du marché, alors qu'ils ont bénéficié d'aides publiques importantes. Ces reventes au prix du marché participent au phénomène de gentrification des quartiers.

→ Sur le marché locatif privé, un segment des logements mis en location se loue à des prix excessifs en comparaison de leur qualité. De surcroît, quelle que soit la qualité du logement, les candidats locataires issus des classes populaires font l'objet de nombreuses discriminations basées sur la nature de leurs revenus, de leurs origines et de la taille de leur famille.

→ En deux ans, le nombre de requêtes en justice introduites par des bailleurs pour obtenir l'expulsion de locataires est en nette progression. C'est un indicateur qui confirme la relation inégalitaire entre locataires et bailleurs et qui met en lumière la paupérisation des locataires.

### Bevindingen:

→ In het Brussels Gewest bestaat er – zowel op de openbare als op de private huurmarkt – al meer dan 20 jaar een chronisch tekort aan betaalbare woningen.

→ Onbewoonbaarheids- en onveiligheidsproblemen gelinkt aan de structurele kwaliteit van de woningen (elektrische en verwarmingsinstallaties, vochtproblemen) komen herhaaldelijk voor in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek. De onbewoonbaarheidsproblemen impacteren ernstig de gezondheid van de gezinnen. Een zeker aantal woningen staat leeg. In geval van onbewoonbaarheid worden huurders dubbel bedreigd. Ze riskeren hun woning te verliezen en geen alternatieve huisvesting te kunnen vinden.

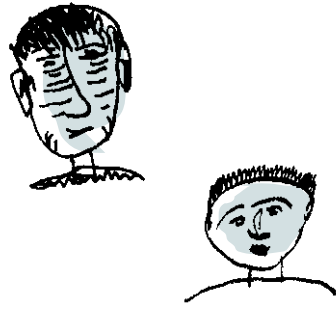
→ In 2023 zullen er in Sint-Jans-Molenbeek in totaal 830 Citydev-woningen zijn die gebouwd werden tussen 1994 en vandaag. Deze woningen, die einde contract lopen, worden momenteel doorverkocht tegen marktprijzen, hoewel ze aanzienlijke overheidssteun hebben genoten. Deze doorverkoop tegen marktprijzen draagt bij tot de gentrificatie van de wijken.

→ Op de particuliere huurmarkt wordt een segment van de woningen – in verhouding tot hun kwaliteit – verhuurd tegen buitensporige prijzen. Daarnaast worden kandidaathuurders uit de volksklasse, ongeacht de kwaliteit van de woning, sterk gediscrimineerd op basis van inkomen, afkomst en gezinsgrootte.

→ In twee jaar tijd is het aantal door verhuurders aangespannen rechtszaken om huurders uit te zetten sterk gestegen. Dit is een indicator die de ongelijke relatie tussen huurders en verhuurders bevestigt en een licht werpt op de verpaupering van de huurders.

Wonen is zo duur. Ondanks dat ik werk zal ik nooit een tweekamerflat kunnen vinden met de huidige huurprijzen.





→ Les maisons d'accueil, les hébergements d'urgence et les logements de transit sont saturés de demandes. Depuis notre dernier mémorandum, nous saluons le fait que le Logement Molenbeekois (LM) a mis des logements vides à disposition de personnes et de familles sans-abri. Par ailleurs sous cette législation, la commune a développé un service d'accompagnement pour les personnes vivant en rue.

→ La politique de rénovation lourde menée par le Logement Molenbeekois engendre beaucoup de stress : les familles se voient relogées dans d'autres unités de logement qui leur sont imposées. De ce fait, la part de logements attribués à des ménages inscrits sur la liste d'attente du LM est d'autant plus réduite.

## Recommandations en faveur des locataires :

### 1. Soutenir les propriétaires-bailleurs qui pratiquent des loyers abordables

Depuis des années, le secteur associatif réclame un encadrement des loyers sur le marché locatif privé. C'est certes une compétence de la Région de Bruxelles-Capitale, mais quelle pourrait être la marge de manœuvre de la commune en ce domaine ? Tout citoyen-ne/locataire qui s'inscrit au registre de la population d'une commune doit présenter une copie de son bail locatif. La commune reçoit dès lors les informations relatives au montant du loyer. *Si le loyer demandé est inférieur de 20% à la grille indicative des loyers, les autorités communales pourraient prévoir à la faveur du bailleur une réduction des centimes additionnels liés au précompte immobilier.* À l'inverse, si le loyer était qualifié d'abusif en regard de la grille indicative, les autorités communales pourraient augmenter le montant des centimes additionnels.

### 2. Augmenter la production de logements sociaux stricto sensu avec un pourcentage de logements de plus de quatre chambres

Seule la production de logements sociaux serait à même de répondre aux besoins de logements des familles vivant en pauvreté. *Les réserves foncières publiques tant communales que régionales devraient exclusivement servir la production de logements sociaux.* Les outils de rénovation urbaine devraient servir à la production de 60% de logements sociaux locatifs et acquisitifs (Community Land Trust Bruxelles - CLTB) dont 20% de logements de plus de 3 chambres et

→ Onthaalhuizen, noodopvangverblijven en transitopvang worden overstelpt met aanvragen. Sinds ons vorig memorandum verwelkomen we het feit dat Molenbeekse Woningen (MW) leegstaande woningen ter beschikking heeft gesteld aan dakloze individuen en gezinnen. Bovendien heeft de gemeente tijdens deze legislatuur een ondersteuningsdienst ontwikkeld voor mensen die op straat leven.

→ Het zware renovatiebeleid van Molenbeekse Woningen zorgt voor veel stress bij gezinnen die worden geherlocaliseerd naar andere wooneenheden. Als gevolg hiervan wordt het aandeel woningen dat wordt toegekend aan huishoudens op de MW-wachlijst nog kleiner.

## Planbevelingen voor de huurders:

### 1. Steun eigenaar-verhuurders die betaalbare huren vragen

Middenveldorganisaties pleiten al jaren voor huurprijsregulering op de private huurmarkt. Dit is weliswaar een bevoegdheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maar welke manoeuvreerruimte kan de gemeente hebben op dit vlak? Elke burger/huurder die zich inschrijft in een gemeente moet een kopie van zijn/haar huurcontract voorleggen. De gemeente ontvangt zodoende informatie aangaande de huurprijs. Als de gevraagde huur 20% lager is dan de indicatieve huurprijstabel, kan de gemeente de verhuurder een korting geven op de opcentiemen die verbonden zijn aan de onroerende voorheffing. Omgekeerd, als de huur te hoog wordt geacht ten opzichte van de indicatieve roosters, kan de gemeente het bedrag van de opcentiemen verhogen.

### 2. Verhoging van de productie van sociale woningen strikt genomen met een percentage woningen met meer dan vier slaapkamers.

Enkel de verhoging van het aantal sociale woningen kan voldoen aan de huisvestingsnoden van gezinnen die in armoede leven. *Openbare grondreserves, zowel gemeentelijke als regionale, zouden uitsluitend gebruikt mogen worden voor de bouw van sociale woningen.* Instrumenten voor stadsvernieuwing zouden moeten worden gebruikt voor de bouw van 60% van de sociale huur- en koopwoningen (Community Land Trust Brussels - CLTB), waarvan 20% woningen met meer dan 3 slaapkamers en 10% woningen met minstens 5 slaapkamers, met uitsluiting van de bouw van zogenaamde woningen voor huishoudens met een midden- of bescheiden inkomsten.



*Ik weet dat mijn huis niet geschikt is om in te wonen, maar ik wil de autoriteiten niet vernutigen. Ik zou het risico lopen dat de huisbaas me eruit zet en dat ik misschien geen andere woning vind.*

*10% de logements de 5 chambres minimum, en excluant la production de logements dits moyens ou modérés. En regard du nouveau projet d'arrêté en matière de charges d'urbanisme, la commune devrait se prononcer clairement en faveur de charges d'urbanisme en nature et sous forme de logements sociaux. Ce serait une manière concrète de limiter la gentrification des quartiers et par conséquence de contenir la flambée des prix des loyers.*

*Si nous saluons la socialisation du parc des logements communaux, nous regrettons néanmoins que, depuis 2017, leur nombre n'augmente pas suffisamment. Dès lors, nous encourageons la commune de Molenbeek-Saint-Jean à investir dans la production de ces logements. Nous conseillons également à la commune de mener une campagne auprès des propriétaires bailleurs afin de permettre à la M.A.F.J. d'atteindre le quota des 600 logements pour lequel elle est agréée.*

### **3. Favoriser la remise en conformité des logements sur le marché locatif privé**

*Il ne suffit pas de sanctionner les propriétaires de logements vides et/ou insalubres, il faudrait aussi les inciter à remettre leurs biens en conformité. Ainsi, on favoriserait le retour de ces biens sur le marché locatif. Même si la commune de Molenbeek-Saint-Jean n'en devenait pas propriétaire, elle aurait le pouvoir d'activer des dispositifs tels que la prise en gestion publique, les actions en cessation, le droit de réquisition ou encore le droit de préemption. Pour ces quatre dispositions, elle a le devoir de lever tous les obstacles qui en empêcheraient l'application. Ce serait une façon concrète non seulement de rénover les logements vides et insalubres, mais aussi de loger des familles à faibles revenus.*

Wat het nieuwe ontwerpdecreet inzake stedenbouwkundige lasten betreft, zou de gemeente zich duidelijk moeten uitspreken voor *stedenbouwkundige lasten* in natura en in de vorm van sociale huisvesting. Dit zou een concrete manier zijn om de gentrificatie van wijken te beperken en bijgevolg de opflakkerende huurprijzen binnen de perken te houden.

Ofschoon we de socialisering van het gemeentelijke huisvestingsbestand toejuichen, betreuren we toch dat het aantal sociale woningen sinds 2017 onvoldoende is toegenomen. *We moedigen de gemeente Sint-Jans-Molenbeek dan ook aan om te investeren in de bouw van deze woningen.* We bevelen de gemeente ook aan om een campagne bij de verhuurders te voeren teneinde het M.A.F.J. in staat te stellen om het quotum van 600 wooneenheden te bereiken waarvoor het erkend is.

### **3. Aanmoedigen van het conform maken van woningen op de private huurmarkt**

Het is niet genoeg om eigenaars van leegstaande en/of onbewoonbare woningen te bestraffen. Ze moeten ook worden aangezet om hun woningen conform te maken. Dit zou de terugkeer van deze woningen op de huurmarkt bevorderen. Zelfs als de gemeente Sint-Jans-Molenbeek geen eigenaar zou worden, zou ze de bevoegdheid moeten hebben om maatregelen te nemen zoals *openbaar beheer, het doen staken van inbreuken, het recht tot opvoering of het recht van voorkoop.* In alle vier de gevallen heeft zij de plicht om alle belemmeringen voor de toepassing ervan op te heffen. Dit zou niet alleen een concrete manier zijn om *leegstaande en onbewoonbare woningen te renoveren, maar ook om gezinnen met een laag inkomen te huisvesten.*

*Je suis démotivée parce que pour la 2<sup>e</sup> fois nous risquons de recevoir un préavis alors que nous n'habitons ce logement que depuis 3 ans. En tant que grande famille il est impossible de trouver un logement, même si on accepte un logement plus petit que nos besoins : le propriétaire refuse!*



*We wachten al 10 jaar op een sociale huurwoning en we krijgen te horen dat we nog jaren moeten wachten. Nu word ik er ook nog eens uitgezet omdat de eigenaar het huis heeft verkocht. Hoe is het mogelijk dat men mij niet kan helpen?*



#### 4. Augmenter la protection des locataires

Lorsque les propriétaires sont contraints de rénover leurs biens à la suite d'un arrêté d'inhabitabilité, les locataires devraient pouvoir bénéficier d'une meilleure protection. Après rénovation, si la taille du logement correspond à celle du ménage et si le locataire le souhaite, le bailleur devrait être incité à maintenir le bail locatif d'origine avec le même montant de loyer. À titre d'incitant financier, la commune de Molenbeek-Saint-Jean pourrait alourdir les centimes additionnels sur le précompte immobilier des propriétaires qui ne reprendraient pas le locataire d'origine. Il serait également nécessaire d'augmenter le nombre de logements de transit du Service des propriétés communales pour permettre de mener plus d'opérations tiroirs.

#### 5. Élargir la recherche sur les comportements discriminatoires en matière de logement

En novembre 2023, la commune de Molenbeek-Saint-Jean annonçait la création du premier guichet anti-discrimination de Belgique, avec comme priorité les discriminations pratiquées dans les domaines de l'emploi et du logement. Nous insistons sur la nécessité de faire des enquêtes ou des *dépôts de plaintes auprès du Service Unia<sup>3</sup> pour chaque situation où il y a suspicion de comportements discriminatoires à l'occasion de l'attribution d'un logement.*

#### 6. Prévenir les expulsions en renforçant la collaboration avec la Cellule logement du CPAS

En vue de prévenir les expulsions domiciliaires et de trouver des solutions pour les locataires menacés, nous demandons *un renforcement de la collaboration entre la Cellule logement du CPAS, nos trois associations d'Insertion par le logement et l'ensemble des acteurs du logement* à Molenbeek-Saint-Jean pour appliquer au mieux la réforme du 22/06/2023 relative aux procédures d'expulsion en Région bruxelloise. Dans le cadre d'expulsions sauvages (lorsqu'un-e propriétaire change la serrure d'un bien loué), *il est absolument indispensable que la police enregistre les plaintes relatives à ce type d'infraction pour faire valoir le droit des victimes en justice.* Idéalement, en cas d'urgence et s'il n'y a pas d'autres solutions, il faudrait que les victimes d'expulsion puissent être hébergées à l'hôtel social.

#### 4. Huurders beter beschermen.

Wanneer verhuurders gedwongen worden om hun eigendommen te renoveren na een onbewoonbaarheidsverklaring, zouden huurders een betere bescherming moeten kunnen genieten. Na renovatie, als de grootte van de woning overeenkomt met die van het huishouden en als de huurder dit wenst, moet de verhuurder worden gestimuleerd om het oorspronkelijke huurcontract aan dezelfde huurprijs te behouden. Als financiële stimulans zou de gemeente Sint-Jans-Molenbeek de opties op de onroerende voorheffing kunnen verhogen voor eigenaars die de oorspronkelijke huurder niet terugnemen. Desgewenst zou het aantal transitwoningen van de Dienst Gemeentelijke Eigendommen moeten worden verhoogd om een toename van schuifoperaties mogelijk te maken.

#### 5. Uitbreiding van het onderzoek naar discriminaties inzake huisvesting

In november 2023 kondigde de gemeente Sint-Jans-Molenbeek de oprichting aan van het eerste anti-discriminatieloket in België met focus op discriminatie op vlak van tewerkstelling en huisvesting. *We dringen aan op de noodzaak om onderzoeken in te stellen of klachten in te dienen bij de dienst Unia<sup>3</sup> voor elke situatie waarin er een vermoeden is van discriminerend gedrag bij de toekenning van woningen.*

#### 6. Huisuitzettingen voorkomen door versterkte samenwerking met de Cel Huisvesting van het OCMW

Om huisuitzettingen te voorkomen en oplossingen te vinden voor huurders die risico lopen, vragen we een *naamere samenwerking tussen de Cel Huisvesting van het OCMW, onze drie Verenigingen voor Integratie door Huisvesting en alle actoren op het vlak van huisvesting* in Sint-Jans-Molenbeek om de hervorming van 22/06/2023 met betrekking tot huisuitzettingsprocedures in het Brussels Gewest zo goed mogelijk toe te passen. In het geval van wilde huisuitzettingen (o. a. een verhuurder het slot van een huurwoning verandert), is het *absoluut noodzakelijk dat de politie de klachten met betrekking tot dit soort misdrijven registreert om het slachtoffervermeer te doen gelden in de rechtbank.* Idealiter moeten slachtoffers van uitzetting in noodgevallen – en als er geen andere oplossingen zijn – kunnen worden opgevangen in een sociaal hotel.

## 7. Accompagner les locataires dans l'appropriation des logements à haute performance énergétique (BHPE)

Depuis 2012, toute construction publique doit répondre à des exigences de techniques passives. Molenbeek-Saint-Jean s'est révélée pionnière en la matière et a vu naître un grand nombre de logements passifs sur son territoire. Pour atteindre les objectifs formulés en termes de confort et d'économie d'énergie, des propriétaires et des bailleurs publics de Molenbeek-Saint-Jean ont fait appel à l'expertise du Service Usage de la Maison de quartier Bonnevie. Nous encourageons vivement les bailleurs publics propriétaires de BHPE à poursuivre et à renforcer leurs efforts dans le domaine de l'accompagnement à l'usage et à l'appropriation de ce type de logements.

## 8. Assurer une meilleure communication auprès des ménages relogés dans le cadre des plans de rénovation par le Logement Molenbeekois

La politique de rénovation menée par le LM se justifie par l'état de vétusté et parfois même de dangerosité de son parc de logements. Si nous saluons la publication du LM destinée à informer les locataires sur la procédure de relogement, nous insistons néanmoins sur la nécessité de soigner l'accompagnement des locataires dans ce dispositif de relogement. Par ailleurs, nous pensons que cette politique de rénovation ne doit pas entraver une politique d'investissement dans la production de logements sociaux.

## 9. Augmenter le nombre des occupations temporaires et poursuivre l'accompagnement des personnes et des familles sans-abri.

L'occupation de logements vides n'est pas une solution pérenne. Néanmoins, elle permet parfois de soulager temporairement des personnes qui se trouvent à la rue. En ce sens, nous soutenons toutes les initiatives de la commune de Molenbeek-Saint-Jean qui luttent contre toute forme de sans-abrisme.

## 7. Huurders begeleiden bij het zich eigen maken van huizen met hoge energieprestatie

Sinds 2012 moeten alle openbare gebouwen voldoen aan de eisen van de passieve technologie. Sint-Jans-Molenbeek heeft zich een pionier getoond op dit gebied met de bouw van een groot aantal passiefwoningen op haar grondgebied. Om de doelstellingen op het vlak van comfort en energiebesparing te bereiken, hebben de huiseigenaars en openbare verhuurders van Sint-Jans-Molenbeek een beroep gedaan op de expertise van de Dienst Gebruik van Buurthuis Bonnevie. We moedigen de openbare verhuurders die eigenaar zijn van HEP-gebouwen ten eerste aan om hun inspanningen op het vlak van gebruikersbegeleiding en het zich eigen maken van dit type woningen voort te zetten en te versterken.

## 8. Een betere communicatie met gezinnen die in het kader van renovatieplannen door de Molenbeekse Woningen worden herhuisvest

De renovatiepolitiek van MW wordt gerechtvaardigd door de bouwvallige en soms zelfs gevaarlijke staat van haar woningbestand. Hoewel we blij zijn met de publicatie van MW om huurders te informeren over de herhuisvestingsprocedure, dringen we er toch op aan zorg te dragen voor de begeleiding van huurders bij deze herhuisvestingsmaatregel. We zijn bovendien van mening dat deze renovatiepolitiek een beleid van investeringen in de bouw van sociale woningen niet mag belemmeren.

## 9. Het aantal tijdelijke woningen verhogen en dakloze individuen en gezinnen blijven ondersteunen

Leegstaande huizen bewonen is geen duurzame oplossing. Maar het kan soms wel tijdelijk soelaas bieden voor mensen die op straat leven. Daarom steunen we alle initiatieven van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek die iedere vorm van thuisloosheid bestrijden.

*Vivant seul, je dois me contenter de vivre en colocation, après un séjour au Samusocial, je n'ai pu trouver autre chose. Mon revenu du CPAS me bloque. Mon logement est rempli d'humidité et il m'est impossible d'en trouver un autre malgré le temps que je passe à chercher. Le propriétaire ne veut rien faire. Il me dit que si je veux partir je peux.*



## ② Constats et recommandations en faveur des différents types de propriétaires

### Constats :

- La performance énergétique des bâtiments (PEB) devient un enjeu majeur pour la Belgique. Pour contrer les effets néfastes des gaz à effet de serre à Bruxelles, la Région bruxelloise s'est dotée du programme « Révolution ». Ce dernier prévoit que d'ici 2033, tous les logements devront avoir un Certificat de performance énergétique au minimum de classe E et d'ici 2050 au minimum de classe C. Si les propriétaires de logements et de bâtiments ne respectaient pas ces normes aux échéances 2033 et 2050, ils devraient s'acquitter d'une amende.
- Les coûts financiers liés à la rénovation ont fortement augmenté. Depuis la suppression de l'avance régionale en matière de primes à la rénovation, les propriétaires-occupants à faibles revenus peinent à financer leurs travaux de rénovation, notamment ceux relatifs à la performance énergétique de leur logement.
- Aujourd'hui, le monde politique envisage la rénovation des bâtiments prioritairement sous l'angle énergétique, souvent au détriment d'autres rénovations liées à des problèmes bien plus urgents de sécurité et/ou d'insalubrité des logements.
- Les propriétaires ne trouvent plus d'entrepreneurs qualifiés disponibles et dignes de confiance.
- Ils manquent aussi d'informations claires, simples et précises pour se lancer dans un projet de rénovation, tant d'un point de vue urbanistique qu'administratif et technique.

## ② Bevindingen en aanbevelingen voor verschillende soorten eigenaars

### Bevindingen:

- De energieprestaties van hoge energie performance gebouwen worden een belangrijke uitdaging voor België. Om de schadelijke effecten van broeikasgassen in Brussel tegen te gaan, heeft het Brussels Gewest het programma «Révolution» opgezet. Volgens dit programma moeten alle woningen tegen 2033 minstens een energieprestatiecertificaat klasse E hebben en tegen 2050 minstens klasse C. Als eigenaars van woningen en gebouwen tegen 2033 en 2050 niet aan deze normen voldoen, moeten ze een boete betalen.
- De financiële kosten voor renovatie zijn sterk gestegen. Sinds de afschaffing van het gewestelijk voorschot op renovatiepremies hebben eigenaar-bewoners met lage inkomens het moeilijk om hun renovatiewerken te financieren, vooral met betrekking tot de energieprestatie van hun woning.
- Politici van vandaag bekijken de renovatie van gebouwen voornamelijk vanuit de energie-invalshoek, vaak ten koste van andere renovaties die verband houden met veel urgentere problemen op het gebied van veiligheid en/of woonbaarheid van de woningen.
- Huiseigenaars kunnen niet langer gekwalificeerde aannemers vinden die beschikbaar en betrouwbaar zijn.
- Het ontbreekt hen ook aan duidelijke, eenvoudige en precieze informatie om een renovatieproject aan te pakken vanuit stedenbouwkundig, administratief en technisch oogpunt.
- Zonder een passend wetgevend kader zullen verhuurders geneigd zijn om de kosten van energie-efficiëntiewerkzaamheden door te rekenen aan hun huurders. Kansarme groepen zullen de eerste slachtoffers zijn. De gentrificatie van volksbuurten zal toenemen.



→ Sans encadrement législatif approprié, les propriétaires bailleurs seront tentés de répercuter le coût des travaux liés aux performances énergétiques de leurs logements sur le montant des loyers. Les publics précarisés en seront les premières victimes. La gentrification des quartiers populaires s'intensifiera encore.

*Ik heb een brief gekregen van de dienst stedenbouw en ik begrijp niet wat ik moet doen om hieraan te voldoen.*

## Planbeveling voor eigenaar-bewoners:

Huiseigenaars met laag inkomen financieel tegemoetkomen

Afhankelijk van hun inkomen zouden huiseigenaars gebruik moeten kunnen maken van de *diensten van een gemeentelijk fonds* in de vorm van een collectieve en solidair sparen en/of een voorschot op premies. Dit fonds zou gefinancierd kunnen worden door een begrotingspost die gelijk is aan de gemeentelijke belastingen die geheven worden op woningen die volledig leeg staan en/of onbewoonbaar verklaard zijn. De oprichting van dit fonds zou kunnen worden overwogen in samenwerking met de verenigingen van Netwerk Wonen (La Rue en Bonnevie) die actief zijn in Sint-Jans-Molenbeek.

## Recommandation à l'égard des propriétaires occupants :

**Soulager financièrement les propriétaires à faibles revenus**

En fonction de leurs revenus, les propriétaires-occupants devraient pouvoir *bénéficier des services d'un fonds communal* sous forme d'une épargne collective et solidaire et/ou d'une avance sur primes. Ce fonds pourrait être financé par un poste budgétaire équivalent aux taxes communales perçues sur les logements totalement vides et/ou déclarés insalubres ou inhabitables. La mise en place de ce fonds pourrait être réfléchi en collaboration avec les associations du Réseau Habitat (La Rue et Bonnevie) actives sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean.

Pour soulager financièrement les ménages à faibles revenus, la commune a le pouvoir d'établir une procédure simplifiée et de mettre en place *un système de dérogation ou d'exonération de taxe de voirie pour le placement de containers ou d'échafaudages*. En vue de réaliser des économies d'échelle et d'implémenter des dynamiques collectives dans le domaine de la rénovation et du réemploi des matériaux, la commune devrait prévoir la gestion et la mise à disposition de locaux de stockage destinés aux matériaux de construction. Des projets inspirants existent afin d'encourager l'économie circulaire ou pour lutter contre la gentrification et la spéculation immobilière, tels les projets « Isolution » (réemploi des matériaux, partenariat avec l'ULB) et « Renovation + » (CQD Étangs-Noirs) développés par l'asbl La Rue.

Om gezinnen met een laag inkomen financieel te ontlasten, heeft de gemeente de bevoegdheid om een vereenvoudigde procedure in te voeren en *een systeem van vrijstellingen of ontheffing van verkeersbelasting in te voeren voor het plaatsen van containers of steigers*. Met het oog op het bereiken van schaalvoordelen en het implementeren van collectieve dynamieken op het gebied van renovatie en hergebruik van materialen, zou de gemeente moeten zorgen voor het beheer en het ter beschikking stellen van opslagruimten voor bouwmaterialen. Er bestaan inspirerende projecten om de circulaire economie aan te moedigen of om gentrificatie en vastgoedspeculatie tegen te gaan, zoals de projecten «ISOLUTION» (hergebruik van materialen, in samenwerking met de ULB) en 'RENOVATION +' (Duurzaam Wijkcontract Zwarte Vijvers) van de vzw La Rue.



*Je voudrais isoler mon toit, mais je suis trop âgé pour emprunter de l'argent, et je dois donc avancer toutes les primes. Je ne peux pas le faire, donc je ne peux pas entreprendre les travaux.*

## Raanbevelingen voor alle eigenaars:

### Recommandations à l'égard de l'ensemble des propriétaires

#### 1. Développer les compétences de la Cellule technique de la Mission Locale de Molenbeek-Saint-Jean vers la réalisation de travaux d'isolation de l'enveloppe des bâtiments et ouvrir le service aux propriétaires privés

Afin de permettre des rénovations financièrement accessibles et de qualité, la commune devrait développer et *ouvrir les services de la Cellule technique de la Mission Locale de Molenbeek-Saint-Jean aux propriétaires privés et prioritairement aux propriétaires-occupants.*

#### 2. Informer de façon didactique et simplifiée à propos du parcours administratif dans le cadre des rénovations

En vue d'alléger et de simplifier le parcours administratif lié à la rénovation, nous demandons à la commune d'*analyser les demandes de permis d'urbanisme en regard des législations régionales en vigueur.* Nous revenons également sur la *nécessité de diffuser des informations claires et accessibles à des publics fragilisés* ne maîtrisant pas nécessairement le langage administratif. En 2018, nous demandions déjà la *rédaction d'une brochure reprenant l'ensemble des droits et devoirs liés à la propriété.* Cette brochure devrait être traduite en plusieurs langues.

#### 1. Ontwikkelen van de competenties van de technische cel van de Mission Locale van Sint-Jans-Molenbeek op het vlak van het uitvoeren van isolatiewerken van de bouwschil en de dienst openstellen voor privé eigenaars

Om financieel toegankelijke en kwaliteitsvolle renovaties mogelijk te maken, zou de gemeente de diensten van *de technische cel van de Mission Locale van Sint-Jans-Molenbeek moeten ontwikkelen en openstellen voor particuliere eigenaars, met voorrang voor eigenaar-bewoners.*

#### 2. Mensen op een didactische en eenvoudige manier informeren over de administratieve weg die gepaard gaat met renovaties

Om het administratieve parcours dat gepaard gaat met renovaties te verlichten en te vereenvoudigen, vragen we de gemeente om de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen te analyseren in het licht van de geldende gewestelijke wetgeving. We herhalen ook de noodzaak om duidelijke en toegankelijke informatie te verspreiden onder kwetsbare groepen die niet noodzakelijk vertrouwd zijn met administratieve taal. Al in 2018 hebben we gevraagd naar een brochure waarin alle rechten en plichten in verband met eigendom worden uiteengezet. Deze brochure zou in meerdere talen moeten worden vertaald.

*Waarom moeten wij, de kleine huiseigenaren, de lasten van de energetische renovatie dragen?*



*C'est la croix et la bannière pour, par exemple, faire isoler une façade. Il faut 36 papiers : il y a de quoi en décourager plus d'un! Une simplification administrative me semble un minimum! Quant aux primes, il faut se lever tôt pour les obtenir.*



# ③ Een gemeente- Bestuur ten dienste van de burgers

## ③ Une administration communale au service des citoyen-ne-s

### Constats relatifs à l'accueil et à l'information des citoyen-ne-s dans les administrations :

→ La crise de la Covid a accéléré la numérisation des services publics et a eu pour conséquence une diminution des plages horaires auxquelles les services sont accessibles en présentiel. De nombreuses démarches administratives se font désormais en ligne et les sites ne sont pas toujours ergonomiques. La fracture numérique frappe de plein fouet les publics les plus fragiles. Les informations fournies par les services communaux sont parfois lacunaires ou trop complexes.

### Recommandations :

#### 1. Renforcer les guichets d'accueil des services ouverts au public et fournir des informations claires et accessibles.

Assurer un service public de qualité, c'est permettre à l'ensemble des citoyen-ne-s d'avoir accès à des informations claires, simples et accessibles en présentiel. En ce sens, nous demandons à la commune de Molenbeek-Saint-Jean de **renforcer et de mobiliser ses équipes dans les services en lien direct avec la population**. Les citoyen-ne-s devraient pouvoir bénéficier d'un accompagnement adapté à leur situation personnelle. Pour des matières complexes, il nous semble également **nécessaire de vulgariser, d'adapter les documents/formulaires à destination de la population**. Et enfin, pour éviter certaines confusions, il nous semble utile de **cibler et parfois même d'individualiser les courriers** envoyés aux citoyen-ne-s.

#### 2. Diffuser régulièrement des informations relatives aux questions de logement

Par le biais de ses canaux de communication, la commune de Molenbeek-Saint-Jean devrait diffuser régulièrement des informations ciblées sur les thématiques liées au domaine du logement (insalubrité, règles en matière d'urbanisme, coordonnées des associations spécialisées dans le domaine du logement).

### Bevindingen met betrekking tot onthaal en informatie van burgers in de administratie:

→ De Covid-crisis heeft de digitalisering van de overheidsdiensten versneld met als gevolg een vermindering van tijdsblokken waarop diensten fysiek toegankelijk zijn. Veel administratieve procedures worden nu online uitgevoerd en de websites zijn niet altijd even gebruiksvriendelijk. De digitale kloof treft vooral de meest kwetsbare burgers. De informatie die door gemeentelijke diensten wordt verstrekt, vertoont soms gebreken of is te ingewikkeld.

### Planbevelingen:

#### 1. Versterk de onthaalbalies van diensten die openstaan voor het publiek en zorg voor duidelijke en toegankelijke informatie.

Een kwaliteitsvolle openbare dienstverlening garanderen, betekent alle burgers fysiek toegang geven tot duidelijke, eenvoudige en toegankelijke informatie. Daarom vragen we aan de gemeente Sint-Jans-Molenbeek om haar **teams in de diensten die rechtstreeks in contact staan met de bevolking te versterken en te mobiliseren**. Burgers moeten kunnen genieten van ondersteuning op maat van hun persoonlijke situatie. Voor complexe materies lijkt het ons ook noodzakelijk om **de documenten/formulieren die bestemd zijn voor het grote publiek te vereenvoudigen en aan te passen**. Ten slotte, om bepaalde verwarringen te voorkomen, denken we dat het nuttig zou zijn om gerichte brieven naar burgers te sturen en soms zelfs te individualiseren.

#### 2. Regelmatig informatie verspreiden over huisvestingszaken

De gemeente Sint-Jans-Molenbeek zou via haar communicatiekanalen regelmatig gerichte informatie moeten verspreiden over huisvestingszaken (onbewoonbaarheid, stedenbouwkundige voorschriften, contactgegevens van verenigingen gespecialiseerd in huisvesting).

## ④ Buurtsfeer, leefsituatie en inrichting van de openbare ruimte

## ④ La convivialité des quartiers, le cadre de vie et l'aménagement de l'espace public

De façon générale, nos trois associations sont critiques sur la façon dont sont menés et gérés les processus participatifs institutionnels. Qu'il s'agisse des processus participatifs mis en œuvre dans le cadre des projets de rénovation urbaine ou des plans relatifs à la mobilité et aux places de parking, nous en arrivons toujours aux mêmes conclusions : les autorités se contentent souvent de simples consultations ; les sujets mis en discussion portent rarement sur les éléments importants des projets ou des plans de réaménagement de l'espace public.

### Des quartiers sûrs et conviviaux

#### Constats :

→ Notre sondage met en lumière le désir de vivre dans des quartiers plus sûrs et conviviaux. Il ressort de nos pratiques que les habitant-e-s ont besoin de lieux pour se retrouver, pour partager et pour communiquer autour de questions qui les concernent et/ou les préoccupent directement. Les processus institutionnels de participation, tels qu'ils sont actuellement conçus, tiennent peu compte des recommandations des citoyen-ne-s et n'attirent pas la diversité des publics concernés.

#### Recommandation :

Renforcer et développer les processus participatifs De manière générale, il faudrait *accroître le temps dédié à la mise en place des processus participatifs*. Pour renforcer les processus démocratiques et favoriser l'implication de l'ensemble des habitant-e-s concerné-e-s par ces processus, il serait d'abord indispensable de *diffuser*

Over het algemeen staan onze drie verenigingen kritisch tegenover de manier waarop institutionele inspraakprocessen verlopen en beheerd worden. Of we het nu hebben over inspraakprocessen in het kader van stadsvernieuingsprojecten of over plannen inzake mobiliteit en parkeerplaatsen, we komen steeds tot dezelfde conclusies: de overheden nemen vaak genoeg met eenvoudige raadplegingen. De onderwerpen die ter tafel komen, hebben zelden betrekking op de belangrijke elementen van de projecten of plannen voor de herinrichting van de openbare ruimte.

### Veilige en gezellige buurten

#### Bevindingen:

→ Onze opiniepeiling vestigt de aandacht op de wens om in veiligere, gezelligere buurten te wonen. Onze praktijken tonen aan dat bewoners nood hebben aan plaatsen om elkaar te ontmoeten, te delen en te communiceren over kwesties die hen aanbelangen en/of die hen rechtstreeks bezighouden. Institutionele participatieprocessen, zoals ze nu zijn opgezet, houden weinig rekening met de aanbevelingen van burgers en trekken niet de diversiteit van de betrokken doelgroepen aan.

#### Aanbeveling:

Participatieprocessen versterken en ontwikkelen In het algemeen zou er *meer tijd moeten worden besteed aan het opzetten van participatietrajecten*. Om de democratische processen te versterken en de betrokkenheid van alle bij deze processen betrokken bewoners aan te moedigen, is het in de eerste plaats onontbeerlijk om *volledige en begrijpelijke informatie over stadsvernieuingsplannen te verspreiden*, vertaald in de talen die het meest gebruikt worden door de bevolking van de betrokken buurt.





*des informations complètes et compréhensibles sur les dispositifs de rénovation urbaine traduites dans les langues les plus pratiquées par la population du quartier concerné. Rendre possible et souhaitable la participation, c'est ensuite prévoir des budgets dédiés, instaurer des lieux de participation tout au long de la réalisation des projets, et associer la population dès l'élaboration des diagnostics en utilisant des outils d'empowerment. Enfin, si l'autorité communale de Molenbeek-Saint-Jean souhaitait voir sa population adhérer aux projets mis en œuvre, elle devrait nécessairement prendre en compte le résultat des enquêtes et sondages auprès des citoyen-ne-s. Si au contraire, elle s'en écartait, nous pensons qu'elle devrait motiver et justifier ses propres décisions auprès des citoyen-ne-s.<sup>4</sup> Dans un contexte de participation telle que décrit ci-dessus, il va de soi que les citoyen-ne-s se sentiraient entendu-e-s et que le vivre ensemble dans les quartiers en serait amélioré.*

## La qualité du cadre de vie

### Constats :

→ En termes d'indicateurs environnementaux (qualité de l'air, îlot de chaleur, zone inondable, taux de biodiversité, espace vert par habitant), Molenbeek-Saint-Jean présente de mauvais scores. Nous saluons pourtant les efforts mis en œuvre par la commune de Molenbeek-Saint-Jean pour créer de nouveaux espaces et corridors verts grâce aux outils de rénovation urbaine.

→ À Molenbeek-Saint-Jean, la gestion des parcs est différenciée. Ils sont soit totalement ouverts (Parc Bonnevie), soit totalement fermés (Parc de la Petite Senne) ou simplement temporaires (Park Ouest) ou encore gérés de manière évolutive comme à la Porte de Ninove à la jonction des communes d'Anderlecht, de Bruxelles et de Molenbeek-Saint-Jean.

Participatie mogelijk en wenselijk maken, betekent ook dat er specifieke budgetten moeten worden uitgetrokken, dat er plekken moeten worden ingericht voor participatie tijdens de hele uitvoering van de projecten en dat de bevolking vanaf de diagnosefase moet worden betrokken door gebruik te maken van empowerment-tools. Tot slot: als het gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek wil dat de bevolking de uitgevoerde projecten onderschrijft, moet het noodzakelijkerwijs *rekening houden met de resultaten van enquêtes en opiniepeilingen bij haar burgers*. Als ze er daarentegen van zou afwijken, zou ze volgens ons haar eigen beslissingen tegenover de burgers moeten rechtvaardigen en verantwoorden.<sup>4</sup> In een participatiecontext zoals hierboven beschreven, spreekt het voor zich dat de burgers zich gehoord zouden voelen en dat het samenleven in de wijken zou verbeteren.

## Kwaliteit van de leefomgeving

### Bevindingen:

→ Op het vlak van milieu-indicatoren (luchtkwaliteit, hitte-eilanden, overstromingsgebied, biodiversiteitsgraad, groene ruimte per inwoner) scoort Sint-Jans-Molenbeek slecht. We verwelkomen echter de inspanningen van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek om nieuwe groene ruimten en corridors te creëren door stadsvernieuwing.

→ In Sint-Jans-Molenbeek is het parkbeheer gedifferentieerd. De parken zijn ofwel volledig open (Bonneviepark), ofwel volledig gesloten (Park van de kleine Zenne) of gewoon tijdelijk (Park West) of ook nog evolutief beheerd zoals de Ninoofse Poort op het kruispunt van de gemeenten Anderlecht, Brussel en Sint-Jans-Molenbeek.

4. Réseau Habitat, *Mémoire politique 2024*, chap « Repenser l'implication concrète des habitant-e-s afin de leur donner une réelle place dans les politiques menées », p. 5

4. Netwerk Wonen, *Politiek Memorandum 2024*, hoofdstuk 'De concrete betrokkenheid van bewoners/bewoonsters herdenken teneinde hen een reële plaats te geven in het gevoerde beleid', p. 5



## Recommandations :

### 1. Augmenter le nombre d'espaces verts et prévoir leur gestion dès leur conception

Dans notre sondage, les Molenbeekoi-se-s réclament une augmentation du nombre d'espaces verts. Dès leur conception, les projets d'espaces verts devraient **prévoir simultanément la façon dont ils seraient gérés et les budgets nécessaires à leur gestion** ainsi qu'à leur entretien et à leur animation via une meilleure collaboration entre le service « plantations » de la commune et celui des espaces verts gérés par Bruxelles Environnement.

### 2. Augmenter et collectiviser la verdurisation des quartiers

En vue d'éviter de futures catastrophes sanitaires liées à la formation d'îlots de chaleur et pour assurer une bonne qualité de l'air et favoriser la biodiversité ainsi que la qualité de vie des habitant-e-s, il serait nécessaire de **poursuivre toutes les pratiques de gestion écologique, de planter plus d'arbres et de ne plus en abattre**. Pour le développement d'une dynamique collective de verdurisation des espaces publics et des façades, les autorités communales pourraient s'inspirer du projet des Saint-Gilliculteurs.<sup>5</sup> Pour ce qui a trait à la gestion, au réaménagement ou à la création de parcs, nous revenons une fois de plus **la mise en place de processus participatifs ambitieux** qui d'une part, tiennent compte de la connaissance, des usages et des besoins des habitant-e-s et qui d'autre part les informent clairement et de façon transparente sur l'impact qu'auront leurs propositions sur les projets en devenir.

5. Ce projet d'insertion socio-professionnelle dont l'objet est le financement du placement de plantes grimpanes sur les façades et l'animation d'ateliers de sensibilisation à la verdurisation des espaces publics est un outil au service de l'environnement et du bien-être des citoyens. Il favorise aussi la mise en place de dynamiques collectives de quartier (apprentissage et partage de connaissances, convivialité, etc.)

## Aanbevelingen:

### 1. Vergroot het aantal groene ruimten en voorzie in hun beheer vanaf de ontwerpfase

In onze peiling pleiten de Molenbekenars voor een toename van het aantal groene ruimten. Al in de ontwerpfase zouden groenprojecten **tegelijkertijd moeten voorzien in de manier waarop ze zullen worden beheerd en in de budgetten** die nodig zijn **voor dit beheer en voor het onderhoud** en de animatie ervan door een betere samenwerking tussen de groendienst van de gemeente en de dienst Groene Ruimten die door Leefmilieu Brussel wordt beheerd.

### 2. De vergroening van wijken uitbreiden en collectiviseren

Om toekomstige gezondheidsdrama's in verband met de vorming van hitte-eilanden te voorkomen, een goede luchtkwaliteit te garanderen, de biodiversiteit en de levenskwaliteit van de bewoners/bewoonsters te bevorderen, is het nodig om **alle ecologische beheerspraktijken voort te zetten, meer bomen te planten en er geen meer te kappen**. Om een collectieve dynamiek te ontwikkelen voor het vergroenen van de openbare ruimte en de gevels, zou het gemeentebestuur zich kunnen laten inspireren door het project Saint-Gilliculteurs.<sup>5</sup>

Met betrekking tot het beheer, de herinrichting of het creëren van parken, **eisen wij nog maar eens het opzetten van ambitieuze participatieve processen** die enerzijds rekening houden met de kennis, de gebruiken en behoeften van de bewoners en anderzijds hen duidelijk en transparant informeren over de impact die hun voorstellen op de projecten in wording zullen hebben.

5. Dit sociaal-professioneel integratieproject beoogt de installatie van klimplanten op gevels te financieren en workshops te organiseren om mensen bewust te maken van de noodzaak om de openbare ruimte groener te maken. Het is een instrument ten dienst van het milieu en het welzijn van de buurtbewoners. Het stimuleert ook de ontwikkeling van een collectieve buurtdynamiek (leren en delen van kennis, gezelligheid, enz.).

# Mobiliteit en parkeerplaatsen

## Bevindingen:

→ Mobiliteit is een belangrijke uitdaging voor de hele Brusselse bevolking. In Sint-Jans-Molenbeek groeit de tegenstelling tussen wie de autodruk wil verminderen en wie dagelijks de auto gebruikt. Het gebrek aan communicatie langs de kant van de gemeente over het lokale mobiliteitscontract voor het historisch centrum van Sint-Jans-Molenbeek (oorspronkelijk gepland voor september 2022) remt de vordering van de projecten 'Duurzaam Wijkcontract Zwarte Vijvers' ernstig af.

→ In het algemeen betreuren de betrokken inwoners/inwoningsters van Sint-Jans-Molenbeek het structurele gebrek aan parkeerplaatsen en komen ze ernstig in het geweer wanneer ze worden opgeheven (bv. in de Picardstraat en de Jean-Baptiste DeCocqstraat). Het Gemeentelijk Parkeeractieplan (G.P.A.P.) dat eind 2019 in openbaar onderzoek ging, werd nooit goedgekeurd.

→ In de nabije toekomst zal Brussel Mobiliteit grote werken uitvoeren aan het Sint-Katelijneplein, de Ninoofsesteenweg, de Hertogin van Brabantplaats en voor de tramaanleg in de Picardstraat.

→ In Sint-Jans-Molenbeek ontbreekt het aan een aangepaste fietsinfrastructuur: aangepaste fietspaden, fietsparkeerplaatsen, fietsenstallingen in woningen.

## La mobilité et les espaces de parking

### Constats :

→ La mobilité est un enjeu majeur pour l'ensemble de la population bruxelloise. À Molenbeek-Saint-Jean, on constate une opposition grandissante entre celles et ceux qui souhaitent diminuer la pression automobile et celles et ceux qui utilisent leur voiture quotidiennement. L'absence de communication de la part de la commune au sujet du contrat local de mobilité du centre historique de Molenbeek-Saint-Jean (initialement prévu pour le mois de septembre 2022) freine grandement l'avancement des projets du « Contrat de quartier durable Étangs Noirs ».

→ De manière générale, les Molenbeekois-es concerné-e-s déplorent le manque structurel de places de parking et se mobilisent sérieusement lorsqu'elles sont supprimées (ex : la Rue Picard et la Rue Jean-Baptiste DeCocq). Le Plan d'action communal de stationnement (P.A.C.S) mis en enquête publique fin 2019 n'a jamais été validé.

→ Dans un avenir proche, Bruxelles Mobilité gèrera de gros travaux pour l'aménagement de la Place Saintelette, de la Chaussée de Ninove, de la Place de la Duchesse et enfin pour l'implantation du tram à la Rue Picard.

→ Le territoire de Molenbeek-Saint-Jean manque d'infrastructures adaptées à la pratique du vélo, à savoir : des pistes cyclables adaptées, des parkings à vélo, des kots à vélos dans les logements.



*Ce que je souhaite chez moi, c'est la paix.  
L'ambiance c'est très important.  
En tant que voisins, on peut s'entraider,  
c'est surtout ça qui compte.*

## Recommandations :

### 1. Associer les habitant-e-s aux prises de décision

Si la question de la mobilité et celle des places de parking mobilisent autant les citoyen-ne-s, c'est qu'elles les touchent concrètement dans leur vie quotidienne. Il est impératif pour tout aménagement ou plan de circulation futur de mettre en place des processus participatifs et de communication transparents et efficaces. En ce sens, pour améliorer rapidement l'accessibilité des usagers au centre historique de Molenbeek-Saint-Jean, nous plaidons pour *la mise en place d'un véritable processus participatif dans l'élaboration du plan de mobilité*. Concernant les places de parking et pour éviter une large contestation des citoyen-ne-s sur les futurs projets d'aménagement, il serait indispensable que la commune valide et publie au plus vite le Plan d'action communale de stationnement (P.A.C.S.). Par ailleurs, en prévision d'une probable diminution des véhicules automobiles, il serait, dès ce jour, nécessaire d'imaginer des stratégies de convertibilité de ces places de parking et de prendre en compte l'arrivée des voitures électriques et hybrides par une réflexion sur les emplacements de recharge et de parking.

### 2. Mieux délimiter les différents espaces de circulation et promouvoir la pratique du vélo

En vue d'assurer la sécurité et de limiter les conflits entre les différents usagers de l'espace public et de promouvoir une mobilité respectueuse de l'environnement, nous préconisons une délimitation plus claire au niveau du sol entre les différents modes de déplacement et un meilleur aménagement des pistes cyclables.

Nous demandons le maintien et le développement de toutes les initiatives qui visent la promotion des mobilités douces (ProVélo, CCM, etc.).

## Aanbevelingen:

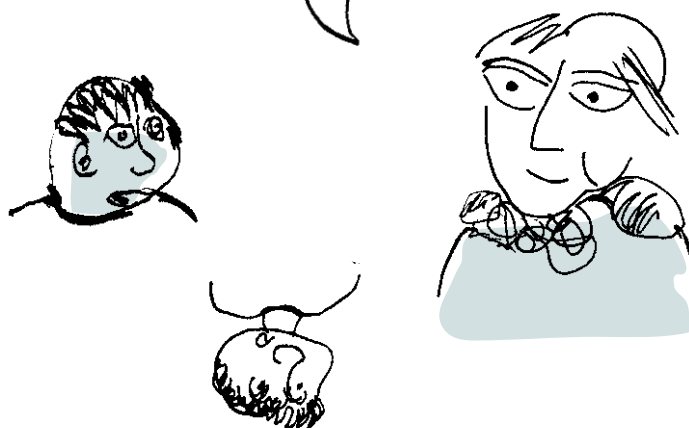
### 1. Bewoners/bewoonsters betrekken bij de besluitvorming

De reden waarom mobiliteits- en parkeer kwesties zo belangrijk zijn voor bewoners/bewoonsters is dat ze een reële impact hebben op hun dagelijks leven. Het is absoluut noodzakelijk om voor elk toekomstig ontwikkelings- of verkeersplan transparante en effectieve participatie- en communicatietrajecten op te zetten. Om de gebruikerstoegankelijkheid van het historisch centrum van Sint-Jans-Molenbeek snel te verbeteren, vragen we dan ook *een echt participatietraject bij het opstellen van het mobiliteitsplan*. Wat de parkeerplaatsen betreft en om te vermijden dat de bevolking zich gaat verzetten tegen toekomstige aanlegprojecten, is het absoluut noodzakelijk dat de gemeente het G.P.A.P. zo snel mogelijk goedkeurt en publiceert. Bovendien zal het, in afwachting van een waarschijnlijke vermindering van het aantal auto's, nu al nodig zijn om strategieën te bedenken voor de inwisselbaarheid van deze parkeerplaatsen en om rekening te houden met de komst van elektrische en hybride auto's door na te denken over oplaadpunten en parkeerplaatsen.

### 2. Een betere afbakening van verkeersruimten en bevordering van fietsgebruik

Om de veiligheid te garanderen en conflicten tussen de verschillende gebruikers/gebruiksters van de openbare ruimte te beperken en een milieuvriendelijke mobiliteit te bevorderen, pleiten wij voor een duidelijkere afbakening op maaiveldniveau tussen de verschillende vervoersmodi en een betere aanleg van fietspaden. We vragen het behoud en de ontwikkeling van alle initiatieven die gericht zijn op de bevordering van zachte mobiliteit (ProVélo, CCM, enz.).

*Wonen in een sociale woning  
maakt van ons geen  
tweederangsburgers, we hebben  
recht op fatsoenlijke huisvesting  
en een prettige buurt  
om in te wonen.*



## ⑤ Het Bevorderen van de samenwerking tussen gemeentelijke diensten en het middenveld

## ⑤ Favoriser la collaboration entre les services communaux et le secteur associatif

### *Le Conseil consultatif du logement (CCL) de Molenbeek-Saint-Jean*

#### Constats :

→ En 2008, les autorités communales ont créé le Conseil Consultatif du Logement, un organe non politisé qui réunit les acteurs de terrain du secteur associatif et du secteur public concernés par la problématique du logement ainsi que les acteurs de la santé communautaire. Le CCL est non seulement un lieu de rencontre et de réflexion, mais aussi un organe d'avis. Durant cette législature, son rôle d'avis a été fortement négligé et mis à mal par le politique. Le manque de reconnaissance et de considération dont le CCL a fait l'objet de la part du politique a engendré un malaise parmi ses membres à tel point que ces derniers ont, eux-mêmes, sollicité une rencontre avec Madame la Bourgmestre et Messieurs les Échevins du logement et du Service de l'Urbanisme.

→ À terme, ce manque de considération à l'égard du travail mené par les membres du CCL risque de démotiver leur participation active. Or, les acteurs du logement et de la santé communautaire investissent du temps et des moyens dans ce travail (représentation au sein du bureau et dans les groupes de travail).

### *De Adviesraad voor Huisvesting (ARH) van Sint-Jans-Molenbeek*

#### Bevindingen:

→ In 2008 richtte de gemeentelijke overheid de Adviesraad voor Huisvesting (ARH) op, een niet-politiek orgaan dat lokale spelers uit het middenveld en de overheidssector die zich bezighouden met huisvestingsaanleggelegenheden, evenals actoren uit de gezondheidssector, samenbrengt. De ARH is niet enkel een forum voor discussie en reflectie maar ook een orgaan dat adviezen uitbrengt. Tijdens deze legislatuur is haar adviserende rol sterk verwaarloosd en ondergraven door de politiek. Het gebrek aan erkenning en aandacht van de politici voor de ARH heeft geleid tot onrust onder haar leden, zozeer zelfs dat zij zelf om een gesprek hebben gevraagd met mevrouw de burgmeester en de heren schepenen bevoegd voor Huisvesting en Stedenbouw.

→ Op termijn dreigt dit gebrek aan aandacht voor het werk van de leden van de ARH hun actieve deelname te demotiveren. Nochtans investeren de actoren op het gebied van huisvesting en volksgezondheid tijd en middelen in dit werk (vertegenwoordiging dagelijks bestuur en in de werkgroepen).

## Recommandation :

### Revaloriser le travail du CCL et le reconnaître comme un outil utile à la prise de décision

Avec la création du CCL, l'autorité communale de Molenbeek-Saint-Jean s'est dotée d'un outil exceptionnel pour faire remonter les réalités de terrain dans le domaine du logement. Les membres du CCL disposent d'une expertise qu'ils souhaitent partager avec le pouvoir politique. *Les autorités communales devraient donc s'astreindre à mieux respecter et à tenir leur engagement à l'égard du CCL à savoir : « soumettre à l'avis préalable du CCL leurs initiatives réglementaires en matière de politique générale du logement ainsi que celles qui concerneraient un autre domaine principal mais qui auraient une incidence sur le logement ».* Les autorités communales devraient enfin utiliser le travail du CCL et ses avis comme des outils leur permettant de prendre des décisions en toute connaissance de cause dans le domaine du logement.

## La Cellule Habitat et le Service de l'Urbanisme

### Constats et recommandations :

Pour ce qui est de l'accompagnement et du traitement de certains dossiers sensibles, nos trois associations regrettent de ne pas être assez tenues au courant des stratégies mises en œuvre par l'équipe de la Cellule Habitat. Au regard de notre expérience dans le domaine de l'accompagnement des propriétaires en défaut, *nous proposons de développer une approche intégrée face à des situations complexes et récurrentes, sous forme d'une réunion trimestrielle.* Par ailleurs et pour trouver des solutions structurelles, nous aimerions pouvoir partager nos réflexions et *être mieux informés des stratégies menées par l'équipe de la Cellule Habitat.* Enfin, pour nous permettre de mener au mieux nos missions de conseils en rénovation, *nous demandons aussi à être mieux informés des stratégies et lignes directrices prises par le Service de l'Urbanisme, notamment en matière de subdivision des immeubles.*

## Aanbeveling:

### Het werk van de ARH herwaarderen en erkennen als een nuttig besluitvormingsinstrument

Met de oprichting van de ARH beschikt het gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek over een uitzonderlijk instrument om de werkelijke situatie op het terrein van huisvesting uit te spitten. De leden van de ARH beschikken over een expertise die ze willen delen met de politiek. *Het gemeentebestuur zou er zich dus toe moeten verbinden haar engagement ten aanzien van de ARH beter na te leven en te respecteren,* te weten "alle regelgevende initiatieven die betrekking hebben op het algemene huisvestingsbeleid en alle initiatieven die betrekking hebben op andere belangrijke domeinen maar een impact hebben op huisvesting, vooraf voor advies voorleggen aan de ARH". Uiteindelijk zou het gemeentebestuur het werk van de ARH en haar adviezen moeten gebruiken als hulpmiddelen om beslissingen te kunnen nemen op het gebied van huisvesting met volledige kennis van zaken.

## De Cel Huisvesting en de Dienst Stedenbouw

### Bevindingen en aanbevelingen:

Wat de ondersteuning en de behandeling van bepaalde gevoelige dossiers betreft, betreuren onze drie verenigingen dat ze onvoldoende op de hoogte worden gehouden van het beleid dat het team Cel Huisvesting voert. Met betrekking tot onze ervaring met de ondersteuning van huiseigenaars die in gebreke blijven, stellen we voor om *een geïntegreerde aanpak te ontwikkelen voor complexe en terugkerende situaties in de vorm van een driemaandelijks vergadering.* Om structurele oplossingen te vinden zouden we onze reflecties willen kunnen delen *en beter geïnformeerd worden over de aanpak van het team Cel Huisvesting.* Om ons renovatie-advieswerk zo efficiënt mogelijk te kunnen uitvoeren, zouden we tenslotte ook *beter geïnformeerd willen worden over het beleid en richtlijnen van de Dienst Stedenbouw, in het bijzonder op het gebied van de opdeling van gebouwen.*

## De transitwoningen van de Dienst Gemeentelijke Eigendommen

### Bevindingen en aanbevelingen:

In het Brussels Gewest bedraagt de gemiddelde verblijfsduur in transitwoningen 18 maanden. De leden van het Toewijzings- en Coördinatiecomité voor Transitwoningen van Sint-Jans-Molenbeek worden regelmatig geconfronteerd met situaties waarin de bewoners/bewoonsters niet binnen de opgelegde termijn worden herhuisvest. Dit is vooral het geval voor grote gezinnen met een laag inkomen. Alle Brusselse projecten voor transitwoningen kampen met hetzelfde probleem. Om totaal onrechtvaardige uitzettingen te vermijden, moet de gemeente **de gewestelijke autoriteiten waarschuwen en pleiten voor een verbenging van de wettelijke termijn van de transitwoningen.**

## De financiële steun aan verenigingen

### Bevindingen en aanbevelingen:

De gemeente Sint-Jans-Molenbeek lanceert jaarlijks oproepen voor het indienen van projecten voor verenigingen. De subsidies die aan de weerhouden projecten worden toegekend, stellen hen in staat om kleine, zeer gerichte en zeer specifieke projecten te ontwikkelen met kleine geldsommen. In het algemeen vragen we meer transparantie in de verspreiding en communicatie van deze projectoproepen, langere deadlines voor de oproepen en een vermindering van de administratieve last die gepaard gaat met projectrealisaties, in verhouding tot de toegekende bedragen.

## Les logements de transit du Service des propriétés communales

### Constats et recommandations :

En Région bruxelloise, la durée d'hébergement en logement de transit est de 18 mois. Les membres du Comité d'attribution et de coordination des logements de transit de Molenbeek-Saint-Jean se voient régulièrement confrontés à des situations dans lesquelles les hébergés n'ont pas trouvé à se reloger dans les délais impartis. C'est notamment le cas pour les grandes familles à faibles revenus. Tous les dispositifs qui offrent du logement de transit à Bruxelles se trouvent face au même problème. Pour éviter des expulsions totalement injustes, **la commune devrait alerter les autorités régionales et plaider pour une prolongation de la durée légale de l'hébergement en logement de transit.**

## Les soutiens financiers accordés aux associations

### Constats et recommandations :

Tous les ans, la commune de Molenbeek-Saint-Jean lance des appels à projets à destination des associations. Les subventions accordées aux projets retenus permettent à ces dernières de développer de petits projets très ciblés et très spécifiques, limités à de petites sommes. De manière générale, nous demandons **plus de transparence dans la diffusion et la communication de ces appels à projets, des délais d'appel plus longs et, enfin, en regard des sommes allouées, un allègement de la charge administrative liée à la réalisation des projets.**

**Dans notre immeuble de logement sociaux, de nombreux appartements sont vides alors que de nombreuses familles attendent un logement social.**



## L'entretien et les interventions techniques dans les logements tant passifs que traditionnels gérés par les bailleurs publics de Molenbeek-Saint-Jean

### Constats :

→ *Sans entretien, sans bonne utilisation ni appropriation, un bâtiment à haute performance énergétique est moins durable qu'un bâtiment traditionnel.* En ce cas, il n'atteindra pas les performances énergétiques promises dans les calculs théoriques. Aujourd'hui encore, de nombreux locataires se plaignent du mauvais fonctionnement de leur logement. À tel point qu'ils ont parfois recours à des radiateurs électriques pour se chauffer. Les locataires tant de BHPE que des logements traditionnels souffrent d'autant plus qu'ils ne se sentent ni entendus ni considérés dans leurs plaintes auprès des services compétents.

→ Les services techniques des bailleurs publics et des Agences Immobilières Sociales manquent parfois de proactivité tant pour les interventions techniques relatives aux BHPE que pour celles relatives aux logements dits traditionnels. *Les équipes manquent soit de personnel qualifié et/ou travaillent en sous-effectif.*

### Recommandations :

#### 1. Informer et accompagner les occupant-e-s de BHPE

L'information et l'accompagnement des occupant-e-s sont indispensables tout autant que la bonne conception des installations, leur entretien régulier, la bonne mise en œuvre des techniques, le paramétrage adapté des installations ou enfin l'intervention adéquate des services compétents.

#### 2. Poursuivre le programme de formation permanente du personnel qui gère l'entretien et la maintenance des BHPE

Les bailleurs et gestionnaires publics devraient poursuivre au mieux leur formation permanente en matière de BHPE et continuer les efforts entrepris pour accompagner les locataires dans l'usage et l'appropriation de ce nouveau type de logements.

## Het onderhoud en technische interventies in zowel passieve als traditionele woningen beheerd door publieke verhuurders in Sint-Jans-Molenbeek

### Bevindingen:

→ *Zonder onderhoud, zonder correct gebruik en een zich eigen maken, is een gebouw met hoge energieprestaties (HEP-gebouw) minder duurzaam dan een traditioneel gebouw.* In zulk geval haalt het niet de energieprestaties die in de theoretische berekeningen worden beloofd. Tot op de dag van vandaag klagen veel huurders dat hun woning niet naar behoren werkt, zo erg zelfs dat ze soms hun toevlucht nemen tot het gebruik van elektrische radiatoren om hun huizen te verwarmen. Huurders van zowel HEP-gebouwen als traditionele woningen lijden des te meer omdat ze zich niet gehoord of au sérieux genomen voelen door de betrokken diensten over hun klachten.

→ De technische diensten van de openbare verhuurders en de sociale verhuurkantoren zijn soms niet pro-actief, zowel wat betreft de technische interventies met betrekking tot de HEP-gebouwen als de interventies met betrekking tot de zogenaamde traditionele woningen. Het ontbreekt de teams ofwel aan gekwalificeerd personeel en/of zijn ze onderbemand.

### Raanbevelingen:

#### 1. Informatie en ondersteuning voor gebruikers/gebruiksters van HEP-gebouwen

Informatie en ondersteuning voor gebruikers/gebruiksters zijn net zo essentieel als het juiste ontwerp van de installaties, het regelmatige onderhoud ervan, het juiste gebruik van technieken, de juiste afstelling van de installaties en de juiste tussenkomst van de betrokken diensten.

#### 2. Doorgaan met het permanente opleidingsprogramma voor personeel dat instaat voor het onderhoud van HEP-gebouwen.

Publieke verhuurders en beheerders zouden maximaal hun permanente opleiding op het gebied van energiezuinige woningen moeten voortzetten en hun inspanningen doorzetten om huurders te ondersteunen bij het gebruik en het zich eigen maken van dit nieuwe type woningen.



*Pour vivre dans une maison passive, il faut un minimum d'information... ce n'est pas qu'il faut être plus intelligent, mais il faut comprendre comment ça marche.*

### 3. Évaluer la plus-value des BHPE

Pour juger de l'efficacité de ces nouveaux bâtiments en termes de confort de l'habitant-e-s, de la baisse des consommations, de la répartition des charges, des coûts énergétiques liés à la construction, nous considérons que *le temps est venu de procéder à l'évaluation de la plus-value des BHPE.*

### 4. Impliquer l'ensemble des partenaires concernés dès la conception des BHPE et en amont des projets de rénovation

Pour optimiser la performance énergétique et le confort des habitant-e-s de BHPE, nous pensons que dès la conception de ces bâtiments ou dès en amont de projets de rénovation, il est important d'*intégrer les visions et les besoins de chacun des partenaires impliqués.* Il serait en effet très intéressant de rassembler tant les bailleurs que les gestionnaires, les ingénieurs des techniques spéciales, les architectes, les futurs propriétaires et/ou locataires et encore les experts du secteur associatif autour des projets afin de leur permettre de se consulter et de partager leurs expériences respectives.

### 5. Remédier rapidement aux problèmes techniques rencontrés dans les logements publics tant traditionnels que passifs

Qu'il s'agisse d'atteindre les performances énergétiques promises par l'usage des BHPE ou qu'il s'agisse d'assurer le confort des habitant-e-s de l'ensemble des logements publics, nous prôtons le décloisonnement des services. Afin de remédier au plus vite et au mieux aux problèmes relatifs aux paramétrages des installations techniques et/ou aux vices de jeunesse des BHPE ou à la vétusté des logements traditionnels, *les bailleurs-gestionnaires et les techniciens devraient être à l'écoute de leurs occupant-e-s en les considérant comme les premiers experts de leur logement.* C'est la raison pour laquelle nous plaçons pour *une proactivité des bailleurs et des gestionnaires dans le suivi et les entretiens* nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments. Pour l'entretien des logements tant passifs que traditionnels, nous incitons les bailleurs publics et l'Agence immobilière sociale M.A.I.S à *augmenter les capacités d'intervention de leurs équipes techniques tout en leur demandant d'améliorer leur communication à l'égard des locataires.* Le contrôle des travaux réalisés par des entreprises sous-traitantes devrait être assuré par le service technique du bailleur concerné.



### 3. Evalueren van de toegevoegde waarde van HEP-gebouwen

Om de doeltreffendheid van deze nieuwe gebouwen te beoordelen op het vlak van comfort voor de bewoners, lager verbruik, lastenverdeling en de energiekosten die gepaard gaan met de bouw, is het volgens ons tijd om *de toegevoegde waarde van HEP-gebouwen te evalueren.*

### 4. Alle betrokken partners betrekken vanaf de ontwerpfase van de HEP-gebouwen en in de aanloop van renovatieprojecten.

Om de energieprestaties en het comfort van de bewoners van de HEP-gebouwen te optimaliseren, is het volgens ons belangrijk om *de visies en behoeften van alle betrokken partners al in de ontwerpfase van deze gebouwen te integreren* of al in de aanloop naar renovatieprojecten. Het zou heel interessant zijn om de verhuurders, evenals de beheerders, de ingenieurs voor speciale technologieën, de architecten, de toekomstige eigenaars en/of huurders en deskundigen uit het middenveld samen te brengen rond de projecten zodat ze elkaar kunnen raadplegen en hun respectieve ervaringen delen.

### 5. Het snel oplossen van technische problemen die zich voordoen in zowel traditionele als passieve publieke woningen.

Of het nu gaat om het bereiken van de beloofde energieprestaties door het gebruik van HEP-gebouwen of om het verzekeren van het comfort van de bewoners/bewoonsters van openbare woningen tout court: wij pleiten voor het openstellen van de diensten. Om problemen in verband met de afregelingen van technische installaties en/of de kinderziektes van HEP-gebouwen of de veroudering van traditionele woningen zo snel en doeltreffend mogelijk te verhelpen, zouden *verhuurders- beheerders en technici naar hun bewoners/bewoonsters moeten luisteren door hen als de belangrijkste deskundigen op het gebied van hun woning te beschouwen.* Om die reden roepen we verhuurders en beheerders op om met het oog op goed functionerende gebouwen *proactief op te treden in de opvolging en het noodzakelijk onderhoud.* Voor het onderhoud van zowel passieve als traditionele woningen moedigen we publieke verhuurders en het Social Verhuur Kantoor M.A.I.S. aan om *de interventiecapaciteit van hun technische teams te verhogen en vragen we hen om hun communicatie met de huurders te verbeteren.* De controle op de werkzaamheden, uitgevoerd door onderaannemers, moet worden verzekerd door de technische dienst van de betrokken verhuurder.

## Conclusion

Derrière les chiffres du mal-logement et du sans-abrisme, derrière les mauvaises conditions de vie liées à l'insalubrité, à la surpopulation, n'oublions pas qu'il y a des histoires et des vies, des hommes, des femmes, des enfants et des familles qui demandent à être entendus dans leurs désirs de vivre dignement. Ces personnes que nous rencontrons quotidiennement demandent aussi des solutions concrètes à leurs difficultés.

Devant les exigences réglementaires d'un programme régional nommé « Révolution », il y a aussi des propriétaires qui ne disposent pas des moyens financiers suffisants pour y faire face et qui risquent, un jour ou l'autre, d'être contraints de quitter la ville.

Défendre le droit à la ville pour toutes et tous dans une vision démocratique et solidaire est au cœur du travail de nos trois associations. Nous nous opposons donc farouchement à tous les projets dont les conséquences seraient l'éviction des classes populaires au profit de classes moyennes supérieures. C'est la raison pour laquelle nous demandons à la commune de Molenbeek-Saint-Jean de voter une motion contre l'ensemble des projets immobiliers qui ne tiendraient pas compte des besoins des ménages de la commune.

Chers et chères élu-e-s, chers et chères futur-e-s mandataires politiques, c'est la cinquième fois que nous nous adressons à vous pour vous demander de répondre adéquatement au besoin fondamental qu'est celui de se loger dignement à un prix abordable et d'être ainsi à même d'accéder à la santé, au bien-être, à l'enseignement et à l'emploi.

En tant que (futur-e-s) mandataires politiques, vous avez le pouvoir de faire des choix, de donner une orientation humaine et sociale à votre politique et enfin de répondre adéquatement aux besoins de vos citoyen-ne-s. Il est donc bien de votre devoir et en votre pouvoir de tout mettre en œuvre pour :

→ Augmenter le parc de logements à prix abordables et prioritairement celui des logements sociaux stricto sensu ;

→ Produire des logements destinés aux grandes familles ;

→ Faire baisser les loyers sur le parc locatif privé de Molenbeek-Saint-Jean ;

→ Élargir les compétences de la Cellule Technique de la Mission Locale de Molenbeek-Saint-Jean vers la réalisation de travaux d'isolation de l'enveloppe des bâtiments ;

→ Soutenir financièrement les propriétaires-occupants dans leurs projets de rénovation ;

→ Améliorer les processus participatifs.

Des analyses et des initiatives inspirantes qui sont développées à divers échelons (local, régional, à l'étranger) peuvent contribuer à encourager ces mesures.

*En qualité d'associations  
d'insertion par le logement  
et du Réseau Habitat,  
nous sommes vos partenaires  
pour apporter notre contribution  
à la politique du logement  
et nous comptons sur vous.*

# Conclusie

Achter de cijfers van slechte huisvesting en dakloosheid, achter de slechte levensomstandigheden die verband houden met onbewoonbaarheid en overbevolking, mogen we niet vergeten dat er levensverhalen schuilen van mannen, vrouwen, kinderen en gezinnen die vragen om gehoord te worden in hun verlangen een waardig leven te leiden. Deze mensen die we dagdagelijks ontmoeten, vragen ook om concrete oplossingen voor hun problemen.

Geconfronteerd met de wettelijke vereisten van een gewestelijk programma, genaamd «Révolution», zijn er ook huiseigenaars die over onvoldoende financiële middelen beschikken om het hoofd boven water te houden en die op de een of andere dag gedwongen dreigen te worden de stad te verlaten.

Het verdedigen van het recht op de stad voor iedereen, met het oog op democratie en solidariteit, is de kern van het werk van onze drie verenigingen. We zijn dan ook fel gekant tegen alle projecten die tot gevolg hebben dat de volksklasse wordt verdreven ten voordele van de hogere middenklasse. Daarom vragen we aan de gemeente Sint-Jans-Molenbeek om een motie aan te nemen tegen alle huisvestingsprojecten die geen rekening houden met de behoeften van de gezinnen in de gemeente.

Beste verkozenen, beste toekomstige politieke mandatarissen, dit is de vijfde keer dat we ons tot u richten om u te vragen adequaat te reageren op de fundamentele behoefte om waardig gehuisvest te worden tegen een betaalbare prijs en zo toegang te hebben tot gezondheid, welzijn, onderwijs en werkgelegenheid.

Als (toekomstige) politieke vertegenwoordigers hebt u de macht om keuzes te maken, om uw beleid een menselijke en sociale oriëntatie te geven en om gepast te reageren op de behoeften van uw burgers. Het is daarom uw plicht en het ligt binnen uw macht alles in het werk te stellen om:

→ Het aantal betaalbare woningen te vergroten met prioriteit voor sociale huisvesting,

→ Woongelegenheden voor grote gezinnen te creëren,

→ De huurprijzen van de private huurwoningen in Sint-Jans-Molenbeek te doen dalen,

→ De competenties van de Technische Cel van de Mission Locale van Sint-Jans-Molenbeek uit te breiden inzake het realiseren van isolatiewerken van de bouwschil.

→ Financiële steun te verlenen aan eigenaar-bewoners voor hun renovatieprojecten,

→ Participatietrajecten te verbeteren.

Op verschillende niveaus (lokaal, regionaal, in het buitenland) werden inspirerende analyses en initiatieven ontwikkeld die kunnen bijdragen tot/aanzetten tot deze maatregelen.

Rédaction / Redactie  
asbl Association des locataires de  
Molenbeek et Koekelberg  
&  
vzw Buurthuis Maison de quartier  
Bonnevie asbl  
&  
asbl La Rue

Traduction / Vertaling  
Kris Kaerts

Éditeur responsable /  
Verantwoordelijke uitgever  
Jean-Marie De Smet

Correction / Correctie  
Patrick Gillard  
Jean-Marie De Smet

Dessins / Tekeningen  
Axel Claes

Graphisme / Vormgeving  
Carte / Kaart  
Élise Debouny

Riso Print  
Chez Rosi



*Als verenigingen  
voor integratie door wonen  
en het Netwerk Wonen  
zijn wij uw partners in  
het leveren van onze bijdrage  
aan het woonbeleid  
en rekenen wij op u.*

## To do list

- Augmenter le parc de logements à prix abordables et prioritairement celui des logements sociaux stricto sensu ;
- Het aantal betaalbare woningen te vergroten met prioriteit voor sociale huisvesting,
- Produire des logements destinés aux grandes familles ;
- Woongelegenhed voor grote gezinnen te creëren,
- Faire baisser les loyers sur le parc locatif privé de Molenbeek-Saint-Jean ;
- De huurprijzen van de private huurwoningen in Sint-Jans-Molenbeek te doen dalen,
- Élargir les compétences de la Cellule Technique de la Mission Locale de Molenbeek-Saint-Jean vers la réalisation de travaux d'isolation de l'enveloppe des bâtiments ;
- De competenties van de Technische Cel van de Mission Locale van Sint-Jans-Molenbeek uit te breiden inzake het realiseren van isolatiewerken van de bouwschil.
- Soutenir financièrement les propriétaires-occupants dans leurs projets de rénovation ;
- Financiële steun te verlenen aan eigenaar-bewoners voor hun renovatieprojecten,
- Améliorer les processus participatifs.
- Participatietrajecten te verbeteren.

*La Rue*

### Contacts / Contacten

**La Rue**  
Rue Ransfortstraat 61  
1080 Molenbeek  
02 410 33 03  
[www.larueasbl.be](http://www.larueasbl.be)



**vzw Buurthuis  
Maison de quartier Bonnevie asbl**  
Rue Bonneviestraat 40  
1080 Molenbeek  
02 410 76 31  
[www.bonnevie40.be](http://www.bonnevie40.be)

**Association des locataires  
de Molenbeek et Koekelberg**  
Boulevard du Jubilé 54  
1080 Molenbeek  
02 410 29 65  
0486 943 085

*en meer...*

*et plus...*

Les asbl La Rue et Bonnevie soutiennent les mémorandums des couples dont elles sont membres.

Als leden steunen de vzw's La Rue en Bonnevie de memoranda van de koepels waarvan zijn lid zijn:



Rassemblement pour le droit à l'habitat (RBDH),  
Het Brussel Bond voor Recht op Wonen (BBROW)  
Mémorandum 2024  
[www.rbdh-bbrow.be](http://www.rbdh-bbrow.be)



La Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement (Fébul)  
Manifeste 2024  
[www.febul.be](http://www.febul.be)



Réseau Habitat  
Mémorandum politique 2024  
[www.habitatetrenovation.be](http://www.habitatetrenovation.be)