



RÉSOLUTION DE L'ASSEMBLÉE CITOYENNE BRUXELLOISE

LOGEMENT

RESOLUTIE VAN DE BRUSSELE BURGERASSEMBLEE

HUISVESTING

Décembre 2020

December 2020



Considérant l'objectif du mouvement citoyen Agora.Brussels de créer une Assemblée Citoyenne Bruxelloise (ACB) permanente ayant un pouvoir législatif dans la région de Bruxelles-Capitale ;

Vu le siège obtenu par Agora.Brussels au Parlement Régional de Bruxelles-Capitale lors des élections de mai 2019 ;

Considérant que le représentant d'Agora.Brussels au Parlement, Pepijn Kennis, remplit la fonction de promoteur et de porte-parole de l'Assemblée Citoyenne Bruxelloise ;

Considérant la mise en œuvre par ce mouvement, d'un premier cycle d'Assemblée entre novembre 2019 et décembre 2020 ;

Vu la désignation par tirage au sort des citoyen·nes pour le premier cycle de l'Assemblée Citoyenne Bruxelloise en octobre et novembre 2019 ;

Vu l'application des méthodes d'intelligence collective visant à donner aux participant·es de l'Assemblée Citoyenne Bruxelloise une chance égale de parler et d'arriver à des décisions constructives et collectivement soutenues, sans être influencé·es par le personnel logistique et les animateur·trices d'Agora.Brussels ou par des assembleur·istes éloquent·es ;

Vu la composition de l'ACB, à savoir : 50% de personnes se définissant en tant que femme et 50% se définissant en tant qu'homme, trois groupes d'âge (18-34 ; 35-54 ; 55 et +), trois niveaux de diplômes (secondaire inférieur ou moins ; secondaire supérieur ; études supérieures), et

Overwegende dat de burgerbeweging Agora.Brussels tot doel heeft een permanente Brusselse Burgerassemblee (BBA) op te richten, met wetgevende macht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;

Aangezien Agora.Brussels tijdens de verkiezingen van mei 2019 een zetel heeft bemachtigd in het Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;

Overwegende dat de vertegenwoordiger van Agora.Brussels in dat Parlement, Pepijn Kennis, promotor en woordvoerder is van de Brusselse Burgerassemblee ;

Overwegende dat deze beweging een eerste Assembleecyclus heeft gestart tussen november 2019 en december 2020 ;

Aangezien de burgers voor de eerste cyclus van de Brusselse Burgerassemblee in oktober en november 2019 werden geloot ;

Aangezien gesteund wordt op de collectieve intelligentie, waardoor deelnemers/deelnemers aan de Brusselse Burgerassemblee evenveel kans krijgen om het woord te nemen en om constructieve, door iedereen gesteunde beslissingen te nemen, zonder beïnvloed te worden door het logistieke personeel en de animator·en/animatrices van Agora.Brussels of door welbespraakte leden van de Assemblee ;

Aangezien de BBA divers is, met 50% die zichzelf beschouwt als vrouw en 50% als man, drie leeftijdsgroepen (18-34; 35-54; 55 en ouder), drie scholingsgraden (maxi-

ainsi reflet de la diversité de la population bruxelloise ;

Vu la 1ère réunion de l'ACB, le 30 novembre 2019 au cours de laquelle les citoyen·nes - désormais "assemblistes" - ont appris pourquoi et comment Agora a organisé l'ACB ;

Vu la 2ème réunion de l'ACB, le 11 janvier 2020 où les assemblistes ont choisi de traiter le thème du logement ;

Vu la 3ème réunion de l'ACB, le 8 février 2020 où les assemblistes ont exploré ce thème avec l'aide de divers expert·es ;

Vu la 4ème réunion de l'ACB le 7 mars 2020 au cours de laquelle les assemblistes se sont informé·es davantage et ont élaboré diverses propositions ;

Vu la séance d'information du 24 octobre 2020 expliquant les modalités de passage en ligne des sessions de l'ACB ;

Vu les séances d'échanges d'informations en ligne (du 9 au 14 novembre 2020) explorant la faisabilité des propositions évoquées ;

Vu la 5ème réunion de l'ACB le 21 novembre 2020 au cours de laquelle les assemblistes ont approfondi les différentes propositions ;

Vu la semaine de travail à distance du 25 novembre 2020 au 3 décembre 2020 durant laquelle les assemblistes ont pu commenter le travail déjà effectué ;

mum lager middelbaar, hoger middelbaar, hoger onderwijs), waardoor de BBA representatief is voor de Brusselse bevolking ;

Gezien de eerste bijeenkomst van de BBA op 30 november 2019, waarbij de leden van de Brusselse Burgerassemblee - voortaan "assemblisten" - hebben vernomen waarom en hoe Agora de BBA organiseer ;

Gezien de tweede bijeenkomst van de BBA op 11 januari 2020, waarbij de assemblisten beslisten om het thema "huisvesting" te behandelen ;

Gezien de derde bijeenkomst van de BBA op 8 februari 2020, waarbij de assemblisten dat thema hebben onderzocht met de hulp van meerdere experts ;

Gezien de vierde bijeenkomst van de BBA op 7 maart 2020, waarbij de assemblisten zich verder hebben geïnformeerd en verschillende voorstellen hebben geformuleerd ;

Gezien de informatiesessie van 24 oktober 2020 waarbij de modaliteiten werden toegelicht om de BBA-sessies online te laten verlopen ;

Gezien de online informatie-uitwisselingen (van 9 tot 14 november 2020), waarbij de haalbaarheid van de voorstellen werd onderzocht ;

Gezien de vijfde bijeenkomst van de BBA op 21 november 2020, waarbij assemblisten de voorstellen verder hebben uitgewerkt ;

Vu la 6ème et dernière réunion de l'ACB le 5 décembre 2020 où les assemblistes ont finalisé leurs propositions ;

Vu la validation en ligne du 9 décembre 2020 qui confirme l'adhésion des assemblistes à ce document final ;

L'Assemblée Citoyenne Bruxelloise adresse, à l'issue de ce premier cycle, de novembre 2019 à décembre 2020, par la voie de son porte-parole Pepijn Kennis, membre élu d'Agora.Brussels, les propositions contenues dans le présent document au Parlement, au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'au(x) ministre(s) compétent·es. Ces propositions à propos du logement à Bruxelles se déclinent autour de 4 grandes thématiques :

- Les situations précaires
- La rénovation des biens locatifs
- Les bâtiments vides
- La régulation des loyers

Gezien de telewerkweek van 25 november tot 3 december 2020, waarbij de assemblisten het verrichte werk konden bespreken ;

Gezien de zesde en laatste bijeenkomst van de BBA op 5 december 2020, waarbij de assemblisten hun voorstellen hebben afgewerkt ;

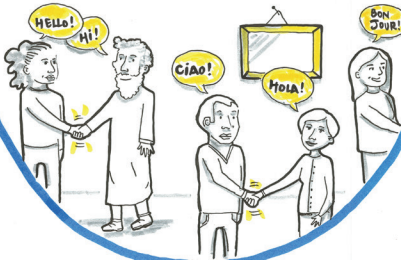
Aangezien de assemblisten op 9 december 2020 online hun goedkeuring hebben uitgesproken voor dat afgewerkte document ;

Stuurt de Brusselse Burgerassemblee, op het einde van deze eerste cyclus, van november 2019 tot december 2020, via haar woordvoerder Pepijn Kennis, verkozen lid voor Agora.Brussels, de voorstellen van onderhavig document naar het Parlement, de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de bevoegde minister(s). Deze voorstellen rond huisvesting in Brussel vallen onder vier grote categorieën:

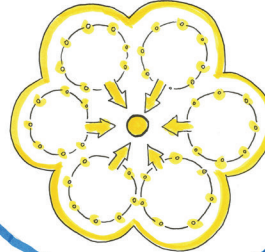
- Precaire situaties
- Renovatie van huurhuizen
- Leegstand
- Regulering van de huurmarkt

6 JOURS DAGEN DAYS

- 1.** • RENCONTRE & CADRE
• KENNISMAKING & KADER
• MEETING & FRAMEWORK



- 2.** • CHOISIR LE SUJET
• HET ONDERWERP KIEZEN
• CHOOSING THE SUBJECT



- 3.** • REPRÉSENTATIONS
du SUJET
• VERKENNING VAN HET ONDERWERP
• EXPLORING THE SUBJECT



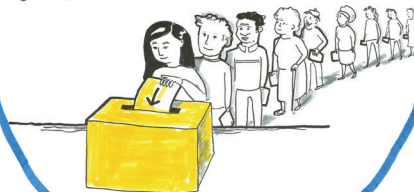
- 4.** • PROPOSITIONS
• VOORSTELLEN
• PROPOSALS



- 5.** • ÉCRITURE COLLECTIVE
• SAMEN SCHRIJVEN
• COLLECTIVE WRITING



- 6.** • VALIDATION
& EVALUATION
• VALIDATIE & EVALUATIE
• VALIDATION & EVALUATION



JUDITH
DU FAUX

**SITUATIONS
PRÉCAIRES**

-

**PRECAIRE
SITUATIES**

Parce que la Région de Bruxelles-Capitale a un rôle à jouer dans la garantie du droit au logement et que l'accès au logement est un moyen pour lutter contre la précarité, l'Assemblée Citoyenne Bruxelloise a fait de la problématique de la précarité un de ses quatre grands chantiers.

PROPOSITION 1

VEILLER À L'EFFECTIVITÉ DU RÔLE DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE DANS L'ACCÈS AUX LOGEMENTS DES PERSONNES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ

Constats

- Sachant que l'article 23 de la Constitution affirme, entre autres, que toute personne a droit à un logement décent, mais que ce droit n'est pas suffisamment appliqué et effectif en Région Bruxelles-Capitale ;
- Sachant que les personnes en situation de précarité ont un accès plus difficile au logement que le reste de la population.

Objectif

Nous estimons :

- que la Région de Bruxelles-Capitale doit assumer un rôle spécifique dans la garantie du droit au logement ;
- qu'elle doit garantir et simplifier l'accès au logement pour les personnes en situation de précarité. Par exemple, en faisant la promotion des logements mixtes (des logements privés mélangés avec logements sociaux) et des logements inclusifs (des logements adaptés aux personnes précarisées).

Proposition

C'est pourquoi, selon nous :

- Un arsenal juridique (astreintes, ordonnances...) pour défendre le droit au logement pour toutes au niveau régional est à mettre en place ;

Omdat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een rol speelt in het recht op huisvesting en omdat toegang tot huisvesting een middel is om te strijden tegen bestaanonzekerheid, is deze strijd een van de vier grote werven van de Brusselse Burgerassemblee.

VOORSTEL 1

EEN DOELTREFFENDE ROL WAARBORGEN VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST IN DE TOEGANG TOT HUISVESTING VOOR KWETSBARE PERSONEN

Vaststellingen

- Wetende dat artikel 23 van de Grondwet onder andere stelt dat ieder recht heeft op behoorlijke huisvesting, maar dat dat recht niet werkelijk wordt toegepast in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Wetende dat het voor kwetsbare personen moeilijker is dan voor de rest van de bevolking om toegang te krijgen tot huisvesting.

Doelstelling

Wij oordelen:

- Dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een specifieke rol moet spelen in het garanderen van het recht op huisvesting.
- Dat het Gewest de toegang tot huisvesting voor kwetsbare personen moet garanderen en vereenvoudigen, bijvoorbeeld, door het bevorderen van gemengde huisvesting (privéwoningen gemengd met sociale woningen) en inclusieve huisvesting (aangepaste huisvesting voor kwetsbare personen).

Voorstel

Daarom moet volgens ons:

- Via een juridisch arsenaal (dwangsommen, ordonnances, enzovoort) voor ieder het recht op huisvesting in het Gewest verdedigd worden.

- Un taux de logements mixtes est à respecter et un accompagnement psycho-médico-social adapté aux personnes en situation de précarité doit y être mis sur pied ;
- Le travail des ONG et des associations, tel que celui mené par "Housing First" doit être soutenu par la Région ;
- Une opportunité de rénovations professionnalisantes devrait être donnée aux propriétaires ou aux locataires dans une logique d'autonomisation (apprentissage de compétences utilisables dans un cadre professionnel).

PROPOSITION 2

VISER LA FIN DE LA PRÉCARITÉ GRÂCE À UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Constats

- Sachant que le bien-être du/de la citoyen·ne dans son droit au logement est inscrit comme une priorité de la Région, mais que les différents niveaux de pouvoir n'assument pas suffisamment cette responsabilité de manière effective, notamment parce qu'ils se partagent sa mise en œuvre ;
- Sachant que la complexité de l'administration freine l'accès au logement des personnes en situation précaire ;
- Sachant que des personnes fragilisées sont exclues (discrimination, spéculation immobilière qui rend les prix prohibitifs, etc.) du droit au logement ;
- Sachant que les personnes âgées et/ou fragilisées manquent de logements adaptés et de suivi humain.

Objectif

Nous estimons que la Région de Bruxelles-Capitale doit simplifier l'accès au logement et proposer un accompagnement social visant à la fin de la précarité.

- Een bepaalde graad van gemengd wonen worden ingevoerd, naast een psychologische, medische en sociale begeleiding van kwetsbare personen.
- Het Gewest ngo's en verenigingen zoals "Housing First" ondersteunen.
- Professionele renovatiediensten worden geboden aan eigenaars/eigenaressen of huurders/huursters, om ze zelfstandiger te maken (aanleren van competenties die ze professioneel kunnen gebruiken).

VOORSTEL 2

KOMAF MAKEN MET BESTAANSONZEKERHEID DOOR SOCIALE BEGELEIDING

Vaststellingen

- Wetende dat het welzijn van de burger op het vlak van het recht op huisvesting een prioriteit is voor het Gewest, maar dat de machtsniveaus hun verantwoordelijkheid onvoldoende doeltreffend opnemen, onder andere omdat de uitwerking ervan versnipperd is.
- Wetende dat kwetsbare personen minder vlot toegang tot huisvesting hebben doordat de overheid complex georganiseerd is.
- Wetende dat kwetsbare personen geen toegang hebben tot huisvesting (discriminatie, vastgoedspeculatie die de prijzen opdrijft, enzovoort).
- Wetende dat er onvoldoende aangepaste woningen zijn en menselijke opvolging is voor ouderen en kwetsbare personen.

Doelstelling

Wij oordelen dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de toegang tot huisvesting moet vereenvoudigen en in een sociale begeleiding moet voorzien om komaf te maken met bestaansonzekerheid.

Proposition

C'est pourquoi, selon nous :

- Un regroupement des demandes de logements sociaux et une gestion centralisée doivent être réalisées ;
- Une coordination des initiatives et des contrôles/contraintes liées au logement doit être faite ;
- Des actions doivent être menées pour renforcer des initiatives de type "Housing First" et permettre de développer un logement inclusif (concept de logement adapté aux personnes précarisées) et mixte (espace dans lequel les logements privés sont mélangés avec logements sociaux).

Voorstel

Daarom moeten, volgens ons:

- De aanvragen voor sociale woningen gegroepeerd en centraal beheerd worden.
- De initiatieven gecoördineerd worden en er controles/beperkingen qua huisvesting opgelegd worden.
- Initiatieven zoals "Housing First" ondersteund worden met het oog op inclusieve huisvesting (aangepast wonen voor kwetsbare personen) en gemengde huisvesting (privéwoningen gemengd met sociale woningen).

**RÉNOVATION
DES BIENS
LOCATIFS**

-

**RENOVATIE
VAN HUUR-
HUIZEN**

Parce que la rénovation des biens locatifs est un processus complexe qui met en interaction les propriétaires et les pouvoirs publics, l'Assemblée Citoyenne Bruxelloise a fait de la problématique de la rénovation des biens locatifs un de ses quatre grands chantiers.

PROPOSITION 1 **SOUTENIR LA RÉNOVATION DE BIENS LOCATIFS PAR LA COLLABORATION PUBLIC-PRIVÉ**

Constats

- Sachant qu'il y a un manque de biens de qualité à prix accessibles pour tou-tes (personnes en situation précaire, etc.) ;
- Sachant que la qualité d'un bien est liée à l'infrastructure sanitaire, la sécurité, l'humidité, la lumière naturelle, les critères de capacité énergétique, l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- Sachant qu'il y a de nombreux biens vides qui ont besoin de rénovations ;
- Sachant que les propriétaires n'ont pas toujours les moyens de rénover et que cela demande beaucoup d'efforts de leur part.

Objectif

Nous estimons que la Région Bruxelles-Capitale doit permettre et favoriser la rénovation de biens locatifs par une collaboration public-privé.

Nos objectifs consistent à :

- Fournir suffisamment de biens de qualité à un prix accessible pour tou-tes ;
- Inciter / motiver / aider les propriétaires à rénover leurs biens ;
- Prendre soin du bâti existant pour qu'il ne se d grade pas ;
- Faire appliquer les lois existantes en la matière ;
- Concentrer les rénovations sur les critères minimaux de viabilité et de performance énergétique.

Omdat de renovatie van huurhuizen complex is en interactie vraagt tussen eigenaars/eigenaressen en de overheid, is dit thema een van de vier grote werven van de Brusselse Burgerassemblee.

VOORSTEL 1 **DE RENOVATIE VAN HUURHUIZEN ONDERSTEUNEN VIA PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING**

Vaststellingen

- Wetende dat er onvoldoende woningen zijn aan voor iedereen toegankelijke prijzen (kwetsbare personen, enzovoort).
- Wetende dat de kwaliteit van een woning afhangt van de sanitaire uitrusting, de veiligheid, de vochtigheid, het natuurlijk licht, de energieprestaties en de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit.
- Wetende dat er vele woningen leeg staan en gerenoveerd moeten worden.
- Wetende dat de eigenaars/eigenaressen hier niet altijd de middelen voor hebben en renovaties aanzienlijke inspanningen vragen van hen.

Doelstellingen

Wij oordelen dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet toelaten en bevorderen dat huurhuizen worden gerenoveerd in het kader van een publiek-private samenwerking.

Wij hebben tot doel:

- voldoende kwaliteitsvolle woningen aan te bieden aan een voor iedereen toegankelijke prijs;
- eigenaars/eigenaressen aan te sporen, te motiveren en te helpen om hun woningen te renoveren;
- de bestaande woningen zorgvuldig te gebruiken om verval tegen te gaan;
- de bestaande wetten hieromtrent te handhaven;
- via renovaties in de eerste plaats de minimumeisen qua woonbaarheid en energieprestaties te halen.

Proposition

C'est pourquoi, selon nous, la rénovation des biens locatifs doit faire l'objet d'une collaboration public-privé qui se traduit par :

- La mise en place d'un service qui peut accompagner l'ensemble du processus de rénovation (aider à la gestion administrative pour introduire les demandes et/ou exécuter les travaux) des biens locatifs pour qu'ils répondent aux exigences minimales / critères minimaux de viabilité tels que définis dans le code bruxellois du logement (ce service n'implique pas forcément de créer une nouvelle entité mais bien de faciliter l'accès aux primes, d'alléger la procédure et de la rendre plus efficace) ;
- La promotion des services et soutiens qui existent pour les rendre accessibles à tou.tes ;
- L'accès à un audit gratuit pour définir l'état de l'immeuble par rapport aux critères minimaux de viabilité et de performance énergétique. L'audit peut être demandé par le/la propriétaire ou le/la locataire ;
- La possibilité laissée au propriétaire de choisir s'il/elle fait les travaux lui/elle-même ou s'il/elle les fait exécuter grâce à l'accompagnement de ce service ;

S'il/elle a recours au service de la Région Bruxelles-Capitale, c'est dans le cadre d'une collaboration publique avec le secteur privé qui implique que :

- » C'est le service qui accompagne l'ensemble du processus de rénovation qui sélectionne le/la prestataire des rénovations ;
- » Le propriétaire s'engage à respecter les critères minimaux de viabilité. Il/elle recevra en fin de rénovation un certificat de conformité du bien par rapport à ces critères ;
- » Le/la propriétaire est tenu-e de respecter la grille indicative des loyers publiée par la Région Bruxelles-Capitale ;
- » Le/la propriétaire ne pourra pas augmenter le loyer après les travaux si le bien était déjà loué au moment de la rénovation.

Voorstel

Daarom moeten huurhuizen, volgens ons, via publiek-private samenwerking worden gerenoveerd. Dat betekent:

- Dat een dienst moet worden opgericht die de volledige renovatie kan begeleiden (hulp bij administratieve stappen voor het aanvragen en/of uitvoeren van de werken) van huurwoningen zodat ze beantwoorden aan de minimumeisen en -criteria qua bewoonbaarheid zoals beschreven in de Brusselse Huisvestingscode. (Deze dienst is niet noodzakelijk een nieuwe entiteit. De procedure om premies aan te vragen moet wel gemakkelijker, lichter en doeltreffender worden.)
- Dat bestaande diensten en vormen van steun gepromoot moeten worden zodat iedereen er toegang toe krijgt.
- Dat er gratis audits moeten komen om de toestand van een gebouw vast te stellen in het licht van de minimale criteria qua leefbaarheid en energieprestaties. Deze audit kan aangevraagd worden door de eigenaar/eigenares of de huurder/huurster.
- De eigenaar/eigenares kan kiezen om zelf de werken uit te voeren of ze te laten uitvoeren onder begeleiding van deze dienst.

Als hij/zij zich wendt tot deze dienst van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vindt de renovatie plaats binnen een publiek-private samenwerking. Dat betekent dat:

- » De dienst het volledige renovatieproces begeleidt en het renovatiebedrijf kiest.
- » De eigenaar/eigenares zich ertoe engageert de minimale criteria qua bewoonbaarheid na te leven. Daartoe ontvangt hij/zij na de renovatie een gelijkvormigheidsattest voor de woning.
- » De eigenaar/eigenares de indicatieve huurprijzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet naleven.
- » De eigenaar de huurprijs niet mag optrekken na de werken als de woning tijdens de renovatie al verhuurd werd.

Financement de la proposition

- Si les travaux de rénovation sont effectués par le nouveau service, ils seront partiellement financés par les budgets publics pour les mesures de relance économique, la rénovation des anciens logements, la réalisation des objectifs climatiques (European Green Deal) ;
- Le nouveau service garantira que toutes les primes existantes auxquelles le/la propriétaire ou demandeur.euse a droit, soient appliquées (sans que le/la propriétaire ait à soumettre ses demandes de primes à divers organismes);
- Une partie du financement sera généré par une partie du revenu locatif (durée et % selon la situation du/de la propriétaire). Le nouveau service fait une proposition au propriétaire à cet égard ;
- Le/la propriétaire s'engage à effectuer les paiements mensuels convenus, même si, pendant la période de paiement, le revenu locatif serait interrompu (résiliation du bail par le/la locataire).

Financiering van het voorstel

- Indien de renovatiewerken uitgevoerd worden door de nieuwe dienst, worden deze deels gefinancierd met publieke budgetten voor economische relancemaatregelen, voor de renovatie van oude woningen, voor het behalen van de klimaatdoelstellingen (Europese Green Deal);
- De nieuwe dienst zorgt ervoor dat alle bestaande premies waar de eigenaar / aanvrager recht op heeft, worden toegepast (zonder dat de eigenaar zijn premie aanvragen bij verschillende instanties hoeft in te dienen);
- Bijkomende financiering wordt gegenereerd door (een deel van) de huurinkomsten (duurtijd en % afhankelijk van de situatie van de eigenaar). De nieuwe dienst doet hierover een voorstel aan de eigenaar;
- De verhuurder stemt ermee in om de overeengekomen maandelijkse betalingen te doen, zelfs als tijdens de betalingstermijn de huuropbrengsten zouden worden onderbroken (beëindiging van de huur door de huurder).

**BÂTIMENTS
VIDES**

-

**LEEGSTAANDE
GEBOUWEN**

Parce que le droit au logement est un droit fondamental, nous estimons qu'il doit être une priorité. Et parce qu'il y a un nombre important de bâtiments vides à Bruxelles qui pourraient contribuer à la réalisation de ce droit, l'Assemblée Citoyenne Bruxelloise a fait de cette problématique un de ses quatre grands chantiers.

Les trois propositions ci-dessous sont à lire comme un processus visant à :

- Inventorier adéquatement les bâtiments vides ;
- Éviter qu'ils soient inoccupés :
 - » En favorisant leur occupation par des projets ayant une finalité sociale ou l'habitation par des personnes en situation précaire ;
 - » Par des voies répressives ;

PROPOSITION 1

AMÉLIORER L'INVENTAIRE DES BÂTIMENTS VIDES À BRUXELLES

Constats

- Sachant qu'en ce domaine, il n'y pas de réglementation identique entre les différentes communes de la Région Bruxelles-Capitale ;
- Sachant que les communes sont tenues de faire l'inventaire des bâtiments vides sur leur territoire et de le transmettre à la Région Bruxelles-Capitale mais qu'elles ne le font pas de manière systématique ;
- Sachant que l'on estime à 9% les logements inoccupés et à 10% les logements sociaux inoccupés en Région Bruxelles-Capitale ;
- Sachant qu'il existe de nombreux espaces vides au-dessus des commerces.

Objectif

Nous estimons qu'il y a un manque de structure dans l'inventaire, le suivi et la gestion des bâtiments vides et soutenons donc l'initiative de la

Omdat het recht op huisvesting een grondrecht is, oordelen wij dat dit een prioriteit moet zijn. En omdat er in Brussel veel leegstaande gebouwen staan die kunnen bijdragen tot dat recht, is dit thema een van de vier grote werven van de Brusselse Burgerassemblee.

De drie voorstellen hieronder vormen een proces waarmee:

- leegstaande gebouwen correct in kaart worden gebracht;
- leegstand wordt vermeden:
 - » door sociale projecten of kwetsbare personen erin onder te brengen;
 - » door bestraffing.

VOORSTEL 1

DE LEEGSTAANDE GEBOUWEN IN BRUSSEL BETER IN KAART BRENGEN

Vaststellingen

- Wetende dat elke gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op dat vlak een eigen regelgeving kent.
- Wetende dat de gemeentes een inventaris moeten maken van de leegstaande gebouwen op hun grondgebied, die ze moeten bezorgen aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maar dat ze dat niet systematisch doen.
- Wetende dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar schatting 9% van de woningen en 10% van de sociale woningen leeg staan.
- Wetende dat er veel leegstand bestaat boven handelszaken.

Doelstelling

Wij oordelen dat de inventaris, de opvolging en het beheer van leegstaande gebouwen onvoldoende gestructureerd zijn en steunen dus het initiatief van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om de inventaris van leegstaande gebouwen in 2021 te centraliseren.

Région Bruxelles-Capitale qui prévoit de centraliser l'inventaire des bâtiments vides en 2021.

Raison pour laquelle notre première proposition vise à inventorier efficacement les bâtiments vides à Bruxelles.

Proposition

C'est pourquoi, selon nous :

- Il est nécessaire de mettre en place un inventaire centralisé et consultable par tout.e citoyen.ne ;
- Un unique service public pourvu adéquatement en ressources humaines devrait à la fois s'occuper de recenser et de gérer l'attribution de ces bâtiments vides ;
- La Région Bruxelles-Capitale serait l'acteur approprié pour créer cet inventaire et ce, à la fois parce qu'elle permettra une meilleure centralisation des informations, mais aussi parce qu'elle serait moins susceptible d'être influencée par différents lobbies ;
- Les communes devraient transmettre à la Région la liste des bâtiments vides qui leur appartiennent pour qu'ils figurent dans cet inventaire ( coles, logements sociaux, etc.) ;

PROPOSITION 2 OCCUPER LES B TLEMENTS VIDES

Constats

- Sachant qu'il y a un grand besoin de logements pour des personnes en situation de précarité (4000 sans-abris, 49.135 familles sur les listes d'attente pour des logements sociaux) ;
- Sachant qu'on estime que 9% des logements et 10% des logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale sont inoccupés ;
- Sachant que les communes ne sont pas obligées de faire en sorte que les bâtiments vides présents sur leur territoire ou en leur possession soient occupés ;
- Sachant que le droit de gestion publique est rarement utilisé ;

Daarom stuurt ons eerste voorstel erop aan om de leegstaande gebouwen in Brussel doeltreffend in kaart te brengen.

Voorstel

Daarom moet, volgens ons:

- Een gecentraliseerde inventaris worden aangeemaakt die elke burger kan raadplegen.
- Er  en overheidsdienst komen die over voldoende mensen beschikt deze lege gebouwen in kaart brengen en de toekenning ervan beheren.
- Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als stakeholder bij uitstek deze inventaris opmaken, omdat de informatie zo beter gecentraliseerd wordt, maar ook omdat het Gewest minder beïnvloed zou worden door lobbywerk.
- De gemeentes aan het Gewest de lijst bezorgen van leegstaande gebouwen die ze bezitten, zodat ze in de inventaris kunnen worden opgenomen (scholen, sociale woningen, enzovoort).

VOORSTEL 2 LEEGSTAANDE BRUIKEN

GEBOUWEN GE-

Vaststellingen

- Wetende dat er veel kwetsbare personen zijn die een woning nodig hebben (4000 daklozen, 49 135 gezinnen op wachtlijsten voor een sociale woning).
- Wetende dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar schatting 9% van de woningen en 10% van de sociale woningen leeg staan.
- Wetende dat gemeenten niet verplicht zijn om leegstaande gebouwen op hun grondgebied of in hun bezit te gebruiken.
- Wetende dat het openbaar beheersrecht slechts zelden wordt gebruikt.
- Wetende dat het recht om verlaten gebouwen op te vorderen (wet-Onkelinx) slechts zelden wordt gebruikt.
- Wetende dat de vordering tot staking goed lijkt te werken om eigenaars/eigenaressen te ver-

- Sachant que le droit de réquisition des bâtiments vides (loi Onkelinx) est rarement utilisé ;
- Sachant que l'action en cessation semble bien fonctionner pour obliger des propriétaires à mettre sur le marché locatif leurs logements vides ;
- Sachant que lorsque des soutiens publics sont octroyés, c'est souvent au profit de riches acteurs du marché immobilier qui n'agissent qu'après avoir reçu des subventions.

Objectif

Nous estimons :

- Qu'il faut davantage valoriser/rénover/occuper les bâtiments vides que ce soit via une occupation temporaire ou pérenne ;
- Qu'il faut mettre les bâtiments vides à disposition des organisations et des catégories de personnes qui en ont le plus besoin.

Des raisons pour lesquelles nous estimons que ces espaces doivent être utilisés en priorité pour remplir des finalités sociales, et cela, notamment, afin d'éviter la hausse des prix induite par les investissements publics obtenus par le secteur privé.

Proposition

C'est pourquoi selon nous, il faudrait :

- Octroyer des subsides régionaux aux communes afin de les soutenir dans la rénovation des bâtiments vides, notamment les 10% de logements sociaux inoccupés ;
- Privilégier l'occupation des bâtiments pour des personnes dans des situations précaires qui relèvent de l'urgence ;
- Qu'une cellule de contrôle mette les bâtiments vides à disposition de projets à finalité sociale en respectant l'échelle de priorité suivante :
 1. En permettant à des associations citoyennes de rénover des bâtiments vides contre une occupation temporaire ;
 2. En utilisant le droit de réquisition des bâtiments vides qui permettrait de loger des personnes sans domicile fixe (loi Onkelinx) ;

plichten om hun leegstaande woningen aan te bieden op de huurmarkt.

- Wetende dat eventuele overheidssteun vaak rijke vastgoedstakeholders ten goede komt, die slechts met subsidies initiatief nemen.

Doelstellingen

Wij oordelen:

- Dat leegstaande gebouwen meer opgeknapt en gerenoveerd moeten worden, en tijdelijk of permanent gebruikt.
- Dat leegstaande gebouwen ter beschikking moeten worden gesteld van de organisaties en personen die er het meest behoefte aan hebben.

Daarom oordelen wij dat deze ruimtes prioritair met een sociaal oogmerk moeten worden gebruikt, onder andere om prijsstijgingen tegen te gaan omdat de overheid de privésector steunt.

Voorstel

Daarom moet(en) volgens ons:

- Het Gewest de gemeentes subsidiëren ter ondersteuning van de renovatie van leegstaande gebouwen, met name de 10% leegstaande sociale woningen.
- Kwetsbare personen met een dringende behoefte voorrang krijgen om die gebouwen te gebruiken.
- Een controlecel de leegstaande gebouwen ter beschikking stellen van projecten met een sociaal oogmerk, volgens de volgende prioriteiten:
 1. Burgerverenigingen moeten leegstaande gebouwen mogen renoveren in ruil voor een recht op tijdelijk gebruik.
 2. Het recht op opvordering van verlaten gebouwen moet toegepast worden om daklozen gedurende onderdak te bieden (wet-Onkelinx).
 3. Gemeentes moeten vorderingen tot staking indienen.
 4. Gemeentes en het Gewest moeten een beroep doen op het openbaar beheersrecht.
 5. De Staat moet controle krijgen over gebouwen

3. En utilisant le droit des communes de réaliser des actions en cessation ;
4. En utilisant le droit de gestion publique des communes et de la Région ;
5. En permettant à l'Etat de prendre le contrôle de bâtiments abandonnés depuis plus de 2 ans (en s'inspirant de la loi Tübingen) ;
6. En incitant l'aménagement d'un accès séparé pour les nombreux logements vides situés au-dessus des commerces après avoir étudié les obstacles à la mise en location de ces logements.

PROPOSITION 3

RÉDUIRE LES TEMPS D'INOCCUPATION DES BÂTIMENTS

Constats

Sachant que les amendes liées à l'inoccupation des bâtiments ne sont pas régulièrement encaissées, ce qui est notamment dû à la difficulté de retrouver les propriétaires.

Objectif

Nous estimons important de renforcer les actions à même de diminuer l'inoccupation des bâtiments.

Proposition

C'est pourquoi, selon nous :

- La durée tolérée d'inoccupation des bâtiments doit être raccourci ;
- Une législation qui distingue les propriétaires en fonction du nombre de bâtiments vides en leur possession doit être adoptée ;
- Les taxes (communales) et amendes (régionales) qui concernent les bâtiments vides doivent être appliquées de façon beaucoup plus systématique.

die al langer dan twee jaar verlaten zijn (cfr. wet-Tübingen).

6. Een aparte ingang moet worden gemaakt naar de vele leegstaande woningen boven handelszaken, na analyse van de obstakels om deze woningen te verhuren.

VOORSTEL 3

GEBOUWEN MINDER LANG LATEN LEEGSTAAN

Vaststellingen

Wetende dat de boetes voor leegstand niet vaak worden geïnd, onder andere omdat het moeilijk is om de eigenaars/eigenaressen te vinden.

Doelstelling

Wij oordelen dat we meer moeten doen om leegstand te voorkomen.

Voorstel

Daarom moet(en), volgens ons:

- De gedoogtermijn voor leegstand wordt ingekort.
- De wetgeving onderscheid maken tussen eigenaars volgens het aantal leegstaande gebouwen in hun bezit.
- De (gemeentelijke) taksen en (gewestelijke) boetes met betrekking tot leegstaande gebouwen veel systematischer worden geïnd.

**RÉGULATION
DES LOYERS**

-

**REGULERING
VAN DE
HUURMARKT**

Parce que la Région de Bruxelles-Capitale a un rôle à jouer dans la garantie au droit du logement et que l'encadrement des pratiques locatives en ce domaine y joue un rôle important, l'Assemblée Citoyenne Bruxelloise a fait de la problématique de la régulation des loyers un de ses quatre grands chantiers.

PROPOSITION 1

TAXATION DES LOYERS EFFECTIFS COMME REVENU DU PROPRIÉTAIRE, SUITE À UNE MODIFICATION DE LA DÉCLARATION DE REVENUS

Constats

- Sachant que les propriétaires sont actuellement taxé-es via le précompte immobilier sur des montants correspondant aux loyers de 1975 ;
- Sachant que les baux censés être inscrits à la commune par le propriétaire ne le sont pas toujours ;
- Sachant que l'Etat belge est actuellement dans l'incapacité de connaître les loyers réels pratiqués par les propriétaires, et ce malgré la tentative de mettre en place certains systèmes pour remédier à cette lacune ;

De tout cela découle l'incapacité actuelle de l'Etat Belge à imposer les loyers réellement pratiqués.

De plus, considérant que :

- La location est une réalité considérable à Bruxelles car elle concerne 60% des logements ;
- Les prix des loyers sont influencés par la dynamique de l'offre et la demande et que par exemple, la situation de Bruxelles-Capitale (en tant que capitale européenne) a contribué à l'augmentation des loyers et des prix des biens ;
- Les loyers ont augmenté plus vite que le coût de la vie ;
- Certains locataires souhaitent devenir propriétaires mais n'ont pas les moyens de le faire ;

Omdat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een rol speelt in het recht op huisvesting en omdat de omkadering van de verhuurmarkt hiervoor van groot belang is, is deze strijd een van de vier grote werven van de Brusselse Burgerassemblee.

VOORSTEL 1

BELASTING VAN DE WERKELIJKE HUURPRIJZEN ALS INKOMSTEN VOOR DE EIGENAAR/EIGENARES, NA WIJZIGING VAN DE BELASTINGAANGIFTE

Vaststellingen

- Wetende dat verhuurders momenteel belasting betalen onder de vorm van onroerende voorheffing op bedragen die overeenstemmen met de huurprijzen van 1975.
- Wetende dat de eigenaar de huurovereenkomst niet altijd registreert, terwijl dat wel zou moeten.
- Wetende dat de Belgische Staat momenteel de werkelijke huurprijzen niet kan kennen, hoewel vaker is gepoogd om deze lacune op te vullen.

Daaruit volgt dat de Belgische Staat de werkelijke huurinkomsten niet kan belasten.

Bovendien overwegende dat:

- Verhuring in Brussel schering en inslag is: 60% van de woningen worden verhuurd.
- De huurprijzen beïnvloed worden door vraag en aanbod, en dat bijvoorbeeld de situatie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (als Europese hoofdstad) bijgedragen heeft tot de stijging van de huur- en vastgoedprijzen.
- De huurprijzen sterker zijn gestegen dan de kosten van levensonderhoud.
- Dat bepaalde huurders/huursters eigenaar/eigenares willen worden, maar daar de middelen niet toe hebben.

Objectif

Nous estimons :

- Qu'il est important de rendre les loyers plus équitables ;
- Qu'il est important de donner à la Région Bruxelles-Capitale les moyens de connaître les loyers réellement pratiqués ;

Proposition

C'est pourquoi, selon nous :

- Les propriétaires et les locataires doivent signaler les loyers perçus et payés dans leur déclaration fiscale ;
- Le ministre-président de la Région Bruxelles-Capitale doit porter la proposition en comité de concertation de telle manière à ce que les loyers perçus soient inclus dans la déclaration fiscale du propriétaire, qui serait dès lors taxé sur ses revenus plutôt que sur le revenu cadastral (sachant que la composition d'une déclaration de revenu est une compétence dépendant du niveau fédéral) ;
- C'est au locataire plutôt qu'au propriétaire d'inscrire son bail à la commune.

PROPOSITION 2

LA CRÉATION D'UN SERVICE DE MÉDIATION ET D'UN PERMIS DE LOCATION

Constats

- Sachant que la négociation peut être difficile entre propriétaires et locataires, et qu'un rapport de force défavorable au locataire a des conséquences sur la garantie locative, les conditions du bail, la salubrité du logement et le prix du loyer ;
- Sachant que dans la négociation parfois difficile entre propriétaires et locataires, les deux parties ne sont pas suffisamment informées de leurs droits et obligations, et ne savent pas forcément où trouver l'information ;
- Sachant que malgré les obligations légales existantes entre locataires et propriétaires ainsi que

Doelstellingen

Daarom oordelen wij:

- Dat de huurprijzen billijker moeten worden.
- Dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de middelen moet krijgen om de werkelijke huurprijzen te kennen.

Voorstel

Daarom moet(en), volgens ons:

- De eigenaars en huurders de ontvangen en betaalde huurgelden in hun belastingaangifte opgeven.
- De minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het voorstel naar het Overlegcomité brengen, zodat geïnde huurgelden opgenomen worden in de belastingaangifte van de eigenaar, die aldus belast zou worden op zijn of haar inkomsten en niet op het kadastraal inkomen (wetende dat de structuur van de belastingaangifte een federale bevoegdheid is).
- Dat de huurder en niet de eigenaar de huurovereenkomst registreert bij de gemeente.

VOORSTEL 2

OPRICHTING VAN EEN BEMIDDELINGSDIENST EN INVOERING VAN EEN VERHUURVERGUNNING

Vaststellingen

- Wetende dat de onderhandelingen tussen eigenaar en huurder moeizaam kunnen verlopen en dat een ongunstige machtsverhouding voor de huurder gevolgen heeft voor de huurwaarborg, -prijs en -voorwaarden, en voor de bewoonbaarheid van de woning.
- Wetende dat tijdens die soms moeizame onderhandelingen tussen eigenaar en huurder, beide partijen onvoldoende hun rechten en plichten kennen en niet altijd weten waar ze inlichtingen kunnen inwinnen.
- Wetende dat in weerwil van de wettelijke verplichtingen tussen huurders en eigenaars, en van ondersteunende instanties, de wetten en ordonnanties hieromtrent niet altijd worden nageleefd.

l'existence d'organismes de soutien, les lois et ordonnances concernant ces matières ne sont pas toujours respectées ;

Objectif

Nous estimons :

- Que les locataires et les propriétaires devraient être mieux informés de leurs droits et obligations, et que ceux-ci doivent être mieux défendus et appliqués ;
- Que les lois existantes devraient être mieux appliquées afin :
 - » Qu'un équilibre soit trouvé dans la négociation entre les locataires et les propriétaires ;
 - » Que les personnes en situations précaires soient mieux protégées ;
- Qu'un ajustement du loyer à l'état du bien devrait être mis en œuvre ;
- Qu'il faut équilibrer le rapport de force entre les deux parties en augmentant le pouvoir de négociation du locataire ;

Proposition

C'est pourquoi, selon nous :

- Les droits des locataires et propriétaires doivent être annexés aux baux ;
- Un permis de location indiquant le PEB, et lié à la salubrité du bien (revu tous les neuf ans pour les baux de longue durée) doit être introduit ;
- Un service de médiation doit être créé pour :
 - » Expliquer la loi aussi bien aux locataires qu'aux propriétaires ;
 - » Informer les citoyen-nes sur leurs droits et moyens juridiques à leur disposition ;
 - » Proposer des médiations pour régler des conflits ;
 - » Renvoyer certaines situations vers la justice si nécessaire ;
- Par ailleurs, ce service serait :
 - » Un service de proximité allant à la rencontre des citoyen-nes ;
 - » À même d'offrir un accompagnement personnalisé, au besoin, dans la mise en œuvre

Doelstellingen

Wij oordelen:

- Dat huurders/huursters en eigenaars/eigenaressen beter geïnformeerd zouden moeten zijn over hun rechten en plichten, en dat deze beter verdedigd en toegepast moeten worden.
- Dat de bestaande wetgeving beter toegepast moet worden om:
 - » Een evenwicht te vinden in de onderhandelingen tussen huurder/huurster en eigenaar/eigenares.
 - » Kwetsbare personen beter te beschermen.
- Dat de huurprijs aangepast moet worden aan de staat van de woning.
- Dat de machtsverhouding tussen beide partijen in evenwicht moet worden gebracht door een grotere onderhandelingsmacht voor de huurder/huurster.

Voorstel

Daarom moet(en), volgens ons:

- De rechten van huurders en eigenaars bij de huurovereenkomsten worden gevoegd.
- Een verhuurvergunning worden ingevoerd met informatie over de EPB en de bewoonbaarheid van het goed (om de negen jaar te herzien voor langetermijnverhuur).
- Een bemiddelingsdienst worden opgericht, die:
 - » De wet kan uitleggen aan huurders en eigenaars.
 - » Burgers kan inlichten over hun rechten en rechtsmiddelen.
 - » Conflictbemiddeling kan aanbieden.
 - » Bepaalde situaties indien nodig naar het gerecht kan doorverwijzen.
- Deze dienst zou overigens:
 - » Dicht bij de burger staan en deze gaan opzoeken.
 - » Indien nodig, een gepersonaliseerde begeleiding kunnen aanbieden om de vooropgestelde oplossingen ten uitvoer te brengen.
 - » Snel moeten kunnen reageren op dringende aanvragen (met voldoende medewerkers/

des solutions envisagées ;

- » Capable de traiter les demandes qui lui sont faites dans un délai court (grâce à des effectifs proportionnels au nombre d'habitantes de la zone desservie).

PROPOSITION 3

MIEUX APPLIQUER LA LOI SUR LES TAXATIONS DES BIENS PROPOSÉS SUR LES PLATEFORMES DE LOCATIONS DE COURTES DURÉES

Constats

- Sachant que les locations de courtes durées proposées par des entreprises comme "Airbnb" empêchent que ces mêmes biens soient loués par des citoyens-résidentes ;
- Sachant que ce phénomène est significatif, puisqu'en 2019, la plateforme Airbnb, à elle seule, proposait 8500 biens en location à Bruxelles, soit 3% du marché locatif ;

Objectif

C'est pourquoi, nous estimons qu'il faut rendre les loyers plus équitables en :

- Permettant l'application des lois existantes ;
- Évitant la spéculation et l'augmentation des loyers induite par ce type de plateformes de locations de courtes durées ;

Proposition

C'est pourquoi, selon nous :

- Il faut demander aux plateformes de locations de courtes durées qu'elles signalent les revenus générés par les locations ;
- Les gains des propriétaires doivent être contrôlés afin que ces revenus soient déclarés et que lois et ordonnances en ces matières soient respectées ;
- Au besoin, les propriétaires doivent être interpellés directement sur le site ;

medewerksters afhankelijk van het aantal inwoners/inwonsters van het betrokken gebied).

VOORSTEL 3

DE WET OP DE BELASTING VAN OP KORTETERMIJNVERHUURPLATFORMEN AANGEBODEN WONINGEN BETER TOEPASSEN

Vaststellingen

- Wetende dat de kortetermijnverhuur zoals aangeboden door bedrijven als Airbnb de verhuur van de daarop aangeboden woningen belet aan inwoners/inwonsters.
- Wetende dat dit een omvangrijk fenomeen is, aangezien Airbnb alleen al 8500 accommodaties aanbod in Brussel in 2019, wat 3% is van de verhuurmarkt.

Doelstellingen

Daarom oordelen wij dat de huurprijzen billijker moeten worden gemaakt door:

- De bestaande wetten toe te passen.
- Speculatie en stijging van de huurprijzen tegen te gaan die veroorzaakt worden door dit soort van platformen voor kortetermijnverhuur.

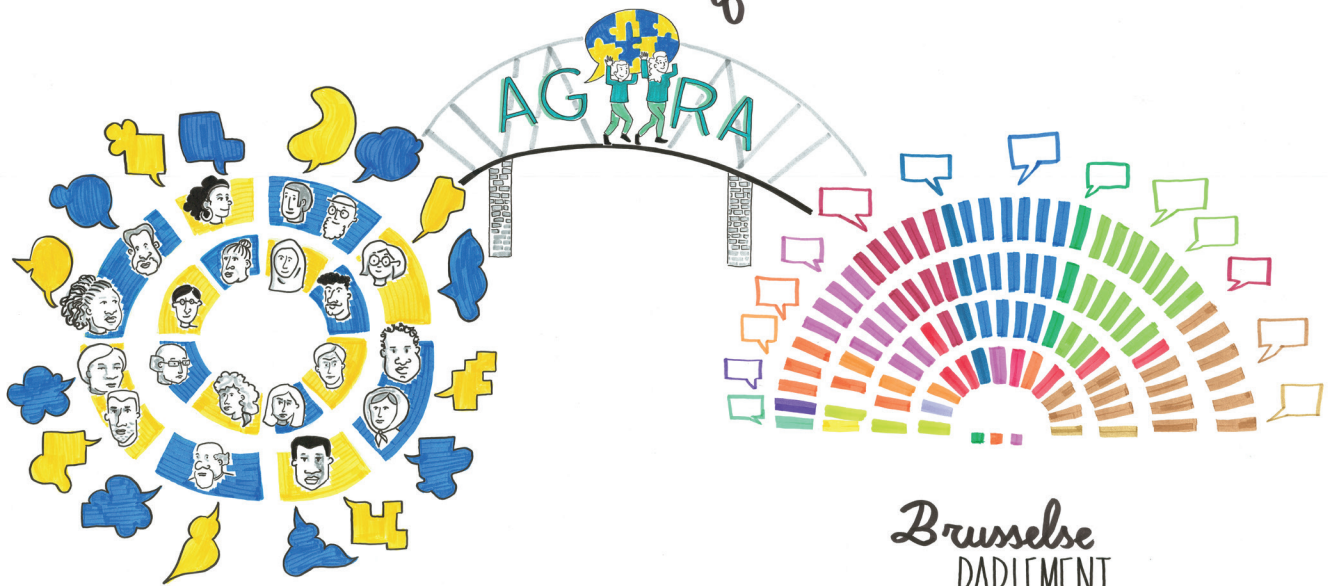
Voorstel

Daarom moet(en), volgens ons:

- De platformen voor kortetermijnverhuur worden gevraagd om de huurinkomsten vrij te geven.
- De winsten voor de eigenaars gecontroleerd worden, zodat deze aangegeven worden en de wetten en ordonnances hieromtrent nageleefd worden.
- Indien nodig, de eigenaars rechtstreeks ter plaatse hierover worden aangesproken.

PRÉSENTATION - PRESENTATIE - PRESENTATION

de - van - of



ASSEMBLÉE CITOYENNE BRUXELLOISE (A.C.B.)
BRUSSELE BURGER ASSEMBLEE (B.B.A.)
BRUSSELS CITIZENS' ASSEMBLY (B.C.A.)

Brusselse
PARLEMENT
Brussellois
Brussels PARLIAMENT

JUDITH
DUFAUX

Décembre 2020

Assemblée
Citoyenne Bruxelloise



December 2020

Brusselse
Burgerassemblee

