



**GEWONE ZITTING 2016-2017**

16 JUNI 2017

---

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de ordonnantie  
houdende de Brusselse Huisvestingscode**

(ingedien door mevrouw Claire GERAETS (F),  
mevrouw Mathilde EL BAKRI (F), de heren Youssef  
HANDICHI (F) en Michaël VERBAUWHEDE (F))

---

**Toelichting**

Artikel 23 van de Belgische Grondwet waarborgt eenieder het recht op een menswaardig leven en onder meer het recht op behoorlijke huisvesting.

Artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode is nog nauwkeuriger, aangezien het als volgt luidt : « Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Hiertoe dient de terbeschikkingstelling te worden bevorderd van een woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar is, woonzekerheid biedt, aangepast is aan een handicap, een gezond binnenklimaat heeft, over een goede energieprestatie beschikt, aangesloten is op collectieve uitrusting en in de buurt ligt van andere voorzieningen van algemeen belang (zoals met name scholen, crèches, culturele centra, handelszaken en recreatiedomeinen). Het komt de overheid toe om met name te zorgen voor de omstandigheden die noodzakelijk zijn om dit fundamentele recht te verwezenlijken. ».

Jammer genoeg tonen de recente actuele gebeurtenissen weer eens aan dat de Brusselse overheid helemaal niet in staat is om een behoorlijke en veilige woning ter beschikking te stellen in de openbare huisvestingssector. Op 17 januari 2017, is een huurster van de Schaarbeekse Haard, een moeder van 37 jaar en 7 maanden zwanger, omgekomen toen ze uit het raam sprong om aan de vlammen van een brand te ontsnappen. Twee van haar kinderen raakten ernstig gewond in de brand. De woonomstandigheden in het gebouw zijn onze tijd onwaardig: geen centrale verwarming,

**SESSION ORDINAIRE 2016-2017**

16 JUIN 2017

---

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

---

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**visant à modifier l'ordonnance portant le  
Code bruxellois du Logement**

(déposée par Mmes Claire GERAETS (F),  
Mathilde EL BAKRI (F), MM. Youssef HANDICHI (F) et  
Michaël VERBAUWHEDE (F))

---

**Développements**

L'article 23 de la Constitution belge garantit à chacun le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine, et notamment, le droit à un logement décent.

L'article 3 du Code bruxellois du Logement est encore plus précis puisqu'il stipule : « Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental. ».

Malheureusement, l'actualité récente nous prouve, une fois de plus, que la réalité bruxelloise du logement public est loin d'offrir la possibilité de se loger décemment et en toute sécurité. Le 17 janvier 2017, une locataire du Foyer schaerbeekois, mère de famille de 37 ans et enceinte de 7 mois, a trouvé la mort en sautant par la fenêtre pour échapper aux flammes ; deux de ses enfants ont été grièvement blessés dans cet incendie. Les conditions de confort de cet immeuble sont tout simplement indignes de notre époque : pas de chauffage central, toiture non isolée,

geen dakisolatie... Om zich te verwarmen, hadden de bewoners uiteindelijk geen andere keuze dan elektrische bijverwarmingsradiatoren te gebruiken en sommige bewoners verwarmden zich zelfs met kolenkachels!

Dat is jammer genoeg geen alleenstaand geval. In Brussel, zijn thans niet minder dan 3.000 openbare woningen gesloten, omdat ze ongezond zijn. De gewestelijke overheid bevoegd voor huisvesting is daar duidelijk verantwoordelijk voor.

Afgezien van de wooncrisis in Brussel, toont die tragedie dus aan dat het hele park van de openbare woningen veroudert en dat er grote investeringen, zowel op technisch als op menselijk vlak, nodig zijn.

Volgens de PTB is het de verantwoordelijkheid van de overheid om « een woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting) » zoals bepaald in de Huisvestingscode, te waarborgen in de openbare huisvestingssector (sociale woningen, middelgrote huurwoningen, transitwoningen, door SVK's beheerde woningen).

Om degelijke woningen aan te bieden, moeten de openbare vastgoedoperatoren enerzijds massaal kunnen investeren in de renovatie van de bestaande woningen en anderzijds hun huurders wegwijs maken in brandpreventie. Ze moeten dus een allesomvattende visie op hun woningenbestand hebben en over een instrument beschikken dat, woning per woning, gebouw per gebouw, alle nuttige technische gegevens over onder meer de veiligheid van het gebouw, de gezondheid van de woningen en de staat van de brandpreventievoorzieningen centraliseert.

Om die redenen, stellen we voor om de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen. De OVM's beschikken over een overzicht van de kwaliteit van het huurwoningenbestand. De BGHM zelf beschikt over de rapporten van de OVM's, want ze moeten de software Antilope gebruiken om de kwaliteit van hun gebouwen te evalueren en om er de werken in het kader van het vierjarig renovatieplan in te voeren. Ze hoeven enkel de in Antilope opgeslagen gegevens aan te vullen met een bijgewerkte overzicht en met een tweejaarlijkse controle, door de technische diensten, van de staat van de woningen. Op die manier, zullen ze beschikken over een echt veiligheids- en gezondheidsregister van elke woning die ze beheren.

De PTB vraagt bij wege van deze ordonnantie dat de gegevens over veiligheid, gezondheid, uitrusting en brandpreventie waarover de OVM's beschikken, automatisch worden doorgegeven aan de Gewestelijke Inspectiedienst. Als de Gewestelijke Inspectiedienst over dat kadaster beschikt, kan hij aanbevelen welke werken dringend moeten worden uitgevoerd. De OVM's zouden dan aangemaand worden om de noodzakelijke werken uit te voeren. Zo niet, zouden ze worden bestraft.

... Pour se chauffer, ces habitants n'ont finalement pas d'autres choix que d'utiliser des radiateurs électriques d'appoint, et, pour certains, des poêles à charbon!

Cette situation n'est malheureusement pas unique. A Bruxelles, ce ne sont pas moins de 3.000 logements publics qui sont actuellement fermés à cause de leur état d'insalubrité. La responsabilité des politiques régionales en matière de logement est clairement engagée.

Et au-delà de la crise du logement qui frappe Bruxelles, cette tragédie démontre donc que l'ensemble de notre parc de logements publics est vieillissant et impose un investissement important tant d'un point de vue technique qu'humain.

Pour le PTB, dans les logements publics (sociaux, locatifs moyens, logements de transit, logements en AIS), la responsabilité de garantir « un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement) » tel que défini par le Code du logement doit incomber aux pouvoirs publics.

Afin d'offrir des logements de qualité, les opérateurs immobiliers publics doivent, d'une part, pouvoir investir massivement dans la rénovation de leur parc existant, et d'autre part, accompagner leurs locataires en matière de prévention de l'incendie. Il leur est donc indispensable d'avoir une vision globale sur leur patrimoine et de posséder un instrument centralisant, logement par logement, immeuble par immeuble, toutes les informations techniques utiles concernant notamment la sécurité du bâti, la salubrité des logements ainsi que l'état de l'équipement de prévention des incendies.

Pour ces raisons, nous proposons de modifier l'ordonnance portant sur le Code bruxellois du Logement. Les SISP disposent d'un état des lieux sur la qualité du parc locatif. La SRLB elle-même est en possession des rapports des SISP car celles-ci sont tenues d'utiliser le logiciel « Antilope » pour évaluer la qualité du parc de leurs immeubles, pour y encoder les travaux dans le cadre du plan quadriennal de rénovation. Il suffira pour elles de compléter les données contenues dans Antilope par un état des lieux actualisé et un contrôle de l'état des logements par les services techniques tous les deux ans. De cette manière, elles disposeront d'un véritable registre de sécurité et de salubrité de chaque logement dont elles ont la charge.

Le PTB demande via cette ordonnance que les informations concernant la sécurité, la salubrité, l'équipement et la prévention des incendies dont les SISP disposent soient transmises automatiquement au Service d'inspection régionale. En possession de ce cadastre, le Service d'inspection régionale peut recommander les travaux urgents à réaliser. Les SISP seraient alors mises en demeure d'effectuer les travaux nécessaires, sous peine de sanction.

De gegevens over veiligheid, gezondheid, uitrusting en brandpreventie waarover de OVM's beschikken, zullen eveneens worden bekendgemaakt. De huurders zullen ze op eenvoudig verzoek kunnen raadplegen.

Hoewel dit voorstel van ordonnantie slechts een stap is in de volledige aanpassing van alle openbare woningen aan de door de Huisvestingscode opgelegde kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), heeft ze betrekking op een groot deel van de openbare huurwoningen: die welke door de OVM's worden beheerd. Dit voorstel bepaalt eveneens dat er in alle openbare huurwoningen een voorlichtings- en bewustmakingsvergadering wordt gehouden over goede brandpreventiepraktijken. Die vergadering heeft plaats telkens wanneer nieuwe huurders een woning betrekken. Ze moet om de twee jaar plaatshebben voor alle huurders.

Les informations concernant la sécurité, la salubrité, l'équipement et la prévention des incendies dont les SISP disposent seront également rendues publiques. Les locataires pourront y avoir accès sur simple demande.

Bien que la présente proposition d'ordonnance ne soit qu'une étape dans la mise en conformité totale de tous les logements publics avec les règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement) définies par le Code du Logement, elle concerne une part importante du parc locatif public : celui des SISP. Mais elle prévoit également la tenue, dans tous les logements locatifs publics, de séances d'information et de sensibilisation sur les réflexes en matière de prévention incendie. Cette séance a lieu lors de chaque entrée dans les lieux de nouveaux locataires. Et pour l'ensemble des locataires, elle doit avoir lieu tous les deux ans.

Claire GERAETS (F)  
Mathilde EL BAKRI (F)  
Youssef HANDICHI (F)  
Michaël VERBAUWHEDE (F)

## VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

### tot wijziging van de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode

#### *Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

#### *Artikel 2*

In titel III van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, wordt een hoofdstuk *Ibis* ingevoegd, met als opschrift : « Veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsverplichtingen voor de openbare huurwoningen ».

#### *Artikel 3*

In dat hoofdstuk *1bis*, wordt een artikel *14bis* toegevoegd, luidend als volgt :

« Art. 14bis. – § 1. – De OVM's houden een register bij van de staat van elke woning die ze beheren. Dat register bevat alle gegevens over de veiligheid en gezondheid van de woningen, inzonderheid de staat van de brandpreventievoorzieningen en van de technische installaties (gas, elektriciteit, verwarming en ventilatie), de conformiteitscontroleattesten, de klachten van de bewoners, alsook hun verzoeken om werken uit te voeren, de uitgevoerde werken, ...

Dat veiligheids- en gezondheidsregister wordt om de twee jaar bijgewerkt na een door de OVM's georganiseerde controle van de staat van de woningen en de gebouwen.

De OVM's stellen de gegevens die ze hebben verzameld over de staat van de door hen beheerde woningen automatisch ter beschikking van de Gewestelijke Inspectiedienst. Die gegevens zijn openbaar en kunnen op eenvoudig verzoek worden geraadpleegd door alle huurders van een openbare huurwoning.

§ 2. – Op basis van die verzamelde gegevens, formuleert de Gewestelijke Inspectiedienst om de twee jaar aanbevelingen inzake veiligheid, gezondheid, uitrusting en brandpreventie. Dat rapport wordt bezorgd aan de OVM's, de BGHM, de minister of staatssecretaris bevoegd voor huisvesting en de leden van het Parlement.

Dat rapport bevat eveneens de klachten van de huurders, de verzoeken om in te grijpen en werken uit te voeren.

De minister of staatssecretaris bevoegd voor huisvesting maakt het rapport bekend.

## PROPOSITION D'ORDONNANCE

### visant à modifier l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement

#### *Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

#### *Article 2*

Dans le Titre III de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, il est inséré un chapitre 1<sup>erbis</sup>, intitulé : « Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements locatifs publics ».

#### *Article 3*

Dans ce chapitre 1<sup>erbis</sup>, il est ajouté un article 14bis, rédigé comme suit :

« Art. 14bis. – § 1<sup>er</sup>. – Les SISP tiennent un registre de l'état de chaque logement dont elles ont la charge. Ce registre rassemble toutes les informations concernant la sécurité et la salubrité des logements, notamment l'état de l'équipement de prévention des incendies, des installations techniques (gaz, électricité, chauffage et ventilation), les attestations de contrôle de conformité, les plaintes des habitants ainsi que leurs demandes d'intervention, les travaux réalisés, ...

Ce registre de sécurité et de salubrité est actualisé tous les deux ans par un contrôle de l'état des logements et des immeubles organisé par les SISP.

Les SISP mettent automatiquement à disposition du Service d'inspection régionale les données récoltées sur l'état des logements dont elles ont la charge. Ces données sont publiques et accessibles à tous les locataires d'un logement locatif public sur simple demande.

§ 2. – Sur la base de ces informations recueillies, le Service d'inspection régionale rédige tous les deux ans des recommandations en matière de sécurité, de salubrité, d'équipement et de prévention des incendies. Ce rapport est transmis aux SISP, à la SLRB, au Ministre ou Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions, et aux membres du Parlement.

Dans ce rapport figurent également les plaintes des locataires, les demandes d'intervention et de travaux.

La publicité du rapport est assurée par le Ministre ou la Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions.

§ 3. De OVM's beschikken over zes maanden vanaf de bekendmaking van het rapport om de in het rapport van de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde tekortkomingen in de woningen weg te werken. De Regering trekt de noodzakelijke begrotingsmiddelen voor de werken uit.

Ingeval een OVM deze bepaling niet naleeft, krijgt ze een boete overeenkomstig de artikelen 78 en 80 van deze Code. ».

#### *Artikel 4*

In datzelfde hoofdstuk, wordt een artikel 14ter toegevoegd, luidend als volgt :

« Art. 14ter. – Elke openbare vastgoedoperator moet een voorlichtings- en bewustmakingsvergadering over goede brandpreventiepraktijken organiseren telkens wanneer nieuwe huurders een woning betrekken en in ieder geval om de twee jaar voor alle huurders. ».

#### *Artikel 5*

Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop ze wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

§ 3. – Les SISP disposent de six mois à dater de la publication du rapport pour conformer les logements aux manquements relevés par le rapport du Service d'inspection régionale. Le Gouvernement prévoit les moyens budgétaires nécessaires aux travaux.

En cas de non-respect de cette disposition par une SISP, celle-ci se voit infliger une sanction conformément aux articles 78 et 80 du présent Code. ».

#### *Article 4*

Dans le même chapitre, il est ajouté un article 14ter, rédigé comme suit :

« Art. 14ter. – Chaque opérateur immobilier public est tenu d'organiser une séance d'information et de sensibilisation sur les réflexes en matière de prévention de l'incendie lors de toute entrée dans les lieux de nouveaux locataires et en tout cas tous les deux ans pour l'ensemble des locataires. ».

#### *Article 5*

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Claire GERAETS (F)  
 Mathilde EL BAKRI (F)  
 Youssef HANDICHI (F)  
 Michaël VERBAUWHEDE (F)