

- de rechtbanken kunnen de weigeringen van afgifte van een conformiteitsbewijs of -attest systematisch ongeldig verklaren wegens het verschil tussen de strekking van het besluit, dat beperkt is tot de elementaire verplichtingen, en de strekking van de tabel waarop de omstrede beslissing gebaseerd is, meer bepaald op een ernstig gebrek;
- de armste huurders of niet-professionele verhuurders kunnen respectievelijk hun recht op een gezonde woning of hun recht van verdediging niet laten gelden, gelet op het technische karakter van het basisdocument.

Ik zou willen weten hoe de BGHM zich tegen deze twee risico's indekt.

Antwoord : Ik kan het geëerde raadslid de volgende elementen van antwoord verlenen :

- 1) het voorgestelde rooster is wel degelijk het rooster dat door de Inspecteurs van het gewest gebruikt wordt bij het bezoek aan de woningen;
- 2) de conformiteit of niet-conformiteit van een woning wordt beoordeeld op grond van de bepalingen van het besluit van 4 september 2003; het rooster is een grondiger analyse-instrument van de woning omdat de beslissingen die achteraf worden genomen, verplicht gemotiveerd moeten worden;
- 3) er ontbreekt een instrument waarvoor we ons inzetten, dat ten snelste zal moeten worden aangewend : een referentielijst waardoor eenieder de kwaliteit van zijn woning zal kunnen beoordelen en bijgevolg de nodige inrichtingen zal kunnen uitvoeren.

Vraag nr. 26 van mevr. Fatiha Saïdi van 29 oktober 2004 (Fr.) :

Gewestelijke Inspectiedienst voor de Huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De Huisvestingscode, die de oprichting van een gewestelijke inspectiedienst voor de huisvesting regelt, is in werking getreden op 1 juli. De dienst in kwestie is met zijn activiteiten van start gegaan in dezelfde periode.

Kunt u mij bijgevolg zeggen :

- Welke middelen zullen worden aangewend om de dienst bij de burgers bekend te maken ?
- Over welke personele en financiële middelen de dienst beschikt om te werken ?
- Hoeveel klachten er bij de dienst tot dusver zijn ingekomen, van welke aard ze zijn en welk gevolg eraan gegeven is ?
- Of er een procedure wordt overwogen om te bemiddelen tussen de huurders en de eigenaar alvorens de klacht te registreren en te behandelen ?

- une invalidation systématique par les tribunaux des décisions de refus de certificat ou d'attestations de conformité à cause de la discordance entre la portée de l'arrêté, limité aux exigences élémentaires, et la portée du document qui soutient la décision querellée, fondé sur tout vice portant à conséquence ;
- une incapacité des locataires les plus démunis ou des bailleurs non professionnels sur recours à faire valablement valoir, les uns, leur droit à un logement sain ou, les autres, leur droit de défense vu la technicité du document de référence.

Je souhaite donc que vous m'indiquiez la manière dont le SLRB se prémunit contre ces deux risques.

Réponse : Je puis fournir à l'honorable membre les éléments de réponses suivants :

- 1) la grille présentée est bien celle qui est utilisée par les inspecteurs de la région pour effectuer la visite des logements ;
- 2) la conformité ou la non-conformité d'un logement est appréciée par rapport aux seules dispositions de l'arrêté du 4 septembre 2003 et si la grille représente un outils d'analyse plus fin du logement, c'est uniquement en raison de l'obligation de motiver les décisions prises suite à la visite ;
- 3) il manque un outil que nous nous employons à mettre en œuvre dans un délai aussi rapproché que possible : une liste de référence permettant à tout un chacun d'apprécier la qualité de son logement et donc de mettre en œuvre les éventuels aménagements nécessaires.

Question n° 26 de Mme Fatiha Saïdi du 29 octobre 2004 (Fr.) :

Service d'Inspection régionale du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Code du Logement, portant l'installation d'un Service d'Inspection régionale du Logement, est entré en vigueur le 1^{er} juillet dernier. Le service en question a commencé également ses activités, vers la même période.

Pouvez-vous me dire, dès lors :

- quels sont les moyens d'information utilisés, à destination des citoyens pour faire connaître le service ?
- quel sont les moyens humains et financiers dont dispose le service pour assurer son fonctionnement ?
- combien de plaintes a recueilli, à ce jour, le Service ? Quelle est leur nature ? Quelle est la suite qui leur est donnée ?
- une procédure de médiation entre les locataires plaignants et leur propriétaire est-elle envisagée avant d'enregistrer et de traiter leurs plaintes ?

- Of u, gezien het aantal ongezonde woningen in het gewest, niet vreest dat de inspectiedienst op termijn teveel klachten te verwerken krijgt? Zou u, mocht dat het geval zijn, overwegen om die dienst te helpen? Zo ja, hoe?

Antwoord: De vraag van het geëerde raadslid brengt op een interessante manier de wijze waarop de Huisvestingscode thans wordt uitgevoerd.

De Inspectiedienst maakt deel uit van de gewestelijke administratie en mag gebruik maken van de materiële infrastructuur van het ministerie. Deze is samengesteld uit 28 ambtenaren en deze middelen blijken tot op heden te volstaan. Indien dit niet meer het geval zou zijn zal de regering een positie moeten innemen.

De verenigingen die in het veld actief zijn en de plaatselijke openbare diensten hebben steeds meer contacten met de eigenaars vooraleer een klacht wordt ingediend. Meestal heeft de huurder vóór hij zijn klacht inbrengt, getracht het probleem in der minne te regelen met de eigenaar.

De Directie van de Inspectie behandelt momenteel 117 klachten die te maken hebben met de kwaliteit van het gebouw. Aan de bedoelde woning wordt steeds een bezoek gebracht.

Belangrijk is, de in het besluit van 4 september 2003 bedoelde normen aan de burger te laten kennen maar daarvoor zal men voorafgaandelijk aan vulgarisatie moeten doen.

Vraag nr. 27 van mevr. Céline Fremault d.d. 29 oktober 2004 (Fr.):

Renovatie van de stroopfabriek Wayland in Jette.

In het weekblad la Tribune de Bruxelles van 21 oktober 2004 werd gewag gemaakt van het project voor de renovatie van de vroegere stroopfabriek Wayland in de Jules Lahayestraat in Jette. Er zijn plannen voor de renovatie van de twee voornaamste gebouwen en voor de sloping van de overige. Er zal bijzondere aandacht worden besteed aan de waarde van de plaats op het vlak van het erfgoed aangezien verschillende elementen zullen worden bewaard.

Er wordt aangekondigd dat er 16 woningen tot stand gebracht zullen worden waarvan bijna een derde kunnen worden bewoond door grote gezinnen en verschillende appartementen uit 4 tot 5 kamers zullen bestaan.

Naar verluidt zouden die echter niet tegen een sociaal tarief worden verhuurd en zouden mensen met hogere inkomens er hun intrek kunnen nemen.

Kunt U mij zeggen waarom die woningen niet op de sociale huurmarkt zullen worden aangeboden?

Antwoord: Ik kan het geachte raadslid enkele overwegingen meegeven in verband met de productie van woningen door de gemeente Jette op de site van het vroegere siroopbedrijf Wayland.

- vu le nombre de logements insalubres que compte notre région, ne craignez-vous pas que le service d'inspection ne soit, à terme, saturé? Si tel est le cas, envisageriez-vous de venir en aide à ce service? Si oui, comment?

Réponse: La question de l'honorable membre embrasse de manière intéressante la manière dont le Code du Logement est actuellement mis en œuvre.

Le service d'inspection est intégré à l'administration régionale et bénéficie de l'infrastructure matérielle du ministère. Il comprend 28 agents et ces moyens apparaissent à l'heure d'aujourd'hui comme suffisants. S'ils venaient à manquer, le gouvernement serait amené à prendre attitude.

Les associations de terrains et les services publics locaux multiplient les contacts préalables au dépôt d'une plainte avec les propriétaires et dans la plupart des plaintes, le locataire a d'abord tenté de résoudre son problème à l'amiable avec le propriétaire.

La Direction de l'Inspection a actuellement reçu 117 plaintes touchant à la qualité du bâtiment, entraînant toujours une visite du logement visé.

Il est important de diffuser vers le citoyen les normes prévues dans l'arrêté du 4 septembre 2003 mais il est nécessaire de mener un travail préalable de vulgarisation.

Question n° 27 de Mme Céline Fremault du 29 octobre 2004 (Fr.):

A propos de la réhabilitation de la siroperie Wayland à Jette.

L'hebdomadaire « la Tribune de Bruxelles » daté du 21 octobre 2004, fait état du projet de réhabilitation de l'ancienne siroperie Wayland située rue Jules Lahaye à Jette. Il est prévu de rénover les deux bâtiments principaux et de démolir les autres – tout en étant particulièrement attentif au caractère patrimonial du lieu puisque plusieurs éléments seront préservés.

On annonce la création de 16 logements dont près d'un tiers pouvant être habité par des familles nombreuses, plusieurs appartements compteront 4 à 5 chambres.

Toutefois, il semblerait que ceux-ci ne seront pas loués au tarif social et s'adresseront à des revenus plus élevés.

Pouvez-vous m'indiquer la raison qui a exclu ces habitations d'une mise sur le marché du logement dit « social »?

Réponse: Je puis fournir à l'honorable membre quelques considérations quant à la production de logements par la commune de Jette sur le site de l'ancienne siroperie Wayland.