

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1992-1993

29 JUNI 1993

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**betreffende de kwaliteits-
en veiligheidsnormen
voor gemeubelde woningen**

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor Binnenlandse Zaken,
belast met de Lokale Besturen
en de Agglomeratiebevoegdheden

door de heer Joseph PARMENTIER (F)

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1992-1993

29 JUIN 1993

PROJET D'ORDONNANCE

**concernant les normes
de qualité et de sécurité
de logements meublés**

RAPPORT

fait au nom de la Commission
des Affaires intérieures
chargée des Pouvoirs locaux
et des Compétences d'Agglomération

par M. Joseph PARMENTIER (F)

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen:

1. Vaste leden: de heer Parmentier, mevrouwen Mouzon, Guillaume-Vanderroost, de heren Escolar, de Lobkowicz, Michel, De Grave, mevrouwen Dereppe-Soumoy, Payfa, de heren Smal, Beauthier, Drouart, mevrouwen Creyf, Grouwels.

2. Plaatsvervangende leden: de heren Paternoster, Cornelissen, Duponcelle, Béghin, Lemaire.

Andere leden van de Raad: mevrouw Willame-Boonen, de heren Cauwelier, Harmel, Debry.

Zie:

Stuk van de Raad:

A-174/1 - (91/92): Ontwerp van ordonnantie.

Ont participé aux travaux de la Commission:

1. Membres effectifs: M. Parmentier, Mmes Mouzon, Guillaume-Vanderroost, MM. Escolar, de Lobkowicz, Michel, De Grave, Mmes Dereppe-Soumoy, Payfa, MM. Smal, Beauthier, Drouart, Mmes Creyf, Grouwels.

2. Membres suppléants: MM. Paternoster, Cornelissen, Duponcelle, Béghin, Lemaire.

Autres membres du Conseil: Mme Willame-Boonen, MM. Cauwelier, Harmel, Debry.

Voir:

Document du Conseil:

A-174/1 - (91/92): Projet d'ordonnance.

**I. Inleidende uiteenzetting
van de Staatssecretaris
toegevoegd aan de Minister
belast met Financiën, Begroting,
Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen**

Voorgeschiedenis

De nood omtrent een reglementering voor de gemeubelde woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd het sterkst aanvoeld, toen in juni 1989 — het begin van de werking binnen de nieuwe structuren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest — huurders in de Marollenwijk dreigden uitgewezen te worden uit hun woningen omwille van het brandgevaar. Op deze dreiging van uitwijzingen volgde scherp en hard protest van de bewoners, die op straat zouden terechtkomen omdat er niet zo vlug beschikbare woningen konden worden vrijgemaakt. Het protest kwam echter ook van de eigenaars, die niet graag hun hoge huurinkomsten, verworven zonder veel zorg voor de kwaliteit en de veiligheid van de bewoners, zagen verloren gaan.

Alleszins was op die wijze duidelijk geworden dat er omtrent «de gemeubelde kamers» een probleem bestond in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waar voortvloeiend uit de grootstadsituatie een hoge concentratie van gemeubelde woningen te vinden is. Heel wat personen zoeken immers graag de naamloosheid van de grootstad op en worden een ideale prooi van «huisjesmelkers», zoals sommige verhuurders van onaangepaste woningen genoemd worden.

De noodzaak om het recht op menswaardig wonen in het Hoofdstedelijke Gewest wettelijk veilig te stellen, bleek uit de feiten.

Over het aantal verhuurde gemeubelde woningen zijn weinig gegevens bekend. Op basis van een vroeger bestaande meldingsplicht in de gemeente Brussel, werd aanvankelijk gedacht dat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ongeveer 15 000 gemeubelde woningen zouden zijn. Recente onderzoeken hebben echter uitgewezen dat dit aantal voor studentenkamers alleen reeds wordt overtroffen, zodat we geen nauwkeurig beeld hebben, maar wel over een aanzienlijke omvang van het probleemgebied kunnen spreken.

Om een oplossing voor deze asociale toestand te vinden, werd dan ook beslist een werkgroep op te richten onder leiding van het kabinet van de Minister-Voorzitter. Mij werd gevraagd — vanuit mijn bevoegdheid omtrent brandbestrijding — een ontwerp van reglementering voor te bereiden, aangezien de aanleiding tot de problemen in het grote brandgevaar in bepaalde panden lag.

Een reglementering op het vlak van de bestrijding van brandgevaar *alleen*, was echter weinig zinvol. Bij de bestudering van de problematiek bleek immers al vlug dat ook andere aspecten in verband met de kwali-

**I. Exposé introductif
du Secrétaire d'Etat adjoint
au Ministre des Finances, du Budget,
de la Fonction publique et des
Relations extérieures**

Historique

Un besoin urgent d'instaurer une réglementation des logements meublés de la Région de Bruxelles-Capitale se fit cruellement sentir lorsqu'en juin 1989 — date de l'introduction de nouvelles structures pour la Région de Bruxelles-Capitale —, des locataires du quartier des Marolles furent menacés d'expulsion en raison des risques d'incendie. Les personnes concernées protestèrent violemment car elles manquaient de se retrouver à la rue du fait de l'impossibilité de libérer rapidement un nombre suffisant d'habitations pour les loger. Voyant disparaître une source de revenus élevés, acquis sans trop de soucis de qualité et de sécurité pour leurs locataires, les propriétaires réagirent également.

Il était ainsi devenu parfaitement clair qu'un problème de «chambres meublées» existait bel et bien dans la Région de Bruxelles-Capitale, où la concentration de logements meublés est particulièrement élevée comme dans toute métropole. Beaucoup cherchent en effet l'anonymat des grandes villes et constituent dès lors la proie idéale des *huisjesmelkers*, comme on appelle certains propriétaires d'habitations inadaptées.

Les faits ne faisaient que prouver la nécessité de garantir à chacun le droit à une habitation digne.

Nous disposons de peu de données relatives au nombre de logements meublés loués. En se basant sur une ancienne obligation de déclaration dans la commune de Bruxelles, on avait cru que la Région de Bruxelles-Capitale comptait environ 15 000 logements meublés. Des enquêtes récentes ont cependant prouvé que le nombre de chambres d'étudiants dépassait déjà ce chiffre à lui seul, de sorte qu'il est impossible de se faire une idée précise, ce qui ne nous empêche pas de saisir la gravité de la situation,

Pour résoudre ce problème socialement inacceptable, il fut décidé de constituer un groupe de travail sous la direction du cabinet du Ministre-Président. En raison de mes compétences en matière de lutte contre l'incendie, je fus chargé de préparer un projet de réglementation, la cause des risques d'incendie provenant de certains immeubles.

Une réglementation dans le domaine de la lutte contre les risques d'incendie *uniquement* n'avait toutefois aucun sens. L'analyse du problème révéla très vite en effet, qu'il fallait également définir avec suffisamment

teit van huisvesting, met name de praktische en hygiënische inrichting, het gezond, veilig en privaat karakter van de gemeubelde kamers, eveneens voldoende klaar omschreven dienden te worden.

In functie van de duidelijkheid en de rechtszekerheid voor de inwoners werd dan overeengekomen dat de betrokken Ministers en Staatssecretarissen (Minister-Voorzitter C. Picqué, Minister D. Gosuin, toen nog Staatssecretaris, en Staatssecretaris V. Anciaux) elk vanuit hun bevoegdheid samen *één* ordonnantie zouden voordragen waarin de verschillende noodzakelijke reglementeringen zouden opgenomen zijn.

Zo werd dan een voorontwerp van ordonnantie uitgewerkt. Hierin werden verscheidene kwaliteits- en veiligheidsnormen opgenomen, afgestemd op de reële noden, die ons vooral duidelijk gemaakt werden door de buurtwerkers. Tevens werd een vergunningsplicht uitgewerkt, waarbij het verhuren van kamers afhankelijk werd gemaakt van een vooraf aan te vragen vergunning die maar afgeleverd zou worden indien het te verhuren pand conform zou zijn aan de gestelde kwaliteits- en veiligheidsnormen. Normen zonder vergunningsplicht, of zonder controle, zouden immers in grote mate dode letter blijven.

Tijdens de vergadering van de Brusselse Hoofdelijke Executieve van 28 maart 1991 werd akte genomen van het voorontwerp van ordonnantie en werd beslist het advies van de Raad van State in te winnen.

De Minister-Voorzitter heeft dit advies aangevraagd op 12 juni 1991 en de Raad van State gaf haar advies op 23 januari 1992.

Het opleggen van kwaliteits- en veiligheidsnormen enerzijds en de vergunningsplicht anderzijds worden voor gemeubelde woningen door de Raad van State als principes aanvaard.

De opmerkingen of suggesties van de Raad van State situeren zich op andere vlakken. Tengevolge van dit advies, dat trouwens volledig gevolgd wordt, werden de memorie van toelichting en het ontwerp aangepast.

Inhoudelijke bespreking

Alle gemeubelde woningen, of het nu gaat over een gemeubelde studentenkamer, een gemeubelde flat, een gemeubelde kamer of een ingerichte studio, worden door deze ordonnantie geïmplementeerd.

De ordonnantie is echter niet van toepassing op gemeubelde woningen, kamers of plaatsen, waarvoor de wetgever een specifieke regeling heeft voorzien. Hier denken we aan rusthuizen, hotels, ziekenhuizen, internaten, inrichtingen van maatschappelijk welzijn. Ook kloosters vallen buiten het toepassingsgebied van de ordonnantie bij gebrek aan huurrelatie tussen de kloostergemeenschappen en de leden ervan.

de clarté d'autres aspects liés à la qualité du logement, et notamment l'installation pratique et hygiénique ainsi que la salubrité, la sécurité et le caractère privé des chambres meublées.

Afin de garantir la clarté des dispositions et la sécurité juridique des habitants, il fut convenu que, sur base de leurs compétences respectives, les Ministres et Secrétaires d'Etat concernés (le Ministre-Président C. Picqué, le Ministre D. Gosuin, alors Secrétaire d'Etat, et le Secrétaire d'Etat V. Anciaux) soumettraient ensemble une ordonnance unique reprenant les différents règlements nécessaires.

C'est ainsi qu'un avant-projet d'ordonnance fut élaboré. Celui-ci comprenait diverses normes de qualité et de sécurité, adaptées aux besoins réels des habitants, qui nous avaient été expliquées principalement par les animateurs de quartier. D'autre part, une obligation de permis fut introduite. Pour pouvoir louer des chambres, les propriétaires étaient désormais tenus de demander un permis qui ne leur serait délivré que si le bien à louer était conforme aux normes de qualité et de sécurité. Des normes sans obligation de permis ou sans contrôle seraient en effet restées lettre morte.

Au cours de la réunion de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 mars 1991, l'avant-projet d'ordonnance fut acté et il fut décidé de consulter le Conseil d'Etat.

Le Ministre-Président demanda l'avis du Conseil d'Etat le 12 juin 1991 et celui-ci le transmit le 23 janvier 1992.

L'obligation de respecter des normes de qualité et de sécurité ainsi que celle d'obtenir un permis pour la location d'habitations meublées, furent acceptées en tant que principes par le Conseil d'Etat.

Les remarques et suggestions de cet organe se situaient à d'autres niveaux. Sur la base de cet avis, entièrement suivi d'ailleurs, l'exposé des motifs et le projet furent adaptés.

Teneur de l'ordonnance

Tous les logements meublés, qu'il s'agisse de chambre d'étudiants, de flat meublé, de chambre meublée ou de studio aménagé, sont concernés par cette ordonnance.

Celle-ci ne s'applique néanmoins pas aux logements, aux chambres ou aux locaux meublés pour lesquels le législateur a prévu une réglementation spécifique. Nous pensons ici aux maisons de repos, aux hôtels, aux hôpitaux, aux internats ou aux établissements de bien-être social. Les communautés religieuses aussi sortent du champ d'application de l'ordonnance, à défaut de relation de location entre ces communautés et leurs membres.

Ongemeubelde woningen worden voorlopig buiten beschouwing gelaten. We zijn ons echter bewust van het feit dat ook op dit terrein problemen bestaan, maar we willen toch eerst oplossingen zoeken voor de problematiek van de gemeubelde woningen. Daar zijn immers de wantoestanden groter, is het brandgevaar reëler en staan de huurders in een zwakkere positie. Anderzijds is het echter ook juist dat wij niet te lang mogen wachten met het uitwerken van een reglementering voor ongemeubelde woningen, aangezien het risico bestaat dat de thans voorliggende normering zou omzeild worden door «gemeubelde» woningen te verhuren als «ongemeubelde» woningen.

In de voorliggende ordonnantie, die in feite kan beschouwd worden als een raamordonnantie, worden kwaliteits- en veiligheidsnormen aangekondigd die in uitvoeringsbesluiten door de Executieve zullen geregeld worden.

Het vastleggen van de concrete normen in uitvoeringsbesluiten heeft het grote voordeel dat beter kan ingespeeld worden op de werkelijke noden en op de technische mogelijkheden die snel evolueren.

Voor het uitwerken van de uitvoeringsbesluiten worden besprekingen voorzien met deskundigen die het «terrein» goed kennen en oog hebben voor de werkelijke moeilijkheden en noden. Wel kan hier al meegedeeld worden dat de verschillende voorschriften ervoor moeten zorgen dat «leefbaar» wonen voor iedereen mogelijk wordt aan de hand van minimumbepalingen. Toch dient terzelfdertijd vermeden te worden dat de voorschriften zodanig zwaar of strikt zijn dat de prijzen sterk zouden worden opgedreven of dat het aanbod van gemeubelde kamers drastisch zou dalen.

De kwaliteits- en veiligheidsnormen liggen, zoals reeds gezegd niet alleen op het vlak van de brandveiligheid. Er zal ook aandacht worden besteed aan een minimum leefruimte per persoon, noodzakelijke verlichting, verluchting en verwarming, hygiëne- en sanitaire mogelijkheden, kookgelegenheid, het onderhoud en de mogelijkheden voor privacy.

Terzelfdertijd wordt in de ordonnantie voorzien dat de Executieve een toelageregeling kan uitwerken voor de verhuurders die hun woningen aanpassen in functie van de opgelegde normen.

Verder wordt in de raamordonnantie een vergunningsplicht ingeschreven. Dit wil zeggen dat het verhuren of het te huur stellen van gemeubelde woningen maar mogelijk is indien de verhuurder in orde is met de gestelde kwaliteits- en veiligheidsvoorschriften. De vergunning wordt afgeleverd door de burgemeester volgens een procedure die door de Executieve zal worden vastgelegd.

Les logements non meublés ne sont provisoirement pas pris en considération. Nous sommes cependant conscients de la présence de certains problèmes dans ce domaine également. Mais pour commencer, nous nous contenterons de régler la question des logements meublés. La situation y est plus intolérable, les risques d'incendie plus grands et la position des locataires moins stable. D'autre part, il est vrai aussi qu'il ne faut pas attendre trop longtemps pour élaborer une réglementation en matière de logements non meublés. Les normes désormais imposées pourraient en effet être entourées en louant des logements «meublés» sous l'appellation des logements «non meublés».

L'ordonnance actuelle, à considérer en fait comme une ordonnance-cadre, introduit des normes de qualité et de sécurité qui devront être réglées au moyen d'arrêtés d'exécution propulgués par l'Exécutif.

L'établissement des normes concrètes dans des arrêtés d'exécution, présente l'énorme avantage de permettre de mieux tenir compte des besoins réels des intéressés et des possibilités techniques évoluant à toute vitesse.

La mise en œuvre des arrêtés d'exécution comprend des délibérations avec des experts connaissant bien le terrain ainsi que les difficultés et les nécessités effectives. Nous pouvons déjà affirmer ici que les différentes prescriptions seront destinées à assurer un logement «vivable» pour tous grâce à des dispositions de base. Il faut néanmoins veiller à ce que ces dispositions ne soient ni trop sévères, ni trop strictes pour éviter que les prix ne grimpent en flèche ou que l'offre de chambres meublées ne subisse une chute vertigineuse.

Comme nous l'avons déjà souligné, les normes de qualité et de sécurité ne se situent pas uniquement au niveau des risques d'incendie. Une attention sera accordée à l'espace vital minimum par personne, aux conditions indispensables d'éclairage, de chauffage et d'aération, à l'hygiène et aux installations sanitaires, aux possibilités de cuisiner, à l'entretien mais aussi à la protection de la vie privée.

Simultanément, l'ordonnance prévoit l'octroi par l'Exécutif de subventions en faveur des propriétaires qui adaptent leur habitation en fonction des normes imposées.

En outre, l'ordonnance-cadre introduit le permis obligatoire. En d'autres termes, pour louer ou mettre en location des logements meublés, le bailleur est tenu d'être en règle sur le plan des normes de qualité et de sécurité. Le permis est délivré par le bourgmestre suivant une procédure à déterminer par l'Exécutif.

Om te bekomen dat de bepalingen die in of krachtens deze ordonnantie worden voorzien, ook effectief zullen worden nageleefd, zijn er enerzijds controlebezoeken door bevoegde ambtenaren voorzien en zijn er anderzijds sancties bepaald. De sanctionering met gevangenisstraf en boete is vergelijkbaar met deze voorzien in de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen. Uiteraard wordt ook het intrekken van de vergunning om te mogen verhuren als sanctie voorzien.

Tenslotte wordt er voor de bestaande gemeubelde woningen, die verhuurd zijn en die niet aan de gestelde normen zouden voldoen, een aanpassingsperiode voorzien van 3 jaar.

Afin que les dispositions prescrites dans et en vertu de cette ordonnance soient effectivement respectées, le législateur a envisagé d'une part, des visites de contrôle et d'autre part, des sanctions. Les peines d'emprisonnement et les amendes concernées sont identiques à celles qui sont stipulées dans l'ordonnance relative aux permis d'environnement. Le retrait du permis de louer constitue évidemment une possibilité de sanction.

Enfin, une période d'adaptation de trois ans est consentie pour les logements meublés déjà loués ne répondant pas aux normes obligatoires.

II. Algemene bespreking

a) Vragen van de leden van de Commissie

Een lid geeft toe dat de toestand in de sector van de gemeubelde woningen bepaalde maatregelen verantwoordt en heeft het o.a. over het probleem van het toenemend aantal klandestienen. De voorgestelde ordonnantie is echter een kaderordonnantie, die uitvoeringsbesluiten zal eisen. Deze ordonnantie goedkeuren, betekent carte blanche geven met betrekking tot de kwaliteits- en veiligheidsnormen.

De bepaling « gemeubelde woning » is niet duidelijk. Er zijn geen exacte cijfers beschikbaar over het aantal betrokken woningen.

Hetzelfde lid waarschuwt voor de negatieve effecten van deze ordonnantie. Men moet de echte problemen betreffende de ongezonde huivinging aanpakken en zich niet bezighouden met de luxeflats in de Europese wijk of met de kamers die de eigenaar ter beschikking stelt van een vriend.

De ordonnantie heeft slechts betrekking op de gemeubelde woningen en niet op de woningen die als niet-gemeubeld worden beschouwd. De regelgeving is dus erg onvolledig en het is niet moeilijk achterpoortjes te vinden.

De gemeenten worden nieuwe lasten opgelegd. In Brussel-Stad, Etterbeek en Elsene zijn er veel gemeubelde woningen. Hoe zullen deze gemeenten worden vergoed?

Het verplicht inrichten van een keuken is in sommige gevallen weinig verenigbaar met de oorspronkelijke bedoeling om het brandgevaar te beperken. Een lid is echter van mening dat het beter is het inrichten van de keukens te reglementeren dan de huurder zich met lukrake middelen te laten redden.

Het vorige lid is van mening dat de Franse tekst van de ordonnantie dubbelzinnig is m.b.t. de straffen voor de persoon die zonder vergunning een gemeubelde woning « verhuurt » of « te huur stelt ». De woorden » loue » of « met en location » zijn niet duidelijk. Wordt hier de huurder bedoeld? De Nederlandse tekst lijkt terzake duidelijker (« verhuurt » of « te huur stelt »).

Een ander lid wijst er eveneens op dat het nodig is wetten te maken om de rechtszekerheid van de huurder te vergroten. De ordonnantie geeft de Executieve echter teveel vrijheid. De technische normen moeten niet worden gedetailleerd, maar een aantal parameters m.b.t. het privé-leven of de meubels moeten het voorwerp uitmaken van een beleidsverklaring.

Er moeten veiligheidsmaatregelen worden ingebouwd om te voorkomen dat gemeubelde woningen niet-gemeubelde woningen worden, door bijvoorbeeld de meubels en de woning afzonderlijk te verhuren.

De controlemiddelen zijn niet onbelangrijk, maar vallen ten laste van de gemeenten, die hun advies niet

II. Discussion générale

a) Questions des membres de la Commission

Un membre admet que la situation dans le secteur des logements meublés justifie certaines mesures et évoque entre autres le problème des clandestins en nombre croissant. L'ordonnance proposée est cependant une ordonnance-cadre qui demandera des arrêtés d'exécution. Voter cette ordonnance équivaut à signer un chèque en blanc concernant les normes de qualité et de sécurité.

La définition du logement meublé n'est pas claire. Des chiffres exacts sur le nombre de logements concernés ne sont pas disponibles.

Le même membre met en garde contre les effets pervers de l'ordonnance. Il faut s'attaquer aux problèmes réels du logement insalubre mais il ne faut pas s'occuper des flats de luxe dans le quartier européen ou de chambres mises à la disposition d'un ami du propriétaire.

L'ordonnance ne concerne que les logements meublés. Les logements considérés comme non meublés ne tombent pas sous l'application de l'ordonnance. La réglementation est donc très incomplète. Les parades ne sont pas difficiles à trouver.

De nouvelles charges incombent aux communes. Bruxelles-Ville, Etterbeek et Ixelles ont un nombre élevé de logements meublés. Comment seront-elles indemnisées?

L'obligation d'installer une cuisine est peu compatible dans certains cas avec la volonté initiale de réduire le risque d'incendie. Un membre estime cependant qu'il vaut mieux régler l'installation de la cuisine que de laisser le locataire se débrouiller avec des moyens de fortune.

Le membre précité est d'avis que l'ordonnance est équivoque dans les sanctions qu'elle impose à celui qui « loue » ou « met en location » un logement meublé en l'absence de permis. Le locataire est-il visé? Le texte néerlandais semble plus clair sur ce point (*verhuurt of te huur stelt*).

Un autre membre souligne également la nécessité de légiférer en vue d'une plus grande sécurité du locataire. L'ordonnance laisse néanmoins une trop grande latitude à l'Exécutif. Les normes techniques ne doivent pas être détaillées mais certains paramètres relatifs à la vie privée ou l'ameublement devraient faire l'objet d'une déclaration politique.

Des garde-fous doivent être mis en place afin d'éviter la reconversion de logements meublés en logements non meublés, par exemple par une location séparée des meubles et du logement.

Les moyens de contrôle sont importants mais sont à la charge des communes qui n'ont pas pu donner leur

hebben kunnen verlenen. De Executieve beslist over het controlekader, maar er zijn geen verduidelijkingen m.b.t. de praktische uitvoering van deze controle.

De ordonnantie vergt begeleidende maatregelen. De huurder die wordt geconfronteerd met een eigenaar die in overtreding is, zal onvermijdelijk op straat terechtkomen. Of zal men de woning in beslag nemen?

Het lid wijst erop dat de Franse tekst van de ordonnantie op meerdere plaatsen voor interpretatieproblemen zorgt. Bij de artikelsgewijze bespreking zal men hier de nodige aandacht moeten aan schenken.

Een ander lid heeft het moeilijk het zeker positief bedoelde van de ordonnantie te zien, vermits de Executieve «carte blanche» krijgt voor haar uitvoeringsbesluiten. Welke garantie krijgt de Raad dat deze efficiënt en sociaal zullen zijn?

De ordonnantie moet een element in een allesomvattend huisvestingsbeleid vormen. In Antwerpen bestaat er ook een reglement voor verhuurde woongelegenheden, maar daar wordt ook voor vervangwoongelegenheden gezorgd. De bewoners worden degelijk geïnformeerd en begeleid. De huurder mag immers niet het slachtoffer worden van deze wetgeving. Ministers Picqué en Gosuin zouden nauwer bij dit ontwerp van ordonnantie betrokken moeten worden.

Het onbewoonbare verbeterbare karakter van een woning wordt nu door de huisvestingsadministratie van het Gewest vastgesteld. Zal dit via de ordonnantie in de toekomst ook door de gemeenten gebeuren?

Een lid staat positief t.o.v. de ordonnantie, vermits kwaliteitsnormen zeker nodig zijn en is van oordeel dat de bepalingen aangaande gezondheid en hygiëne (afdeling 1) ook het opslaan van het huisvuil moeten omvatten. Het lid meent verder dat de overgangsmaatregel van drie jaar voor de aanpassing van de woning ruim genoeg is, maar meent dat de ordonnantie staat of valt met de sancties en de controle. Het lid vraagt zich af hoe de eigenaar bestraft kan worden ingeval hij de aanpassing niet doorvoert. Komt er een extrabelasting? Is er overleg tussen het Gewest en de gemeenten bij de toepassing van de sancties?

Zijn er voldoende garanties dat de huurprijzen in de hand gehouden worden?

Wat dient exact begrepen te worden onder de «nieuwe verhuringen» in artikel 24? Het onderscheid tussen reeds verhuurde gemeubelde woningen (waarvan het huurcontract op een bepaald ogenblik vernieuwd wordt) en de gemeubelde woningen die in de toekomst voor de eerste keer zullen verhuurd worden, is niet erg duidelijk.

*
* *

Een lid verklaart namens zijn fractie dat er in de sector van de gemeubelde woningen dringend moet wor-

avis. L'Exécutif décide du cadre du contrôle mais des précisions manquent quant au mode de fonctionnement de ce contrôle.

L'ordonnance appelle des mesures d'accompagnement. Le locataire qui a affaire à un propriétaire en infraction se retrouvera inévitablement à la rue. A moins que le logement ne soit saisi?

Le membre relève que le texte français de l'ordonnance pose à plusieurs endroits des problèmes d'interprétation. Il faudra y être attentif lors de la discussion des articles.

Un autre membre ne discerne pas toujours clairement les intentions positives de l'ordonnance étant donné que l'Exécutif reçoit carte blanche pour ses arrêtés d'exécution. Quelle garantie le Conseil aura-t-il quant à leur efficacité et à leur caractère social?

L'ordonnance doit constituer un élément d'une politique de logement globale. A Anvers, il existe également un règlement sur les logements donnés en location, mais il prévoit également de fournir des logements de remplacement. Les habitants y bénéficient d'une information et d'une guidance appropriées. Il ne faut pas, en effet, que le locataire soit victime de la législation. Les Ministres Picqué et Gosuin devraient être associés plus étroitement à ce projet d'ordonnance.

C'est l'administration du Logement de la Région qui fixe aujourd'hui le caractère insalubre améliorable d'un logement. L'ordonnance donnera-t-elle également à l'avenir ce pouvoir aux communes?

Un membre est favorable à l'ordonnance car des normes de qualité sont certainement nécessaires; elle estime que les dispositions portant sur la santé et l'hygiène (section 1) doivent également englober le dépôt des ordures ménagères. Le membre estime en outre que la mesure transitoire de trois ans pour adapter le logement est largement suffisante, mais il juge que l'effet de l'ordonnance dépendra des sanctions et des contrôles. Il se demande comment le propriétaire peut être sanctionné s'il ne procède pas aux aménagements. Y aura-t-il une taxe supplémentaire? Y aura-t-il concertation entre la Région et les communes lors de l'application des sanctions?

A-t-on des garanties suffisantes quant au contrôle des loyers?

Qu'entend-on exactement à l'article 24 par «nouvelles locations»? La distinction entre des logements meublés déjà loués (dont le contrat de location est renouvelé à un moment donné) et les logements meublés qui seront loués à l'avenir pour la première fois n'est pas très claire.

*
* *

Un membre déclare au nom de son groupe qu'il est nécessaire d'agir dans le secteur des logements meu-

den opgetreden. Dit optreden moet echter verantwoord, redelijk en doeltreffend verlopen. Drie elementen van de ordonnantie verdienen nadere toelichting: de verhouding tussen de maatregelen en het nagestreefde doel, de controle van de conformiteit met de door de Executieve opgestelde normen en de wettelijkheid.

1. De verhouding van de maatregelen

Deze kaderordonnantie verschaft de Executieve een ruime bevoegdheid. Het stelsel van verplichte vergunning moet de door de Executieve opgestelde normen doen naleven. Worden deze maatregelen inderdaad gerespecteerd, dan mag men vrezen dat tal van personen zullen worden uitgedreven, ondanks een termijn van drie jaar. De gevolgen van deze beslissingen zouden erger zijn dan het brandgevaar dat men wil voorkomen.

De subsidies moeten de eigenaar helpen, maar de beschikbare kredieten zijn niet bekend. Hoeveel zal er in totaal worden uitgetrokken? Het aanpassen van alle gemeubelde woningen is hoe dan ook financieel niet haalbaar. Dit zou trouwens sociaal en economisch fout zijn. De ordonnantie zou explicieter moeten zijn wat de voorwaarden voor het toekennen van deze subsidies betreft. Deze toekenning zou kunnen worden afhankelijk gemaakt van een maximumhuur, maar dit zou juridisch moeten worden gestaafd: de huur is een nationale aangelegenheid. Men zal dus moeten steunen op de impliciete bevoegdheden en naar voren brengen dat de maatregel onontbeerlijk is voor de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheden.

Er zullen prioriteiten moeten worden vastgesteld, bijv. sommige zones in het Gewest, waar er veel meer onaangepaste gemeubelde woningen zijn dan in andere zones (Elsene, Sint-Gillis, Brussel-Stad, Sint-Joost). De ordonnantie moet de Executieve deze bevoegdheid verlenen. Aan de toekenning van subsidies moeten ook inkomensvoorwaarden worden gekoppeld. Er bestaan trouwens ander subsidiemogelijkheden, zoals de vrijstelling van onroerende voorheffing. En bovendien rijst het probleem van de controle van het gebruik van deze subsidies. Eens de werken beëindigd, moet eveneens worden gewaarborgd dat het goed gedurende meerdere jaren als woning zal worden gebruikt.

2. De controles

De gemeenten dragen de volledige last van de controle en zijn burgerlijk aansprakelijk in geval zich een ongeval voordoet, daar zij de vergunning afgeven. De vergunning wordt geacht stilzwijgend te zijn toegekend indien ze niet binnen negentig dagen, te rekenen vanaf de dag van de aanvraag, wordt afgegeven. Dit afschuiven van verantwoordelijkheid vanwege de Executieve is noch redelijk noch in verhouding.

Het stelsel van vergunningen kan worden vervangen door een stelsel van melding, waarbij de verhuurder

blés. Cette action doit cependant se faire de manière responsable, raisonnable et efficace. Trois éléments de l'ordonnance méritent d'être développés: la proportionnalité des mesures par rapport à l'objectif poursuivi, les contrôles de la conformité aux normes établies par l'Exécutif et la légalité.

1. La proportionnalité des mesures

La présente ordonnance d'habilitation attribue un large pouvoir à l'Exécutif. Le système de permis obligatoire doit faire respecter les normes établies par celui-ci. Si les mesures sont effectivement respectées, il faut craindre de nombreuses expulsions malgré un délai de trois ans. Les conséquences de ces décisions seraient pires que le risque d'incendie que l'on veut combattre.

Les subventions doivent aider les propriétaires, mais le montant des crédits disponibles n'est pas connu. Quels seront les crédits affectés globalement? L'adaptation de tous les logements meublés est de toute évidence insupportable financièrement. Ce serait d'ailleurs socialement et économiquement une aberration. L'ordonnance devrait être plus explicite quant aux conditions d'octroi de ces subventions. Cet octroi pourrait être subordonné à un loyer plafonné, mais cela devrait être étayé juridiquement: le loyer est une matière nationale. Il faudra s'appuyer sur les pouvoirs implicites en précisant que la mesure est indispensable à l'exercice des compétences régionales.

Des priorités devront être dégagées, telles que certains périmètres de la Région, qui connaissent une densité de logements meublés inadaptés plus grande qu'ailleurs (Ixelles, Saint-Gilles, Bruxelles-Ville, Saint-Josse). L'Exécutif doit recevoir cette habilitation dans l'ordonnance. L'octroi de subventions doit également être subordonné à des conditions de revenus. Il existe par ailleurs d'autres modes de subvention, tels que l'exonération du précompte immobilier. Il se pose en outre la question du contrôle de l'emploi de ces subventions. Une fois les travaux terminés, il faut également garantir l'affectation au logement pendant plusieurs années.

2. Les contrôles

Les communes assument tout le poids du contrôle et sont civilement responsables en cas d'accident étant donné qu'elles délivrent le permis. Le permis est même réputé tacite s'il n'est pas délivré dans les 90 jours à partir de la date de demande. Cette décharge de responsabilité de l'Exécutif n'est ni raisonnable ni proportionnée.

Le système de permis peut être remplacé par un système de déclaration, où le bailleur déclare dans les trois

binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de ordonnantie meldt dat hij een woning te huur stelt. Het is niet nodig te voorzien in een overgangperiode van drie jaar. Een architect of een door de Executieve erkende ondernemer moeten controleren of de woning aan de door de Executieve vastgestelde normen voldoet. De gemeente moet de last van de controles niet dragen. De controles zullen door specialisten worden uitgevoerd. Het attest kan worden afgegeven in het jaar dat volgt op de inwerkingtreding van de norm.

De gemeente wordt op de hoogte gebracht van de melding en het attest, en zal aldus over een goed kadaster beschikken. De gemeente zal op haar beurt het Gewest inlichten, dat dan weer de dienst brandweer op de hoogte zal brengen.

3. De wettelijkheid

De Executieve moet ervoor waken haar bevoegdheden niet te buiten te gaan wanneer ze de normen ter waarborging van het individuele karakter van de woning vaststelt: alleen de huurders hebben vrije toegang tot de woning. De gewestelijke bevoegdheid beperkt zich echter tot de politie op de woningen die een gevaar vormen voor de openbare netheid en gezondheid. Alle door de Executieve ter zake bepaalde normen zullen moeten worden verantwoord vanuit de bekommernis om de gezondheid en de netheid te waarborgen.

De ordonnantie raakt het eigendomsrecht en kan heel wat reacties wekken. Men moet voorkomen dat de eigenaars systematisch bij het Arbitragehof beroep tot nietigverklaring indienen.

De Raad van State heeft meerdere opmerkingen gemaakt:

A. De veiligheidsnormen (brand)

Het Gewest is ter zake alleen bevoegd op het strikte vlak van de huisvesting. Voor de Raad van State lijkt er geen enkele twijfel te bestaan wat de specificiteit van de veiligheidsnormen betreft. Alleen wat de in artikel 13 (afdeling 10) van het ontwerp bedoelde algemene normen voor brandveiligheid betreft, is i.v.m. de specificiteit van die normen enig voorbehoud gewettigd. De Executieve heeft met deze opmerking van de Raad van State geen rekening gehouden. Hoe zal de Executieve de verdeling van de bevoegdheden ter zake respecteren? (zie advies van de Raad van State, blz. 18, 2.1.2.)

B. De huurprijzen

Indien men de eventuele subsidie koppelt aan een maximumhuurprijs, dan moet worden bewezen dat de maatregelen, met het oog op de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheid op het vlak van de huisvesting, «nodig» zijn, zoals bedoeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

mois après l'entrée en vigueur de l'ordonnance qu'il met un logement en location. Une période transitoire de trois ans n'est pas nécessaire. La conformité du logement aux normes fixées par l'Exécutif doit être attestée par un architecte ou un entrepreneur agréé par l'Exécutif. La commune ne doit pas supporter le poids des contrôles qui seront effectués par des spécialistes. L'attestation pourra être délivrée dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la norme.

La déclaration et l'attestation seront communiquées à la commune, qui disposera ainsi d'un bon cadastre. Elle les transmettra à son tour à la Région qui les communique au service incendie.

3. La légalité

L'Exécutif doit veiller à ne pas outrepasser ses compétences en fixant des normes garantissant le caractère individuel du logement, qui peut être défini par la maîtrise d'accès par les occupants. La compétence régionale se limite cependant à la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques. Toutes les normes arrêtées par l'Exécutif en cette matière devront être justifiées par le souci de garantir la salubrité et la propreté.

L'ordonnance touche au droit de la propriété et peut susciter beaucoup de réactions. Il faut éviter de s'exposer à des recours en annulation systématiques de la part des propriétaires devant la Cour d'Arbitrage.

Le Conseil d'Etat a émis plusieurs observations:

A. Les normes de sécurité (incendie)

La Région n'est compétente que dans le cadre strict du logement. Pour le Conseil d'Etat aucun doute ne semble exister au sujet de la spécificité des normes de sécurité. Seules les normes générales de sécurité incendie, visées à l'article 13 du projet (section 10), appellent une certaine réserve quant à la spécificité des normes. L'Exécutif n'a pas tenu compte de cette observation du Conseil d'Etat. Comment l'Exécutif respectera-t-il la répartition des compétences en cette matière? (voir avis du Conseil d'Etat, p. 18, 2.1.2.)

B. Les loyers

Si l'on lie la subvention éventuelle à un loyer maximum, il convient de démontrer que les mesures sont, en vue de l'exercice de la compétence régionale en matière de logement, «nécessaires» au sens de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980.

Dezelfde opmerking kan worden gemaakt m.b.t. de levering van gas, water en elektriciteit. De berekening van de kosten en de lasten die door de huurder moeten worden gedragen, wordt immers geregeld in artikel 1728ter, paragraaf 1, van het Burgerlijk Wetboek (zie advies van de Raad van State, blz. 19, 2.4).

C. De controlebezoeken

De Raad van State wijst erop dat de controlebezoeken alleen tot doel mogen hebben de vergunningsaanvragen of de afwijkingsaanvragen te onderzoeken. Bezoeken om de twee jaar overschrijden de bevoegdheid van de gewestelijke wetgever (zie advies van de Raad van State, blz. 20-21, 2.5).

D. Het beginsel van de niet-discriminatie

Om eventuele betwistingen gebaseerd op het beginsel van de niet-discriminatie te voorkomen (het ontwerp is alleen van toepassing op de gemeubelde woningen), zou het raadzaam zijn in de memorie van toelichting de vereiste verantwoording op te nemen (zie advies van de Raad van State, blz. 22, 3).

E. De uitgebreide regelgevende bevoegdheid van de Executieve

Men staat enigszins terughoudend tegenover de techniek van de kaderordonnantie. In de memorie van toelichting zouden details betreffende de in het ontwerp beoogde normen moeten worden opgenomen (zie advies van de Raad van State, blz. 22, 4.1).

Het lid stelt voor de door de Executieve vastgestelde normen door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad te laten bekrachtigen, zes jaar na hun inwerkingtreding. Deze termijn zal een diepgaande evaluatie van de opgelegde normen toelaten.

*
* *

Een lid is van mening dat de ordonnantie niet zou mogen gelden voor de gebouwen waarin één of twee gemeubelde woningen worden verhuurd, ten einde de huurders die een gemeubelde kamer aan studenten verhuren niet teveel verplichtingen op te leggen.

Een ander lid maakt zich zorgen over de financiële lasten voor de gemeenten. Zou het niet mogelijk zijn een financieel gunstig stelsel te bedenken dat, door bijvoorbeeld te verplichten tot een plaatsbeschrijving, waarop een belasting ten gunste van het Gewest en de gemeenten zou worden geheven? En naar welke instelling gaat de financiële opbrengst van de registratie van de huurovereenkomst?

Een lid verzoekt de Executieve tijdens de bespreking van de artikelen 4 tot 13 de grote lijnen van de uitvoeringsbesluiten naar voren te brengen. Het lid zegt nu

La même remarque peut être faite en ce qui concerne la fourniture de gaz, d'eau et d'électricité. L'imputation des coûts et des charges à supporter par le locataire est en effet réglée à l'article 1728ter, § 1, du Code civil (voir avis du Conseil d'Etat, p. 19, 2.4).

C. Les visites de contrôle

Le Conseil d'Etat fait remarquer que les visites de contrôle peuvent se faire exclusivement pour permettre l'examen des demandes de permis ou des demandes de dérogation. Les visites tous les deux ans excèdent la compétence du législateur régional (voir avis du Conseil d'Etat, p. 20-21, 2.5).

D. Le principe de la non-discrimination

Afin d'éviter les contestations éventuelles fondées sur le principe de la non-discrimination (le projet s'applique exclusivement aux logements meublés), il serait utile de fournir dans l'exposé des motifs, la justification requise (voir avis du Conseil d'Etat, p. 22, 3).

E. Le pouvoir réglementaire étendu de l'Exécutif

La technique de l'ordonnance-cadre soulève des réticences. Des détails concernant les normes visées par le projet devraient être fournis dans l'exposé des motifs (voir avis du Conseil d'Etat, p. 22, 4.1).

En ce qui concerne les normes fixées par l'Exécutif, le même membre propose de les soumettre à la ratification du Conseil de la Région six ans après leur entrée en vigueur. Ce délai permettra une évaluation approfondie des normes imposées.

*
* *

Un membre estime que l'ordonnance ne devrait pas s'appliquer aux immeubles à un ou deux logements meublés afin de ne pas créer trop d'obligations pour les bailleurs qui louent une chambre meublée à des étudiants.

Un autre membre s'inquiète des charges financières pour les communes. Ne peut-on envisager un système avec des retombées financières en imposant par exemple un état des lieux qui serait taxé au profit de la Région et des communes? Le produit financier de l'enregistrement du bail revient à quelle institution?

Un membre demande que l'Exécutif expose les grandes lignes des arrêtés d'exécution lors de la discussion des articles 4 à 13. Le membre relève dès à présent que la

reeds dat de bepaling van de gemeubelde woning als een woning met een individueel karakter, niet houdbaar is. Hij geeft het voorbeeld van de gemeenschapshuizen met gemeenschappelijke eetzaal en keuken. Dit komt trouwens overeen met de wens van de huurders.

Het lid stelt voor de eerste besluiten van de Executieve gelijktijdig met de vandaag voorgelegde tekst te onderzoeken.

Het lid wijst erop dat men moet vermijden dat een aantal van de huidige huurders uit de woning worden gezet. De eigenaars die voor de werken geen subsidie wensen, zouden aan de huurprijscapaciteit ontsnappen en de prijzen dus vrij kunnen vaststellen.

De subsidies moeten worden beperkt tot een aantal achtergestelde zones en tot de universitaire centra, ook al omdat men niet weet over welke middelen men beschikt. Men riskeert de toestand niet meer in de hand te hebben.

De gemeenten worden niet onbelangrijke verplichtingen opgelegd en zijn verantwoordelijk voor elke tekortkoming. Bovendien kunnen vergunningen worden verleend zonder conformiteitscontrole. De vergunning blijft zes jaar geldig, hetgeen heel lang lijkt. De verplichting tot melding door de eigenaar lijkt een eenvoudiger oplossing. Men kan ook overwegen een expert een plaatsbeschrijving te laten opstellen. De huurder zou aldus tegenover de eigenaar worden beschermd en de expert zou er terzelfdertijd worden mee belast te controleren of alle wetsnormen worden nageleefd. En de gemeenten zouden aldus van een groot werk worden verlost. Daar de gemeubelde woningen geen grote oppervlakte bestrijken, zou de kostprijs van dergelijke plaatsbeschrijving niet overdreven zijn (ongeveer 3 500 frank).

Zijn de conformiteitsnormen té streng, dan bestaat het gevaar dat de eigenaars formules vinden om de wetgeving te omzeilen. We moeten waakzaam blijven.

Een lid begrijpt niet waarom sommige leden zeggen dat de gemeenten niet in staat zouden zijn de lasten te dragen die uit deze ordonnantie voortvloeien, terwijl ze in het kader van de ruimtelijke ordening wel in staat zijn gewestelijke ontwikkelingsplannen op te stellen.

Een ander lid antwoordt dat de gemeenten in dit laatste geval zelf de beslissingen nemen. Dit ontwerp vertrouwt de beslissingen toe aan de Executieve, die niet voor de gevolgen ervan instaat. Sommige gemeenten zullen nooit de conformiteit binnen negentig dagen kunnen controleren.

Het vorige lid wijst erop dat er verschillende woningmarkten bestaan. De gemeubelde woningen vormen een sector apart. Er zou een studie moeten worden uitgevoerd (observatorium van de huurprijzen?), ten einde het probleem beter te kunnen vatten.

Het voorstel om te verplichten tot een plaatsbeschrijving is niet houdbaar. De huurders zijn vaak personen

définition du logement meublé comme un logement à caractère individuel n'est pas tenable. Il donne comme exemple les maisons communautaires avec salle à manger et cuisine communes. Cela correspond d'ailleurs au souhait des locataires.

Le membre propose d'étudier les premiers arrêtés de l'Exécutif parallèlement avec le texte présenté aujourd'hui.

Le membre souligne qu'il faut éviter l'expulsion de certains des locataires actuels. Les propriétaires qui ne désireraient pas faire appel à la subvention de leurs travaux ne seraient pas soumis au contrôle du loyer et pourraient donc demander les prix qu'ils veulent.

Les subventions doivent se limiter à certaines zones défavorisées et aux centres universitaires, d'autant plus que les moyens disponibles ne sont pas connus. On risque de ne plus maîtriser la situation.

Les obligations des communes sont importantes. Elles sont responsables pour tout manquement. En outre, des permis peuvent être accordés sans contrôle de conformité. Le permis reste valable pour six ans, ce qui semble assez long. L'obligation de déclaration du propriétaire est une solution plus simple. On peut aussi envisager d'imposer l'établissement d'un état des lieux par un expert. Le locataire bénéficierait ainsi d'une protection vis-à-vis du propriétaire et l'expert serait chargé en même temps du contrôle de l'ensemble des normes de la législation. Les communes seraient ainsi déchargées d'un travail important. Comme les logements meublés ne couvrent pas une surface énorme, le coût d'un tel état des lieux ne serait pas exorbitant (environ 3 500 francs).

Si les normes de conformité sont trop sévères, le danger existe que des propriétaires trouvent des formules pour échapper à la législation. Il faut rester vigilant.

Un membre ne comprend pas pourquoi certains membres avancent que les communes ne seraient pas capables d'assumer les charges résultant de cette ordonnance, alors que dans le cadre de l'aménagement du territoire elles sont en mesure de développer des plans régionaux de développement.

Un autre membre réplique que dans ce dernier cas les communes décident elles-mêmes. Le présent projet attribue le pouvoir de décision à l'Exécutif qui n'en assume pas les conséquences. Certaines communes ne pourront jamais vérifier la conformité dans les nonante jours.

Le membre précité fait observer qu'il existe plusieurs marchés du logement. Le logement meublé est un secteur à part. Une étude (observatoire du loyer?) devrait être réalisée afin de mieux cerner le problème.

La proposition d'imposer un état des lieux n'est pas tenable. Les locataires sont souvent des « minimisés »

die leven van het bestaansminimum en die slechts enkele maanden ter plaatse blijven wonen. Ze kunnen de kosten voor verschillende herhaalde plaatsbeschrijvingen niet dragen. En ook het stilzwijgend toekennen van de vergunning, zoals dit in de tekst wordt voorgesteld, is onaanvaardbaar.

Wat de juridische problemen m.b.t. de bevoegdheid van het Gewest betreft, brengt het lid in herinnering dat Minister Wathelet in de openbare vergadering heeft gezegd dat de toepassing van artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 tot de bevoegdheid van de Gewesten behoort (artikel 2: «Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid»).

De subsidies moeten voortspuiten uit een uitbreiding van de renovatiepremies. De criteria voor de toekenning van deze premies zouden moeten worden aangepast aan de sector van de gemeubelde woningen (bijv. de oppervlakte van 35 m² terugbrengen tot 10 of 20 m²). Het huidige stelsel van de renovatiepremies is degressief en weinig aanmoedigend voor vele eigenaars-verhuurders. Het aantal premieaanvragen daalt en er zijn dus kredieten beschikbaar. Als tegenprestatie voor deze renovatiepremies voor gemeubelde woningen, stelt het lid voor het begrip «objectieve huurprijs» in te voeren, ten einde de speculatieve huurprijzen die we vandaag kennen tegen te gaan. Het lid vraagt een beleidsverklaring van de gehele Executieve, waarin ze zich uitspreekt over de uitbreiding van de renovatiepremies en een uitgebreid begeleidend programma (uitbreiding van de VHIT's tot de gemeubelde woningen), ten einde ernstige sociale problemen te voorkomen.

Wat de prioritaire zones betreft, wijst het lid erop dat de huidige premie reeds is gemoduleerd en weinig interessant is buiten deze te renoveren zones.

Het individuele karakter moet worden beschermd. Het gaat hier immers om het recht op een menswaardig bestaan en om het respect van de mens.

Een lid meent dat deze wetgeving, gelet op de crisis in de Brusselse woningsector, de huurprijzen de hoogte zal injagen. Hij stelt voor een afzonderlijke wetgeving uit te werken of afwijkingen toe te staan voor de sector van de studentenkamers.

Het lid steunt het voorstel tot verplichting van melding door de eigenaar. Indien de Executieve overweegt organen of experts te erkennen om na te gaan of de normen worden gerespecteerd, waarom richt ze zich dan niet tot de dienst brandweer, die te dien einde technici zou kunnen aanwerven?

b) Antwoord van de Staatssecretaris

Vooreerst wil ik de geachte raadsleden danken voor hun talrijke vragen. Zij zijn voor mij een uiting van hun belangstelling voor het probleem van de soms vreselijke toestanden van de gemeubelde woningen binnen het BHG. Alle vraagstellers zijn het er trouwens over

qui ne restent que quelques mois. Ils ne peuvent supporter les frais de plusieurs états des lieux répétés. Le système du permis tel qu'il est proposé dans ce texte est inacceptable sur le point de l'octroi du permis par défaut.

En ce qui concerne les problèmes juridiques relatifs à la compétence de la Région, le membre rappelle que le Ministre Wathelet a précisé en séance publique que l'application de l'article 2 de la loi du 20 février 1991 relevait de la compétence des Régions (art. 2 «Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité»).

Les subventions devraient provenir d'un élargissement des primes à la rénovation. Il faudrait adapter les critères d'attribution de ces primes au secteur du logement meublé (par exemple réduire le critère de la surface de 35 m² à 10 ou 20 m²). Le système actuel des primes à la rénovation est dégressif et peu encourageant pour beaucoup de propriétaires-bailleurs. Les demandes de primes diminuent et des crédits restent donc disponibles. En contrepartie de ces primes pour la rénovation de logements meublés, le membre propose d'introduire la notion de loyer objectif afin d'enrayer les loyers spéculatifs qui existent aujourd'hui. Le membre demande une déclaration politique de l'ensemble de l'Exécutif en faveur de l'élargissement des primes à la rénovation et d'un programme d'accompagnement étendu (ex. extension des ADILS aux logements meublés) afin de prévenir de graves problèmes sociaux.

Quant aux périmètres prioritaires, le membre fait remarquer que la prime actuelle est déjà modulée et rendue peu intéressante en dehors des zones à rénover.

Le caractère individuel doit être protégé dans la mesure où le droit à la dignité humaine et le respect de la personne sont en cause.

Un membre croit que cette législation entraînera une augmentation du coût des loyers vu la situation de crise du logement à Bruxelles. Il propose d'établir une législation séparée ou d'accorder des dérogations pour le secteur des chambres d'étudiants.

Le membre soutient la proposition de l'obligation de déclaration du propriétaire. Mais si l'Exécutif envisage d'agréer des organismes ou des experts pour constater la conformité aux normes, pourquoi ne s'adresserait-il pas au service d'incendie, qui pourrait engager des techniciens à cette fin?

b) Réponse du Secrétaire d'Etat

Tout d'abord, j'aimerais remercier les membres du Conseil pour leurs multiples questions. Celles-ci expriment pour moi l'intérêt qu'ils portent à l'état parfois tragique des logements meublés à l'intérieur de la RBC. Tous sont d'accord qu'il est urgent de s'attaquer sérieu-

eens dat het dringend noodzakelijk is deze problemen onder ogen te zien en een reglementering uit te werken die een antwoord kan geven op het grootste deel ervan.

De voorliggende ordonnantie wil inderdaad een antwoord zijn op het grootste deel van deze gekende problemen. Ik ben er mij voldoende van bewust dat zij geen sluitend antwoord kan geven op alle problemen.

Zo heb ik in mijn inleiding op 3 februari jongstleden reeds gezegd dat ik er mij voldoende van bewust ben dat de thans voorliggende reglementering gemakkelijk kan omzeild worden door van gemeubelde woningen onge-meubelde woningen te maken. Een verantwoording van de voorrang die ik toch wil geven aan de aanpak van de problematiek van gemeubelde woningen heb ik — op verzoek van de Raad van State trouwens — bij gelegenheid van mijn inleiding reeds gegeven.

Tijdens diezelfde inleiding heb ik ook toegelicht waarom de concrete kwaliteits- en veiligheidsnormen door de BHE zullen worden vastgelegd. Uiteraard zal er op dat ogenblik rekening gehouden worden met de beperkingen die inzake de normering aan de gewestelijke wetgever en de Executieve zijn gesteld, ook inzake bescherming van de privacy. Tijdens de voorbereiding van deze ordonnantie hebben wij een eerste ontwerp van kwaliteits- en veiligheidsnormen opgesteld die na bespreking met de nodige deskundigen op juridisch en praktisch vlak aan de Executieve zullen worden voor-gelegd. Tijdens de artikelsgewijze bespreking van deze ordonnantie wil ik graag de commissieleden inlichten over de normen die we in het besluit van de Executieve willen opnemen.

Nu reeds kan ik zeggen dat het niet de bedoeling is om in elke kamer afzonderlijk een kookmogelijkheid te voorzien. Integendeel, in het eerste ontwerp, is voorzien dat deze kookmogelijkheid al of niet gemeenschappelijk kan zijn.

Ik neem bij deze gelegenheid ook nota van de interessante suggestie van een raadslid om een bepaling te voorzien omtrent het opbergen van huisvuil.

Een raadslid liet opmerken dat het toepassingsgebied van de ordonnantie te ver gaat en dat ook luxe-flats en toevallige tijdelijke verhuringen gevisieerd worden.

Voor luxe-flats zal het uiteraard geen probleem zijn om aan de gestelde normen te beantwoorden en het lijkt mij niet verantwoord criteria te bepalen om deze luxe-flats uit de vergunningsregeling uit te sluiten.

Wel kan ik begrip opbrengen voor de eerder toeval-lige verhuringen die niet om commerciële redenen maar eerder om sociale redenen gebeuren (tijdelijke opvang, gezelschap, enz.). Ik ben dan ook bereid een aangekondigd amendement aan te nemen, waardoor de ordonnantie slechts van toepassing zou zijn vanaf het ogenblik dat er meer dan twee kamers in eenzelfde huis worden verhuurd.

sement à la question et d'élaborer une réglementation permettant de résoudre la majeure partie de ces problèmes.

La présente ordonnance devrait en effet apporter une solution à la plupart des problèmes connus. Mais je suis parfaitement conscient de l'impossibilité de remédier définitivement à l'ensemble de la situation.

C'est ainsi que dans mon introduction exposée le 3 février dernier, j'ai déjà déclaré que je me rendais parfaitement compte qu'il était aisé de contourner la réglementation prévue en faisant des logements meublés, des logements non meublés. J'ai néanmoins communiqué dans cette même introduction — à la demande du Conseil d'Etat, d'ailleurs — la raison pour laquelle je préférerais malgré tout accorder la priorité au problème des logements meublés.

J'ai également expliqué pourquoi les normes concrètes de qualité et de sécurité seraient édictées par l'ERBC. A ce moment-là, les limites imposées en matière de normes, au législateur régional et à l'Exécutif, notamment au niveau de la protection de la vie privée, seront évidemment prises en considération. Au cours des travaux préparatoires de cette ordonnance, nous avons rédigé un premier projet de normes de qualité et de sécurité, qui sera soumis à l'Exécutif, après consultation d'experts juridiques et d'autres spécialistes directement concernés. Pendant la discussion par article de l'ordonnance, j'aimerais commenter pour les membres de la Commission, les normes que nous voudrions inclure dans l'arrêt de l'Exécutif.

Je peux tout de suite vous dire que nous n'avons pas l'intention de prévoir une possibilité de cuisiner séparément dans chaque chambre. Au contraire, dans le premier projet, nous avons déjà introduit la possibilité de cuisiner en commun ou non.

A ce point de vue, je prend bonne note de la suggestion d'un membre du Conseil au sujet de la disposition à prévoir en matière de stockage des ordures ménagères.

Un membre du Conseil a fait remarquer que le champ d'application de l'ordonnance est trop vaste et que les flats de luxe et les locations fortuites provisoires étaient par conséquent, également visés.

Pour les flats de luxe, le respect des normes ne posera forcément aucun problème et il ne me semble pas justifié de déterminer des critères excluant ces locations de la réglementation en matière de permis.

Mais je peux comprendre la situation particulière des locations fortuites, répondant à des mobiles sociaux plutôt que commerciaux (accueil provisoire, compagnie, etc.). Je suis dès lors disposé à accepter un amendement qui préciserait que l'ordonnance ne s'applique qu'à partir du moment où plus de deux chambres sont louées dans le même immeuble.

Bij het opmaken van het voorontwerp van deze ordonnantie was het ons onmogelijk een volledig inzicht te krijgen in de juiste omvang van de problematiek: het aantal gemeubelde woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest is nergens gekend. Ook per gemeente zijn er geen juiste cijfers. Wel weten we dat er in bepaalde gemeenten een grotere concentratie is dan in andere.

Er bestaan nochtans erg benaderende getallen per wijk. Daarop hebben we ons dan ook gebaseerd.

Het feit echter dat er wantoestanden bestaan waarvoor dringend een oplossing dient gezocht, wordt door niemand ontkend. Het inzicht in het juiste aantal wantoestanden is hierbij van subsidiair belang.

Het aantal is echter wel van belang in het kader van de voorziene toelageregeling, maar hier kom ik later op terug.

In het thans voorliggende ontwerp worden bijkomende opdrachten toevertrouwd aan de gemeenten, omdat m.i. zij best geplaatst zijn om op dit vlak een rol te spelen. In de mate echter dat deze bijkomende opdrachten de gemeenten voor onoverkomelijke moeilijkheden zou plaatsen, kan ik mij een oplossing voorstellen door de controleopdrachten toe te vertrouwen aan hiertoe erkende personen of diensten. Hierbij denk ik aan architecten, experts, landmeters of andere deskundigen. Aan hen zou kunnen gevraagd worden een attest af te leveren, op basis waarvan de vergunning kan worden afgegeven.

De rol van de Brandweerdienst op het vlak van het veiligheidsaspect wordt in deze ordonnantie bevestigd. Inderdaad kan overwogen worden haar opdracht uit te breiden en haar bij het vaststellen van de naleving van de veiligheidsvoorschriften terzelfdertijd de naleving van de kwaliteitsnormen te laten nagaan, zoals door een raadslid wordt voorgesteld.

Wat betreft de bemerkingen omtrent de Nederlandse en Franse tekst wil ik laten opmerken:

- 1) dat de tekst inderdaad eerst in het Nederlands werd opgemaakt;
- 2) dat de tekst door deskundige vertalers werd vertaald;
- 3) eventuele verschillen tussen de Nederlandse en Franse tekst gevolg werd gegeven;
- 4) dat ook door amendementen de nog resterende verschillen worden weggewerkt.

Ik kan het echter ook niet verhelfen dat de Nederlandse woorden «huren» en «verhuren» beiden in het Frans vertaald worden door *louer*.

Bij deze gelegenheid wil voor alle duidelijkheid nog laten opmerken dat het inderdaad de verhuurder is aan wie de vergunningsplicht wordt opgedragen en niet aan de huurder.

Au moment de la conception de l'avant-projet de cette ordonnance, il nous avait été impossible de saisir l'importance exacte du problème. Le nombre de logements meublés dans la Région de Bruxelles-Capitale n'a jamais été recensé. Même pour chaque commune, il n'existe aucun chiffre exact. Nous savons néanmoins que la concentration de ces logements est plus forte dans certaines communes.

Il existe cependant des chiffres très approximatifs par quartier. C'est sur ces derniers que nous sommes donc fondés.

Il n'en reste pas moins que nul ne nie l'extrême urgence des mesures nécessitées par certaines situations déplorables. Le nombre exact de cas concernés ne revêt dès lors qu'un intérêt subsidiaire.

Par contre, ce nombre est important pour la réglementation prévue en matière de subvention. J'y reviendrai.

Dans ce projet que vous avez aujourd'hui devant les yeux, des tâches complémentaires sont confiées aux communes qui, selon moi, sont les mieux placées pour intervenir à ce niveau. Mais dans la mesure où ce rôle les placerait devant des difficultés insurmontables, je propose de confier les contrôles à des personnes ou des services agréés à cet effet. Je pense entre autres à des architectes, des experts, des géomètres ou d'autres spécialistes. Ceux-ci pourraient, par exemple, être chargés de délivrer une attestation nécessaire à l'obtention du permis.

Le rôle du Service d'incendie dans le domaine de la sécurité est confirmé par la présente ordonnance. Nous pouvons en effet, comme le propose un membre du Conseil, envisager d'étendre les compétences de ce Service en lui confiant le contrôle simultané du respect des normes de sécurité et des normes de qualité.

En ce qui concerne les remarques relatives au texte français et au texte néerlandais, je voudrais signaler:

- 1) que le texte a en effet été rédigé à l'origine en néerlandais;
- 2) que le texte a été traduit par des traducteurs spécialisés;
- 3) qu'il a été tenu compte de toutes les remarques du Conseil d'Etat concernant d'éventuelles différences entre les textes néerlandais et français;
- 4) que les amendements ont permis d'éliminer les dernières différences.

Je ne peux néanmoins remédier au fait que les termes néerlandais *huren* et *verhuren* se traduisent tous les deux par «louer».

A cette occasion, pour plus de clarté, je préciserai ici que c'est en effet le bailleur qui est obligé de demander un permis et non le locataire.

Op de verschillende vragen omtrent de toelagering wil ik vooreerst opmerken dat dit artikel op uitdrukkelijk verzoek van de Minister van Huisvesting werd ingelast. Op dit ogenblik is het noch voor hem, noch voor ons mogelijk om hier concrete invulling aan te geven daar — zoals reeds gezegd — wij nog onvoldoende inzicht hebben in het aantal gemeubelde woningen, in de eigendomsstructuur en in de omvang van de aanpassingswerken. Een degelijke invulling kan dus maar gebeuren na de overgangperiode die in de ordonnantie is voorzien. Wel kan ondertussen onderzocht worden of — mits de nodige aanpassingen — de renovatiepremie niet in aanmerking zou kunnen komen. Hierbij wil ik toch nog opmerken dat de verhuurders die wij in deze ordonnantie voornamelijk viseren, doorgaans niet de armsten zijn, die behoefte hebben aan premies of toelagen. De «huisjesmelkers» waarover wij het in dit verband hebben, hebben zich jarenlang rijk gemaakt door hun eigendom te verhuren in mensonwaardige omstandigheden. Die toestand wordt in deze ordonnantie voornamelijk bestreden.

Ik begrijp dat sommige raadsleden ervoor vrezen dat de huurprijzen fors zouden gaan stijgen ingevolge de inwerkingtreding van deze ordonnantie. Hiertegenover kan gesteld worden dat in steden waar een reglementering reeds enkele tijd van toepassing is, geen forse stijging werd vastgesteld. De markt van de gemeubelde woningen is ook in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest een beperkte en gerichte markt, waar vraag en aanbod mekaar in evenwicht houden. Verhuurders die hun aangepaste kamers aan te hoge prijzen zouden te huur stellen, zullen vaststellen dat zij geen huurders meer vinden. Ze zullen zo een belangrijke bron van inkomsten verliezen en tengevolge daarvan hun prijzen wel aanpassen.

Ik kom nog even terug op de wettelijke basis van deze ordonnantie. Het advies van de Raad van State maakt voldoende duidelijk dat de behandelde aangelegenheid inderdaad behoort tot de bevoegdheid van de Gewesten. Zij mogen maatregelen nemen tot de bevordering van de bewoning, de gezondmaking, de verbetering en de aanpassing van woningen. In dit verband kunnen inderdaad voor gemeubelde woningen kwaliteitsnormen worden vastgesteld op het vlak van de gezondheid en de hygiëne, de sanitaire voorzieningen, de verwarmingsinstallaties, de elektrische installaties en verlichting, de kookmogelijkheid, de meubilering en het individueel karakter van de woning. Hieromtrent laat de Raad van State geen twijfel bestaan.

Wat betreft de (brand)veiligheidsnormen laat de Raad opmerken dat de voorschriften, die specifiek zijn voor gebouwen hoofdzakelijk voor bewoning bestemd, door de Gewesten kunnen worden gesteld, terwijl het opstellen van basisnormen een nationale materie blijft. Aan de opmerking die de Raad van State in dit verband stelt, met name te specificeren dat in het kader van deze

Pour ce qui est des différentes questions portant sur les subventions, je voudrais tout d'abord faire remarquer que c'est à la demande expresse du Ministre du Logement que cet article a été inséré. Pour le moment, il lui est impossible — tout comme pour nous — de prévoir les dispositions complètes concrètes étant donné que, comme je viens d'expliquer, nous ne disposons pas encore d'informations suffisantes au sujet du nombre de logements meublés, de la structure des propriétés et de l'importance des travaux d'adaptation. Cet article ne pourra donc être complété qu'après la période transitoire prévue dans l'ordonnance. Nous pourrions néanmoins étudier la question de savoir si, moyennant quelques adaptations, la prime à la rénovation ne pourrait pas déjà entrer en considération. A ce sujet, j'attirerai cependant votre attention sur le fait que les bailleurs visés par cette ordonnance ne sont généralement pas les plus pauvres, ceux qui ont véritablement besoin de primes ou de subventions. Les «vautours» que nous avons évoqués à ce point de vue, se sont enrichis depuis de longues années en louant leur bien dans des conditions dégradantes. C'est contre ce genre de comportement que la présente ordonnance cherche à lutter.

Je crois avoir compris que certains membres du Conseil craignent que les loyers ne se mettent à grimper vertigineusement à la suite de l'entrée en vigueur de cette ordonnance. Or je peux affirmer que dans les villes où ce genre de réglementation existe depuis un certain temps, aucune évolution à la hausse n'a été constatée. Le marché des logements meublés est, dans la Région de Bruxelles-Capitale aussi, un marché restreint et orienté, où l'offre et la demande s'équilibrent. Les bailleurs désireux de louer leurs chambres adaptées à la législation, à des loyers exagérés, constateront très vite qu'ils ne trouvent plus de clients. Ils perdront ainsi une importante source de revenus et se verront obligés de rectifier leurs prix.

Je voudrais revenir un instant à la base légale de la présente ordonnance. L'avis du Conseil d'Etat révèle suffisamment clairement que la matière traitée relève bien de la compétence des Régions. Celles-ci sont autorisées à prendre des mesures destinées à favoriser l'occupation, l'assainissement, l'amélioration et l'adaptation des logements. Dans ce cadre, des normes de qualité peuvent en effet être fixées dans le domaine de la santé et de l'hygiène, des installations sanitaires, des installations de chauffage, des installations électriques et de l'éclairage, des possibilités de cuisiner, de l'ameublement et du caractère individuel du logement. A ce sujet, le Conseil d'Etat ne laisse planer aucun doute.

A propos des normes de sécurité (en matière d'incendie), le Conseil souligne que les prescriptions spécifiques aux bâtiments destinés principalement à l'habitation, peuvent être établies par les Régions tandis que les normes de base continuent à relever des autorités nationales. L'article 13 du projet d'ordonnance donne suite à la remarque du Conseil d'Etat sur ce plan, en spéci-

ordonnantie enkel wordt gedacht aan aanvullende, specifieke brandveiligingsnormen, werd tegemoet gekomen in artikel 13.

Verder ligt het geenszins in de bedoeling de bevoegdheid van de nationale wetgever inzake huurwetgeving te miskennen. De bepalingen op basis van deze ordonnantie zijn « noodzakelijk » in de zin van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, opdat het Gewest zijn bevoegdheid inzake huisvesting zou kunnen uitoefenen.

Verder deel ik de bezorgdheid van sommige raadsleden, omtrent de toepassing van deze ordonnantie, die meer zinvol dan zinloos kan zijn naargelang er al of niet begeleidende maatregelen worden getroffen. De overheid zal alleszins moeten zorgen voor voldoende informatie, voldoende opvang. Wat dit laatste aspect betreft, zal ook aan de OCMW's en de huisvestingsmaatschappijen gevraagd worden te voorzien in tijdelijke verblijfplaatsen voor huurders tijdens de overgangperiode (voor de aanpassingswerken die bewoning tijdelijk onmogelijk maken).

Tenslotte wil ik nog enkele technische vragen beantwoorden:

1. het bedrag dat betaald wordt bij huurregistratie — alhoewel hier niet ter zake — komt inderdaad in de Schatkist terecht;
2. de duur van de vergunning is wel degelijk zes jaar, om te veel administratie te vermijden. Wel is er een tweejaarlijkse controle voorzien die in vele gevallen een formaliteit zal zijn, eens een gemeubelde woning in orde is; zij is toch noodzakelijk om tussentijds te kunnen nagaan of alles in orde blijft;
3. artikel 24 is wel degelijk bedoeld voor nieuwe huurcontracten onafgezien van het feit of de gemeubelde woning al of niet vroeger verhuurd werd. Artikel 23 daarentegen slaat op de huurcontracten die nog lopend zijn op het ogenblik van de inwerkingtreding van de ordonnantie.

c) Voortzetting van de algemene bespreking

Een lid herhaalt zijn vraag over de kredieten die de Executieve denkt vrij te maken voor de aanpassing van de woningen.

Een ander lid wijst op het voornemen van de Staatssecretaris om een amendement te aanvaarden waardoor de ordonnantie slechts van toepassing zou zijn vanaf het ogenblik dat er meer dan twee kamers in eenzelfde huis worden verhuurd. Het lid zou echter wel een opeenstapeling van afwijkingen willen voorkomen en stelt voor het amendement te beperken tot twee kamers die worden verhuurd in het gebouw waar de eigenaar woont. De Staatssecretaris zegt dat hij bereid is dit voorstel te onderzoeken.

Hetzelfde lid vraagt dat alle leden van de Executieve zich engageren m.b.t. al de begeleidingsmaatregelen

fiant que dans le cadre de l'ordonnance, seules des normes complémentaires et spécifiques en matière de protection contre l'incendie, sont envisagées.

Par ailleurs, il n'est nullement dans notre intention d'ignorer les pouvoirs du législateur national en matière de location. Les dispositions de la présente ordonnance sont « nécessaires » au sens de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980, afin que la Région puisse exercer ses compétences en matière de logement.

De plus, je partage l'inquiétude de certains membres du Conseil au sujet, de l'application de la présente ordonnance, dont le sens dépend des mesures d'accompagnement prises. Les pouvoirs devront en tout cas mettre tout en œuvre pour que des informations suffisantes soient propagées et que l'accueil nécessaire soit assuré. A ce sujet, les CPAS et les sociétés de logement seront priés de fournir des possibilités de logement provisoire aux locataires concernés pendant la période transitoire (au cas où les travaux d'adaptation rendraient impossible, l'occupation des locaux loués).

Enfin, je terminerai en répondant à quelques questions d'ordre technique.

1. le montant payé pour l'enregistrement du bail — bien qu'il n'entre pas en ligne de compte ici — revient en effet au Trésor;
2. la durée du permis est bien de six ans pour éviter un excès de démarches administratives. Mais un contrôle biennal est prévu. Il ne s'agira, la plupart du temps, que d'une simple formalité dès que le logement meublé sera conforme. Il s'avère néanmoins nécessaire pour vérifier si tout reste en règle;
3. l'article 24 concernant en effet les nouveaux contrats de bail que le logement meublé ait déjà été loué ou non. L'article 23, par contre, porte sur les contrats de bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

c) Poursuite de la discussion générale

Un membre réitère sa question de savoir combien de crédits l'Exécutif compte dégager afin d'adapter les logements.

Un autre membre relève l'intention du Secrétaire d'Etat d'accepter un amendement visant à limiter l'application de l'ordonnance à la location dans le même immeuble de plus de deux chambres. Le membre voudrait cependant éviter une multiplication de dérogations et propose de limiter l'amendement à deux chambres louées dans l'immeuble occupé par le propriétaire. Le Secrétaire d'Etat se déclare prêt à examiner cette suggestion.

Le même membre demande un engagement de l'ensemble de l'Exécutif sur toutes les mesures

die ze wenst te treffen : de subsidies voor de renovatie of voor de aanpassing aan de conformiteit, het ter beschikking stellen van woningen door de sociale sector of door de gemeenten, de toepassing van de VIHT's bij verhoging van de huurprijzen, ...

Een ander lid is van oordeel dat het waarborgen van het individuele karakter van de woning de bescherming van de privacy inhoudt. Het Gewest moet over deze problematiek nadenken, binnen de grenzen van zijn bevoegdheden. Ter zake spreekt het lid over de courante praktijk die de eigenaars erop nahouden, nl. zelf nog een sleutel van de kamers bijhouden die zij aan studenten verhuren.

Een lid vestigt de aandacht op de complexe toepassing van de talrijke verplichtingen die in de ordonnantie en in de toekomstige besluiten van de Executieve zijn opgenomen en die betrekking hebben op de bestaande woningen. Deze moeten beantwoorden aan de in deze ordonnantie vastgestelde kwaliteits- en veiligheidsnormen of er krachtens deze ordonnantie drie jaar na haar inwerkingtreding aan beantwoorden. Deze verplichtingen zullen in tijd worden gespreid en kunnen zelfs door de Executieve opnieuw worden aangepast. Dit dreigt moeilijkheden te veroorzaken, vooral in het kader van de bekrachtiging van deze normen door de Raad.

Een lid vraagt op welke bron de Staatssecretaris zich baseert om te zeggen dat de huurprijzen ingevolge de inwerkingtreding van de ordonnantie niet fors zullen stijgen. Wat moet men trouwens verstaan onder «fors»?

Inzake begeleidende maatregelen, stelt het lid vast dat reeds lang aan de OCMW's en de huisvestingsmaatschappijen gevraagd wordt tijdelijke verblijfplaatsen ter beschikking te stellen. Wie zal dit nu vragen en met welke aandrang?

Een lid is van oordeel dat de antwoorden van de Staatssecretaris niet meer verduidelijkingen verschaffen omtrent de beperkingen van de impliciete bevoegdheden. Wat bijvoorbeeld de bescherming van de privacy betreft, zal precies moeten worden bepaald op welke wijze de uitgevaardigde normen kaderen in de gewestelijke bevoegdheden.

Het lid zegt bovendien dat het utopisch is de OCMW's en de sociale huisvestingsmaatschappijen te vragen te voorzien in voorlopige huisvestingsmogelijkheden, gelet op de schuldtoestand waarin de eersten zich bevinden en de lange wachtlijsten bij de laatsten.

De Staatssecretaris geeft toe geen sluitend antwoord te kunnen geven om te vermijden dat sommige huurders op straat terecht komen tijdens de aanpassingswerken. Niet optreden betekent echter dat een groot aantal mensen in menonwaardige en gevaarlijke omstandigheden blijft wonen. Tijdens de werken kunnen ze voor een korte periode elders wonen. Dat kan alleen opgelost worden door de instanties die een sociale rol inzake huisvesting spelen. De overheid moet hen op die rol

d'accompagnement qu'il compte prendre: les subventions pour la rénovation ou la mise en conformité, la mise à la disposition de logements par le secteur social ou les communes, l'application des adils en cas d'augmentation des loyers...

Un autre membre estime que garantir le caractère individuel du logement implique la protection de la vie privée. La Région doit réfléchir à ce problème dans les limites de ses compétences. Dans ce contexte, le membre cite la pratique courante de propriétaires qui gardent une clé des chambres louées à des étudiants.

Un membre attire l'attention sur l'application complexe des nombreuses obligations, contenues dans l'ordonnance et dans les arrêtés de l'Exécutif à venir, à l'égard des logements existants. Ceux-ci doivent répondre aux normes de qualité et de sécurité fixées par la présente ordonnance ou en vertu de celle-ci dans un délai de trois ans à dater de son entrée en vigueur. Ces obligations seront échelonnées sur un certain laps de temps et pourront même par la suite être réadaptées par l'Exécutif. Cela risque de poser des difficultés, surtout dans le cadre de la ratification des normes par le Conseil.

Un membre demande sur quelle source le secrétaire d'Etat s'appuie pour dire que les loyers ne connaîtront pas, suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance, de hausse vertigineuse. D'ailleurs, que doit-on entendre par «vertigineux»?

Pour les mesures d'accompagnement, le membre constate qu'on demande depuis longtemps déjà aux CPAS et aux sociétés de logements de fournir des logements temporaires. Qui le demandera maintenant, et avec quelle insistance?

Un membre estime que les réponses du Secrétaire d'Etat ne fournissent pas plus d'explications sur les limites des pouvoirs implicites. En matière de protection de vie privée, par exemple, il faudra définir exactement en quoi les normes édictées entrent dans les compétences régionales.

Le membre déclare par ailleurs utopique la proposition de demander aux CPAS et aux sociétés de logements sociaux de fournir des possibilités de logements provisoires, vu la situation d'endettement des premiers et les longues listes d'attente des dernières.

Le secrétaire d'Etat concède qu'il ne peut pas donner de réponse concluante qui permettrait d'éviter que certains locataires ne se retrouvent à la rue pendant les travaux d'aménagement. Faute d'intervenir toutefois, de nombreuses personnes continueront à habiter dans des conditions inhumaines et dangereuses. Pendant les travaux, il peuvent habiter ailleurs pour une courte période. Ce problème ne peut être résolu que par les instances qui jouent un rôle social en matière de logement.

wijzen. Er zijn natuurlijk heel wat kandidaten op de wachtlijst van de huisvestingsmaatschappijen, maar er zijn toch steeds enkele tientallen woningen vrij.

Wat de huurprijzen betreft, antwoordt de Staatssecretaris dat Antwerpen en Leuven, die een reglement voor studentenkamers hebben, geen stijging van de huurprijzen gekend hebben ten gevolge van de nodige aanpassingen. Het gaat immers om een zeer beperkte markt. Ook in Brussel zou een te hoge stijging van de huurprijzen slechts leiden tot niet-verhuring.

Indien de budgettaire middelen voldoende zijn kunnen bepaalde eigenaars volgens hun vermogen (dus niet de rijke huisjesmelkers) en in functie van de huurprijs die ze na de aanpassingswerken vragen, een toelage krijgen (art. 14). Men kan die eigenaars opleggen de kamer een aantal jaren als gemeubelde woning aan een begrensde huurprijs te verhuren. Zoniet moeten ze de toelage terugbetalen. De kredieten hiervoor zijn nog niet gekend. Dit moet bepaald worden tijdens de begrotingsdiscussie voor het jaar 1994.

Wat de toepassing van de normen na de inwerking-treding van de ordonnantie betreft, verklaart de Staatssecretaris dat de ordonnantie twee soorten bepalingen bevat. Sommige worden onmiddellijk van kracht bij de publicatie van de ordonnantie, andere na het verschijnen van de besluiten van de Executieve die zeer snel zullen volgen. Na een bepaalde periode, bijv. 5 à 6 jaar, moet de Executieve de besluiten laten onderzoeken en bekrachtigen door de Raad.

De Raad van State heeft in zijn advies gezegd dat door het samenlezen van verschillende artikelen van de bijzondere wetgeving het Gewest onder andere bevoegd is voor de gezondmaking van de woningen (p 17-18). Ook de bescherming van de privacy in het kader van de gewestelijke bevoegdheden inzake huisvesting kan gereguleerd worden. Het gaat hier niet zozeer om de afbakening van de impliciete bevoegdheden zoals het lid stelt maar wel om een gewestelijke bevoegdheid gebaseerd op de combinatie van artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen en artikel 6, par. 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Inzake brandveiligheidsnormen heeft de nationale wetgever nog heel wat bevoegdheden. In het Vlaamse en Waalse Gewest heeft hij zelfs de volstreekte bevoegdheid. Het Brusselse Gewest heeft een aantal gemeentelijke bevoegdheden overgenomen via de Agglomeratie. Het Gewest kan dus binnen het kader van de nationale normen meer specifieke normen bepalen.

Een lid zegt dat de ordonnantie betrekking heeft op het uitoefenen van gewestelijke bevoegdheden. De Executieve kan krachtens deze ordonnantie geen besluiten uitvaardigen die zouden vallen onder de be-

Les pouvoirs publics doivent attirer leur attention sur ce rôle. Il y a bien entendu de nombreux candidats sur la liste d'attente des sociétés de logements, mais il y a toujours quelques dizaines de logements inoccupés.

Pour ce qui est des loyers, le secrétaire d'Etat répond qu'Anvers et Louvain, qui disposent d'un règlement sur les chambres d'étudiants, n'ont pas connu d'augmentation des loyers suite aux adaptations nécessaires. En effet, il s'agit d'un marché très limité. A Bruxelles aussi, une augmentation trop forte des loyers ne conduirait qu'à la non-location.

Si les moyens budgétaires sont suffisants, certains propriétaires peuvent recevoir une subvention (art. 14) en fonction de leur revenu (ce qui exclut donc les riches spéculateurs) et en fonction du loyer qu'ils demandent après les travaux d'aménagement. On peut imposer à ces propriétaires de mettre le logement meublé en location pendant un certain nombre d'années, et ce à un prix limité. Si tel n'est pas le cas, ils doivent rembourser la subvention. Les crédits prévus à cet effet ne sont pas encore connus. Il faudra les définir au cours de la discussion budgétaire pour l'année 1994.

Pour ce qui est de l'application des normes après l'entrée en vigueur de l'ordonnance, le secrétaire d'Etat déclare que l'ordonnance contient deux types de dispositions. Certaines d'entre elles entreront immédiatement en vigueur lors de la publication de l'ordonnance, d'autres après la publication des arrêtés de l'Exécutif qui suivront immédiatement. Après une période déterminée, par exemple 5 à 6 ans, l'Exécutif devra faire examiner et ratifier les arrêtés par le Conseil.

Dans son avis, le Conseil d'Etat a précisé que la lecture conjointe de différents articles de la loi spéciale permettrait de conclure que la Région est notamment compétente pour l'assainissement des logements (p. 17-18). La protection de la vie privée peut également être réglementée dans le cadre des compétences régionales en matière de logement. Il s'agit moins ici de la délimitation des compétences implicites — comme le membre l'affirme — que d'une compétence régionale fondée sur l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises, combiné à l'article 6, § 1, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Le législateur national conserve de nombreuses compétences en matière de normes de lutte contre l'incendie. Pour les Régions wallonne et flamande, il a même compétence pleine et entière. La Région bruxelloise a repris un certain nombre de compétences communales via l'Agglomération. La Région peut donc, dans le cadre des normes nationales, fixer des normes plus spécifiques.

Un membre relève que l'ordonnance concerne l'exercice de compétences régionales. L'Exécutif ne peut en vertu de cette ordonnance prendre des arrêtés qui relèveraient des compétences d'agglomération en

voegdheden van de Agglomeratie op het vlak van brandbeveiliging. Brandbestrijding blijft weliswaar een nationale aangelegenheid, maar het Gewest kan toch ter zake wetten maken, voor zover brandbestrijding specifiek te maken heeft met huisvesting, een aangelegenheid die volgens de bijzondere wet wel tot de gewestelijke bevoegdheden behoort.

Een lid begrijpt niet hoe de Executieve op basis van de gewestelijke bevoegdheden inzake huisvesting maatregelen zal kunnen treffen ter waarborging van het individueel karakter van de woning (bijvoorbeeld individuele brievenbussen).

Een ander lid is van mening dat de Raad van State zich naar aanleiding van de uitvoeringsbesluiten over deze concrete maatregelen zal uitspreken.

De Staatssecretaris zegt dat de Raad van State geen enkele opmerking heeft gemaakt m.b.t. de door de Executieve voorgestelde ontwerpen van besluit.

Een lid betwist de bewering dat de huisvestingsmaatschappijen zouden beschikken over woningen die gedurende een korte periode leegstaan. De wachtlijst is heel lang. De woningen die vrijkomen, worden onmiddellijk herverhuurd.

Een ander lid voegt eraan toe dat zelfs indien woningen leegstaan, dit niet wil zeggen dat ze als dusdanig vrij zijn. Ze werden of worden toegewezen. En bovendien zijn deze woningen niet gemeubeld. Het lid herhaalt dat hij bij dit debat alle actoren die te maken hebben met het sociaal beleid van het Gewest wil betrekken, deze van de sociale huisvestingssector inbegrepen.

Het lid vraagt in welke afdeling de kredieten voor de subsidies zullen worden ingeschreven.

Een lid is van mening dat de Executieve zijn normen zal moeten vaststellen rekening houdend met de kredieten waarover zij beschikt en eventueel de termijnen voor het aanpassen van de woningen zal moeten verlenge. De termijn en de strengheid van de normen moeten om sociale en humanitaire redenen worden aangepast.

De Staatssecretaris antwoordt dat de toelage waarvan sprake in artikel 14 niet het belangrijkste element is. Het opent slechts een mogelijkheid om bepaalde eigenaars te helpen. Het overgrote deel heeft daar geen behoefte aan. De toelagen zullen geput worden uit de begroting voor renovatiekredieten. Een termijn van drie jaar is voldoende voor de meeste eigenaars om zonder toelage hun woning aan te passen.

Het probleem van de tijdelijke huisvesting tijdens de werken kan alleen in samenwerking met de instellingen die voor huisvesting bevoegd zijn opgelost worden, ook al zal dit niet steeds gemakkelijk gaan. In de huidige omstandigheden zouden reeds veel woningen om redenen van (brand) veiligheid onbewoonbaar verklaard moeten worden. De voorliggende ordonnantie en de voorgestelde normen niet goedkeuren uit vrees dat de huurders op straat terecht komen, biedt dus geen alter-

matière d'incendie. Si la lutte contre l'incendie reste une matière nationale, la Région peut cependant légiférer en la matière dans la mesure où la lutte contre l'incendie est spécifique à la matière du logement telle qu'elle est attribuée par la loi spéciale.

Un membre ne voit pas comment l'Exécutif pourra prendre des mesures visant à garantir le caractère individuel du logement à partir des compétences régionales en matière de logement (per exemple boîte aux lettres individuelle).

Un autre membre considère que le Conseil d'Etat se prononcera sur ces mesures concrètes lors des arrêtés d'exécution.

Le secrétaire d'Etat précise que le Conseil d'Etat n'a formulé aucune objection à l'égard des projets d'arrêtés présentés par l'Exécutif.

Un membre conteste que les sociétés de logement disposeraient de logements inoccupés pendant une courte période. La liste d'attente est très longue. Les logements qui se libèrent sont immédiatement reloués.

Un autre membre ajoute que même si certains logements restent inoccupés, ils ne sont pas libres pour autant. Ils sont attribués ou en voie de l'être. En outre ces logements ne sont pas meublés. Le membre rappelle son souci d'intégrer dans le débat tous les acteurs de la politique sociale de la Région, y compris le secteur du logement social.

Le membre demande à quelle division seront inscrits les crédits pour les subventions.

Un membre estime que l'Exécutif devra arrêter ses normes en tenant compte des crédits dont il dispose et en prolongeant éventuellement les délais d'adaptation des logements. Il faut moduler le délai et la sévérité des normes pour des raisons sociales et humanitaires.

Le secrétaire d'Etat répond que la subvention dont il est question à l'article 14 n'est pas l'élément le plus important. Elle offre simplement la possibilité d'aider certains propriétaires. La majorité d'entre eux n'ont pas besoin d'une telle aide. Les subventions seront puisées du budget des crédits à la rénovation. Un délai de 3 ans suffira à la majorité des propriétaires pour adapter leur logement sans subvention.

Le problème du logement temporaire pendant les travaux ne pourra être résolu qu'en collaboration avec les institutions compétentes pour le logement, mais ce ne sera pas toujours facile. Dans les circonstances actuelles, il faudrait dès à présent déclarer de nombreux logements inhabitables pour des raisons de sécurité (incendie). Ne pas voter la présente ordonnance et les normes qu'elle propose par crainte de voir de locataires se retrouver à la rue, n'est donc pas une solution. Lorsqu'il

natief. Bij de wisseling van sociale woningen is er inderdaad een beperkte leegstand. In de Lakense Haard worden trouwens mensen tijdelijk ondergebracht. De Ministers belast met renovatie en huisvesting hebben zich geëngageerd om dit probleem nauwlettend te volgen.

Een lid vraagt of de toelagen in artikel 14 naar openbare besturen kunnen gaan zodat deze gemeubelde woningen ter beschikking kunnen stellen.

De Staatssecretaris antwoordt dat deze kredieten enkel voor privé-eigenaars bestemd zijn. Artikel 14 zal wel beperkt worden door een maximum huurprijs, een maximum inkomen en een maximum toelage vast te leggen.

Een lid vraagt zich af of het niet beter zou zijn het ontwerp te herzien en het te beperken tot de brandveiligheid. Het verbeteren van het comfort en de kwaliteit van de woning is zeker een lovenswaardig initiatief, maar dreigt de toestand van de betrokken huurders te verergeren. De aanpassing aan de brandveiligheidsnormen is het belangrijkste element. Dit kan geen drie jaar wachten. Het verbeteren van het comfort zou daarentegen het onderwerp moeten uitmaken van afzonderlijke initiatieven voor de huisvestingssector.

De Staatssecretaris beschrijft de oorsprong van de ordonnantie. Het idee hiertoe is ontstaan om redenen van brandveiligheid toen bewoners op basis van terecht negatieve brandweerrapporten uitgedreven werden. Er werd een werkgroep onder het voorzitterschap van de heer Picqué opgericht. Die is tot de conclusie gekomen dat het opstellen van normen voor brandveiligheid, mogelijk bij verordening, onvoldoende was. Er werd toen oorspronkelijk een aparte ordonnantie voor kwaliteitsnormen voor de huisvesting opgesteld. Omwille van de duidelijkheid en van de rechtszekerheid van de burger en na het inwinnen van het informele advies van de Raad van State werd echter beslist een enkele tekst op te stellen. De Executieve heeft de Staatssecretaris belast met de brandveiligheid gevraagd deze ordonnantie in haar geheel uit te werken en voor de Raad te verdedigen. De respectievelijk bevoegde Ministers voor renovatie en huisvesting behouden echter hun prerogatieven.

Ook een ander lid wenst niet stapsgewijs te werk te gaan. De werken om de woning conform de brandveiligheidsnormen te maken, vormen de grootste werken en kunnen pas worden uitgevoerd wanneer de werken m.b.t. het comfort en de kwaliteit zijn uitgevoerd. De sociale en humanitaire aspecten en de menswaardigheid zijn trouwens even belangrijk. Deze werken kunnen niet wachten, vooral niet omdat ze niet zo veel zullen kosten en geen monumentale verhoging van de huurprijs zullen inhouden.

Een lid vraagt een definitie van een eigenaar in moeilijkheden die op toelagen aanspraak kan maken.

y a changement de locataires, les logements sociaux sont effectivement inoccupés pendant une période limitée. D'ailleurs, des personnes sont hébergées temporairement au Foyer laekenois. Les ministres chargés de la rénovation et du logement se sont engagés à suivre ce problème de près.

Un membre demande si les subventions visées à l'article 14 peuvent aller à des administrations publiques disposées à fournir des logements meublés.

Le secrétaire d'Etat répond que ces crédits sont uniquement destinés aux propriétaires privés. Toutefois, on limitera l'article 14 en fixant un loyer maximum, un revenu maximum et une subvention maximale.

Un membre se demande s'il ne vaudrait pas mieux revoir le projet et le limiter à la sécurité incendie. Améliorer le confort et la qualité du logement est certes une initiative louable, mais risque d'aggraver la situation des locataires concernés. L'adaptation aux normes de sécurité incendie est l'élément le plus important et ne peut attendre trois ans. L'amélioration du confort devrait par contre faire l'objet d'initiatives séparées dans le secteur du logement.

Le secrétaire d'Etat décrit l'origine de l'ordonnance. Ce sont des raisons de sécurité (incendie) qui en ont suscité l'idée, à une époque où des locataires étaient expulsés — à juste titre d'ailleurs — sur la base de rapports négatifs du service des pompiers. Un groupe de travail a été créé sous la présidence de M. Picqué. Il est arrivé à la conclusion qu'il ne suffisait pas d'imposer — éventuellement par voie réglementaire — des normes de sécurité incendie. On a alors rédigé une ordonnance distincte pour les normes de qualité du logement. Pour la clarté et pour garantir les droits du citoyen et après avoir recueilli l'avis informel du Conseil d'Etat, il a cependant été décidé de ne déposer qu'un seul texte. L'Exécutif a demandé au secrétaire d'Etat chargé de la lutte contre l'incendie de régler les détails de cette ordonnance et de la défendre devant le Conseil. Toutefois, les ministres compétents pour la rénovation et le logement conservent chacun leurs prérogatives.

Un membre ne veut lui non plus procéder par étapes. Les travaux de mise en conformité aux normes de sécurité incendie constitueront les plus gros travaux et ne pourront être réalisés immédiatement avant que les autres travaux de confort et de qualité ne soient entrepris. Par ailleurs, les aspects sociaux et humanitaires et la dignité de l'homme sont tout aussi importants. Ces travaux ne doivent pas attendre surtout que leur coût sera moindre et qu'il ne causera pas une hausse monumentale du loyer.

Un membre demande que l'on définisse ce qu'est un propriétaire en difficulté qui peut prétendre à des subventions.

De Staatssecretaris kan geen definitie hiervan geven, maar kan wel een begrenzing van inkomen en huurprijs vastleggen.

Een lid is van mening dat een huurder die tijdens de werken in een sociale woning wordt gehuisvest, het recht heeft hier te blijven.

De Staatssecretaris betwist dit recht niet. Er bestaan voorrangregels voor de uitgedrevenen.

Een lid stelt voor, gelet op de huurovereenkomsten van beperkte duur voor de gemeubelde woningen (maximum 3 jaar), de woningen in twee fasen aan te passen. Het conform de brandveiligheidsnormen maken zou onmiddellijk kunnen geschieden. De eigenaar zou pas worden verplicht comfort- en kwaliteitswerken uit te voeren op het ogenblik dat de woning opnieuw is verhuurd en een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten.

De Staatssecretaris wijst erop dat de gemeubelde woningen meestal zonder enig contract verhuurd worden. Volgens het Burgerlijk Wetboek gebeurt de verhuur van gemeubelde kamers voor een maand.

Een lid betreurt dat de huurder het eerste slachtoffer van de toepassing van de ordonnantie wordt. Artikel 22 dat betrekking heeft op de intrekking van de vergunning kan tot gevolg hebben dat de huurder van de ene dag op de andere op straat komt te staan, terwijl de eigenaar de bron van het probleem is.

Een lid is van oordeel dat artikel 22 onvoldoende duidelijk is wat de gevolgen voor de huurders betreft. Niet alle conformiteitswerken vergen dat de huurder de woning verlaat.

De Staatssecretaris antwoordt dat de eigenaar sowieso elke maand de huur kan opzeggen. De intrekking van de vergunning is een logische keuze indien men tot een daadwerkelijke verbetering van de woonomstandigheden wil komen. De termijn die de eigenaar krijgt krachtens artikel 22 bedraagt zes maanden.

Een lid stelt voor de renovatiepremies als subsidie-middelen te gebruiken. De aanvragen voor deze premies lopen immers terug (afdeling 16 van de begroting).

Een ander lid zegt dat de Executieve vrij moet blijven zelf te bepalen op welk begrotingsartikel de subsidies worden ingeschreven.

De Staatssecretaris zegt dat de conformiteitswerken helemaal niet te vergelijken zijn met de renovatiewerken die worden uitgevoerd in het kader van de stadsrenovatie. De werken waarvan sprake in artikel 22 moeten binnen 6 maanden worden voltooid, hetgeen trouwens perfect haalbaar is.

Een lid overweegt de mogelijkheid om de huurders te subsidiëren om de werken te verwezenlijken.

Le secrétaire d'Etat ne peut pas en donner de définition, par contre, il peut fixer une limite de revenu et de loyer.

Un membre estime qu'un locataire qui est relogé dans un logement social pour la durée des travaux a le droit d'y rester.

Le secrétaire d'Etat ne conteste pas ce droit. Il existe des règles de priorité pour les expulser.

Un membre propose d'adapter les logements en deux phases, vu les baux à durée déterminée pour les logements meublés (maximum trois ans). La mise en conformité aux normes de sécurité incendie pourrait être réalisée tout de suite. Le propriétaire ne serait obligé de réaliser les travaux de confort et de qualité qu'avant la relocation du logement et la conclusion d'un nouveau bail.

Le secrétaire d'Etat signale que les logements meublés sont pour la plupart mis en location sans contrat. D'après le code civil, les chambres meublées sont louées au mois.

Un membre regrette que le locataire devienne la première victime de l'application de l'ordonnance. L'article 22 relatif au retrait du permis peut avoir comme conséquence que le locataire se retrouve à la rue du jour au lendemain, alors que c'est le propriétaire qui est à la source du problème.

Un membre estime que l'article 22 est insuffisamment précis quant aux conséquences pour les locataires. Tous les travaux de mise en conformité n'exigent pas que le locataire quitte le logement.

Le secrétaire d'Etat répond que le propriétaire peut de toute façon résilier la location chaque mois. Le retrait du permis constitue un choix logique si l'on veut améliorer réellement les conditions de logement. Le délai que reçoit le propriétaire en vertu de l'article 22 est de six mois.

Un membre propose les primes à la rénovation comme moyens de subvention étant donné que les demandes pour ces primes sont en régression (division 16 du budget).

Un autre membre réplique que l'Exécutif doit rester libre de fixer lui-même l'article budgétaire auquel seront imputées les subventions.

Le secrétaire d'Etat précise que les travaux de mise en conformité ne sont pas du tout comparables aux travaux de rénovation dans le cadre de la rénovation urbaine. Les travaux visés par l'article 22 doivent être terminés dans le six mois, ce qui est d'ailleurs parfaitement réalisable.

Un membre envisage la possibilité de subventionner les locataires pour réaliser les travaux.

De Staatssecretaris antwoordt dat vele huurders niet eens in de gemeente ingeschreven zijn en geen bestaansminimum krijgen.

Een lid brengt in herinnering dat de wet van 12 januari 1993, met het oog op het tot stand brengen van een maatschappij met meer solidariteit, erin voorziet, dat de OCMW's de daklozen ter hulp moeten komen en te dien einde leegstaande goederen in beslag kunnen nemen. De OCMW's zullen dus veiligheids- en comfortnormen worden opgelegd voor huisvesting die ze scheppen om een dringend probleem op te lossen. Het aantal werklozen overstijgt nu reeds de opvangcapaciteit van de OCMW's. Bij deze last zou dan vandaag nog de verplichting komen om deze noodwoningen conform te maken. Deze toestand onderstreept nogmaals hoe belangrijk het is het aantal betrokken personen te kennen en over precieze statistieken te beschikken.

Een lid is van mening dat de verplichte melding van een gemeubelde woning een duidelijker idee zou moeten geven van de toestand in de sector. De strengheid van de normen en de termijn om deze toe te passen zouden moeten worden bepaald in functie van de verkregen resultaten.

De Staatssecretaris zegt dat de opgelegde kwaliteitsnormen niet streng zullen zijn en alleen moeten leiden tot een minimaal menswaardig comfort. De brandveiligheidsnormen bestaan nu reeds en indien ze stelselmatig toegepast zouden worden, zouden heel wat mensen op straat staan. Drie jaar is voldoende om zich in orde te stellen met deze niet zo zware normen. De meeste eigenaars hebben er trouwens de middelen voor.

Een lid vreest dat de mogelijkheid die de Executieve zich voorbehoudt om de normen na de inwerkingtreding van de ordonnantie te wijzigen, de eigenaars voor problemen stelt wat de termijn voor de uitvoering van de werken betreft. Indien deze mogelijke wijziging louter theoretisch is, is het beter de normen in de ordonnantie op te nemen.

De Staatssecretaris wijst erop dat de vergunning voor zes jaar afgegeven wordt. De verhuurder krijgt om de twee jaar een controle om te zien of hij aan de normen blijft voldoen. Indien er een kleine afwijking vastgesteld wordt, krijgt de verhuurder zes maanden om zich in orde te stellen. Deze termijnen zijn zeker ruim genoeg om zich aan de normen aan te passen.

Le secrétaire d'Etat répond que de nombreux locataires ne sont même pas inscrits dans la commune et qu'ils ne reçoivent pas le minimum de moyens d'existence.

Un membre rappelle que la loi du 12 janvier 1993 pour une société plus solidaire prévoit que les CPAS doivent venir en aide aux sans-abri et qu'ils peuvent pour ce faire saisir des biens inoccupés. Les CPAS se verront donc imposer des normes de sécurité et de confort pour des logements de fortune qu'ils créent pour pallier à un problème urgent. Le nombre de sans-abri est déjà trop important par rapport à la capacité d'intégration des CPAS. A cette charge s'ajouterait aujourd'hui l'obligation de mettre en conformité ces logements précaires. Cette situation souligne une fois de plus la nécessité de connaître le nombre de personnes concernées et de disposer de statistiques précises.

Un membre estime que l'obligation de déclaration de la mise en location d'un logement meublé devrait donner une idée plus précise de la situation du secteur. Le degré de sévérité des normes et le délai de leur mise en œuvre devraient être déterminés en fonction des résultats obtenus.

Le secrétaire d'Etat déclare que les normes de qualité imposées ne seront pas sévères; elles doivent simplement garantir un confort décent minimum. Les normes de sécurité incendie existent déjà et s'il fallait les appliquer systématiquement, de nombreuses personnes se retrouveraient à la rue. Le délai de trois ans suffit pour se mettre en conformité avec ces normes, relativement souples. D'ailleurs la majorité des propriétaires en ont les moyens.

Un membre craint que la possibilité que l'Exécutif se réserve de modifier les normes après l'entrée en vigueur de l'ordonnance ne pose des problèmes de délai d'exécution des travaux pour les propriétaires. Si cette éventualité de modification est purement théorique, il vaut mieux inscrire les normes dans l'ordonnance.

Le secrétaire d'Etat signale que le permis est délivré pour six ans. Le bailleur est soumis à un contrôle bienal pour voir s'il continue à satisfaire aux normes. Si l'on constate une petite infraction, le bailleur a six mois pour se mettre en ordre. Ces délais sont bien suffisants pour s'adapter aux normes.

III. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Artikel 1 wordt bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden aangenomen.

Artikel 2

De Executieve dient een amendement nr. 1 in dat het artikel 2 vervangt en een betere omschrijving van de gemeubelde woningen dient te geven.

Een lid verklaart dat het amendement het probleem van de omschrijving van gemeubelde woningen aangehaald in de algemene bespreking, niet oplost. De eigenaars zullen de wetgeving kunnen omzeilen door twee contracten voor te stellen: een eerste voor de verhuring van de niet-gemeubelde woning en een tweede voor de verhuring van de meubels. Het zou voorzichtiger zijn te bepalen dat het over gemeubelde woningen gaat waarvan de meubels niet aan de huurder maar aan de eigenaar toebehoren.

Hoewel hij de bezorgdheid van het lid begrijpt, meent de Staatssecretaris dat een dergelijke omschrijving zeer complex zou zijn.

Een ander lid stelt voor de term gemeubeld in een aparte definitie te omschrijven als «als woonvertrek ingericht».

Een ander lid antwoordt dat een lege kamer met lopend water en elektriciteit eveneens kan worden beschouwd als «bestemd voor bewoning».

Het lid stelt een tekstverbetering voor die ertoe strekt in de Franse tekst de woorden «1^o logement meublé: les pièces meublées de toute nature, affectées à la location à des personnes qui» te vervangen door de woorden «1^o logement meublé: les pièces affectées, meublées, à la location à des personnes qui».

Aldus bedoelt men slechts de vertrekken die verhuurd zijn als ze reeds gemeubeld zijn. De Nederlandse tekst wordt als volgt gewijzigd: «1^o gemeubelde woning: de vertrekken, gemeubeld, die bestemd zijn voor verhuring aan personen die». De Commissie aanvaardt deze verbetering.

Een lid vraagt of er een bijzondere reden is om de verhuring aan personen die deel uitmaken van het gezin van de verhuurder van de toepassing van de ordonnantie uit te sluiten.

De Staatssecretaris antwoordt dat deze categorie gewoon niet beoogd wordt.

Een lid meent dat de definitie van «woonvertrek» waarin de WC, de wasruimte enz. worden uitgesloten, de toepassing van de ordonnantie fors beperkt. De Executieve kan, krachtens artikel 4, het aantal en de oppervlakte van de woonvertrekken bepalen. Door deze

III. Discussion des articles

Article 1^{er}

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Article 2

L'Exécutif dépose un amendement n° 1 qui remplace l'article 2 et qui donne une meilleure définition des logements meublés.

Un membre déclare que l'amendement ne résout pas les problèmes de définition du logement meublé évoqués durant la discussion générale. Les propriétaires pourront éviter la législation en proposant deux contrats: un premier pour la location du logement non meublé et un deuxième pour la location des meubles. Il serait plus prudent de spécifier qu'il s'agit de logements meublés dont les meubles n'appartiennent pas au locataire mais au propriétaire.

Le secrétaire d'Etat estime qu'une telle définition serait fort complexe, même s'il peut comprendre l'inquiétude du membre.

Un autre membre propose de définir séparément le terme «meublé», par lequel il faudrait entendre «aménagé en pièce d'habitation».

Un autre membre réplique qu'une pièce vide avec de l'eau courante et de l'électricité peut également être considérée comme «affectée à l'habitation».

Le membre propose une correction de texte visant à remplacer les mots «1^o logement meublé: les pièces meublées de toute nature, affectées à la location à des personnes qui» par les mots «1^o logement meublé: les pièces affectées, meublées, à la location à des personnes qui».

Ainsi on ne vise que les pièces qui sont louées étant déjà meublées. Le texte néerlandais est modifié comme suit: «1^o gemeubelde woning: de vertrekken, gemeubeld, die bestemd zijn voor verhuring aan personen die». La commission adopte cette correction.

Un membre demande s'il y a une raison particulière d'exclure de l'application de l'ordonnance la location à des personnes qui font partie du ménage du bailleur.

Le secrétaire d'Etat répond que cette catégorie n'est tout simplement pas visée.

Un membre estime que la définition de la «pièce d'habitation» qui exclut le WC, la salle d'eau, etc., limite fortement l'application de l'ordonnance. L'Exécutif peut, en vertu du seul article 4, déterminer le nombre et la superficie des pièces d'habitation. Par

beperkende bepaling, kan de Executieve de normen voor de oppervlakte van de wasruimte en de normen voor het aantal sanitaire vertrekken niet bepalen.

De Staatssecretaris antwoordt dat de Executieve voor de vertrekken die niet voor woning bestemd zijn wel degelijk normen kan opleggen. Deze vertrekken vallen onder de bepalingen van de ordonnantie. Dit zal ook duidelijk blijken uit de Executievebesluiten. Artikel 2 geeft enkel een definitie van woonvertrek zonder de implicaties die het lid naar voren schuift. Een ander lid wijst erop dat deze definitie nodig is om te vermijden dat bijvoorbeeld een gang met een bed beschouwd zou worden als een woonvertrek.

Amendement nr. 1 dat ertoe strekt een nieuw artikel 2 in te voegen, wordt met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen aangenomen.

Artikel 3

Verscheidene leden dienen een amendement nr. 14 in ter vervanging van artikel 3. Enkele overbodige herhalingen worden geschrapt. De toepassing van de ordonnantie wordt bovendien beperkt tot gebouwen waarin zich slechts één of twee gemeubelde woningen bevinden en waarin de verhuurder zelf woont. Op die manier wordt vermeden dat te veel verplichtingen opgelegd worden aan verhuurders die om humanitaire redenen een gemeubelde kamer in hun woning verhuuren.

Een lid denkt in het bijzonder aan de verhuurder die een kamer verhuurt aan een student in een gebouw waarin hij zelf woont.

Een ander lid meent dat de ordonnantie vooral de verhuurders die op grote schaal verhuren, moet beogen. De verhuurders die zelf het gebouw bewonen zullen meer aandacht besteden aan de veiligheid.

Een lid betoert dat de grote ambitie die aan de basis lag van deze ordonnantie verdwenen is. De verhuurder beschikt reeds over de mogelijkheid aan de ordonnantie te ontsnappen door slechts niet-gemeubelde woningen aan te bieden; nu wordt, voor een ganse reeks verhuurders, een nieuwe deur opengezet om aan de toepassing van de ordonnantie te ontsnappen.

De twee grootste universitaire steden buiten Brussel hebben wetgevingen opgesteld ter zake omdat de eigenaars, zelfs indien ze zelf het gebouw bewonen, nauwelijks bewoonbare kamers aan studenten verhuren.

Eén van de stellers van het amendement betwist dat de aan studenten verhuurde kamers krotwoningen zijn. Het gaat dikwijls over weinig kapitaalkrachtige eigenaars die de middelen niet hebben om de kostelijke aanpassingswerken te financieren.

Een lid antwoordt dat het opleggen van minimale veiligheids- en comfortnormen helemaal geen grote kosten voor deze eigenaars inhoudt. Indien de studen-

cette définition restrictive, l'Exécutif s'ôte la possibilité de déterminer des normes de superficie pour la salle d'eau et des normes pour le nombre de sanitaires.

Le secrétaire d'Etat répond que l'Exécutif peut fixer des normes pour les pièces qui ne sont pas affectées à l'habitation. Ces pièces tombent sous le coup des dispositions de l'ordonnance, ce dont témoigneront aussi les arrêtés de l'Exécutif. L'article 2 donne uniquement la définition d'une pièce d'habitation, sans les implications qui sont avancées par le membre. Un autre membre signale que cette définition est nécessaire pour éviter que l'on considère par exemple un couloir avec un lit comme une pièce d'habitation.

L'amendement n° 1 visant à insérer un nouvel article 2 est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

Article 3

Plusieurs membres déposent un amendement n° 14 en remplacement de l'article 3. Certaines répétitions superflues sont supprimées. En outre, l'ordonnance ne s'applique plus aux bâtiments habités par le bailleur lui-même et qui ne comportent qu'un ou deux logements meublés. On évite ainsi d'imposer trop d'obligations aux bailleurs qui, pour des raisons humanitaires, mettent un logement meublé en location dans leur habitation.

Un membre pense en particulier au bailleur qui loue une chambre à un étudiant dans l'immeuble où il habite.

Un autre membre estime que l'ordonnance doit surtout viser les bailleurs qui louent à grande échelle. Les bailleurs qui occupent eux-mêmes l'immeuble porteront plus d'attention à la sécurité.

Un membre déplore que la grande ambition qui était à la base de cette ordonnance ait disparu. Les bailleurs disposaient déjà de la possibilité d'échapper à l'ordonnance en n'offrant plus que du logement non meublé; maintenant une nouvelle porte pour échapper à l'application de l'ordonnance est ouverte à toute une catégorie de bailleurs.

Les deux plus grandes villes universitaires en dehors de Bruxelles ont légiféré en la matière parce que les propriétaires, même s'ils occupent eux-mêmes l'immeuble, louent des chambres à peine habitables aux étudiants.

Un des auteurs de l'amendement conteste que les chambres louées aux étudiants soient des taudis. Il s'agit le plus souvent de propriétaires modestes qui n'ont pas les moyens de financer des travaux d'aménagement coûteux.

Un membre réplique que l'imposition de normes minimales de sécurité et de confort n'entraînera nullement de grands frais pour ces propriétaires. Si les cham-

tenkamers geen krotwoningen zijn, zal de toepassing van de ordonnantie geen bijzonder probleem voor deze soort verhuurders stellen. De werkelijkheid is jammer genoeg helemaal anders. De studenten huren dikwijls om het even wat omdat ze de keuze niet hebben. Het feit dat de eigenaar het gebouw bewoont, betekent helemaal niet dat de gemeubelde woning bewoonbaar is (bijv. een gemeubelde kelder zonder vensters).

Een lid aanvaardt slechts dat deze categorie verhuurders verschillend wordt behandeld door middel van besluiten waarmee een bijzondere reglementering voor studentenkamers en andere geïsoleerde kamers zou kunnen worden uitgewerkt.

De Staatssecretaris staat volledig achter het amendement. De bepalingen die een herhaling vormen kunnen inderdaad beter weggelaten worden. De ordonnantie dient ook niet toegepast te worden in het geval van woningen waar de verhuurder zelf woont aangezien hij zelf meestal voor de nodige veiligheid en het nodige comfort zal zorgen. De Staatssecretaris begrijpt de humanitaire beweegredenen die aan de basis van het amendement liggen, met name de zorg voor de eigenaars die niet alleen willen zijn. De argumenten van de voorgaande spreker zijn natuurlijk het overwegen waard, maar de dubbele voorwaarde die in het amendement vervat ligt biedt toch een voldoende garantie. De verenigingen die zich met de huisvestingsproblematiek bezighouden zien in dit amendement geen onoverkomelijk probleem.

Een lid maakt eerst enig voorbehoud ten aanzien van het voorgestelde amendement, maar bevestigt het standpunt van de verenigingen dat door de Staatssecretaris aangehaald werd, na hierover de nodige informatie te hebben ingewonnen.

Een lid herinnert eraan dat men tijdens de algemene bespreking gewezen had op het gevaar om alle gebouwen terzelfdertijd te behandelen. Dit zou kunnen leiden tot een gebrek aan gebouwen op de huurmarkt. Het is belangrijk in een eerste fase over de nodige juridische instrumenten te beschikken om het hoofd te bieden aan de gevaarlijkste toestanden. Het is een feit dat de verhuurder die het gebouw bewoont meer veiligheid waarborgen biedt dan degene die er niet woont. Niets verhindert de toepassing van de ordonnantie binnen enkele jaren uit te breiden indien dat noodzakelijk lijkt.

Het lid verklaart dat indien het amendement sommige gemeubelde woningen van de toepassing van de ordonnantie uitsluit, dit niet betekent dat ze aan elke controle ontsnappen. Er bestaat nog altijd een wetgeving over de brandveiligheid. De burgemeesters zijn wettelijk verplicht de hygiëne, de gezondheid en de openbare rust te doen naleven.

Een ander lid merkt op dat deze verhuurders dikwijls één of twee kamers verhuren om wat meer inkomen te hebben. Deze verhuurders hebben een goede relatie met hun huurders. Deze toestand is helemaal niet vergelijkbaar met de verhuring op grote schaal.

bres d'étudiants ne sont pas des taudis, l'application de l'ordonnance ne posera aucun problème particulier à cette catégorie de bailleurs. La réalité est malheureusement tout autre. Les étudiants louent souvent n'importe quoi parce qu'ils n'ont pas le choix. Le fait que le propriétaire habite l'immeuble ne garantit en rien que le logement meublé soit habitable (par exemple une cave meublée sans fenêtres).

Le membre ne conçoit un traitement différencié de cette catégorie de bailleurs que par le biais des arrêtés, par lesquels une réglementation particulière pour les chambres d'étudiants et les autres chambres isolées pourrait être élaborée.

Le secrétaire d'Etat appuie sans réserve l'amendement. En effet, il vaut mieux supprimer les dispositions qui font double emploi. L'ordonnance ne doit pas non plus être appliquée lorsque le bailleur habite lui-même l'immeuble puisqu'en général il veillera lui-même à la sécurité et au confort nécessaires. Le secrétaire d'Etat comprend les raisons humanitaires qui sont à la base de cet amendement, à savoir la préoccupation des propriétaires qui ne veulent pas être seuls. Les arguments du dernier orateur sont bien entendu dignes d'intérêt, mais la double condition contenue dans l'amendement offre néanmoins une garantie suffisante. Pour les associations qui s'occupent de la problématique du logement, cet amendement ne présente aucun problème insurmontable.

Un membre émet d'abord quelques réserves à l'égard de l'amendement proposé mais confirme ensuite le point de vue des associations tel que cité par le secrétaire d'Etat, après avoir recueilli les informations nécessaires.

Un membre rappelle que lors de la discussion générale l'on avait évoqué le danger de viser tous les immeubles dans un même temps. Cela peut conduire à une carence d'immeubles sur le marché de la location. Il importe de disposer dans une première phase des instruments juridiques nécessaires pour faire face aux situations les plus dangereuses. Il est un fait que le bailleur qui occupe l'immeuble offre plus de garanties de sécurité que celui qui n'y habite pas. Rien n'empêche d'étendre l'application de l'ordonnance dans quelques années si cela paraît nécessaire.

Le membre précise que si l'amendement exclut certains logements meublés de l'application de l'ordonnance, cela ne veut pas dire qu'ils échappent à tout contrôle. Il y a toujours une législation sur la sécurité incendie. Les bourgmestres sont légalement obligés de faire respecter l'hygiène, la salubrité et la tranquillité publiques.

Un autre membre fait remarquer que ces bailleurs louent souvent une ou deux chambres dans un esprit de convivialité et pour arrondir leurs fins de mois. Ces bailleurs ont une bonne relation avec leurs locataires. Cette situation n'est pas du tout comparable avec la location à grande échelle dans un esprit d'entreprise.

Een lid verklaart dat hij het amendement steunt omdat hij een categorie van verhuurders wenst te beschermen die het gevaar lopen te worden gestraft door de comfortnormen die door de Executieve worden opgelegd. Deze normen zijn vandaag nog niet gekend. De ordonnantie geeft inderdaad een blanco cheque aan de Executieve. De aanpassingsperiode bedraagt trouwens slechts drie jaar.

Amendement nr. 14 dat ertoe strekt artikel 3 te vervangen, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1 stem.

Artikel 4

De Executieve dient een amendement nr. 2 in dat beter de oorspronkelijke intentie van artikel 4 vertaalt. Artikel 4 legt in algemene bepalingen op dat er elementaire normen gerespecteerd dienen te worden inzake gezondheid en hygiëne. De uitgewerkte normen zullen in de besluiten van de Executieve vastgelegd worden. Het is onmogelijk in de ordonnantie alle technische gegevens weer te geven. Zes jaar na het van kracht worden van deze normen zal de Brusselse Hoofdstedelijke Raad deze kunnen onderzoeken en bekrachtigen.

Amendement nr. 2, dat artikel 4 vervangt, wordt met 7 stemmen tegen 2 en 1 onthouding aangenomen.

Artikel 5

Een lid merkt op dat artikel 5 slechts van toepassing zal kunnen zijn vanaf het ogenblik dat de Executieve de nodige uitvoeringsbesluiten zal hebben genomen.

De Staatssecretaris bevestigt deze opmerking maar voegt eraan toe dat het principe van naleving van de elementaire normen onmiddellijk van toepassing is.

Artikel 5 wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

Artikel 6

Het hogervermelde lid maakt dezelfde opmerking als bij artikel 5. De Staatssecretaris bevestigt dat het artikel niet van toepassing is voor de Executieve de nodige uitvoeringsbesluiten heeft genomen.

Artikel 6 wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

Artikel 7

De Executieve dient een amendement nr. 4 in dat ertoe strekt artikel 7 te vervangen met het oog op een betere grammaticale constructie. In de Franse tekst wordt het woord «exigences» vervangen door het woord «normes». De Nederlandse tekst blijft ongewijzigd.

Un membre déclare qu'il soutient l'amendement parce qu'il préserve une catégorie de bailleurs qui risque d'être pénalisée par les normes de confort imposées par l'Exécutif. Ces normes ne sont pas connues à ce jour. L'ordonnance donne effectivement un chèque en blanc à l'Exécutif. En outre, la période d'adaptation n'est que de trois ans.

L'amendement n° 14, qui vise à remplacer l'article 3, est adopté par 10 voix contre 1.

Article 4

L'Exécutif dépose un amendement n° 2 qui traduit mieux l'intention initiale de l'article 4. L'article 4 impose, sous forme de dispositions générales, le respect de normes élémentaires en matière de santé et d'hygiène. Les normes seront définies en détail dans les arrêtés de l'Exécutif. Il est impossible de traduire toutes les données techniques dans l'ordonnance. Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale pourra examiner et ratifier ces normes six ans après leur entrée en vigueur.

L'amendement n° 2, qui remplace l'article 4, est adopté par 7 voix contre 2 et 1 abstention.

Article 5

Un membre fait remarquer que l'article 5 ne pourra s'appliquer qu'à partir du moment où l'Exécutif aura pris les arrêtés d'exécution nécessaires.

Le secrétaire d'Etat confirme cette observation mais ajoute que le principe du respect de normes élémentaires est immédiatement d'application.

L'article 5 est adopté par 7 voix contre 1 et 1 abstention.

Article 6

Le membre précité émet la même observation qu'à l'article 5. Le secrétaire d'Etat confirme que l'article n'est pas d'application avant que l'Exécutif n'ait pris les arrêtés d'exécution nécessaires.

L'article 6 est adopté par 7 voix contre 1 et 1 abstention.

Article 7

L'Exécutif introduit un amendement n° 4 visant à remplacer l'article 7 dans le but d'une meilleure construction grammaticale. Le mot «exigences» est remplacé par le mot «normes» dans le texte français. Le texte néerlandais n'est pas modifié.

Amendement nr. 4 dat artikel 7 vervangt, wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

Artikel 8

De Executieve dient een amendement nr. 5 in dat er toe strekt artikel 8 te vervangen met het oog op een betere grammaticale constructie.

Amendement nr. 5, dat artikel 8 vervangt, wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 9

De Executieve dient een amendement nr. 6 in dat er toe strekt artikel 9 te vervangen met het oog op een betere grammaticale constructie.

Een lid meent te weten dat de Agglomeratie reeds regels had vastgesteld voor alle woningen inzake het schouwvegen en het verwijderen van rook. Waarom stelt men nog bijzondere normen vast? Zullen de gemeubelde woningen strengere normen opgelegd krijgen dan de andere woningen?

De Staatssecretaris antwoordt dat de bestaande normen zullen worden overgenomen. Ze dekken echter niet alle gevallen die zich voordoen in gemeubelde woningen, bijvoorbeeld de installatie van een gasverwarming in de kamer.

Een lid voegt eraan toe dat de gemeubelde woningen dikwijls vlug worden ingericht in gebouwen die daar niet voor ontworpen waren. Het gevaar is objectief gezien groter in de gemeubelde woningen dan elders. Het lid en de Staatssecretaris verduidelijken dat het artikel niet van toepassing is zolang de Executieve niet de nodige uitvoeringsbesluiten heeft genomen.

Amendement nr. 6 dat artikel 9 vervangt, wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 10

De Executieve dient een amendement nr. 7 in dat artikel 10 vervangt en dat een betere omschrijving van de kookmogelijkheid en de meubilering dient te geven.

De Staatssecretaris wijst erop dat het artikel ook gemeenschappelijke kookruimtes betreft. In deze mogelijkheid zal in de besluiten van de Executieve voorzien worden.

De woning moet tevens het meubilair bevatten dat aangepast is aan het aantal bewoners. De Executieve kan het vereiste minimum aan meubilair vaststellen.

Een lid merkt op dat lid 1 slechts van toepassing zou zijn na de bepaling van de normen door de Executieve terwijl lid 2 onmiddellijk van toepassing is. In geval

L'amendement n° 4, qui remplace l'article 7, est adopté par 8 voix contre 1 et 1 abstention.

Article 8

L'Exécutif introduit un amendement n° 5 visant à remplacer l'article 8 dans le but d'une meilleure construction grammaticale.

L'amendement n° 5, qui remplace l'article 8, est adopté par 9 voix et 1 abstention.

Article 9

L'Exécutif introduit un amendement n° 6 visant à remplacer l'article 9 dans le but d'une meilleure construction grammaticale.

Un membre croit savoir que l'Agglomération avait déjà fixé des règles pour tous les logements en matière de ramonage et d'évacuation de fumées. Pourquoi établit-on encore des normes particulières? Est-ce que les logements meublés se verront imposer des normes plus sévères que les autres logements?

Le secrétaire d'Etat répond que les normes existantes seront reprises. Elles ne couvrent cependant pas tous les cas qui se présentent dans les logements meublés, par exemple l'installation d'un chauffage au gaz dans la chambre.

Un membre ajoute que des logements meublés sont souvent aménagés à la hâte dans des immeubles qui ne sont pas conçus pour cela. Le risque est objectivement plus grand dans les logements meublés qu'ailleurs. Le membre et le secrétaire d'Etat précisent que l'article n'est pas d'application tant que l'Exécutif n'a pas pris les arrêtés d'exécution nécessaires.

L'amendement n° 6, qui remplace l'article 9, est adopté par 9 voix et 1 abstention.

Article 10

L'Exécutif dépose un amendement n° 7 qui remplace l'article 10 et qui donne une meilleure définition de la possibilité de cuisiner et de l'ameublement.

Le secrétaire d'Etat signale que l'article porte également sur les cuisines communes. Cette possibilité sera prévue dans les arrêtés de l'Exécutif.

Le logement doit également contenir un mobilier adapté au nombre de locataires. L'Exécutif peut déterminer l'ameublement minimum requis.

Un membre fait remarquer que l'alinéa 1^{er} ne sera d'application qu'après la définition des normes par l'Exécutif, alors que le 2^e alinéa s'applique immédiatement.

van betwisting in het laatste geval, zal de rechter oordelen of er voldoende meubels zijn in afwezigheid van de door de Executieve vastgestelde normen.

Een ander lid vraagt volgens welke bevoegdheid het Gewest de mogelijkheid kan opleggen te koken en hoe het bijvoorbeeld een eigenaar van een restaurant kan verhinderen met zijn huurders een akkoord te sluiten over een pensionregeling? Deze bevoegdheid valt niet onder de impliciete bevoegdheden.

De Staatssecretaris antwoordt dat het helemaal niet over impliciete bevoegdheid gaat. De Executieve heeft de volle bevoegdheid voor alle kwaliteitsnormen, met inbegrip van deze betreffende de mogelijkheid te koken. Vanaf het ogenblik dat deze mogelijkheid bestaat, kan niets de eigenaar verhinderen een kamer met pension te verhuren.

Een lid meent dat deze mogelijkheid tot koken van zeer groot belang is om te vermijden dat men om het even welk apparaat installeert.

Amendement nr. 7, dat artikel 10 vervangt, wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2.

Artikel 11

De Executieve dient een amendement nr. 8 in dat ertoe strekt het individueel karakter en de eerbied voor het privé-leven te waarborgen. Dit principe moet worden toegepast zelfs als er geen toepassingsbesluit is.

Een lid merkt op dat het woord «norm» in dit artikel vervangen wordt door het woord «vereisten»; in artikel 6 wordt het woord «norm» reeds vervangen door het woord «voorschriften». Deze verschillende terminologie stelt geen problemen op voorwaarde dat men het eens is dat de sancties en de termijnen voor de aanpassing, bepaald in de ordonnantie, op de drie woorden van toepassing zijn.

De Staatssecretaris bevestigt dit standpunt.

Amendement nr. 8 dat artikel 11 vervangt, wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 stem, bij 1 inthouding.

Afdeling 9 — Opschrift

De Executieve dient een amendement nr. 9 in dat ertoe strekt in de Franse tekst de woorden «Règlements des services» te vervangen door de woorden «Paiements des services». De Nederlandse tekst wordt niet veranderd.

Amendement nr. 9 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Artikel 12

De Executieve dient een amendement nr. 10 in dat ertoe strekt een betere overeenstemming tussen de

ment. En cas de litige dans le dernier cas, le juge appréciera s'il y a suffisamment de meubles en l'absence de normes précises de l'Exécutif.

Un autre membre demande selon quelles compétences la Région peut imposer la possibilité de cuisiner et comment elle peut par exemple empêcher un propriétaire d'un restaurant de conclure avec ses locataires un accord sur une pension? Cette compétence n'entre pas dans la notion des pouvoirs implicites.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il ne s'agit aucunement de pouvoirs implicites. L'Exécutif a la pleine compétence pour l'ensemble des normes de qualité, y compris celles relatives à la possibilité de cuisiner. Du moment où cette possibilité existe, rien n'empêche le propriétaire de proposer une location de la chambre avec pension.

Un membre juge cette possibilité de cuisine primordiale afin d'éviter l'installation d'appareillages de fortune.

L'amendement n° 7, qui remplace l'article 10, est adopté par 8 voix contre 2.

Article 11

L'Exécutif introduit un amendement n° 8 visant à garantir la caractère individuel et le respect de la vie privée. Ce principe doit être appliqué même s'il n'y a pas d'arrêté d'application.

Un membre fait observer que le mot «norme» est remplacé dans cet article par le mot «règle»; à l'article 6 le mot «norme» était déjà remplacé par le mot «prescription». Cette terminologie différente ne pose pas de problèmes à condition que l'on s'entende sur le fait que les sanctions et les délais d'adaptation prévus par l'ordonnance s'appliquent aux trois termes.

Le Secrétaire d'Etat confirme ce point de vue.

L'amendement n° 8, qui remplace l'article 11, est adopté par 8 voix contre 1 et 1 abstention.

Section 9 — Intitulé

L'Exécutif introduit un amendement n° 9 visant à remplacer dans le texte français les mots «Règlements des services» par les mots «Paiement des services». Le texte néerlandais n'est pas modifié.

L'amendement n° 9 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Article 12

L'Exécutif introduit un amendement n° 10 visant à établir une meilleure conformité entre le texte néerlandais

Nederlandse en de Franse tekst vast te leggen. de Franse tekst wordt integraal vervangen. In de Nederlandse tekst wordt enkel lid 2 vervangen.

Een lid vraagt of men langs artikel 12 om zich ervan kan verzekeren dat de levering van gas, water en elektriciteit niet zal begrepen zijn in de totale prijs voor de gemeubelde woning.

De Staatssecretaris antwoordt dat een algemene regeling voor de gemeubelde woning mogelijk blijft, maar dat de betaling van gas, water en elektriciteit duidelijk en onderscheiden moet zijn.

Een lid verduidelijkt dat deze eis toelaat de betaling te verdelen tussen de verschillende huurders. De formule van verhuring met lasten inbegrepen is dus niet uitgesloten vanaf het ogenblik dat de afrekening van gas, water en elektriciteit afzonderlijk worden berekend.

Amendement nr. 10 wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Het aldus gewijzigde artikel 12 wordt aangenomen met eenzelfde stemming.

Artikel 13

Een lid brengt in herinnering dat de Raad van State, zich baserend op de rechtspraak van het Arbitragehof, erop heeft gewezen dat de gewestelijke bevoegdheden inzake brandveiligheid relatief beperkt zijn, onder voorbehoud van de maatregelen die worden genomen in het kader van de impliciete bevoegdheden.

Hetzelfde lid wil er zeker van zijn dat het laatste lid van artikel 13, dat niet gelijktijdig met het ontwerp aan de Raad van State werd voorgelegd, zal worden toegepast conform de opmerkingen van de Raad van State. Het moet met andere woorden aanvullende en specifieke maatregelen beogen in het kader van de gewestelijke bevoegdheden inzake huisvesting. Het Gewest kan geen algemene brandveiligheidsmaatregelen treffen. Deze beperking zal in de uitvoeringsbesluiten moeten worden gerespecteerd, zoniet dreigt nietigverklaring.

De Staatssecretaris antwoordt dat het gehele artikel in die geest moet worden begrepen. In geen enkel lid worden algemene brandveiligheidsmaatregelen uitgevaardigd. Lid 2 heeft betrekking op de toegang tot de woningen. Lid 3 bepaalt de aanvullende en specifieke normen inzake brandveiligheid voor de elementen in opbouw en lid 4 bepaalt de aanvullende en specifieke maatregelen om brand te vermijden.

Artikel 13 wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 14

De Executieve dient een amendement nr. 11 dat het artikel vervangt en dat ertoe strekt een toelage voor de

dais et français. Le texte français est remplacé dans son intégralité. Dans le texte néerlandais, seul l'alinéa 2 est remplacé.

Un membre demande si l'on peut, par la voie de l'article 12, s'assurer que la fourniture de gaz, d'eau et d'électricité ne fera pas partie d'un prix total pour le logement meublé.

Le secrétaire d'Etat répond qu'un règlement global pour le logement meublé reste possible, mais il faut que la paiement de gaz, d'eau et d'électricité apparaisse clairement et distinctement.

Un membre précise que cette exigence permet d'établir une répartition du paiement entre les différents locataires. La formule de location avec charges comprises n'est donc pas exclue du moment que le décompte de gaz, d'eau et d'électricité fait l'objet d'un calcul séparé.

L'amendement n° 10 est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

L'article 12 ainsi modifié est adopté par le même vote.

Article 13

Un membre rappelle que le Conseil d'Etat, en se basant sur la jurisprudence de la Cour d'Arbitrage, a indiqué que les compétences régionales en matière de sécurité incendie sont relativement limitées, sous réserve des mesures prises dans le cadre des pouvoirs implicites.

Le même membre veut s'assurer que le dernier alinéa de l'article 13, qui n'a pas été soumis en même temps que le projet au Conseil d'Etat, sera mis en œuvre conformément aux observations du Conseil d'Etat. En d'autres termes, il doit viser des mesures complémentaires et spécifiques dans le cadre des compétences régionales en matière de logement. La Région ne peut prendre des mesures générales de sécurité incendie. Elle devra respecter cette exigence dans ses arrêtés d'exécution sous peine d'annulation.

Le secrétaire d'Etat répond que tout l'article doit être lu dans cet esprit. Aucun alinéa n'édicte des mesures générales de sécurité incendie. L'alinéa 2 concerne l'accessibilité aux logements. L'alinéa 3 fixe les normes complémentaires et spécifiques en matière de sécurité incendie pour les éléments de construction et l'alinéa 4 précise les mesures complémentaires et spécifiques pour éviter les incendies.

L'article 13 est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

Article 14

L'Exécutif introduit un amendement n° 11 qui remplace l'article et qui vise à accorder une aide pour les

aanpassingswerken toe te kennen. Dit gebeurt enkel binnen de budgettaire mogelijkheden. Deze formulering is heel gebruikelijk in de wetgeving in het algemeen en in verscheidene Vlaamse en Waalse decreten in het bijzonder. De Executieve zal bij besluit de procedure en de toekenningsvoorwaarden in detail vastleggen. In de ordonnantie worden reeds vijf voorwaarden naar voren gebracht. Zo moet bijvoorbeeld het vijfde punt gelezen worden in functie van een mogelijke voorangsregeling bepaalde wijken begunstigen gezien de beperkte budgettaire middelen.

Een lid wijst erop dat het oorspronkelijk artikel voorzorg in toelagen in plaats van steunmaatregelen. Dit laatste begrip is ruimer. Het kan betrekking hebben op terugvorderbare leningen of tenlastenemingen van de leningsrenten.

De Staatssecretaris bevestigt dat de Executieve niet gebonden is aan alleen maar het mechanisme van de toelagen en dat ze meerdere hulpmodaliteiten kan bepalen. Deze steunmaatregelen hebben betrekking op zowel de oude als op de nieuwe gemeubelde woningen.

Een lid is van oordeel dat de uitbreiding van de steun voor bestaande woningen (voormalig artikel 14) naar nieuwe woningen niet door de gewestelijke financiën kan worden gedragen.

Het eerste lid acht het wenselijk de steunmaatregelen tot nieuwe woningen te beperken, teneinde de beschikbare middelen op een welbepaald doel te concentreren. Het is trouwens beter iemand te helpen die begint te verhuren dan iemand die zich verrijkt heeft door onfatsoenlijke woningen te verhuren.

Het tweede lid repliceert dat niet alle verhuurders zich verrijkt hebben of krotwoningen te huur aanbieden. Ze zijn niet van slechte wil, maar zijn niet altijd op de hoogte van de normen waarnaar ze zich moeten schikken. Deze verhuurders moeten eerst worden geholpen, alvorens men het creëren van nieuwe woningen stimuleert.

Het vorige lid waarschuwt voor een versnippering van de middelen. Indien de steun die men aanbiedt, niet meer bedraagt dan de kosten voor het zwartwerk, zullen de kandidaat-verhuurders deze steun niet vragen en zullen ze verkiezen hun woning die ze te huur stellen niet aan te geven.

Een ander lid brengt in herinnering dat één van de opmerkingen tegen de ordonnantie betrekking had op het gevaar dat een aantal gemeubelde woningen verdwijnen. Dit gevaar wordt nog groter wanneer men deze verhuurders er niet toe aanspoort hun woning conform de normen te maken. Het is een utopie te geloven dat deze woningen door nieuwe woningen zullen worden vervangen.

Een lid wil de mogelijkheid niet uitsluiten dat bepaalde bestaande gevallen toch geholpen worden. Er moet een inspanning gedaan worden om nieuwe woningen aan te bieden, maar dat mag niet ten koste gaan van

travaux d'aménagement, qui ne pourra se faire que dans les limites des crédits budgétaires. Cette formulation est très courante dans la législation en général et dans plusieurs décrets wallons et flamands et particulier. L'Exécutif fixera par arrêté le détail de la procédure et des conditions d'octroi. L'ordonnance mentionne déjà cinq conditions. Ainsi, le cinquième point doit être compris en fonction d'éventuelles règles de priorité qui doivent favoriser certains quartiers, vu la limitation des moyens budgétaires.

Un membre fait remarquer que l'article originel prévoyait des subventions au lieu d'aides. Cette dernière notion est plus large. Elle peut comprendre des prêts remboursables ou des prises en charge des intérêts d'emprunts.

Le secrétaire d'Etat confirme que l'Exécutif n'est pas lié au simple mécanisme de subventions et qu'il peut déterminer plusieurs modalités de l'aide. Ces aides concernent aussi bien les anciens que les nouveaux logements meublés.

Un membre estime que l'extension des aides des logements existants (ancien article 14) aux logements nouveaux est insupportable pour les finances régionales.

Le premier membre juge préférable de limiter les aides aux logements nouveaux afin de concentrer les moyens disponibles sur un objectif précis. Il est par ailleurs plus judicieux d'aider quelqu'un qui commence à louer que quelqu'un qui s'est enrichi en proposant à la location des logements indécents.

Le deuxième membre réplique que tous les bailleurs ne se sont pas enrichis ni ne proposent des taudis à la location. Ils ne sont pas de mauvaise volonté mais ne connaissent pas toujours les normes auxquelles ils doivent se conformer. Il faut d'abord aider ces bailleurs-là avant de favoriser la création de nouveaux logements.

Le membre précité met en garde contre la dispersion des moyens. Si l'on n'offre pas une aide supérieure aux coûts du travail en noir, les candidats-bailleurs ne la demanderont pas et préféreront ne pas déclarer leur logement mis en location.

Un autre membre rappelle qu'une des objections contre l'ordonnance était le risque de voir se fermer un certain nombre de logements meublés. Ce risque devient plus grand encore si l'on exclut ces bailleurs d'un incitant possible à la mise en conformité du logement. Il est utopique de croire que ces logements seront remplacés par de nouveaux logements.

Un membre ne veut pas exclure la possibilité d'aider malgré tout certains cas de logements existants. Il faut faire un effort pour offrir de nouveaux logements, mais pas au détriment du parc existant. L'Exécutif doit ren-

het bestaande bestand. De Executieve moet strenger zijn in haar toekenningsvoorwaarden eerder dan een onderscheid te maken tussen bestaande en nieuwe woningen.

De Staatssecretaris antwoordt dat beide categorieën inderdaad door de ordonnantie worden beoogd en dat ze op voet van gelijkheid worden behandeld. Het woord «aménagement» in de Franse tekst beperkt zich niet tot de verbouwing van een gebouw in nieuwe gemeubelde woningen. «Aménager» betekent aanpassen aan de normen, ongeacht het gaat over een nieuwe of over een bestaande gemeubelde woning (zie «aanpassingswerken» in de Nederlandse tekst). Het is echter mogelijk dat in de besluiten van de Executieve prioritair toekenningscriteria voor de nieuwe woning worden bepaald. Deze nieuwe woningen zouden worden gecreëerd in de zones waar ze het nuttigst zijn.

De Staatssecretaris voegt eraan toe dat het niet altijd makkelijk is een onderscheid te maken tussen nieuwe en bestaande woningen.

Amendement nr. 11 dat ertoe strekt artikel 14 te vervangen, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2.

Artikel 15

De Executieve dient een amendement (nr. 15) in dat ertoe strekt het tweede lid te vervangen, ten einde in overeenkomst te zijn met de in artikel 16 bepaalde procedure.

Tevens wordt herhaald dat «louer» hier gebruikt wordt als vertaling van «verhuren» en niet van «huren».

Verscheidene leden van de commissie menen dat de laatste zin van het eerste lid van het artikel en het tweede lid, zoals voorgesteld in amendement nr. 15, een herhaling vormen. Op voorstel van de commissie (eenparigheid van de 11 aanwezige leden) gaat de Staatssecretaris ermee akkoord de laatste zin van het eerste lid te schrappen. Hij dient een amendement nr. 23 in deze zin in.

Amendement nr. 15 wordt met 9 stemmen tegen 2 aangenomen.

Amendement nr. 23 wordt bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden aangenomen.

Het aldus geamendeerde artikel 15 wordt met 9 stemmen, bij 2 onthoudingen aangenomen.

Artikel 16

De Executieve dient een amendement nr. 16 in ertoe strekkende het onderzoek omtrent het naleven van de kwaliteitsnormen aan door de Executieve erkende personen of diensten toe te vertrouwen. De vergunning tot het verhuren wordt automatisch afgegeven door de ge-

dre ses conditions d'octroi plus strictes plutôt que faire une distinction entre logements existants et nouveaux logements.

Le secrétaire d'Etat répond que les deux catégories sont effectivement visées par l'ordonnance et qu'elles sont mises sur un pied d'égalité. Le mot «aménagement» dans le texte français ne se limite pas à la transformation d'un immeuble en nouveaux logements meublés. «Aménager» signifie adapter aux normes, qu'il s'agisse d'un logement meublé nouveau ou existant (cfr. «aanpassingswerken» dans le texte néerlandais). Il est cependant possible que des arrêtés de l'Exécutif déterminent des critères d'attribution prioritaires pour le logement nouveau. Ces logements nouveaux seraient créés dans les zones où ils seraient le plus utile.

Le secrétaire d'Etat ajoute qu'il n'est pas toujours facile de distinguer les logements nouveaux des logements existants.

L'amendement n° 11 visant à remplacer l'article 14 est adopté par 9 voix contre 2.

Article 15

L'Exécutif introduit un amendement n° 15 visant à remplacer le deuxième alinéa pour être conforme avec la procédure prévue à l'article 16.

Il est également rappelé que «louer» est la traduction de «verhuren» et non pas de «huren».

Plusieurs membres de la commission estiment que la dernière phrase du premier alinéa de l'article et le deuxième alinéa, tels que proposés dans l'amendement n° 15, constituent une répétition. Sur proposition de la commission (à l'unanimité des 11 membres présents), le secrétaire d'Etat accepte de supprimer la dernière phrase du premier alinéa. Il introduit un amendement n° 23 en ce sens.

L'amendement n° 15 est adopté par 9 voix contre 2.

L'amendement n° 23 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'article 15 ainsi amendé est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

Article 16

L'Exécutif introduit un amendement n° 16 visant à confier le contrôle du respect des normes de qualité à des personnes ou de services agréés par l'Exécutif. Les services communaux délivrent automatiquement le permis de mise en location au moment où le bailleur fait

meentelijke diensten op het ogenblik dat de verhuurder zijn aangifte doet. Deze aangifte moet vergezeld zijn van een veiligheidsgetuigschrift en een attest omtrent de kwaliteitsnormen.

Er is dus geen aanvraag meer nodig bij het College van burgemeester en schepenen. De gemeenten krijgen geen bijkomende verantwoordelijkheid. Die ligt enkel bij de erkende en bevoegde diensten. De gemeentelijke diensten geven de vergunning af omdat zij het dichtst bij de burger staan.

Een lid vraagt of de gemeente nog een vergunning kan weigeren om redenen die niet in deze ordonnantie zijn opgenomen, bijvoorbeeld om stedenbouwkundige redenen.

De Staatssecretaris antwoordt dat de ordonnantie geen afbreuk doet aan de bevoegdheden van de gemeente, op welk vlak dan ook en dat de ordonnantie niet afwijkt van de bestaande wettelijke bepalingen.

Een lid acht het raadzaam de eerste zin van amendement nr. 16 als volgt te vervolledigen: «Deze vergunning wordt automatisch afgegeven zonder afbreuk te doen aan andere reglementen of ordonnanties».

De Staatssecretaris antwoordt dat dit vanzelfsprekend is en dat het niet nodig is dit nader te bepalen.

Een lid is het met de Staatssecretaris eens en verklaart dat de ordonnantie geen afbreuk doet aan de specifieke politiebevoegdheid van de burgemeester, die altijd als gezagsinstantie kan optreden.

Een ander lid is van oordeel dat de ordonnantie in geen geval de burgemeester ontslaat van zijn verantwoordelijkheid op het vlak van de veiligheid. Zijn gemeentelijke diensten verklaren de vergunning immers voor echt door ze af te stempelen of te ondertekenen. Het lid betwist bovendien het argument dat de vergunning zou moeten worden afgegeven door de gemeenten, omdat deze dichterbij de burger zouden staan. Hij geeft het voorbeeld van de renovatiepremies of zelfs van de hulp voor het aanpassen van gemeubelde woningen, waarvoor de bewoners zich rechtstreeks tot de gewestelijke administratie moeten richten.

Een lid vraagt of om de zes jaar een nieuwe expertise nodig zal zijn. Een ander lid wijst erop dat een expertise door de brandweer 4 000 tot 5 000 frank kost.

De Staatssecretaris antwoordt dat de verhuurder om de zes jaar een nieuwe verklaring tot verhuring of tot te huur stelling moet afleggen door de nodige certificaten voor te leggen. Een expertise met betrekking tot de brandveiligheid en de kwaliteitsnormen is dus noodzakelijk.

Een derde lid vraagt of bij deze kosten ook nog de kosten voor de bezoeken om de twee jaar, opgenomen in het tweede lid van artikel 20, moeten worden gevoegd. Kan men aanvaarden dat de verhuurder de last moet dragen, ofschoon de gemeente of de dienst brandweer hiertoe het initiatief nemen?

sa déclaration. Il doit joindre à cette déclaration un certificat de sécurité et une attestation portant sur les normes de qualité.

Il ne faut donc plus adresser une demande au collège des bourgmestres et échevins. Les communes ne reçoivent aucune responsabilité supplémentaire. Celle-ci est aux mains des seuls services agréés et compétents. Les services communaux délivrent le permis parce qu'ils sont les plus proches du citoyen.

Un membre demande si la commune peut encore refuser un permis pour des raisons qui ne relèvent pas de la présente ordonnance, par exemple des raisons urbanistiques.

Le secrétaire d'Etat réplique que l'ordonnance ne touche pas aux compétences des communes dans quelque autre matière que ce soit. L'ordonnance ne déroge pas aux dispositions légales existantes.

Un membre juge nécessaire de compléter la première phrase de l'amendement n° 16 comme suit: «Ce permis est délivré automatiquement sans préjudice d'autres réglementation ou ordonnances.»

Le secrétaire d'Etat rétorque que cela va de soi et qu'il n'est point utile de la préciser.

Un membre suit le secrétaire d'Etat et déclare que l'ordonnance ne touche pas au pouvoir spécifique de police du bourgmestre qui peut toujours intervenir d'autorité.

Un autre membre estime que l'ordonnance ne permet en aucun cas au bourgmestre de dégager sa responsabilité en matière de sécurité étant donné que ses services communaux certifient le permis par un tampon ou une signature. Le membre conteste par ailleurs l'argument que le permis devrait être délivré par les communes parce qu'elles seraient plus rapprochées du citoyen. Il cite l'exemple des primes à la rénovation ou même les aides pour l'aménagement des logements meublés, pour lesquelles les habitants doivent s'adresser directement à l'administration régionale.

Un membre demande si une nouvelle expertise sera nécessaire tous les six ans. Un autre membre relève qu'une expertise par les pompiers se chiffre à 4 000 ou 5 000 francs.

Le secrétaire d'Etat répond que le bailleur doit refaire une déclaration de location ou de mise en location tous les six ans en produisant les certificats nécessaires. Une expertise portant sur la sécurité incendie et les normes de qualité est donc nécessaire.

Un troisième membre demande si à ces frais s'ajoutent également les frais des visites tous les deux ans visées au deuxième alinéa de l'article 20. Est-il acceptable que la charge en incombe au bailleur alors que l'initiative émane de la commune ou du service incendie?

Het eerste lid is van mening dat de verplichting tot melding om de twee jaar niet nodig is indien de conformiteit ook om de twee jaar wordt nagegaan. Het is slechts wanneer de woning niet meer conform is dat de erkenningsprocedure opnieuw moet worden doorlopen.

De Staatssecretaris antwoordt dat de bezoeken om de twee jaar nodig zijn omdat de normen kunnen veranderen. Men kan geen zes jaar wachten. Indien het attest niet meer conform is, moet de Executieve de vergunning kunnen intrekken. Deze controlebezoeken vallen trouwens niet zwaar uit. De dienst brandweer en de door de Executieve erkende personen of diensten zijn verantwoordelijk voor deze bezoeken.

Een ander lid wijst erop dat de dienst brandweer nu al teveel werk heeft met de periodieke bezoeken aan scholen, culturele of andere instellingen. Bovendien voorziet de ordonnantie in een bezoek van op zijn minst om de twee jaar, hetgeen zeker niet haalbaar is.

Een lid stelt voor de geldigheid van de vergunning te beperken tot een periode van zes jaar, zoals dit wordt bepaald in artikel 16, maar het bestuur het recht voor te behouden op elk ogenblik en op eigen initiatief na te gaan of de woning voldoet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen. Dit kan geschieden naar aanleiding van een klacht of indien bepaalde risico's opduiken.

De Staatssecretaris stemt hiermee in en zal op artikel 20 een amendement indienen dat ertoe strekt het tweede lid te doen vervallen.

Een lid vraagt met betrekking tot het laatste lid van artikel 16 bij wie de verhuurder zijn melding moet indienen. Indien dit bij het gewestelijke bestuur gebeurt, waarom dan niet ditzelfde bestuur de vergunning laten afgeven?

De Staatssecretaris zegt dat het laatste lid alleen bepaalt dat de Executieve de regels vaststelt voor de procedure voor het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag moet worden ingediend bij het gemeentebestuur, dat de vergunning zal afgeven. De Executieve beslist over het intrekken van de vergunning.

Een lid vraagt of de gemeente binnen een bepaalde termijn de vergunning moet afgeven.

De Staatssecretaris antwoordt dat de vergunning automatisch en rechtstreeks wordt afgegeven. De procedure is volledig vergelijkbaar met deze voor de afgifte van een identiteitskaart.

Een ander lid maakt zich meer zorgen over de door de diensten of de bevoegde personen na te leven termijn voor de afgifte van het veiligheidsattest of het attest dat betrekking heeft op de kwaliteitsnormen.

De Staatssecretaris is van oordeel dat er ter zake geen enkel probleem bestaat. Deze documenten moeten worden verkregen vooraleer de melding wordt ingediend. Bovendien wordt voorzien in een overgangperiode van drie jaar. Het verkrijgen van het attest dat betrek-

Le premier membre estime que l'obligation de déclaration tous les six ans n'est pas nécessaire si la conformité est constatée tous les deux ans. Ce n'est qu'au cas où le logement n'est plus conforme que la procédure d'agrément doit être réinstallée.

Le secrétaire d'Etat réplique que les visites tous les deux ans sont nécessaires étant donné que les normes peuvent changer. On ne peut attendre six ans. Si l'attestation n'est plus conforme, l'Exécutif doit pouvoir retirer le permis. Ces visites de contrôle ne sont d'ailleurs pas très lourdes. Le service d'incendie et les personnes ou services reconnus par l'Exécutif sont responsables pour ces visites.

Un autre membre signale que le service d'incendie est déjà débordé par les visites périodiques à des établissements scolaires, culturels et autres. En plus, l'ordonnance prévoit une visite au moins tous les deux ans, ce qui n'est certainement pas faisable.

Un membre propose de limiter la validité du permis à une période de six ans tel qu'il est stipulé à l'article 16, mais de réserver à l'administration le droit de vérifier à tout moment et à son initiative la conformité du logement aux normes de sécurité et de qualité. Cela peut se faire sur dénonciation ou si certains risques apparaissent.

Le secrétaire d'Etat marque son accord et proposera un amendement à l'article 20 visant à supprimer le deuxième alinéa.

Un membre demande, au dernier alinéa de l'article 16, où le bailleur doit introduire sa déclaration de location. Si c'est à l'administration régionale, pourquoi ne pas faire délivrer le permis par cette même administration?

Selon le secrétaire d'Etat, le dernier alinéa indique uniquement que l'Exécutif fixe les règles de la procédure pour l'obtention du permis. La demande doit être introduite auprès de l'administration communale qui délivrera également le permis. L'Exécutif décide du retrait du permis.

Un membre demande si la commune est tenue par un certain délai pour la délivrance du permis.

Le secrétaire d'Etat répond que la délivrance est automatique et directe. La procédure est tout à fait comparable à celle de la délivrance d'une carte d'identité.

Un autre membre s'inquiète plus du délai à respecter par les services et personnes compétents pour la délivrance du certificat de sécurité et de l'attestation portant sur les normes de qualité.

Le secrétaire d'Etat est d'avis qu'il ne se pose pas de problème en la matière. Ces documents doivent être obtenus avant l'introduction de la déclaration de location. Il est en outre prévu une période transitoire de trois ans. L'obtention de l'attestation portant sur les normes

king heeft op de kwaliteitsnormen is een zaak tussen privé-personen. Met betrekking tot het veiligheids-certificaat brengt de Staatssecretaris in herinnering dat de aanvragen voor een bouwvergunning ook een verslag van de dienst brandweer vergen, zonder dat hiervoor een termijn is vastgesteld.

Amendement nr. 16 wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 16, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met eenzelfde stemming.

Artikel 17

De Executieve dient een amendement (nr. 17) in dat ertoe strekt de notaris in deze meldingsplicht te betrekken, om te vermijden dat bij eigendomsoverdracht deze melding zou vergeten worden. De tekst wordt in overeenstemming gebracht met de procedure waarin voorzien in artikel 16. Om de gemeente niet direct verantwoordelijk te stellen, worden de woorden «het college van burgemeester en schepenen» vervangen door de woorden «de gemeente». Deze woorden zijn te verkiezen boven de woorden «de gemeentelijke diensten». Een aantal leden van de Commissie wijzen er inderdaad op dat de officiële melding, net als elk officieel document, niet rechtstreeks aan de betrokken gemeentedienst moet worden gericht, maar wel aan het college, dat verantwoordelijk is voor het gevolg dat zijn bestuur aan de melding geeft.

Amendement nr. 17 wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 2.

Artikel 17, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 2.

Artikel 18

De Executieve dient een amendement (nr. 18) in dat ertoe strekt dit artikel te doen vervallen. Gelet op de procedure in artikel 16, heeft een beroepsmogelijkheid geen zin meer.

Amendement nr. 18 dat ertoe strekt het artikel te doen vervallen wordt aangenomen met 6 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel 19

Over artikel 19 worden geen bijzondere opmerkingen gemaakt en het artikel wordt aangenomen bij éénparigheid van de 9 aanwezige leden.

Artikel 20

De Executieve dient een amendement (nr. 25) in dat ertoe strekt de laatste woorden van het eerste lid, «voortvloeiend uit de vergunningsaanvragen voorzien

de qualité est une affaire entre personnes privées. Quant au certificat de sécurité, le secrétaire d'Etat rappelle que les demandes de permis de bâtir nécessitent aussi un rapport du service incendie sans qu'un délai soit indiqué.

L'amendement n° 16 est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

L'article 16, ainsi amendé, est adopté par le même vote.

Article 17

L'Exécutif introduit un amendement n° 17 visant à impliquer le notaire dans l'obligation de déclaration afin d'éviter que la déclaration ne soit oubliée en cas de transfert de propriété. Le texte est mis en conformité avec la procédure prévue à l'article 16. Afin de ne pas engager la responsabilité directe de la commune, les mots «au collège des bourgmestre et échevins» sont remplacés par les mots «à la commune». Ces termes sont préférables aux mots «aux services communaux». En effet, plusieurs membres de la commission soulignent que la déclaration officielle de location comme tout autre acte officiel ne doit pas être adressée directement au service communal concerné mais bien au collège qui est responsable de la suite donnée à la déclaration par son administration.

L'amendement n° 17 est adopté par 7 voix contre 2.

L'article 17 ainsi amendé est adopté par 7 voix contre 2.

Article 18

L'Exécutif introduit un amendement n° 18 visant à supprimer l'article. En fonction de la procédure prévue à l'article 16, un recours n'a plus de sens.

L'amendement n° 18 visant à supprimer l'article est adopté par 6 voix contre 2 et 1 abstention.

Article 19

L'article 19 n'appelle pas d'observations particulières et est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Article 20

L'Exécutif introduit un amendement n° 25 visant à supprimer les derniers mots du premier alinéa: «résultant de l'instruction des demandes de permis,

in artikel 15 van deze ordonnantie» te doen vervallen. In de Franse tekst worden de woorden «aux visites de contrôle» vervangen door de woorden «à des visites de contrôle». Deze correcties vloeien voort uit de wijziging van artikel 15. Het éénmalig controlebezoek, waarvan oorspronkelijk sprake in het lid, naar aanleiding van het onderzoek van de vergunningsaanvraag bestaat niet langer, daar de gemeente in deze fase niet meer optreedt. De controlebezoeken waarvan sprake in het gewijzigd artikel 20 zijn wederkerende bezoeken, waarvan de frekwentie niet wordt vastgesteld maar die kunnen geschieden op initiatief van de technische ambtenaren en beambten van de gemeenten en het Gewest.

Een lid begrijpt niet goed waarom men in artikel 20 de gemeentediensten opnieuw een rol laat spelen, terwijl men dit in artikel 16 had afgeschaft. Deze bepalingen zijn absoluut in strijd met elkaar.

De Staatssecretaris wijst erop dat de gemeenten met betrekking tot de afgifte van de vergunning inderdaad geen enkele beleidsverantwoordelijkheid meer hebben, maar dat ze hun bevoegdheid behouden om op te treden wanneer ze vermoeden dat de ordonnantie wordt overtreden. Ze kunnen gemeentelijke technische beambten sturen of een beroep doen op de dienst brandweer, alsmede op erkende personen of diensten. En ook het Gewest kan technische beambten sturen (bijvoorbeeld het BIM).

De Executieve dient een amendement nr. 24 in dat ertoe strekt het tweede lid te doen vervallen, als gevolg van de opmerkingen bij artikel 16 wat de controlebezoeken betreft.

De Executieve dient een amendement nr. 19 in dat ertoe strekt in lid drie de woorden «door de afgevaardigde van de politie, van de brandweerdienst, van de gemeentelijke gezondheidsdienst of de gemeentelijke technische dienst» te doen vervallen. Het is niet nodig dit te herhalen. Een aantal leden stellen een vervollediging voor van de laatste zin van het derde lid, die dan luidt als volgt: «de datum ervan zal de verhuurder en de huurder tenminste acht dagen vooraf worden meegedeeld hetzij schriftelijk hetzij mondeling» Aldus zijn beide betrokken partijen zeker op de hoogte.

Een lid vreest dat de aangekondigde controles het gevaar voor fraude doen toenemen.

De Staatssecretaris zegt dat deze controles moeten worden aangekondigd, zoniet zou dit overeenstemmen met huiszoekingen. Indien de verhuurder zich voor het bezoek in orde stelt, maar eens de controle uitgevoerd fraudeert, dan kan de huurder bij de gemeentelijke dienst een klacht indienen. Dit kan leiden tot het intrekken van de vergunning.

Amendement nr. 25 wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 24 wordt aangenomen bij éénparigheid van de 9 aanwezige leden.

prévues dans l'article 15 de cette ordonnance». Les mots «aux visites de contrôle» sont remplacés par les mots «à des visites de contrôle». Ces corrections découlent de la modification intervenue à l'article 15. La visite de contrôle unique visée initialement à l'alinéa premier lors de l'instruction de la demande de permis n'existe plus puisque la commune n'intervient plus à ce stade. Les visites de contrôle dont question à l'article 20 modifié sont des visites récurrentes dont la fréquence n'est pas déterminée mais qui peuvent intervenir à l'initiative des fonctionnaires et agents techniques des communes et de la Région.

Un membre ne comprend pas pourquoi on accorde de nouveau un rôle aux services communaux à l'alinéa 1^{er} de l'article 20 alors qu'on l'a supprimé à l'article 16. Ces dispositions sont tout à fait contraires.

Le secrétaire d'Etat indique que les communes n'ont effectivement aucune responsabilité politique dans la délivrance du permis, mais qu'elles gardent toute compétence pour intervenir lorsqu'elles soupçonnent des infractions à l'ordonnance. Elles peuvent envoyer des agents techniques communaux ou faire appel au service Incendie ainsi qu'aux personnes et services agréés. La Région elle aussi peut envoyer des agents techniques (ex. IBGE).

L'Exécutif introduit un amendement n° 24 visant à supprimer le deuxième alinéa à la suite des observations faites à l'article 16 au sujet des visites de contrôle.

L'Exécutif introduit un amendement n° 19 visant à supprimer à l'alinéa 3 les mots «d'un représentant de la police, des pompiers, des services sanitaires communaux ou des services techniques communaux». Il est inutile de les répéter. A la demande de plusieurs membres, la dernière phrase du troisième alinéa est complétée par les mots «au bailleur et au locataire», afin que les deux parties concernées soient certainement au courant.

Un membre craint que les contrôles annoncés ne favorisent le risque de fraude.

Pour le secrétaire d'Etat, ces contrôles doivent être annoncés, sinon il s'agirait de perquisitions. Si le bailleur se met en règle avant la visite mais qu'il fraude une fois le contrôle effectué, le locataire peut se plaindre auprès de l'administration communale. Cette démarche peut aboutir au retrait du permis.

L'amendement n° 25 est adopté par 7 voix contre 2.

L'amendement n° 24 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Amendement nr. 19 wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 20, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 21

De Executieve dient een amendement nr. 20 in dat het artikel vervangt en dat ertoe strekt een onderscheid te maken tussen de strafbepaling voor de overtreding van artikelen 4 tot en met 13 (eventuele gevangenisstraf) en de andere overtredingen op het vlak van de loutere procedureregels (enkel geldboete).

Een lid herhaalt zijn opmerking betreffende de dubbelzinnigheid van het woord «louer» in de Franse tekst. Cijfer 1 zou kunnen doen geloven dat ook de huurder mogelijk een boete kan worden opgelegd.

Een ander lid stelt voor deze dubbelzinnigheid weg te werken door het woord «celui» in het eerste en het tweede lid te vervangen door de woorden «le bailleur». Een lid zegt dat men onder «bailleur», zowel degene die te huur stelt als degene die reeds een huurovereenkomst heeft gesloten moet verstaan.

De Staatssecretaris verwijst naar zijn antwoord tijdens de algemene bespreking. Het woord «louer» heeft altijd betrekking op de verhuurder. De Staatssecretaris steunt echter het voorstel van het lid en dient een subamendement (nr. 26) in die zin in. Dit subamendement herneemt ook het voorstel van een ander lid om in het eerste lid, na de woorden «voorzien in», de woorden «of bij toepassing van» in te voegen. Ook de artikelen 4 tot 13 bevatten bepalingen die onmiddellijk van toepassing zijn. Deze wijziging heeft zowel betrekking op de bepalingen van de ordonnantie als op deze van de besluiten van de Executieve.

Een lid vraagt waarin precies het onderscheid bestaat tussen de overtredingen waarvan sprake in het eerste lid en deze in het tweede lid, cijfer 1. De twee leden lijken hetzelfde geval van niet-conformiteit met de normen te dekken.

Een lid antwoordt dat de verhuurder aan de normen kan voldoen (eerste lid), maar wegens vergetelheid of veronachtzaamheid (lid 2, cijfer 1) mogelijk niet over een vergunning beschikken. Begaat hij een dubbele overtreding, dan zijn de straffen bepaald in het eerste lid op hem van toepassing (theorie van de opslorping).

Subamendement nr. 26 op amendement nr. 20 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 20, aldus gesubamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 2 onthoudingen.

L'amendement n° 19 est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

L'article 20, ainsi amendé, est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

Article 21

L'Exécutif introduit un amendement n° 20 qui remplace l'article et qui vise à faire une distinction entre la disposition pénale pour infraction aux articles 4 à 13 inclus (emprisonnement éventuel) et les autres infractions aux règles de simple procédure (amende seulement).

Un membre réitère sa remarque concernant l'ambiguïté du mot «louer». Le 1^{er} point pourrait faire croire que le locataire est également passible d'une amende.

Un autre membre propose de lever l'ambiguïté en remplaçant le mot «celui» dans le 1^{er} et 2^e alinéa par les mots «le bailleur». Un membre précise qu'on doit entendre par bailleur aussi bien celui qui offre en location que celui qui a déjà conclu un bail.

Le secrétaire d'Etat renvoie à sa réponse lors de la discussion générale. Le mot «louer» se rapporte toujours au bailleur. Le Secrétaire d'Etat soutient néanmoins la proposition du membre et introduit un sous-amendement n° 26 dans ce sens. Ce sous-amendement reprend également la proposition d'un autre membre d'ajouter après les mots «arrêté» les mots «par ou». Les articles 4 à 13 contiennent également des dispositions directement applicables. Cette modification couvre aussi bien les dispositions contenues par l'ordonnance que celles prises par arrêtés de l'Exécutif.

Un membre demande en quoi se distinguent exactement les infractions visées à l'alinéa 1^{er} et à l'alinéa 2, point 1. Les deux alinéas semblent couvrir le même cas de non-conformité aux normes.

Un membre répond que le bailleur peut être en conformité avec les normes (1^{er} alinéa) mais peut ne pas disposer d'un permis par oubli ou par négligence (alinéa 2, point 1^{er}). S'il est en double infraction, il est passible des peines fixées à l'alinéa 1^{er} (théorie de l'absorption).

Le sous-amendement n° 26 à l'amendement n° 20 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 20, ainsi sous-amendé, est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

Artikel 22

De Executieve dient een amendement (nr. 21) in dat ertoe strekt de verantwoordelijkheid voor het intrekken van de vergunning bij de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve te leggen en dat ertoe strekt de termijn voor de ingebrekestelling te bepalen (6 maanden).

Een lid vraagt langs welke weg de Executieve de informatie zal inwinnen die tot het intrekken van de vergunning zal kunnen leiden.

De Staatssecretaris antwoordt dat dit in de uitvoeringsbesluiten geregeld zal worden. Tijdens de bespreking van artikel 20 werd reeds gezegd dat niet de brandweer of de erkende personen en diensten, maar wel de technische ambtenaren van gemeenten en Gewest hiermee belast zouden worden.

Een lid zegt dat artikel 22 de Executieve niet de bevoegdheid verschaft de regels en de procedures nader te bepalen. Dit is trouwens niet nodig. De Executieve kan de vergunning intrekken met inachtneming van het tegenstrijdig karakter van de administratieve procedures. Indien de betrokkene bepaalde argumenten naar voren brengt, zal de Executieve daar moeten op antwoorden. Blijft de betwisting voortbestaan, dan zal de Raad van State moeten worden ingeschakeld.

De Staatssecretaris gaat ermee akkoord dat deze besluiten niet nodig zijn. Indien er overtredingen worden vastgesteld, kan de Executieve de gemeenten instructies geven waarin de te volgen stappen worden uitgelegd.

Een lid is van mening dat de afgifte van de vergunning door het Gewest de Executieve zou hebben toegelaten onmiddellijk over alle informatie te beschikken.

De Staatssecretaris brengt in herinnering dat de gemeenten dicht bij de burger staan en een meer directe controle kunnen uitoefenen.

Amendement nr. 21 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 22, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met eenzelfde stemming.

Artikel 23

De Executieve dient een amendement (nr. 12) in dat ertoe strekt de toepassing van de ordonnantie op de reeds verhuurde gemeubelde woningen duidelijker te onderscheiden van de toepassing op de gemeubelde woningen die in de toekomst zullen worden verhuurd.

Een lid wenst te weten welke acties de Executieve zal ondernemen om een alternatief aanbod aan gemeubelde woningen te realiseren, dat het verdwijnen van niet-conforme woningen zal moeten compenseren.

De Staatssecretaris verwijst naar zijn antwoord tijdens de algemene bespreking. Er zullen weinig slui-

Article 22

L'Exécutif introduit un amendement n° 21 visant à donner la responsabilité du retrait du permis à l'Exécutif et à préciser le délai de la mise en demeure (six mois).

Un membre demande par quelle voie l'Exécutif rassemblera les informations qui pourront mener au retrait du permis.

Le secrétaire d'Etat répond que ce point sera réglé dans les arrêtés d'exécution. Au cours de la discussion de l'article 20, il a déjà été dit que cette tâche ne sera pas confiée au service Incendie ou aux personnes et services agréés, mais bien aux fonctionnaires techniques des communes et de la Région.

Un membre relève que l'article 22 ne donne pas à l'Exécutif l'habilitation de préciser les modalités et les procédures. Cela n'est d'ailleurs pas nécessaire. L'Exécutif peut retirer le permis dans le respect du caractère contradictoire des procédures en matière administrative. Si l'intéressé fournit certains arguments, l'Exécutif devra y répondre. Au cas où le litige subsiste, il y aura recours au Conseil d'Etat.

Le secrétaire d'Etat s'accorde pour dire que ces arrêtés ne seront pas nécessaires. L'Exécutif peut donner des instructions aux communes qui expliquent la démarche à suivre si elles constatent des infractions.

Un membre estime qu'une délivrance régionale du permis aurait permis à l'Exécutif de disposer immédiatement de toutes les informations.

Le secrétaire d'Etat rappelle que les communes sont plus près du citoyen et peuvent exercer un contrôle plus direct.

L'amendement n° 21 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'article 22, ainsi amendé, est adopté par le même vote.

Article 23

L'Exécutif introduit un amendement n° 12 visant à distinguer plus clairement l'application de l'ordonnance aux logements meublés déjà loués et aux logements meublés qui seront loués à l'avenir.

Un membre voudrait connaître les actions de l'Exécutif en vue d'une offre alternative de logements meublés qui devra compenser la fermeture de logements non conformes.

Le secrétaire d'Etat renvoie à la réponse qu'il a donnée au cours de la discussion générale. Les fermetures

tingen tijdens de aanpassingswerken nodig zijn. Een nieuw artikel 25 voorziet in een bekrachtiging van de normen door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad. Bij deze gelegenheid zal een evaluatie mogelijk zijn.

Amendement nr. 12 wordt bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden aangenomen.

Artikel 23 wordt bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden aangenomen.

Artikel 24

De Executieve dient een amendement (nr. 13) in dat ertoe strekt een duidelijker onderscheid te maken tussen de reeds verhuurde gemeubelde woningen en de gemeubelde woningen die in de toekomst zullen worden verhuurd.

Amendement nr. 13 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 24, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 25 (nieuw)

De Executieve dient een amendement (nr. 22) in dat ertoe strekt een nieuw artikel 25 in te voegen. Dit artikel voorziet in een evaluatie, door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad, van de kwaliteits- en veiligheidsnormen die in de uitvoeringsbesluiten van de Executieve worden bepaald. Deze evaluatie zal geschieden zes jaar na de inwerkingtreding van deze ordonnantie. De Executieve komt aldus tegemoet aan de wens van de commissieleden.

Een lid vreest een schok binnen drie jaar wanneer de vandaag bestaande woningen aan de normen zullen moeten voldoen. Hij wenst ook een eerste evaluatie te maken van de toepassing van de normen op basis van de nieuwe woningen. Dit zou reeds na twee jaar kunnen geschieden.

De Staatssecretaris zegt dat hij een bekrachtiging na zes jaar voorstelt omdat de vergunning op dat ogenblik moet worden hernieuwd. De Staatssecretaris heeft er echter geen bezwaar tegen deze evaluatie eerder te laten plaatshebben.

Een lid zegt dat werd voorzien in een termijn van zes jaar om aldus twee zittingsperioden te dekken. Er moet worden vermeden dat de Raad die de ordonnantie goedkeurt en die de Executieve de bevoegdheid geeft uitvoeringsbesluiten uit te vaardigen, dezelfde is als de Raad die de normen bekrachtigt.

Het eerste lid wijst erop dat het gaat over technische normen die niet naargelang de meerderheden zouden moeten worden gewijzigd. Gebeurt dit toch en is er een machtswijziging, dan dreigen deze normen nooit te worden bekrachtigd.

seront peu nombreuses pendant les travaux d'aménagement. Un nouvel article 25 prévoit une ratification des normes par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale. Une évaluation sera possible à cette occasion.

L'amendement n° 12 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'article 23 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Article 24

L'Exécutif introduit un amendement n° 13 visant à établir une distinction plus claire entre les logements meublés déjà loués et les logements meublés loués dans le futur.

L'amendement n° 13 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'article 24, ainsi amendé, est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

Article 25 (nouveau)

L'Exécutif introduit un amendement n° 22 visant à introduire un nouvel article 25. Cet amendement prévoit une évaluation, par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, des normes de qualité et de sécurité fixées dans les arrêtés d'exécution de l'Exécutif. Cette évaluation se fera six ans après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. L'Exécutif rencontre ainsi le souhait des membres de la commission.

Un membre craint un choc dans trois ans lorsque les logements existants aujourd'hui devront être conformes aux normes. Aussi souhaite-t-il procéder à une première évaluation de l'application des normes sur la base des logements nouveaux. Cela pourrait déjà se faire après deux ans.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il propose une ratification après six ans parce que le permis doit être renouvelé après cette période. Le secrétaire d'Etat n'a cependant pas d'objection à ce que cette évaluation se fasse plus tôt.

Un membre déclare que le délai de six ans a été prévu afin de couvrir deux législatures. Il faut éviter que le Conseil qui approuve l'ordonnance et qui habilite l'Exécutif à prendre des arrêtés d'exécution ne soit le même que celui qui ratifie les normes.

Le premier membre fait remarquer qu'il s'agit de normes techniques qui ne devraient pas être changées au gré des majorités. Si tel était néanmoins le cas et dans l'hypothèse d'une alternance de pouvoir, ces normes risqueraient alors de ne jamais être ratifiées.

Het tweede lid antwoordt dat de Raad enkel de eerste krachtens deze ordonnantie uitgevaardigde besluiten zal goedkeuren en niet de normen die de Executieve later zal bepalen en die zij zo dikwijls als ze dit wenst zal kunnen veranderen. De termijn voor de bekrachtiging van deze besluiten gaat in op het ogenblik dat de ordonnantie in werking treedt en niet op het ogenblik dat de besluiten worden uitgevaardigd. Indien de Brusselse Hoofdstedelijke Raad de normen niet binnen deze termijn heeft bekrachtigd, worden ze afgeschaft. De Staatssecretaris steunt de argumenten van een lid dat een subamendement nr. 27 indient dat ertoe strekt het amendement nr. 22 van de Executieve te vervangen en een nieuw artikel 25 in te voegen.

Subamendement nr. 27, dat amendement nr. 22 vervangt en een nieuw artikel 25 invoegt, wordt aangenomen met 9 stemmen, tegen 3, bij 1 onthouding.

IV Stemming over het gehele ontwerp van ordonnantie en goedkeuring van het verslag

Het gehele ontwerp van ordonnantie wordt goedgekeurd met 10 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Het verslag wordt goedgekeurd bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

De Rapporteur,
Joseph Parmentier

De Voorzitter,
Simonne Creyf

Le deuxième membre répond que le Conseil ratifiera uniquement les premiers arrêtés pris en vertu de la présente ordonnance et non pas les normes que l'Exécutif fixera par la suite et qu'il pourra changer autant qu'il veut. Le délai de ratification de ses arrêtés commence à partir de la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance et non pas à partir de la date de la prise des arrêtés. Si le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas confirmé les normes dans ce délai, elles sont abrogées. Le secrétaire d'Etat soutient l'argumentation du membre, qui introduit un sous-amendement n° 27 et qui vise à remplacer l'amendement n° 22 de l'Exécutif et à ajouter un nouvel article 25.

Le sous-amendement n° 27 qui remplace l'amendement n° 22 et ajoute un nouvel article 25 est adopté par 9 voix contre 3 et l'abstention.

IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance et approbation du rapport

L'ensemble du projet d'ordonnance est adopté par 10 voix et 3 abstentions.

Le rapport est approuvé à l'unanimité des 8 membres présents.

Le Rapporteur,
Joseph Parmentier

Le Président,
Simonne Creyf

Tekst aangenomen door de Commissie**Texte adopté par la Commission****ONTWERP VAN ORDONNANTIE****PROJET D'ORDONNANCE**

betreffende de kwaliteits-
en veiligheidsnormen
voor gemeubelde woningen

concernant les normes
de qualité et de sécurité
de logements meublés

HOOFDSTUK I**CHAPITRE I^{er}****Algemene bepalingen****Dispositions générales***Artikel 1**Article 1^{er}*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107^{quater} van de Grondwet.

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107^{quater} de la Constitution.

*Artikel 2**Article 2*

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder:

Pour l'application de la présente ordonnance, on entend par :

« 1^o gemeubelde woning: de vertrekken, gemeubeld, die bestemd zijn voor verhuring aan personen die geen deel uitmaken van het gezin van de verhuurder, en waarvan de huurder het genot heeft hetzij bij exclusiviteit, hetzij gemeenschappelijk met andere bewoners van het gebouw, met inbegrip van de niet als woonvertrek ingerichte gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn voor het gemeenschappelijk gebruik van de bewoners.

« 1^o logement meublé: les pièces affectées, meublées, à la location à des personnes qui ne font pas partie du ménage du bailleur et dont le preneur a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment, en ce compris les parties de l'immeuble autres que les pièces d'habitation et qui sont affectées à l'utilisation commune des habitants.

2^o woonvertrekken: de voor bewoning bestemde vertrekken, al dan niet gemeenschappelijk, met uitsluiting van de gangen, de toiletten, wasruimten, voorhallen of inkomhallen, trapzalen, bergkamers, kelders, garages, zolders die niet als woonvertrekken zijn ingericht en de niet-bewoonbare bijgebouwen. »

2^o pièces d'habitation: les pièces destinées à servir de logement, en communauté ou non, à l'exclusion des couloirs, des toilettes, des salles d'eau, des vestibules ou des halls d'entrée, des cages d'escalier, des débarras, des caves, des garages, des greniers non aménagés en logement et des annexes inhabitables. »

HOOFDSTUK II**CHAPITRE II****Toepassingsgebied****Champ d'application***Artikel 3**Article 3*

Deze ordonnantie is van toepassing op de gemeubelde woningen, die ongeacht de duur van de bewoning, verhuurd of te huur gesteld worden tenzij het gebouw waarin ze zich bevinden bewoond wordt door de verhuurder en hij er niet meer dan twee gemeubelde woningen in verhuurt.

La présente ordonnance s'applique aux logements meublés loués ou mis en location, quelle que soit la durée d'occupation de ceux-ci, à moins que l'immeuble où ils se situent soit habité par le bailleur et qu'il n'y loue pas plus de deux logements meublés.

HOOFDSTUK III

Kwaliteits- en veiligheidsnormen

*Afdeling 1**Gezondheid en hygiëne**Artikel 4*

De gemeubelde woning moet voldoen aan de elementaire normen van gezondheid en hygiëne en onder meer aan deze vastgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wat betreft de ligging en de oppervlakte van de woongedeelten, evenals de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden.

*Afdeling 2**Sanitair**Artikel 5*

De gemeubelde woning dient te beschikken over minimale sanitaire voorzieningen die regelmatig dienen te worden gecontroleerd. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering stelt deze voorzieningen en controlemaatregelen vast.

*Afdeling 3**Verwarming**Artikel 6*

De gemeubelde woning dient voorzien te zijn van voldoende en veilige verwarmingsmogelijkheden. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering stelt deze verwarmingsmogelijkheden en de daaraan verbonden veiligheidsvoorschriften vast.

*Afdeling 4**Elektrische installaties en verlichting**Artikel 7*

De gemeubelde woning dient voorzien te zijn van een elektrische installatie die het veilig verlichten en het veilige gebruik van elektrische apparaten toelaat. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering stelt de vereisten hieromtrent vast.

CHAPITRE III

Normes de qualité et de sécurité

*Section 1**Salubrité et hygiène**Article 4*

Le logement meublé doit satisfaire aux normes élémentaires de salubrité et d'hygiène et notamment à celles arrêtées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en ce qui concerne l'emplacement et la superficie des pièces d'habitation, ainsi que les possibilités d'éclairage et d'aération.

*Section 2**Équipement sanitaire**Article 5*

Le logement meublé doit disposer de l'équipement sanitaire minimal, lequel doit être régulièrement contrôlé. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale détermine ces équipements et les dispositions de contrôle.

*Section 3**Chauffage**Article 6*

Le logement meublé doit disposer de moyens de chauffage suffisants et sûrs. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale détermine ces moyens de chauffage et les prescriptions de sécurité y relatives.

*Section 4**Installations d'électricité et d'éclairage**Article 7*

Le logement meublé doit disposer d'une installation électrique permettant d'éclairer et d'utiliser en toute sécurité des appareils électriques. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixe les normes dans ce domaine.

Afdeling 5**Gasinstallatie****Artikel 8**

De gemeubelde woning dient bij gebruik van gasleidingen te beantwoorden aan de veiligheidsvoorschriften bepaald door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Afdeling 6**Onderhoud kanalen voor verluchting, verbrandingsgassen en rook****Artikel 9**

In de gemeubelde woning dienen de kanalen voor verluchting, verbrandingsgassen en rook onderhouden te worden in overeenstemming met de normen vastgelegd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Afdeling 7**Kookmogelijkheid en meubilering****Artikel 10**

De verhuring van een gemeubelde woning dient de mogelijkheid in te houden om te koken, overeenkomstig de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vastgestelde normen.

De gemeubelde woning moet meubilair bevatten dat aangepast is aan het aantal personen dat deze woning gewoonlijk bewoont. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering kan het vereiste minimum aan meubilair vaststellen.

Afdeling 8**Individueel karakter van de woning****Artikel 11**

De gemeubelde woning moet zodanig ingericht worden dat de onschendbaarheid van de woning en het respect voor het privé-leven gegarandeerd worden.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering kan hiervoor regels vaststellen.

Afdeling 9**Dienstenverrekening****Artikel 12**

De verrekening van leveringen van gas, water en elektriciteit dient op een duidelijke wijze te gebeuren.

Section 5**Installation du gaz****Article 8**

En cas d'utilisation de conduites de gaz, le logement meublé doit satisfaire aux normes de sécurité fixées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Section 6**Entretien des canalisations d'aération, de gaz de combustion et de fumée****Article 9**

Les canalisations d'aération, de gaz de combustion et de fumée du logement meublé doivent être entretenues conformément aux normes fixées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Section 7**Ameublement et possibilité de cuisiner****Article 10**

La location d'un logement meublé doit comporter la possibilité de cuisiner conformément aux normes arrêtées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le logement meublé doit contenir un ameublement adapté au nombre de personnes qui l'occupe habituellement. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut déterminer l'ameublement minimum requis.

Section 8**Caractère individuel du logement****Article 11**

Le logement meublé doit être aménagé de telle manière que l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée soient garantis.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut fixer des règles à cet effet.

Section 9**Paiements des services****Article 12**

Le décompte du paiement des fournitures de gaz, l'eau et d'électricité doit être clair et précis.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering kan hieromtrent maatregelen vastleggen.

Afdeling 10

Brandveiligheid

Artikel 13

De gemeubelde woning dient voldoende brandveilig te zijn.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering bepaalt de vereisten die de bereikbaarheid van de gemeubelde woningen en de woonvertrekken waarborgen.

Zij bepaalt tevens aan welke aanvullende en specifieke vereisten van brandveiligheid de bouwelementen van de gemeubelde woningen dienen te beantwoorden om er de brandweerstand te verzekeren.

Ook omschrijft zij de aanvullende en specifieke maatregelen van brandveiligheid die nodig zijn om in gemeubelde woningen brand te voorkomen.

Afdeling 11

Toelagen

Artikel 14

Binnen de budgettaire mogelijkheden, kan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering hulp verlenen voor de aanpassingswerken om gemeubelde woningen in overeenstemming te brengen met de kwaliteits- en veiligheidsnormen die door of krachtens deze ordonnantie worden vastgelegd.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering legt de procedure en de toekenningsvoorwaarden omtrent de hulp vast, onder meer:

- 1° het aantal jaren dat de gemeubelde woning als dusdanig moet verhuurd worden;
- 2° het maximumbedrag van de huurprijzen;
- 3° het maximuminkomen van de begunstigde van de hulp;
- 4° de modaliteiten van de hulpverlening;
- 5° de voorrangregeling bij de toekenningscriteria van de hulp.

HOOFDSTUK IV

Vergunningsplicht

Artikel 15

Gemeubelde kamers mogen slechts worden verhuurd of te huur gesteld indien zij beantwoorden aan de door of krachtens deze ordonnantie vastgestelde kwaliteits- en veiligheidsnormen.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut fixer des règles à cet effet.

Section 10

Sécurité incendie

Article 13

La sécurité incendie d'un logement meublé doit être suffisante.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixe les normes garantissant une accessibilité suffisante aux logements meublés et aux différentes chambres.

Il fixe les normes complémentaires et spécifiques en matière de sécurité d'incendie pour les éléments de construction des logements meublés dans le but d'y garantir la résistance au feu.

Il précise également les mesures complémentaires et spécifiques en matière de sécurité d'incendie nécessaires pour éviter les incendies.

Section 11

Subventions

Article 14

Dans les limites des crédits budgétaires, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut octroyer des aides pour l'aménagement de logements meublés conformes aux normes de qualité et de sécurité fixées par ou en vertu de la présente ordonnance.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrête la procédure et les conditions d'octroi des aides et notamment:

- 1° le nombre d'années pendant lequel le logement doit être affecté au logement meublé;
- 2° le montant maximum des loyers;
- 3° les revenus maximaux du bénéficiaire de l'aide;
- 4° les modalités de l'aide;
- 5° des critères d'attribution prioritaires de l'aide.

CHAPITRE IV

Obligation de permis

Article 15

Les logements meublés ne peuvent être mis en location ou loués que s'ils correspondent aux normes de qualité et de sécurité fixées par l'ordonnance ou en vertu de celle-ci.

Degene die een gemeubelde woning wil te huur stellen of verhuren, moet vooraf van de gemeente een vergunning verkrijgen.

Artikel 16

Deze vergunning wordt automatisch afgegeven door de gemeentelijke diensten op het ogenblik dat de verhuurder aangifte doet van het verhuren of het te huur stellen van gemeubelde woningen. Deze aangifte moet vergezeld zijn van een veiligheidsgetuigschrift afgegeven door de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp, na onderzoek en verslag van deze dienst, en van een attest omtrent de kwaliteitsnormen afgegeven door personen of diensten die daartoe erkend zijn door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Deze getuigschriften en attesten bevestigen dat de gemeubelde woningen voldoen aan de door of krachtens deze ordonnantie vastgestelde normen.

De vergunning is geldig voor een termijn van zes jaar, vanaf de toekenning van de vergunning.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering bepaalt de procedure voor de aangifte tot verhuren, het toekennen en het verlengen van de vergunningen.

Artikel 17

Bij overname van een gebouw waarin zich een gemeubelde woning bevindt waarvoor een vergunning werd afgegeven, melden de optredende notaris en de nieuwe verhuurder dit onmiddellijk aan de gemeente en laten zij de bestaande vergunning aanpassen.

Wanneer aan een gebouw waarin zich een gemeubelde woning bevindt of aan de accommodatie technische wijzigingen worden aangebracht, moet na het beëindigen van de werken een nieuwe vergunning aangevraagd worden.

Artikel 18

De verhuurder van gemeubelde woningen moet een afschrift van de verkregen vergunning op een goed zichtbare plaats in het gebouw uithangen.

Artikel 19

Zonder afbreuk te doen aan artikel 10 van de Grondwet en onafhankelijk van de officieren van de gerechtelijke politie, hebben de technische ambtenaren en beambten van de gemeenten en van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest aangeduid door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de bevoegdheid om inbreuken op deze ordonnantie op te sporen en vast te stellen en hierover proces-verbaal op te stellen en om over te gaan tot controlebezoeken.

Celui qui veut mettre en location ou louer un logement meublé doit obtenir préalablement un permis de la commune.

Article 16

Ce permis est délivré automatiquement par les services communaux au moment du dépôt par le bailleur de sa déclaration de location ou de mise en location de logements meublés, qui est obligatoirement accompagnée d'un certificat de sécurité délivré par le Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale après enquête et rapport du Service, et d'une attestation portant sur les normes de qualité délivrée par les personnes ou services agréés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Ces certificats et attestations établissent que les logements meublés répondent aux normes fixées par l'ordonnance ou en vertu de celle-ci.

Le permis est valable pour une période de six ans à partir de sa délivrance.

La Région de Bruxelles-Capitale fixe la procédure relative à la déclaration de location, à la délivrance et à la prolongation des permis.

Article 17

En cas de cession d'un immeuble comportant un logement meublé pour lequel un permis a été délivré, le notaire instrumentant et le nouveau bailleur le signalent immédiatement à la commune et font adapter le permis existant.

Si des modifications techniques sont apportées à un immeuble comportant un logement meublé ou à ses installations, un nouveau permis doit être demandé après la fin des travaux.

Article 18

Le bailleur d'un logement meublé doit afficher une copie du permis obtenu à un endroit bien visible de l'immeuble.

Article 19

Sans préjudice de l'article 10 de la Constitution, et indépendamment des officiers de police judiciaire, les fonctionnaires et agents techniques des communes et de la Région de Bruxelles-Capitale désignés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal les infractions à la présente ordonnance et pour procéder à des visites de contrôle.

De verhuurder en de huurder mogen zich niet verzetten tegen deze controlebezoeken. Zij zullen de nodige toelichtingen verstrekken om het controlebezoek in de beste omstandigheden te laten verlopen. Dit controlebezoek zal plaats hebben overdag tussen 8 uur en 17 uur. De datum ervan zal tenminste acht dagen vooraf meegedeeld worden hetzij schriftelijk hetzij mondeling aan de verhuurder en aan de huurder.

HOOFDSTUK V

Slotbepalingen

Artikel 20

Met gevangenisstraf van acht dagen tot één jaar en met een geldboete van honderd frank tot honderdduizend frank, of met één van die straffen alleen, wordt gestraft de verhuurder die een bepaling overtreedt voorzien in of krachtens de artikelen 4 tot en met 13.

Met een geldboete van honderd tot duizend frank wordt gestraft de verhuurder die:

1. een gemeubelde woning verhuurt of te huur stelt zonder vergunning of na intrekking van de vergunning;
2. de organisatie of het verloop van de voorgeschreven procedure voor het aanvragen of verlengen van een vergunning niet respecteert of belemmert;
3. de uitoefening van de opdrachten van de technische ambtenaren beambten voorzien in artikel 19, belemmert;
4. geen gevolg geeft aan een krachtens artikel 21 genomen beslissing.

Artikel 21

Niet-naleving van deze ordonnantie en van de ter uitvoering ervan vastgestelde besluiten geeft aanleiding tot de intrekking van de vergunning door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve. Aan de intrekking gaat in voorkomend geval de verwittiging vooraf met de aanmaning om binnen een termijn van zes maanden de nodige maatregelen te nemen om de ordonnantie na te leven.

In zeer ernstige gevallen gaat de intrekking onmiddellijk in op het door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vastgestelde ogenblik.

Artikel 22

De gemeubelde woningen die reeds bestonden voor de inwerkingtreding van deze ordonnantie en waarop ze van toepassing is, moeten binnen een termijn van 3 jaar na haar inwerkingtreding, aan de door of krachtens deze ordonnantie vastgestelde kwaliteits- en veiligheidsnormen voldoen.

Le bailleur et le locataire ne peuvent s'opposer à ces visites de contrôle. Ils doivent fournir les éléments nécessaires pour que la visite de contrôle se déroule dans les meilleures conditions. Cette visite de contrôle a lieu pendant la journée, entre 8 et 17 heures. La date en est communiquée au moins huit jours à l'avance, soit par écrit, soit verbalement au bailleur et au locataire.

CHAPITRE V

Dispositions finales

Article 20

Est puni d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de cent francs à cent mille francs ou d'une de ces peines seulement, le bailleur qui contrevient à une disposition arrêtée par ou en vertu des articles 4 à 13.

Est puni d'une amende de cent francs à mille francs le bailleur qui:

1. loue ou met en location un logement meublé en l'absence de permis ou après le retrait de permis;
2. ne respecte pas ou fait obstacle à l'organisation ou au déroulement d'un élément de la procédure de demande ou de prolongation d'une demande de permis;
3. fait obstacle à l'exercice des missions des fonctionnaires et des agents techniques, visés à l'article 19;
4. n'obtempère pas à une décision prise en vertu de l'article 21.

Article 21

Le non-respect de la présente ordonnance et des arrêtés pris en exécution de celle-ci donne lieu au retrait du permis par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Avant le retrait, une mise en demeure peut être éventuellement envoyée, sommant le propriétaire de prendre, dans un délai de six mois, les mesures nécessaires pour respecter la présente ordonnance.

Dans les cas très graves, le retrait prend cours immédiatement, au moment fixé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 22

Les logements meublés existant lors de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance et auxquels celle-ci s'applique, doivent répondre aux normes de qualité et de sécurité fixées par la présente ordonnance ou en vertu de celle-ci dans un délai de 3 ans à dater de son entrée en vigueur.

De vergunningen dienen vóór het verstrijken van bedoelde termijn van 3 jaar te worden aangevraagd.

Artikel 23

Voor de gemeubelde woningen die na de inwerking-treding van deze ordonnantie voor de eerste maal te huur gesteld of verhuurd worden, zijn de door of krachtens deze ordonnantie vastgestelde kwaliteits- en veiligheidsnormen en de bepalingen in verband met de vergunningsplicht onmiddellijk van toepassing.

Artikel 24

De kwaliteits- en veiligheidsnormen die krachtens deze ordonnantie worden vastgelegd, worden zes jaar na de inwerkingtreding van deze laatste opgeheven ten-zij ze ervoor door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad bevestigd worden.

Les permis doivent être demandés avant l'expiration du délai de 3 ans.

Article 23

Pour les logements meublés mis en location ou loués pour la première fois après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, les normes de qualité et de sécurité fixées par l'ordonnance ou en vertu de celle-ci et les règles concernant l'obligation du permis sont immédiatement applicables.

Article 24

Les normes de qualité et de sécurité fixées en vertu de la présente ordonnance sont abrogées six ans après l'entrée en vigueur de celle-ci, à moins qu'elles ne soient préalablement confirmées par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

BIJLAGE I

AMENDEMENTEN

Nr. 1

Artikel 2

Het artikel door het volgende artikel te vervangen:

Art. 2. — Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder:

« 1^o gemeubelde woning: de vertrekken, gemeubeld, die bestemd zijn voor verhuuring aan personen die geen deel uitmaken van het gezin van de verhuurder, en waarvan de huurder het genot heeft hetzij bij exclusiviteit, hetzij gemeenschappelijk met andere bewoners van het gebouw en dit inbegrepen de niet als woonvertrek ingerichte gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn voor het gemeenschappelijk gebruik van de bewoners.

2^o woonvertrekken: de voor bewoning bestemde vertrekken, al dan niet gemeenschappelijk, met uitsluiting van de gangen, de toiletten, wasruimten, voorhallen of inkomhallen, trapzalen, bergkamers, kelders, garages, zolders die niet als woonvertrekken zijn ingericht en de niet-bewoonbare bijgebouwen. »

VERANTWOORDING

Een betere omschrijving van de definitie van de gemeubelde woningen.

Nr. 14

Artikel 3

Het artikel door het volgende artikel te vervangen:

Art. 3. — « Deze ordonnantie is van toepassing op de gemeubelde woningen, die ongeacht de duur van de bewoning, verhuurd of te huur gesteld worden tenzij het gebouw waarin ze zich bevinden bewoond wordt door de verhuurder en hij er niet meer dan twee gemeubelde woningen in verhuurt. »

VERANTWOORDING

In artikel 2 worden reeds de nodige omschrijvingen opgenomen.

De oorspronkelijk voorgestelde tekst van artikel 3 bevat enkele overbodige herhalingen.

Artikel 3 blijft noodzakelijk om het toepassingsgebied te bepalen.

ANNEXE

AMENDEMENTS

N^o 1

Article 2

Remplacer l'article par l'article suivant:

Art. 2 — Pour l'application de la présente ordonnance, on entend par:

« 1^o logement meublé: les pièces affectées, meublées, à la location à des personnes qui ne font pas partie du ménage du bailleur et dont le preneur a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment, en ce compris les parties de l'immeuble autres que les pièces d'habitation et qui sont affectées à l'utilisation commune des habitants.

2^o pièces d'habitation: les pièces destinées à servir de logement, en communauté ou non, à l'exclusion des couloirs, des toilettes, des salles d'eau, des vestibules ou des halls d'entrée, des cages d'escalier, des débaras, des caves, des garages, des greniers non aménagés en logement et des annexes inhabitables. »

JUSTIFICATION

Une meilleure précision de la définition des logements meublés.

N^o 14

Article 3

Remplacer l'article par l'article suivant:

Art. 3 — « La présente ordonnance s'applique aux logements meublés loués ou mis en location, quelle que soit la durée d'occupation de ceux-ci, à moins que l'immeuble où ils se situent soit habité par le bailleur et qu'il n'y loue pas plus de deux logements meublés. »

JUSTIFICATION

Les descriptions nécessaires sont déjà incorporées dans l'article 2.

Le texte original de l'article 3 contient un certain nombre de répétitions superflues.

L'article 3 demeure nécessaire pour définir le champ d'application.

Bovendien wordt in dit artikel bepaald dat de ordonnantie niet van toepassing is op gebouwen waarin zich slechts één of twee gemeubelde woningen bevinden, om te beletten dat de ordonnantie haar doel zou voorbijgaan en te veel verplichtingen zou opleggen aan verhuurders die niet om commerciële, maar wel om humanitaire redenen (voor tijdelijke opvang, om gezelschap te hebben, enz.) een gemeubelde kamer in hun woning verhuren.

Nr. 2

Artikel 4

Het artikel door het volgende artikel te vervangen:

Art. 4. — «De gemeubelde woning moet voldoen aan de elementaire normen van gezondheid en hygiëne en onder meer aan deze vastgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve wat betreft de ligging en de oppervlakte van de woongedeelten, evenals de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden.»

VERANTWOORDING

Artikel 4 heeft twee doelstellingen: enerzijds houdt het een eis in dat de gemeubelde woningen zouden voldoen aan de elementaire normen van gezondheid en hygiëne, zonder dat deze normen exact gedefinieerd worden, zodat elke situatie dus in geval van geschil door de rechter zal beoordeeld worden, en anderzijds machtigt het artikel de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve deze normen vast te stellen, maar enkel wat betreft de ligging en de oppervlakte van de woongedeelten, evenals de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden.

Het voorgestelde amendement vertaalt deze intentie beter.

Nr. 4

Artikel 7

Het artikel door het volgende artikel te vervangen:

Art. 7. — «De gemeubelde woning dient voorzien te zijn van een elektrische installatie die het veilige verlichten en het veilige gebruik van elektrische apparaten toelaat. De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve stelt de vereisten hieromtrent vast.»

VERANTWOORDING

Betere zinswending.

Nr. 5

Artikel 8

Het artikel door het volgende artikel te vervangen:

En plus, on mentionne dans cet article que l'ordonnance n'est pas applicable sur des immeubles où il ne se trouve qu'un ou deux logements meublés, pour empêcher que l'ordonnance ne dépasse son but et n'implique trop d'obligations aux bailleurs qui louent une chambre meublée non pas pour des raisons commerciales mais pour des raisons humanitaires (pour accueil temporaire, pour avoir de la compagnie, etc.).

N° 2

Article 4

Remplacer l'article par l'article suivant:

Art. 4 — «Le logement meublé doit satisfaire aux normes élémentaires de salubrité et d'hygiène et notamment à celles arrêtées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en ce qui concerne l'emplacement et la superficie des pièces d'habitation, ainsi que les possibilités d'éclairage et d'aération.»

JUSTIFICATION

L'article 4 poursuit deux objectifs: d'une part, il exige que les logements meublés satisfassent aux normes élémentaires de salubrité et d'hygiène sans définir le contenu exact de ces normes, chaque situation devant donc être appréciée en cas de litige par le juge saisi et, d'autre part, il habilite l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale à arrêter ces normes, mais uniquement en ce qui concerne l'emplacement et la superficie des pièces d'habitation, ainsi qu'en ce qui concerne les possibilités d'éclairage et d'aération.

L'amendement proposé traduit mieux cette intention.

N° 4

Article 7

Remplacer l'article par l'article suivant:

Art. 7. — «Le logement meublé doit disposer d'une installation électrique permettant d'éclairer et d'utiliser en toute sécurité des appareils électriques. L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale fixe les normes dans ce domaine.»

JUSTIFICATION

Meilleure construction grammaticale.

N° 5

Article 8

Remplacer l'article par l'article suivant:

Art. 8 — «De gemeubelde woning dient bij gebruik van gasleidingen te beantwoorden aan de veiligheidsvoorschriften bepaald door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve.»

VERANTWOORDING

Betere zinswending.

Nr. 6

Artikel 9

Het artikel door het volgende artikel te vervangen:

Art. 9 — «In de gemeubelde woning dienen de kanalen voor verluchting, verbrandingsgassen en rook onderhouden te worden in overeenstemming met de normen vastgelegd door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve.»

VERANTWOORDING

Betere zinswending.

Nr. 7

Artikel 10

Het artikel door het volgende artikel te vervangen:

Art. 10 — «De verhuring van een gemeubelde woning dient de mogelijkheid in te houden om te koken, overeenkomstig de door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve vastgestelde normen.

De gemeubelde woning moet meubilair bevatten dat aangepast is aan het aantal personen dat deze woning gewoonlijk bewoont. De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve kan het vereiste minimum aan meubilair vaststellen.»

VERANTWOORDING

Een betere omschrijving voor kookmogelijkheden en meubilering.

Nr. 8

Artikel 11

Het artikel door het volgende artikel te vervangen:

Art. 8 — «En cas d'utilisation de conduites de gaz, le logement meublé doit satisfaire aux normes de sécurité fixées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.»

JUSTIFICATION

Meilleure construction grammaticale.

Nº 6

Article 9

Remplacer l'article par l'article suivant:

Art. 9 — «Les canalisations d'aération, de gaz de combustion et de fumée du logement meublé doivent être entretenues conformément aux normes fixées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.»

JUSTIFICATION

Meilleure construction grammaticale.

Nº 7

Article 10

Remplacer l'article par l'article suivant:

Art. 10 — «La location d'un logement meublé doit comporter la possibilité de cuisiner conformément aux normes arrêtées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le logement meublé doit contenir un ameublement adapté au nombre de personnes qui l'occupe habituellement. L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale peut déterminer l'ameublement minimum requis.»

JUSTIFICATION

Une meilleure précision pour l'ameublement et la possibilité de cuisiner.

Nº 8

Article 11

Remplacer l'article par l'article suivant:

Art. 11 — «De gemeubelde woning moet zodanig ingericht worden dat de onschendbaarheid van de woning en het respect voor het privé-leven gegarandeerd worden.»

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve kan hiervoor regels vaststellen.»

VERANTWOORDING

Dit amendement geeft een betere omschrijving van het individueel karakter en de eerbied voor het privé-leven. Tevens blijft het eerste lid steeds van toepassing, zelfs zonder toepassingsbesluit.

Nr. 9

Afdeling 9 — Opschrift

In de Franse tekst, de woorden «Règlements des services» te vervangen door de woorden «Paiements des services».

Nr. 10

Artikel 12

Het tweede lid te vervangen door wat volgt:

Art. 12 — «

«De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve kan hieromtrent maatregelen vastleggen.»

VERANTWOORDING

Betere overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst.

Nr. 11

Artikel 14

Het artikel door het volgende artikel te vervangen:

«Binnen de budgettaire mogelijkheden, kan de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve hulp verlenen voor de aanpassingswerken om gemeubelde woningen in overeenstemming te brengen met de kwaliteits- en veiligheidsnormen die door of krachtens deze ordonnantie worden vastgelegd.»

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve legt de procedure en de toekenningsvoorwaarden omtrent de hulp vast, onder meer:

1° het aantal jaren dat de gemeubelde woning als dusdanig moet verhuurd worden;

Art. 11 — «Le logement meublé doit être aménagé de telle manière que l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée soient garantis.»

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale peut fixer des règles à cet effet.»

JUSTIFICATION

L'amendement vise à garantir le caractère individuel et le respect de la vie privée. Ce principe doit être appliqué, même s'il n'y a pas d'arrêté d'application.

Nº 9

Section 9 — Intitulé

Dans le texte français, remplacer les mots «Règlements des services» par les mots «Paiements des services».

Nº 10

Article 12

Remplacer l'article par l'article suivant:

Art. 12 — «Le décompte du paiement des fournitures de gaz, l'eau et d'électricité doit être clair et précis.»

«L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale peut fixer des règles à cet effet.»

JUSTIFICATION

Une meilleure conformité entre le texte français et le texte néerlandais.

Nº 11

Article 14

Remplacer l'article par l'article suivant:

«Dans les limites des crédits budgétaires, l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale peut octroyer des aides pour l'aménagement de logements meublés conformes aux normes de qualité et de sécurité fixées par et en vertu de la présente ordonnance.»

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale arrête la procédure et les conditions d'octroi des aides et notamment:

1° le nombre d'années pendant lequel le logement doit être affecté au logement meublé;

- 2° het maximumbedrag van de huurprijzen;
 3° het maximuminkomen van de begunstigde van de hulp;
 4° de modaliteiten van de hulpverlening;
 5° de voorrangregeling bij de toekenningscriteria van de hulp.

VERANTWOORDING

Op deze wijze wordt de mogelijkheid voorzien om de misbruiken omtrent de betoelaging te vermijden.

Nr. 15

Artikel 15

Het tweede lid te vervangen door wat volgt:

«*De gene die een gemeubelde woning wil te huur stellen of verhuren, moet vooraf van de gemeente een vergunning verkrijgen.*»

VERANTWOORDING

Deze wijziging is nodig om in overeenstemming te zijn met de procedure zoals beschreven in artikel 16.

Nr. 16

Artikel 16

Het eerste lid te vervangen door wat volgt en het tweede lid te doen vervallen:

«*Deze vergunning wordt automatisch afgegeven door de gemeentelijke diensten op het ogenblik dat de verhuurder aangifte doet van het verhuren of het te huur stellen van gemeubelde woningen. Deze aangifte moet vergezeld zijn van een veiligheidsgetuigschrift afgegeven door de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp, na onderzoek en verslag van deze dienst, en van een attest omtrent de kwaliteitsnormen afgegeven door personen of diensten die daartoe erkend zijn door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve. Deze getuigschriften en attesten bevestigen dat de gemeubelde woningen voldoen aan de door of krachtens deze ordonnantie vastgestelde normen.*»

VERANTWOORDING

Om te vermijden dat de gemeentelijke diensten tengevolge van deze ordonnantie te veel bijkomende taken krijgen toegewezen, wordt het onderzoek omtrent het naleven van de kwaliteitsnormen toevertrouwd aan door de Executieve erkende personen of diensten. Hierbij wordt o.m. gedacht aan architecten, deskundigen en consultants.

- 2° le montant maximum des loyers;
 3° les revenus maximaux du bénéficiaire de l'aide;
 4° les modalités de l'aide;
 5° des critères d'attribution prioritaires de l'aide.

JUSTIFICATION

Ainsi, on crée la possibilité d'éviter que cette subvention ne serait utilisée abusivement.

N° 15

Article 15

Remplacer le deuxième alinéa comme suit:

«*Celui qui veut mettre en location ou louer un logement meublé doit obtenir préalablement un permis de la commune.*»

JUSTIFICATION

Cette modification est nécessaire pour être conforme avec la procédure prévue dans l'article 16.

N° 16

Article 16

Remplacer le 1^{er} alinéa par ce qui suit et supprimer le 2^e alinéa:

«*Ce permis est délégué automatiquement par les services communaux au moment du dépôt par le bailleur de sa déclaration de location ou de mise en location de logements meublés, qui est obligatoirement accompagnée d'un certificat de sécurité délivré par le Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale après enquête et rapport du Service, et d'une attestation portant sur les normes de qualité délivrée par les personnes ou services agréés par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale. Ces certificats et attestations établissent que les logements meublés répondent aux normes fixées par l'ordonnance ou en vertu de celle-ci.*»

JUSTIFICATION

Afin d'éviter que cette ordonnance n'impose un trop grand nombre de tâches supplémentaires aux services communaux, le contrôle de l'application des normes de qualité sera confié à des personnes ou des services reconnus par l'Exécutif. Dans ce cadre, on pense entre autres à des architectes, des experts et des consultants.

Nr. 17

Artikel 17

In het eerste lid, de woorden « meldt de nieuwe verhuurder » te vervangen door de woorden « melden de optredende notaris en de nieuwe verhuurder », de woorden « het college van burgemeester en schepenen » te vervangen door de woorden « de gemeente » en de woorden « laat hij » te vervangen door de woorden « laten zij ».

VERANTWOORDING

Het lijkt nuttig de notaris in deze meldingsplicht te betrekken, om te vermijden dat bij eigendomsoverdracht deze melding zou vergeten worden. Hierbij wordt geen afbreuk gedaan aan de meldingsplicht van de verhuurder, die al of niet eigenaar kan zijn.

Bovendien dient de terminologie aangepast aan de procedure voorzien in artikel 16.

Nr. 18

Artikel 18

Het artikel te doen vervallen.

VERANTWOORDING

In toepassing van de procedure voorzien in artikel 16 heeft het geen zin meer een beroepsmogelijkheid te voorzien.

Nr. 19

Artikel 20

In lid 3, de woorden « door de afgevaardigde van de politie, van de brandweerdienst, van de gemeentelijke gezondheidsdienst of de gemeentelijke technische dienst » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het is niet nodig ze te herhalen.

Nr. 20

Artikel 21

Het artikel door het volgende artikel te vervangen:

« Met gevangenisstraf van acht dagen tot één jaar en met een geldboete van honderd frank tot honderduizend frank, of met één van die straffen alleen, wordt gestraft hij die een bepaling overtreedt voorzien in de artikelen 4 tot en met 13.

N° 17

Article 17

A l'alinéa 1^{er}, remplacer les mots « le nouveau bailleur le signale » par les mots « le notaire instrumentant et le nouveau bailleur le signalent », remplacer les mots « au collège des bourgmestre et échevins » par les mots « à la commune » et remplacer le mot « fait » par le mot « font ».

JUSTIFICATION

Il semble utile d'impliquer le notaire dans cette obligation de déclaration afin d'éviter que la déclaration ne soit oubliée en cas de transfert de propriété. L'obligation de déclaration du bailleur, qui peut être ou ne pas être le propriétaire, n'est pas supprimée.

En plus, il est nécessaire de modifier le texte pour être conforme avec la procédure prévue dans l'article 16.

N° 18

Article 18

Supprimer l'article.

JUSTIFICATION

En fonction de la procédure prévue dans l'article 16, un recours n'a plus de sens.

N° 19

Article 20

A l'alinéa 3, supprimer les mots « d'un représentant de la police, des pompiers, des services sanitaires communaux ou des services techniques communaux ».

JUSTIFICATION

Il est inutile de les répéter.

N° 20

Article 21

Remplacer l'article par l'article suivant:

« Est puni d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de cent francs à cent mille francs ou d'une de ces peines seulement, celui qui contrevient à une disposition arrêtée en vertu des articles 4 à 13.

Met een geldboete van honderd tot duizend frank wordt gestraft hij die :

1. een gemeubelde woning verhuurt of te huur stelt zonder vergunning of na intrekking van de vergunning;
2. de organisatie of het verloop van de voorgeschreven procedure voor het aanvragen of verlengen van een vergunning niet respecteert of belemmert;
3. de uitoefening van de opdrachten van de technische ambtenaren en beambten voorzien in artikel 20, belemmert;
4. geen gevolg geeft aan een krachtens artikel 22 genomen beslissing. »

Nr. 21

Artikel 22

In lid 1, de woorden « door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve » toe te voegen na de woorden « de intrekking van de vergunning » en de woorden « een bepaalde termijn » te vervangen door de woorden « een termijn van zes maanden ».

In lid 2, de woorden « de burgemeester » te vervangen door de woorden « de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve ».

VERANTWOORDING

De verantwoordelijkheid voor het intrekken van de vergunning wordt gelegd bij de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve.

Omwille van duidelijkheid en rechtszekerheid wordt de duur van de termijn vastgelegd.

Nr. 12

Artikel 23

In het eerste lid, de woorden « De bestaande gemeubelde woningen waarop deze ordonnantie van toepassing is » te vervangen door de woorden « De gemeubelde woningen die reeds bestonden voor de inwerkingtreding van deze ordonnantie en waarop ze van toepassing is ».

VERANTWOORDING

Deze omschrijving maakt duidelijker het onderscheid tussen reeds verhuurde gemeubelde woningen en gemeubelde woningen die in de toekomst zullen verhuurd of te huur gesteld worden.

Est puni d'une amende de cent francs à mille francs celui qui :

1. loue ou met en location un logement meublé en l'absence de permis ou après le retrait de permis;
2. ne respecte pas ou fait obstacle à l'organisation ou au déroulement d'un élément de la procédure de demande ou de prolongation d'une demande de permis;
3. fait obstacle à l'exercice des missions des fonctionnaires et des agents techniques, visés à l'article 20;
4. n'obtempère pas à une décision prise en vertu de l'article 22. »

N° 21

Article 22

A l'alinéa 1^{er}, compléter les mots « au retrait du permis » par les mots « par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale » et remplacer les mots « un délai indiqué » par les mots « un délai de six mois. »

A l'alinéa 2, remplacer les mots « le bourgmestre » par les mots « l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale ».

JUSTIFICATION

La responsabilité pour le retrait du permis est donnée à l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

La durée du délai est fixée pour des raisons de clarté et de sécurité juridique.

N° 12

Article 23

A l'alinéa 1^{er}, remplacer les mots « Les logements existants auxquels s'applique la présente ordonnance » par les mots « Les logements meublés existant lors de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance et auxquels celle-ci s'applique ».

JUSTIFICATION

Cette description établit une distinction plus claire entre les logements meublés déjà loués et les logements meublés qui seront loués ou mis en location dans l'avenir.

Nr. 13

Artikel 24

De woorden «Voor de nieuwe verhuringen van gemeubelde woningen» te vervangen door de woorden «Voor de gemeubelde woningen die na de inwerkingtreding van deze ordonnantie voor de eerste maal te huur gesteld of verhuurd worden».

VERANTWOORDING

Deze omschrijving maakt duidelijker het onderscheid tussen reeds verhuurde gemeubelde woningen en gemeubelde woningen die in de toekomst zullen verhuurd of te huur gesteld worden.

Nr. 22

Artikel 25

Een nieuw artikel 25 toe te voegen luidend als volgt:

«De kwaliteits- en veiligheidsnormen die krachtens deze ordonnantie worden vastgelegd, worden zes jaar na de inwerkingtreding van deze ordonnantie ter ratificatie aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad voorgelegd.»

VERANTWOORDING

De effecten van het opleggen van kwaliteits- en veiligheidsnormen kunnen op dit ogenblik moeilijk ingeschat worden, daar men onvoldoende gegevens heeft over het aantal gemeubelde woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en hun toestand. Daarom is het zeker nodig na een bepaalde tijd een grondige evaluatie te maken van de opgelegde kwaliteits- en veiligheidsnormen, die bij uitvoeringsbesluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve zullen worden vastgelegd.

Nr. 23

Artikel 15

De tweede zin van het 1ste lid te doen vervallen.

Nr. 24

Artikel 20

Het 2de lid te doen vervallen.

Nr. 25

Artikel 20

In het 1ste lid, de woorden «voortvloeiend uit de vergunningsaanvragen voorzien in artikel 15 van deze ordonnantie» te doen vervallen.

N° 13

Article 24

Remplacer les mots «Pour les locations nouvelles de logements meublés» par les mots «Pour les logements meublés mis en location ou loués pour la première fois après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance».

JUSTIFICATION

Cette description établit une distinction plus claire entre les logements meublés déjà loués et les logements meublés qui seront loués ou mis en location dans le futur.

N° 22

Article 25

Ajouter un nouvel article 25, libellé comme suit :

«Les normes de qualité et de sécurité fixées en vertu de la présente ordonnance, seront soumises à la ratification du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale six ans après l'entrée en vigueur de celle-ci.»

JUSTIFICATION

Il est difficile d'estimer actuellement les conséquences de l'imposition des normes de qualité et de sécurité, car on ne dispose pas de données suffisantes sur le nombre et l'état des logements meublés dans la Région de Bruxelles-Capitale. De ce fait, il est indispensable de procéder à une évaluation approfondie des normes de qualité et de sécurité imposées, qui seront fixées dans les arrêtés d'exécution de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

N° 23

Article 15

Supprimer la deuxième phrase du 1^{er} alinéa.

N° 24

Article 20

Supprimer le 2^e alinéa.

N° 25

Article 20

Au 1^{er} alinéa, supprimer les mots «résultant de l'instruction des demandes de permis, prévues dans l'article 15 de cette ordonnance», et remplacer les mots «aux visites» par les mots «à des visites».

Subamendement nr. 26 op amendement Nr. 20

Artikel 21

In het 1ste en 2de lid, het woord « hij » te vervangen door de woorden « de verhuurder ».

In het 1ste lid, na de woorden « voorzien in » de woorden « of krachtens » toe te voegen.

Subamendement nr. 27 op amendement nr. 22

Artikel 25

Het amendement nr. 22 door de volgende tekst te vervangen :

De kwaliteits- en veiligheidsnormen die krachtens deze ordonnantie worden vastgelegd, worden zes jaar na de inwerkingtreding van deze laatste opgeheven tenzij ze ervoor door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad bevestigd worden.

Sous-amendement n° 26 à l'amendement n° 20

Article 21

Aux 1^{er} et 2^e alinéas, remplacer le mot « celui » par les mots « le bailleur ».

Au 1^{er} alinéa, après le mot « arrêtée », ajouter les mots « par ou ».

Sous-amendement n° 27 à l'amendement n° 22

Article 25

Remplacer l'amendement n° 22 par le texte suivant :

Les normes de qualité et de sécurité fixées en vertu de la présente ordonnance sont abrogées six ans après l'entrée en vigueur de celle-ci, à moins qu'elles ne soient préalablement confirmées par la Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.