

**CONSEIL DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2002-2003

1^{er} JUILLET 2003

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**relative aux normes de qualité et de sécurité
des logements modestes**

(de M. Jean-Pierre CORNELISSEN et
Mme Françoise SCHEPMANS)
(Doc. N° A-196/1 – 2000/2001)

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**relative aux logements collectifs et
aux petits logements individuels,
loués ou mis en location
à titre de résidence principale**

(de MM. Alain DAEMS et
Yaron PESZTAT)
(Doc. N° A-200/1 – 2000/2001)

RAPPORT

fait au nom de la Commission
du Logement et de la Rénovation urbaine

par M. Mostafa OUEZEKHTI (F)
et Mme Caroline PERSOONS (F)

**BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 2002-2003

1 JULI 2003

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor
bescheiden woningen**

(van de heer Jean-Pierre CORNELISSEN en
mevr. Françoise SCHEPMANS)
(Doc. Nr A-196/1 – 2000/2001)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**betreffende de meergezinswoningen
en de kleine eengezinswoningen die als
hoofdverblijfplaats worden verhuurd
of te huur worden gesteld**

(van de heren Alain DAEMS en
Yaron PESZTAT)
(Doc. Nr A-200/1 – 2000/2001)

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door de heer Mostafa OUEZEKHTI (F)
en mevr. Caroline PERSOONS (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

1. *Membres effectifs* : M. Yaron Pesztat, président; MM. Jean-Pierre Cornelissen, Vincent De Wolf, Mme Isabelle Gelas, M. Mostafa Ouezekhti, Mmes Caroline Persoons, Françoise Schepmans, M. Alain Daems, Mme Fatiha Saïdi, M. Alain Bultot, Mme Michèle Carthé, M. Mohamed Daïf, Mme Isabelle Emmery, MM. Michel Lemaire, Jos Van Assche, Mme Brigitte Grouwels.
2. *Membres suppléants* : MM. Olivier de Clippele, Jacques De Grave, Mmes Marion Lemesre, Dominique Braeckman, MM. Alain Adriaens, Christos Doulkeridis, Bernard Ide, Michel Van Roye, Mohamed Azzouzi.
3. *Autres membres* : MM. Jean-Jacques Boelpaepe, Benoît Cerexhe, Mme Danielle Caron, Magda De Galan, M. Yves de Jonghe d'Ardoye, Mme Amina Derbaki Sbai, MM. Dominiek Lootens-Stael, Claude Michel, Mahfoudh Romdhani, Philippe Smits.

Voir :

Documents du Conseil :

- A-196/1 – 2000/2001 : Proposition d'ordonnance.
 A-200/1 – 2000/2001 : Proposition d'ordonnance.
 A-200/2 – 2000/2001 : Avis du Conseil d'Etat.

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

1. *Vaste leden* : De heer Yaron Pesztat, voorzitter; de heren Jean-Pierre Cornelissen, Vincent De Wolf, mevr. Isabelle Gelas, de heer Mostafa Ouezekhti, mevr. Caroline Persoons, mevr. Françoise Schepmans, de heer Alain Daems, mevr. Fatiha Saïdi, de heer Alain Bultot, mevr. Michèle Carthé, de heer Mohamed Daïf, mevr. Isabelle Emmery, de heren Michel Lemaire, Jos Van Assche, mevr. Brigitte Grouwels.
2. *Plaatsvervangers* : De heren Olivier de Clippele, Jacques De Grave, mevr. Marion Lemesre, mevr. Dominique Braeckman, de heren Alain Adriaens, Christos Doulkeridis, Bernard Ide, Michel Van Roye, Mohamed Azzouzi.
3. *Andere leden* : De heren Jean-Jacques Boelpaepe, Benoît Cerexhe, mevr. Danielle Caron, mevr. Magda De Galan, de heer Yves de Jonghe d'Ardoye, mevr. Amina Derbaki Sbai, de heren Dominiek Lootens-Stael, Claude Michel, Mahfoudh Romdhani, Philippe Smits.

Zie :

Stukken van de Raad :

- A-196/1 – 2000/2001 : Voorstel van ordonnantie.
 A-200/1 – 2000/2001: Voorstel van ordonnantie.
 A-200/2 – 2000/2001: Advies van de Raad van State.

**I. Exposé introductif de
Mme Françoise Schepmans et
M. Jean-Pierre Cornelissen,
co-auteurs de la proposition n° A-196/1**

Pour Mme Françoise Schepmans, cette proposition vise à protéger les gens en situation précaire. Le texte ne vise pas ici les appartements de fonction, mais ce qu'on appelle les taudis ou les meublés, dans des quartiers difficiles, et occupés par des gens qui ne peuvent pas toujours se défendre par rapport à des propriétaires peu scrupuleux.

La précédente ordonnance du 15 juillet 1993 a péché par sa volonté de vouloir trop bien faire. Elle établissait des conditions extrêmement strictes. Les propriétaires ne se sont pas pliés à ces obligations, et les administrations communales n'ont jamais effectué le contrôle approprié. C'est la raison pour laquelle il faut un texte plus efficace, qui offre une sécurité juridique à la fois pour les locataires et les propriétaires. Ce texte répond à la déclaration gouvernementale. A l'époque, le secrétaire d'Etat au logement, M. Eric Tomas, avait dit que cette problématique devait faire l'objet d'une initiative parlementaire.

Le texte de la proposition est très simple. Le champ d'application de cette ordonnance a été circonscrit aux « logements modestes », car le terme de « meublés » prêtait à confusion. Il s'agit de la résidence principale comme de la résidence secondaire : on vise par là également les kots étudiants, qui souffrent trop souvent d'un problème de salubrité et de sécurité.

Les auteurs de la proposition ont voulu se référer au Code wallon du Logement, et restreindre le champ d'application de l'ordonnance aux logements dont la superficie est inférieure à 28 m², dont la date de construction est antérieure à 1950 (de tels bâtiments avaient été construits sans les mesures de sécurité et de salubrité en vigueur aujourd'hui), et enfin dont le loyer est de moins de 12.000 BEF (300 EUR).

Il faut que les pouvoirs publics mènent une action efficace : plus on élargit le champ d'application, plus on rend les contrôles difficiles.

Une autre grande modification par rapport à l'ordonnance de 1993 consiste en la suppression du permis de location. Il ne s'agirait plus que d'effectuer une déclaration de mise en location par lettre recommandée auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Pourquoi le Gouvernement ? Car aucune commune n'a effectué de contrôle sous le régime précédent, faute de personnel et de moyens. La Région doit être capable d'assurer ce contrôle, soit à l'initiative des services de la Région, soit sur plainte du locataire. Cette possibilité de contrôle est prévue par un arrêté royal du 8 juillet 1997. Pour être efficaces, les normes bruxelloises ne doivent pas être trop

**I. Inleidende uiteenzetting van
mevrouw Françoise Schepmans en
de heer Jean-Pierre Cornelissen,
mede-indieners van voorstel nr. A-196/1**

Volgens mevrouw Françoise Schepmans strekt dit voorstel ertoe de kansarmen te beschermen. In de tekst worden geen dienstwoningen bedoeld, maar wel krotten of gemeubileerde woningen in probleemwijken die bewoond worden door mensen die zich niet altijd kunnen verdedigen tegen weinig scrupuleuze eigenaars.

Met de vorige ordonnantie van 15 juli 1993 wilde men de zaken te goed regelen. Die ordonnantie legde uiterst strenge voorwaarden op. De eigenaars zijn die verplichtingen niet nagekomen en de gemeentebesturen hebben de nodige controle nooit uitgevoerd. Daarom is er een efficiëntere tekst nodig die zowel de huurders als de eigenaars rechtszekerheid biedt. Deze tekst beantwoordt aan de regeringsverklaring. Volgens Eric Tomas, toenmalig staatssecretaris bevoegd voor huisvesting, diende het Parlement een initiatief te nemen op dit gebied.

De tekst van het voorstel is zeer eenvoudig. De werkingssfeer van deze ordonnantie is beperkt tot de « bescheiden woningen », want de term « gemeubileerde woningen » leidde tot verwarring. Het gaat zowel om de hoofdverblijfplaats als om de tweede verblijfplaats: ook de studentenkamers, die te vaak ongezond en onveilig zijn, vallen binnen het toepassingsgebied van de ordonnantie.

De indieners van het voorstel wensten te verwijzen naar de Waalse huisvestingscode en de werkingssfeer van de ordonnantie te beperken tot woningen met een oppervlakte van minder dan 28 m² die vóór 1950 werden gebouwd (toen waren de huidige veiligheids- en gezondheidsnormen niet van toepassing) en waarvan de huurprijs, ten slotte, minder dan 12.000 frank (300 euro) bedraagt.

De overheid moet doeltreffend optreden: hoe ruimer de werkingssfeer, hoe moeilijker de controles.

Een andere grote wijziging in vergelijking met de ordonnantie van 1993 bestaat in de afschaffing van de verhuurvergunning. Er zou alleen nog een aangifte van tehuurstelling bij aangetekende brief aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering worden gestuurd. Waarom aan de Regering ? Bij gebreke van personeel en middelen heeft immers geen enkele gemeente controles uitgevoerd krachtens de vorige regeling. Het Gewest moet in staat zijn om die controle uit te voeren op initiatief van de diensten van het Gewest of na een klacht van een huurder. Deze controlemogelijkheid is vervat in een koninklijk besluit van 8 juli 1997. Willen de Brusselse normen doeltreffend zijn, dan

différentes de celles du Fédéral, sinon le propriétaire ne sait plus à quelles normes se référer.

On peut regretter que ce texte n'ait pas l'ambition d'être plus exigeant, mais le but est d'assurer son efficacité. Ces dernières années, il n'y a pas eu d'amélioration sensible des petits logements, que du contraire. Cette proposition est un premier pas pour assurer le contrôle des petits logements en Région de Bruxelles-Capitale.

M. Jean-Pierre Cornelissen ajoute qu'on se trouve aujourd'hui face à un immense vide juridique. La précédente ordonnance n'a pas rempli son rôle. Dans la commune de Koekelberg par exemple, il n'y a jamais eu aucun contrôle. L'intervenant avait interrogé son bourgmestre à l'époque sur les kots étudiants situés près de la Place Simonis. Le député a été effaré par le rapport qui en avait été fait. C'est la raison pour laquelle il ne faut pas remettre à plus tard le vote d'un texte nouveau, mais il faut remédier au plus vite à cette situation avant que la Région ne connaisse de nouveaux drames.

II. Exposé introductif de M. Alain Daems, co-auteur de la proposition d'ordonnance n° A-200/1

M. Alain Daems fait remarquer que l'objet de sa proposition d'ordonnance est le même que celle de Mme Schepmans et de M. Cornelissen. Le vide juridique actuel est dû à l'inapplicabilité de l'ordonnance de 1993, et du fait que l'arrêté d'exécution du Gouvernement est tombé en désuétude en 1999, suite à sa non-confirmation par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Sous le régime de l'ordonnance de 1993, seuls 500 permis ont été délivrés, alors qu'il existe 15.000 logements modestes à Bruxelles. Ce que la proposition vise, ce n'est pas l'ensemble du parc locatif privé. En effet, dans des matières régionales, il ne peut être légiféré qu'au niveau du bâti, et non au niveau des relations entre le propriétaire et le locataire, matière qui relève du Fédéral. Mais il faut bien se rendre compte que c'est dans ce type de logement qu'on retrouve les gens fragilisés au niveau social, financier, administratif (réfugiés, sans-papiers, etc.) qui acceptent des logements peu sûrs, où leur vie privée n'est pas respectée, et cela pour des loyers parfois énormes. Il existe donc un segment différent du marché locatif à prendre en compte, qui nécessite un traitement différent de celui qui doit être appliqué à l'ensemble du parc locatif privé et des relations entre propriétaires et locataires.

La proposition vise à cibler l'action publique, en conservant le principe du permis de location, comme c'est le cas

mogen ze niet te veel verschillen van de federale normen. Zo niet weet de eigenaar niet meer aan welke normen hij moet voldoen.

Men kan betreuren dat deze tekst geen strengere normen oplegt, maar men streeft naar een efficiency. De jongste jaren was er geen aanzienlijke verbetering van de kleine woningen, integendeel. Dit voorstel is een eerste stap om ervoor te zorgen dat de kleine woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gecontroleerd worden.

De heer Jean-Pierre Cornelissen voegt er aan toe dat er thans een zeer groot rechtsvacuüm is. De vorige ordonnantie heeft haar doel bereikt. In Koekelberg bijvoorbeeld is er nooit een controle uitgevoerd. De spreker had zijn burgemeester destijds vragen gesteld over de studentenkamers in de buurt van het Simonisplein. De volksvertegenwoordiger was ontsteld door het verslag dat daarvan werd gemaakt. Daarom mag de stemming over een nieuwe tekst niet uitgesteld worden en moet deze situatie zo snel mogelijk worden verholpen, voordat het Gewest met nieuwe drama's wordt geconfronteerd.

II. Inleidende uiteenzetting van de heer Alain Daems, mede-indiener van het voorstel van ordonnantie nr. A-200/1

De heer Alain Daems merkt op dat zijn voorstel van ordonnantie dezelfde strekking heeft als dat van mevrouw Schepmans en de heer Cornelissen. Het huidige rechtsvacuüm is te wijten aan het feit dat de ordonnantie van 1993 niet kan worden toegepast en aan het feit dat het uitvoeringsbesluit van de Regering sinds 1999 niet meer van toepassing is, omdat het niet bevestigd is door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Krachtens de bij de ordonnantie van 1993 ingevoerde regeling zijn slechts 500 vergunningen afgegeven, hoewel er in Brussel 15.000 bescheiden woningen zijn. In het voorstel worden niet alle privé-huurwoningen bedoeld. Het Gewest kan immers alleen voor de gebouwen wetgevend optreden, maar niet voor de relaties tussen de eigenaar en de huurder, waarvoor de federale overheid bevoegd is. Men moet echter wel beseffen dat de kwetsbaren op sociaal, financieel en administratief vlak (vluchtelingen, sans papiers, enz.) in dat soort woningen gehuisvest zijn. Ze moeten wonen in onveilige woningen, waar hun persoonlijke levenssfeer niet geëerbiedigd wordt en waarvoor zij soms een zeer hoge huur moeten betalen. Er bestaat dus een onderscheiden segment van de huurmarkt waarmee rekening moet worden gehouden en dat een andere behandeling vereist dan het geheel van de privé-huurwoningen en de relaties tussen eigenaars en huurders.

Het voorstel strekt ertoe de overheidsactie doelgericht te sturen en het principe van de verhuurvergunning te behou-

en Flandre et en Wallonie, régions qui ont déjà légiféré dans ce domaine. En Flandre, par exemple, une attestation est exigée pour tout bâtiment de plus de vingt ans.

Par ailleurs, tant que les contrôles ne sont pas effectifs, aucun dispositif ne sera efficace. L'efficacité ne se mesure pas tant en amont du type de décision administrative qui permet la location d'un bien, qu'en aval, au moment où on voit si on a les moyens de faire appliquer les normes. A cet égard, le service logement, tant au niveau régional qu'au niveau des communes, doit être plus étoffé. En effet, il faut prendre en compte la fragilité du locataire, qui n'osera jamais porter plainte contre son propriétaire. Il faut donc un système équilibré, autant en amont, au moment de l'autorisation de mise en location, afin de s'assurer qu'un minimum de conditions sont réunies, qu'en aval, lorsqu'il faudra par la suite procéder à un contrôle effectif, réalisable par les services de la Région ou des communes, sans trop compter sur la plainte du locataire.

La proposition vise tout logement dont la superficie est inférieure à 28 m² (ou plus en cas de logements collectifs). Par rapport à l'ordonnance de 1993, les critères d'octroi du permis locatif sont simplifiés, afin de répondre à la déclaration gouvernementale. Un des principaux problèmes de l'ordonnance de 1993 était d'obtenir l'autorisation des pompiers : selon ces derniers, pour qu'un logement soit tout à fait sûr, il faut réunir beaucoup trop de conditions.

Mais entre la potentialité d'un risque d'incendie, et la certitude qu'on ne puisse pas fermer son logement à clé, il y a de la marge. La proposition a aussi largement puisé dans l'arrêté royal de 1997, dont Mme Schepmans a parlé. Le Gouvernement est habilité à fixer des conditions plus précises : sur la possibilité de cuisiner, l'ameublement en fonction du nombre de personnes, l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, etc.

Pour permettre la mise en conformité des logements qui ne respecteraient pas ces critères, il faudrait que l'on puisse adapter le système des primes à la rénovation, afin que celles-ci puissent aussi bénéficier à ces petits logements : à cette fin il faudrait supprimer la limite actuelle de 35 m² minimum pour l'obtention de primes à la rénovation.

Pour ce qui concerne les sanctions, l'orateur rappelle que sans un contrôle effectif, avec des moyens pour les communes et la Région, il ne sera pas possible de résoudre le problème. Il est cependant possible de modifier un travers déjà constaté, à savoir le recours à la justice comme unique mode de sanction : cette procédure est lourde et, vu l'enorgement des tribunaux, le Parquet ne poursuit pas pour

den, zoals het geval is in Vlaanderen en in Wallonië, die in dat domein al wetgeving tot stand gebracht hebben. In Vlaanderen bijvoorbeeld wordt een attest geëist voor elk gebouw ouder dan twintig jaar.

Zolang er geen controles uitgevoerd worden, zal geen enkele regeling efficiënt zijn. Efficiency wordt niet zozeer gemeten vóór het nemen van de administratieve beslissing die het verhuren van een goed toestaat, maar achteraf, op het moment dat men nagaat of men de middelen heeft om de normen te doen toepassen. Daartoe moeten zowel de gewestelijke huisvestingsdienst als de gemeentelijke huisvestingsdiensten meer middelen krijgen. Men moet immers rekening houden met de kwetsbaarheid van de huurder, die het nooit zal aandurven om een klacht tegen zijn eigenaar in te dienen. Er is dus een evenwichtig systeem nodig, zowel a priori, op het moment dat de verhuurvergunning wordt afgegeven, om er zich van te vergewissen dat de woning aan minimumvoorwaarden voldoet, als a posteriori, wanneer de diensten van het Gewest of de gemeenten de controles zullen moeten uitvoeren, zonder al te veel te rekenen op klachten van huurders.

Het voorstel is van toepassing op alle woningen met een oppervlakte van minder dan 28 m² (of meer in geval van collectieve woningen). In vergelijking met de ordonnantie van 1993 worden de criteria voor de toekenning van een verhuurvergunning vereenvoudigd om te beantwoorden aan de regeringsverklaring. Een van de grootste problemen in verband met de ordonnantie van 1993 bestond erin de vergunning van de brandweer te krijgen: volgens deze laatste dient een woning te voldoen aan veel te veel voorwaarden, wil ze helemaal veilig zijn.

Tussen een eventueel brandrisico en de zekerheid dat men zijn woning niet op slot kan doen, liggen heel wat gradaties. Het voorstel is ook in grote mate gebaseerd op het koninklijk besluit van 1997, waarvan mevrouw Schepmans heeft gesproken. De Regering is ertoe gemachtigd de voorwaarden nader te bepalen: over de mogelijkheid om te koken, de meubilering volgens het aantal personen, de onschendbaarheid van de woning en de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, enz.

Om de woningen die niet aan deze criteria zouden voldoen, te kunnen aanpassen, zou de regeling voor de renovatiepremies aangepast moeten kunnen worden, opdat ze ook uitgekeerd worden voor de renovatie van die kleine woningen : daartoe zou het huidige minimum van 35 m² voor het verkrijgen van renovatiepremies afgeschaft moeten worden.

In verband met de sancties herinnert de spreker eraan dat het probleem niet kan worden opgelost zonder een echte controle met middelen voor de gemeenten en het Gewest. Het is echter mogelijk om een reeds vastgesteld foutje te wijzigen, namelijk de gerechtelijke stappen als enig sanctiemiddel : deze procedure is omslachtig en, aangezien de rechtbanken met werk overstelpt zijn, vervolgt

de telles infractions. Il est donc prévu dans la proposition d'ordonnance un recours à une procédure administrative, avec des amendes administratives, qui présentent le double avantage d'une part d'une plus grande rapidité, et d'autre part, de permettre l'octroi du produit de ces amendes aux communes, ce qui motiverait davantage celles-ci.

III. Discussion générale conjointe

Lors des premières réunions de la commission consacrées à l'examen des deux propositions (réunions des 6 novembre et 27 novembre 2001, et des 5 février et 30 avril 2002), un débat de procédure a lieu sur l'opportunité d'attendre, pour entamer la discussion générale conjointe, le dépôt par le gouvernement d'un projet d'ordonnance sur la même matière.

Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson rappelle notamment que l'avant-projet de Code du Logement est actuellement en préparation, et progresse rapidement. Il y aura bientôt un accord de Gouvernement sur la première lecture de ce texte. Après cette approbation, le secrétaire d'Etat s'engage à venir le présenter devant la commission du Logement. Les textes présentés ici proposent des normes particulières qui devraient s'insérer dans le Code du Logement, celui-ci constituant un ensemble plus général.

M. Alain Daems estime qu'il y a un double problème de procédure. D'une part, concernant les délais, le secrétaire d'Etat avait avancé des dates, mais elles sont dépassées. Or, selon les déclarations du secrétaire d'Etat lui-même, la promulgation de ce Code du Logement n'interviendrait pas avant la fin de la législature. L'orateur pense que l'attente dans ce domaine pourrait devenir contre-productive. D'autre part, la proposition d'ordonnance concernant les permis locatifs est très différente de ce que propose le Code du Logement. L'intervenant souhaite donc que la commission avance dans ses travaux et suggère que l'on procède à une lecture comparée des deux propositions, en relevant ce qui est commun.

Il ajoute que la problématique des meublés est particulière dans l'ensemble de la problématique du logement : il y a à la fois un problème de salubrité et un problème de vide juridique depuis 1999.

Pour Mme Françoise Schepmans, la difficulté est qu'il s'agit de mesures particulières pour des situations très particulières. On est pour l'instant dans une situation de non-droit. L'intervenante formule la demande que l'on examine sa proposition le plus rapidement possible.

M. Jean-Pierre Cornelissen partage le point de vue des deux intervenants. On se trouve dans l'urgence, étant don-

het Parket niet voor dergelijke overtredingen. Er wordt bijgevolg in dit voorstel van ordonnantie voorzien in een administratieve procedure met administratieve boeten. Dit heeft twee voordelen : enerzijds wordt de procedure sneller afgehandeld en anderzijds kan de opbrengst van die boeten toegekend worden aan de gemeenten, die daardoor meer gemotiveerd zouden worden.

III. Samengevoegde algemene bespreking

Tijdens de eerste vergaderingen van de commissie over de twee voorstellen (vergaderingen van 6 en 27 november 2001, 5 februari en 30 april 2002) is een proceduredebat gevoerd over de kwestie of het opportuun is te wachten met het aanvatten van de samengevoegde algemene bespreking en over de wenselijkheid dat de regering een ontwerp over hetzelfde onderwerp indient.

Staatssecretaris Alain Hutchinson herinnert er in het kort aan dat het voorontwerp van Huisvestingscode op dit ogenblik voorbereid wordt en snel vordert. Weldra zal de regering een akkoord over een eerste versie van deze tekst bereiken. Na deze goedkeuring verbindt de Staatssecretaris er zich toe de tekst voor te stellen aan de commissie voor de huisvesting. De voorliggende teksten stellen bijzondere normen voor die ingevoegd zouden moeten worden in de Huisvestingscode, die een algemener geheel is.

De heer Alain Daems vindt dat er twee procedureproblemen zijn. Enerzijds had de Staatssecretaris data naar voren geschoven in verband met de termijnen, maar die zijn voorbij. Volgens de verklaringen van de Staatssecretaris zelf zou die Huisvestingscode echter niet vóór het einde van de zittingsperiode uitgevaardigd worden. De spreker vindt dat talmen contraproductief zou kunnen werken. Anderzijds verschilt het voorstel van ordonnantie in verband met de verhuurvergunningen zeer sterk van wat de Huisvestingscode voorstelt. De spreker wenst bijgevolg dat de commissie met haar werkzaamheden vordert en stelt voor om een vergelijkende lezing van de twee voorstellen te houden en aan te duiden wat gemeenschappelijk is.

Hij voegt eraan toe dat het vraagstuk van de gemeubelde woningen een aparte plaats inneemt in het hele huisvestingsvraagstuk : zowel de gezondheid van de gemeubelde woningen als het sinds 1999 bestaande rechtsvacuüm doen problemen rijzen.

Volgens mevrouw Françoise Schepmans bestaat de moeilijkheid erin dat het om bijzondere maatregelen voor zeer bijzondere situaties gaat. Er is thans een rechtsvacuüm. De spreker vraagt dat haar voorstel zo snel mogelijk besproken wordt.

De heer Jean-Pierre Cornelissen is het eens met de twee vorige sprekers. Er moet dringend opgetreden worden om-

né le vide juridique. Il faut avancer dans la discussion. Le député comprend le secrétaire d'Etat dans sa demande d'attendre. En effet, il est toujours préférable d'avoir l'avis du Conseil d'Etat. Mais l'intervenant fait remarquer qu'une des deux propositions a déjà reçu un avis du Conseil d'Etat. La solution qu'il préconise est de trouver le moyen d'examiner le plus vite possible cette partie du Code du Logement. Ne peut-on pas découpler cette partie-là du Code du Logement ? L'intervenant demande au secrétaire d'Etat de réfléchir à cette proposition.

Le secrétaire d'Etat ne voit aucun inconvénient à ce que le texte de l'avant-projet, dès qu'il a reçu l'accord du gouvernement en première lecture, et en attendant l'avis du Conseil d'Etat, soit discuté en commission. Mais il demande qu'on lui laisse le délai pour le présenter au gouvernement.

M. Alain Daems a l'impression que le secrétaire d'Etat a peur de fragmenter la matière si on découple une partie du code, et qu'on risque d'avoir un manque de cohérence. Il fait cependant remarquer que si on tarde trop à discuter de ce problème, on risque de voir les communes prendre des règlements dans l'urgence, d'où disparité et incohérence. C'est la raison pour laquelle il ne faut pas tarder à prendre des décisions au niveau régional.

D'autre part, si les trois textes avaient réellement le même objet et la même portée, la raison commanderait en effet d'examiner ensemble l'avant-projet et les propositions. Mais il y a un réel débat. Le Code du Logement, qui va présenter les normes générales pour tout le secteur locatif, est-il suffisant pour ce segment de la politique du logement visant les « marchands de sommeil » ? Il faut des normes spécifiques. C'est d'ailleurs la voie qui a été prise dans les pays voisins. Or, cette norme existait déjà en région bruxelloise, puisqu'il y a l'ordonnance de 1993. Il y a aussi l'arrêté royal fédéral de 1997 qui édicte des normes minimales. En mai 2001, en réponse à une question orale de M. Michel Lemaire, le secrétaire d'Etat a précisé quels étaient les trois problèmes posés par l'ordonnance de 1993 et son application :

- le champ d'application (le terme « meublés » est trop précis et peut être facilement contourné);
- le fait qu'il n'ait pas été tenu compte des moyens humains et administratifs pour l'application concrète de cette ordonnance et de ces arrêtés (on n'avait en effet pas tranché entre la Région et les communes pour savoir qui serait chargé de faire appliquer ce texte);
- la sanction prévue était trop lourde : il fallait introduire une plainte auprès du Procureur du Roi.

Ces deux derniers problèmes ne se posent pas dans un débat sur l'instrument administratif adéquat (certificat,

dat er een rechtvacuüm is. Er moet vooruitgang geboekt worden in de bespreking. De volksvertegenwoordiger begrijpt de staatssecretaris wanneer die vraagt om te wachten. Het is natuurlijk altijd beter over het advies van de Raad van State te beschikken. De spreker wijst er evenwel op dat de Raad van State reeds een advies voor een van beide voorstellen uitgebracht heeft. Hij stelt voor om een middel te zoeken om dit deel van de huisvestingscode zo snel mogelijk te bespreken. Kan dat deel van de huisvestingscode niet apart behandeld worden ? De spreker vraagt de staatssecretaris om daar eens over na te denken.

De staatssecretaris heeft er geen bezwaar tegen dat in afwachting van het advies van de Raad van State de tekst van het voorontwerp in de commissie besproken wordt, zodra de regering de tekst in eerste lezing goedgekeurd heeft. Hij vraagt wel dat hij de nodige tijd krijgt om de tekst aan de regering voor te leggen.

De heer Alain Daems heeft de indruk dat de staatssecretaris vreest dat de hele zaak aan coherentie verliest als een deel van de code afgesplitst wordt. Hij wijst er evenwel op dat als men te lang wacht met de bespreking van dit probleem, de gemeenten wel eens zelf reglementen zouden kunnen opstellen met als gevolg dat alle coherentie dan zoek is. Dat is de reden waarom het Gewest snel beslissingen moet nemen.

Indien de drie teksten werkelijk hetzelfde voorwerp en dezelfde strekking zouden hebben, zou het natuurlijk redelijker zijn om het voorontwerp en de voorstellen samen te bespreken. Er is echter een echt debat. De huisvestingscode zal algemene normen opleggen aan gans de sector van de huurwoningen, maar is dat voldoende met het oog op het huisvestingsbeleid gericht tegen de huisjesmelkers ? Er zijn specifieke normen vereist. Dat is trouwens het pad dat de buurlanden bewandelen. Die norm bestond echter al in het Hoofdstedelijk Gewest, aangezien wij de ordonnantie van 1993 hebben. In 1997 is er ook een koninklijk besluit met de minimumnormen uitgevaardigd. In mei 2001 heeft de staatssecretaris op een mondelinge vraag van de heer Michel Lemaire geantwoord welke drie problemen de ordonnantie van 1993 en de uitvoering ervan hebben doen rijzen :

- het toepassingsgebied (het begrip « gemeubelde woningen » is te precies en kan gemakkelijk omzeild worden);
- er is geen rekening gehouden met het nodige personeel en de nodige administratieve middelen om deze ordonnantie en de uitvoeringsbesluiten toe te passen (er was niet beslist of het Gewest of de gemeenten de tekst zouden moeten toepassen);
- de sanctie was te zwaar: er moest een klacht ingediend worden bij de procureur des Konings.

De twee laatste problemen doen niet ter zake in een debat over het gepaste administratieve middel (attest, ver-

permis ...), ce qui constitue la différence essentielle avec les propositions ici discutées.

L'intervenant ne veut pas que la commission s'enferme dans un non-travail parlementaire ; pendant que le Conseil d'Etat travaille, la situation se dégrade. Il y a déjà des solutions qui peuvent être dégagées, puisqu'il existe déjà un socle de base de normes fédérales. Mais il faudrait aussi avoir du personnel dans les communes qui aille sur le terrain et des moyens suffisants. Or, cela manque cruellement. Par exemple, l'intervenant connaît une échevine qui dispose de tous les dossiers nécessaires pour faire prendre par son bourgmestre un arrêté d'insalubrité, mais comme il s'agit d'une famille nombreuse, elle ne sait pas où reloger cette famille.

L'intervenant propose donc d'avancer dans le travail législatif, et n'est pas d'accord d'attendre le Code du Logement et sa solution globale. D'après lui, un permis préalable solutionnerait le problème, car on aurait moins besoin de se préoccuper de relogement, de suivi de dossiers, etc., si on avait déjà vérifié au préalable que les biens répondent à des normes de qualité et de salubrité. Ceci dit, l'orateur est prêt à discuter de la pertinence de ce texte, si entre-temps on pouvait avancer sur les problèmes qui se posent pour faire appliquer les normes de 1997.

Plusieurs membres demandent à la commission d'encore faire preuve d'un peu de patience. Il ne faudra pas attendre indéfiniment. Evidemment, s'il y a carence du côté du Gouvernement, la commission devra se ressaisir du point.

M. Jean-Pierre Cornelissen craint que la procédure ne mette encore beaucoup de temps. En effet, le Code du Logement annoncé par le secrétaire d'Etat est volumineux et embrassera de nombreux aspects, ce qui nécessitera un travail en profondeur. En envoyant le texte au Conseil d'Etat pour avis, les choses vont mettre encore plus de temps. N'y aurait-il pas une possibilité de scinder la matière et de demander l'urgence au Conseil d'Etat pour examiner la partie concernant les normes de qualité ? En Wallonie, l'examen du Conseil d'Etat a duré plus de dix-huit mois. Si le Conseil d'Etat devait prendre autant de temps, on arriverait dans ce cas *in extremis* en fin de législature. Or, si on scinde la matière, on pourrait voir cet aspect des normes de qualité plus rapidement.

M. Michel Lemaire suggère à la majorité de se réunir pour en discuter. (*Il quitte la salle*)

M. Alain Daems estime que le mieux est l'ennemi du bien. En effet, cela fait plus de trois ans que dure ce vide juridique. Le député estime que le gouvernement n'a pas fait grand chose dans ce secteur-là. Pendant tout le temps où le texte sera à l'examen du Conseil d'Etat, la commis-

gunning,...), wat het essentiële verschil is met de voorstellen die hier besproken worden.

De spreker wil niet dat de commissie zich vastrijdt in nutteloze parlementaire werkzaamheden; terwijl de Raad van State werkt, gaat de toestand achteruit. Er zijn reeds oplossingen mogelijk, aangezien de fundamenteen gelegd zijn. Er zijn ook gemeentepersoneel in het veld en voldoende middelen vereist. Het door federale normen tekort is echter schrijnend. De spreker weet bijvoorbeeld van een schepen die alle nodige dossiers samengesteld heeft om de burgermeester een besluit van ongezondverklaring te laten uitvaardigen, maar omdat het om een groot gezin gaat, heeft men geen andere woning ter beschikking.

De spreker stelt voor om het wetgevend werk voort te zetten en wil niet wachten op de huisvestingscode en de algemene oplossing. Volgens hem zou een voorafgaande vergunning een oplossing bieden, omdat men minder tijd en energie zou moeten steken in het zoeken naar een nieuwe woning, de opvolging van de dossiers enzovoort, als men op voorhand zou nagaan of de woningen wel voldoen aan de kwaliteits- en gezondheidsnormen. De spreker is altijd bereid om een discussie te voeren over de pertinentie van deze tekst, als men ondertussen maar verder aandacht besteedt aan de moeilijkheid om de normen van 1997 toe te passen.

Verschillende leden vragen de commissie nog een beetje geduld te oefenen. Men zal niet eeuwig moeten wachten. Indien de regering in gebreke blijft, zal de commissie natuurlijk het punt opnieuw op de agenda moeten plaatsen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vreest dat de procedure nog veel tijd in beslag zal nemen. De huisvestingscode die de staatssecretaris aangekondigd heeft, is volumineus en bestrijkt tal van aspecten. Er zullen diepgaande besprekingen gevoerd moeten worden. Als men het advies van de Raad van State vraagt, wordt er nog meer tijd verloren. Is het niet mogelijk om de zaak op te splitsen en de Raad van State om dringend advies te vragen over het gedeelte met de kwaliteitsnormen ? Voor de tekst van het Waalse Gewest heeft de Raad van State meer dan achttien maanden nodig gehad. Indien de Raad van State er weer zo lang over doet, kan de tekst amper voor het einde van de zittingsperiode besproken worden. Indien de zaak opgesplitst wordt, kan het aspect van de kwaliteitsnormen sneller besproken worden.

De heer Michel Lemaire stelt aan de meerderheid voor om daarover samen overleg te plegen (*Hij verlaat de zaal*).

De heer Alain Daems meent dat te veel ijver ook niet goed is. Dit rechtvacuüm bestaat immers al drie jaar. De volksvertegenwoordiger vindt dat de regering in deze sector niet veel gedaan heeft. Zolang de tekst om advies bij de Raad van State ligt, zou de commissie moeten voortwer-

sion devrait pouvoir avancer dans ses travaux. Par exemple, il faudrait donner aux communes les moyens d'action dans ce domaine.

Le secrétaire d'Etat explique que le Code wallon du logement a mis un temps certain à être examiné par le Conseil d'Etat. C'est la raison pour laquelle il a, pour sa part, confié la supervision de la partie législative de son propre texte à Maître Jérôme Sohier, du Centre de droit public de l'ULB, sans compter les contacts préalables qu'il a déjà eus avec le Conseil d'Etat, afin d'avoir un texte dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, la coordination du texte, qui constitue un véritable maquis, n'est pas chose aisée. Le secrétaire d'Etat ne veut pas bâcler un texte qui recevrait un avis assassin du Conseil d'Etat. Du reste, son cabinet ne s'est pas tourné les pouces depuis trois ans : le travail a avancé très activement depuis tout ce temps. Il est normal qu'il ait fallu en débattre au sein de la majorité. La commission disposera du texte dès qu'il sera approuvé en première lecture par le gouvernement.

M. Alain Daems précise que, lorsqu'il parle d'inaction, ce n'est pas sur le projet mais c'est dans la réalité. Depuis trois ans, il n'y a plus de texte légal en la matière, qui était de toute façon inapplicable quand il existait. Mais le problème réel persiste et demeure. Les communes sont actuellement dépassées : il y a eu des arrêtés d'insalubrité, mais qui n'ont pas pu être exécutés faute de pouvoir reloger les personnes expulsées.

*
* *

Lors de la réunion du 9 juillet 2002, le secrétaire d'Etat annonce aux membres de la commission que l'avant-projet de Code du Logement a été adopté en première lecture le 27 juin 2002 par le gouvernement régional bruxellois.

Il explique que cet avant-projet n'est pas un texte minimaliste. Les vingt-sept articles sont fondamentaux, car ils vont enfin permettre la mise en œuvre de l'article 23 de la Constitution. Le reste des articles sera discuté dans un deuxième temps au gouvernement : il s'agit de la coordination des différents textes, ainsi que de nouvelles mesures. Le secrétaire d'Etat a annoncé cette scission en commission, scission qui a été faite à la demande des membres de la commission, tellement ceux-ci étaient impatients. Ne négligeons pas le travail qui a été fourni : les articles soumis aujourd'hui sont essentiels. Le Conseil consultatif du logement aura trente jours à partir du 3 septembre pour remettre son avis. Ce texte a fait l'objet d'ailleurs d'un large consensus. Il ne s'agit donc pas d'une manœuvre dilatoire, comme le laisse entendre une certaine interview dans la presse.

ken. De gemeenten zouden bijvoorbeeld in deze aangelegenheid de nodige maatregelen moeten kunnen nemen.

De staatssecretaris legt uit dat de Waalse huisvestingscode lang bij de Raad van State gelegen heeft. De staatssecretaris heeft dan ook zijn eigen tekst wetgevingstechnisch laten onderzoeken door meester Jérôme Sohier van het Centrum voor Publiek recht van de ULB, en heeft voorafgaandelijk contact opgenomen met de Raad van State, om zo snel mogelijk over een tekst klaar te hebben.

Overigens is de coördinatie van de tekst – een ware warboel – niet gemakkelijk. De staatssecretaris wil geen afgeroffelde tekst die een vernietigend advies van de Raad van State krijgt. Voor het overige heeft zijn kabinet de afgelopen drie jaar niet zitten duimendraaien : het werk is sinds die tijd zeer snel gevorderd. Het is normaal dat er binnen de meerderheid over gedebatteerd moest worden. De commissie zal de tekst ontvangen zodra de regering die in eerste lezing heeft goedgekeurd.

De heer Alain Daems verduidelijkt dat als hij het woord inertie in de mond neemt, hij het niet over het ontwerp heeft maar over wat er gedaan is. Er is al drie jaar geen wettekst meer ter zake en de tekst van destijds was hoe dan ook niet toepasbaar. Het daadwerkelijke probleem is echter nog altijd niet opgelost. De gemeenten kunnen de situatie niet meer bijhouden : er worden woningen bij besluit ongezond verklaard, maar die besluiten konden niet worden uitgevoerd omdat de mensen die uit hun woning werden gezet, niet elders gehuisvest konden worden.

*
* *

Tijdens de vergadering van 9 juli 2002 kondigt de staatssecretaris aan dat het voorontwerp van de Huisvestingscode, door de Brusselse Gewestregering op 27 juni 2002 in eerste lezing is aangenomen.

Hij legt uit dat dat voorontwerp geen minimale tekst is. De zevenentwintig artikelen zijn fundamenteel, want daarmee kan eindelijk artikel 23 van de Grondwet uitgevoerd worden. De overige artikelen zullen in tweede instantie door de regering besproken worden: het gaat om de coördinatie van de verschillende teksten en nieuwe maatregelen. De staatssecretaris heeft die opsplitsing in de commissie aangekondigd en het was op verzoek van de commissieleden dat die opsplitsing is doorgevoerd, omdat zij zo ongeduldig waren. We moeten het geleverde werk niet verwaarlozen : de artikelen die vandaag ingediend worden zijn van cruciaal belang. De Adviesraad voor de huisvesting heeft vanaf 3 september dertig dagen om zijn advies uit te brengen. De tekst in kwestie droeg overigens ruimschoots de goedkeuring weg. Het gaat hier dus niet om een vertragingstactiek, zoals in een interview in de pers gesuggereerd werd.

Le secrétaire d'Etat précise encore que le texte exigera, pour la location des logements, une attestation de conformité qui sera nécessaire pour mettre un bien en location. Ceci couvre les préoccupations de M. Daems. Ainsi, le dispositif mis en place prévoit la possibilité, pour tous les locataires, de déposer plainte, et non seulement les locataires mais aussi un tiers (CPAS, asbl, etc.). Le secrétaire d'Etat sait à quel point un locataire a peur de porter plainte. Pour ces logements-là donc, il faudra d'une part une attestation de conformité obligatoire pour les meublés et les logements dont la surface est inférieure à 28 m², et d'autre part une démarche volontaire du locataire.

M. Alain Daems se réjouit d'apprendre qu'on a scindé le code. Cependant, le 3 juillet 2001, le secrétaire d'Etat disait que l'ensemble du Code du logement, qui concernait tellement plus de projets, verrait bientôt le jour. L'intervenant a du mal à croire que le reste passera « bientôt ». Le texte de la proposition A-196/1 prévoit une déclaration sur l'honneur, le texte A-200/1 prévoit un permis de location.

M. Michel Lemaire demande au secrétaire d'Etat si c'est vraiment pour faire plaisir à la commission qu'il a scindé le Code du Logement.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle que c'est lui-même qui avait fait au secrétaire d'Etat la proposition de scinder, dans le Code du Logement, ce qui a trait aux petits logements et aux meublés, et le reste.

Le secrétaire d'Etat demande de laisser à présent au Conseil consultatif du logement un délai pour consulter le texte. Ensuite, celui-ci sera soumis au gouvernement en deuxième lecture et après cela, pendant qu'il sera à l'examen du Conseil d'Etat, la commission aura déjà l'occasion d'en discuter. Pour le reste (l'Observatoire du logement, le logement moyen, le guichet unique ...) et pour la coordination, tout viendra en son temps. Le secrétaire d'Etat fait remarquer que pour l'Observatoire du logement, c'est au niveau européen qu'on essaie de monter quelque chose. Mais la priorité aujourd'hui, c'est de combattre les marchands de sommeil.

M. Jean-Pierre Cornelissen demande un vote sur l'ajournement de la discussion jusqu'à l'automne 2002, lorsque le Conseil consultatif du logement aura rendu son avis.

Par 5 voix contre 4, la commission décide de l'ajournement de ses travaux.

*
* *

Lors de la réunion du 25 mars 2003 enfin, la commission est saisie du projet déposé par le gouvernement.

De staatssecretaris preciseert ook dat er in de tekst bepaald wordt dat er voor het verhuren van woningen een conformiteitsattest nodig is. Dat komt tegemoet aan de bezorgdheid van de heer Daems. De regeling die zo ingevoerd wordt, maakt het voor alle huurders, maar ook voor een derde partij (OCMW, vzw, enz.), mogelijk om een klacht in te dienen. De staatssecretaris weet hoe bang een huurder is om een klacht in te dienen. Derhalve is er voor dat soort woningen enerzijds een verplicht conformiteitsattest nodig voor wat betreft de gemeubelde woningen en de woningen met een oppervlakte van minder dan 28 m² en anderzijds een welbewuste stap van de kant van de huurder.

Het verheugt de heer Alain Daems te horen dat de code opgesplitst is. Op 3 juli 2001 zei de staatssecretaris echter dat de gehele Huisvestingscode, die veel meer ontwerpen omvatte, snel een feit zou zijn. De spreker kan maar moeilijk geloven dat de rest « snel » zal volgen. De tekst van voorstel A-196/1 voorziet in een verklaring op erewoord, tekst A-200/1 in een huurvergunning.

De heer Michel Lemaire vraagt de staatssecretaris of hij de Huisvestingscode werkelijk heeft opgesplitst om de commissie een plezier te doen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen herinnert eraan dat hij degene was die de staatssecretaris het voorstel gedaan had om de Huisvestingscode op te splitsen in de kleine en gemeubelde woningen en de rest.

De staatssecretaris stelt voor om de Adviesraad voor de huisvesting nu tijd te geven om de tekst te bestuderen. Vervolgens zal de tekst voor tweede lezing bij de regering ingediend worden en wanneer de tekst daarna onderzocht wordt door de Raad van State, zal de commissie erover kunnen discussiëren. Het overige (Observatorium voor de huisvesting, de middelgrote woningen, het enig loket, ...) en de coördinatie zullen te zijner tijd geregeld worden. De staatssecretaris merkt op dat men voor het Observatorium voor de huisvesting op Europees niveau iets op touw probeert te zetten. Nu moeten eerst de huisjesmelkers aangepakt worden.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt om te stemmen over het uitstel van de bespreking tot de herfst 2002, wanneer de adviesraad voor de huisvesting zijn advies zal hebben uitgebracht.

Met 5 stemmen tegen 4 besluit de commissie haar werkzaamheden uit te stellen.

*
* *

Tijdens de vergadering van 25 maart 2003 brengt de regering het ontwerp eindelijk voor de commissie.

Les auteurs des propositions acceptent alors de joindre l'examen de leur texte respectif à celui du projet.

Pour la suite du rapport, on consultera le document n° **A-416/2** – 2002/2003.

Les Rapporteurs,

Mostafa OUEZEKHTI
Caroline PERSOONS

Le Président,

Yaron PESZTAT

De indieners van de voorstellen stemmen erin toe het onderzoek van hun respectieve tekst tegelijk met dat van het ontwerp te laten plaatsvinden.

Voor het vervolg van het verslag wordt men verwezen naar stuk nr. **A-416/2** – 2002/2003.

De Rapporteurs,

Mostafa OUEZEKHTI
Caroline PERSOONS

De Voorzitter,

Yaron PESZTAT

