

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2009-2010

2 MAART 2010

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van
de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende
de Brusselse Huisvestingscode om
de toepassing van het openbaar
beheersrecht te vergemakkelijken**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door de heer Michel COLSON (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Michel Colson, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, mevr. Fatoumata Sidibe, mevr. Michèle Carthé, de heren Mohamed Daïf, Alain Hutchinson, Vincent Lurquin, Alain Maron, mevr. Marie Nagy, mevr. Céline Fremault, de heer Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Bianca Debaets, de heren Fouad Ahidar, Dominiek Lootens-Stael.

Plaatsvervangers : de heren Mohammadi Chahid, Ahmed Mouhssin, mevr. Mahinur Ozdemir.

Andere leden : de heer Emmanuel De Bock, mevr. Elke Van den Brandt.

Zie :

Stuk van het Parlement :

A-74/1 – 2009/2010 : Voorstel van ordonnantie.

**PARLEMENT DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2009-2010

2 MARS 2010

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant
l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant
le Code bruxellois du Logement
pour faciliter la mise en œuvre
du droit de gestion publique**

RAPPORT

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

par M. Michel COLSON (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : MM. Michel Colson, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Mmes Fatoumata Sidibe, Michèle Carthé, MM. Mohamed Daïf, Alain Hutchinson, Vincent Lurquin, Alain Maron, Mmes Marie Nagy, Céline Fremault, M. Bertin Mampaka Mankamba, Mme Bianca Debaets, MM. Fouad Ahidar, Dominiek Lootens-Stael.

Membres suppléants : MM. Mohammadi Chahid, Ahmed Mouhssin, Mme Mahinur Ozdemir.

Autres membres : M. Emmanuel De Bock, Mme Elke Van den Brandt.

Voir :

Document du Parlement :

A-74/1 – 2009/2010 : Proposition d'ordonnance.

I. Toelichting van de medeopstellers van het voorstel van ordonnantie

De heer Alain Hutchinson verheugt zich over dit voorstel van ordonnantie, dat is ingediend op het einde van de vorige zittingsperiode en opnieuw is ingediend tijdens deze zittingsperiode. Het voorstel van ordonnantie vormt een aanvulling op de regelgeving inzake het openbaar beheersrecht, dat bij de uitwerking van de Huisvestingscode in 2003 tot stand is gekomen. Destijds was de spreker zelf staatssecretaris voor Huisvesting en behoorde de MR tot de meerderheid.

Het doel van dit voorstel bestaat erin de lokale overheden, alsook de OVM's, de mogelijkheid te bieden leegstaande woningen in beheer te nemen, ze in overeenstemming te brengen met de normen van de Huisvestingscode en ze te huur aan te bieden tegen afgesproken prijzen. Het gaat dus over maatregelen ter bestrijding van leegstand, alsook om een bijkomende manier om goedkope woningen ter beschikking van de Brusselaars te stellen.

In de praktijk is het moeilijk deze regeling toe te passen. De volksvertegenwoordiger wijst op drie struikelblokken die een voor een weggewerkt zijn door de wetgevingen die volgden op de Huisvestingscode.

Het eerste struikelblok was de prefinanciering van die operaties. Als een leegstaand gebouw in beheer wordt genomen, moet men er eerst voor zorgen dat het voldoet aan de normen van de Huisvestingscode. Men moet zich daarbij houden aan begrensde bedragen (het is niet de bedoeling het volledig te renoveren). Om die reden bracht de vorige regering een begrotingsfonds tot stand dat de mogelijkheid bood die operaties te prefinancieren.

Het tweede struikelblok was het gebrek aan bekwaam personeel om dergelijke operaties uit te voeren. Daarom stond de vorige regering de SVK's toe mee te werken aan de concrete uitoefening van het openbaar beheersrecht.

Het derde struikelblok ten slotte is datgene dat moet weggewerkt worden door dit voorstel van ordonnantie. De openbare beheerder die het openbaar beheersrecht concreet uitoefent, wordt immers geacht terugbetaald te worden met de huur. De geringe huur die geïnd wordt tijdens de negen jaar dat het openbaar beheersrecht duurt, volstaat echter niet om de gedane uitgaven terug te betalen. Daarom beoogt dit voorstel het openbaar beheersrecht langer dan negen jaar te doen duren.

De meerderheid heeft een amendement ingediend met de bedoeling de bepaling meer conform te maken. Het voornaamste doel van dit voorstel van ordonnantie bestaat erin de concrete uitoefening van het openbaar beheersrecht eindelijk mogelijk te maken. In Brussel staat namelijk een indrukwekkend aantal woningen leeg.

I. Exposé des coauteurs de la proposition d'ordonnance

M. Alain Hutchinson se réjouit de présenter cette proposition d'ordonnance, qui avait été déposée en fin de législature précédente et qui a été redéposée sous cette législature-ci. Cette proposition d'ordonnance vient compléter le dispositif du droit de gestion publique, lequel avait été mis en place lors de l'élaboration du Code du Logement en 2003. A cette époque, l'intervenant était lui même secrétaire d'Etat au Logement, et le MR était dans la majorité.

L'objectif de cette proposition est de permettre aux pouvoirs publics locaux, ainsi qu'aux SISF, de prendre en gestion des logements vides, les mettre à niveau sur le plan des normes du Code du Logement, et de les mettre en location à des prix conventionnés. Il s'agit donc d'un dispositif de lutte contre les logements inoccupés, ainsi qu'une manière supplémentaire de mettre à la disposition des Bruxellois des logements à bon marché.

En pratique, cette disposition est difficile à mettre en œuvre. Le député relève trois écueils, qui ont été progressivement levés par les législations qui ont succédé le Code du Logement.

Le premier écueil a été celui du préfinancement de ces opérations. En effet, lorsqu'on prend un immeuble vide en gestion, il faut d'abord le mettre en conformité – il ne s'agit pas pour autant de le rénover entièrement – avec des montants plafonnés. C'est pourquoi le précédent gouvernement a mis en place un fonds budgétaire permettant de préfinancer ces opérations.

Un deuxième écueil est celui du manque de personnel compétent pour réaliser de telles opérations. C'est pourquoi le précédent gouvernement a permis aux AIS d'intervenir dans la mise en œuvre du droit de gestion publique.

Enfin, le troisième écueil est celui que va résoudre cette proposition d'ordonnance. En effet, l'opérateur public qui actionne le droit de gestion publique est censé se rembourser sur les loyers. Or les loyers modérés perçus sur les neuf ans que dure le droit de gestion publique ne suffisent pas à rembourser les dépenses consenties. C'est pourquoi cette proposition vise à prolonger le droit public au-delà des neuf ans.

La majorité a déposé un amendement destiné à rendre la disposition plus conforme. L'essentiel de cette proposition d'ordonnance vise à permettre enfin la mise en œuvre concrète de ce droit de gestion publique. Il y a en effet un nombre impressionnant de logements vides à Bruxelles.

Vervolgens is het de taak van de gemeenten, de OCMW's en de OVM's de regeling toe te passen. Soms is het makkelijker voor deze betrokkenen zich te beperken tot het innen van de heffing die voortvloeit uit leegstand dan de onbewoonde gebouwen werkelijk in beheer te nemen. Door dit voorstel van ordonnantie aan te nemen, wordt de waaier van middelen die bestaan om leegstand van woningen te bestrijden nog groter, nu alsmeer Brusselaars moeilijk aan een woning geraken.

De heer Alain Maron merkt op dat een tweeledig verschijnsel zich voordoet. Enerzijds vermindert het aantal onbewoonde woningen in Brussel niet, en anderzijds rusten het Gewest en de overheden zich uit met almaar meer middelen om die plaag te bestrijden. Vele gemeenten hebben onlangs belastingsreglementen aangenomen die tot doel hebben het aantal leegstaande woningen te verminderen. Vanuit het standpunt van de gemeente kan er concurrentie heersen tussen de verschillende regelingen. Die gemeenten hebben de keuze : ofwel wenden zij hun eigen belastingsreglement aan – dat niet geacht wordt de gemeentekassa te vullen, maar wel die plaag werkelijk te bestrijden –, ofwel oefenen zij het openbaar beheersrecht uit, dat eerder gericht is op daadwerkelijke ingrijpen. De tekst die hier wordt voorgesteld en de amendementen erop, hebben tot doel de regeling te verbeteren om ze aantrekkelijker te maken.

Zodra de maatregelen in werking zijn, moet een evaluatie plaatsvinden over de wijze waarop de gemeenten de zaken financieren en over de hinderpalen die mogelijk blijven bestaan. De Ecolo-fractie vindt het nodig de regeling ter bestrijding van leegstand te verbeteren.

Mevrouw Céline Fremault herinnert eraan dat Brussel volgens het Planbureau tegen 2020 ongeveer 170.000 inwoners meer zal tellen, wat minstens 50.000 extra woningen in Brussel vereist. Nu zorgt de privésector voor ongeveer 2.500 woningen per jaar, wat absoluut niet volstaat. Daarom moet een reeks aanvullende maatregelen tot stand komen, zij het door het aanmoedigen van de SVK's, door de renovatie van sociale woningen, koopwoningen, enz. Nog een bepaling die moet worden aangemoedigd is de opvoeding van onbewoonde gebouwen. Het thans besproken voorstel beoogt de laatste hand te leggen aan het geheel van maatregelen dat in 2003 is bedacht. Deze tekst biedt de mogelijkheid de termijn van het openbaar beheersrecht te verlengen om de financiële moeilijkheden weg te werken die beletten dat het openbaar beheer daadwerkelijk effect heeft, na eerst de mogelijkheid te hebben geboden tot prefinanciering van de operaties door middel van een Fonds en de in openbaar beheer genomen woningen te hebben toevertrouwd aan de SVK's. De ingediende amendementen bieden de mogelijkheid om de tekst beter af te stemmen op de ordonnantie betreffende de leegstaande woningen, die voor een fiscaal middel zorgt in de strijd tegen de leegstaande woningen. De staatssecretaris heeft beloofd dat weldra vijf personen de dienst belast met het opsporen van leegstaande woningen komen versterken. Tevens krijgen de verenigingen die op het terrein werken een grotere rol. De spreekster dringt

Ce sera par après aux communes, aux CPAS et aux SISF d'actionner ce dispositif. Il est parfois plus facile pour ces intervenants de se contenter d'encaisser le produit fiscal lié à l'inoccupation plutôt que de prendre réellement des biens inoccupés en gestion. Mais en adoptant cette proposition d'ordonnance, on va ainsi augmenter la batterie des moyens existants pour lutter contre les logements inoccupés, alors que de plus en plus de Bruxellois éprouvent des difficultés à se loger.

M. Alain Maron fait observer que l'on assiste à un double phénomène. D'une part, le nombre de logements inoccupés ne diminue pas à Bruxelles, et d'autre part, la Région et les pouvoirs publics se donnent de plus en plus les moyens de lutter contre ce fléau. Beaucoup de communes se sont dernièrement dotées de règlements-taxes visant à diminuer le nombre d'inoccupés. Au point de vue de la commune, il peut y avoir une concurrence entre les différents dispositifs. Ces communes peuvent choisir, soit d'actionner leur propre règlement-taxe, qui n'est pas censé remplir les caisses de la commune, mais véritablement lutter contre le fléau, soit de mettre en œuvre le droit de gestion publique, qui vise davantage à l'opérationnalité. Le texte ici présenté et ses amendements visent à améliorer le dispositif afin de le rendre plus attractif.

En ce qui concerne le financement, lorsque les dispositifs seront en route, il faudra évaluer la manière dont les communes les utilisent ou non, et s'il reste des freins. Pour le groupe Ecolo, il est nécessaire d'améliorer les dispositifs de lutte contre les logements inoccupés.

Mme Céline Fremault rappelle que selon le Bureau du Plan, Bruxelles comptera à l'horizon 2020 quelque 170.000 habitants en plus, ce qui nécessitera d'avoir au moins 50.000 logements supplémentaires à Bruxelles. Or le secteur privé produit environ 2.500 logements par an, ce qui est loin de faire le compte. C'est pourquoi il est nécessaire de mettre en place une série de dispositifs complémentaires, que ce soit en encourageant les AIS, en rénovant des logements sociaux, en favorisant les logements acquisitifs, etc. Mais il reste encore à promouvoir un dispositif qui est celui de la réquisition des immeubles inoccupés. Cette proposition en discussion vise à apporter la dernière pierre au dispositif tel qu'il a été imaginé en 2003 : après avoir permis le préfinancement des opérations au moyen d'un Fonds, et confié les logements pris en gestion publique aux AIS, ce texte-ci permet d'allonger le délai de prise en gestion publique, afin de pallier les difficultés financières qui pourraient faire obstacle à la pleine effectivité de la prise en gestion publique. Les amendements proposés permettront de mieux articuler ce texte-ci avec l'ordonnance sur les logements vides, qui instaure un moyen fiscal de lutte contre les logements inoccupés. Le secrétaire d'Etat a promis de mettre bientôt cinq personnes en place pour renforcer le service chargé d'identifier les logements vides. Les associations actives sur le terrain verront aussi en ce domaine leur rôle renforcé. L'oratrice insiste pour que ces

erop aan dat die twee ordonnanties gezamenlijk volledig effect zouden kunnen sorteren.

Mevrouw Elke Van den Brandt verheugt zich namens Groen! over de indiening van dit voorstel van ordonnantie betreffende het openbaar beheersrecht.

Ze verheugt zich over deze nieuwe poging om het instrument werkbaar te maken. De noden zijn immers groot. Bij het reeds bestaande gigantische tekort aan betaalbare woningen komt nu ook nog de dreiging van een demografische explosie. Leegstand is intussen al een hele tijd niet langer economisch en stedenbouwkundig nefast, maar gewoonweg sociaal misdadig.

Het voorstel van ordonnantie dat snel werd ingediend bij het begin van de zittingsperiode toont aan dat de meerderheidspartners vastbesloten zijn het openbaar beheersrecht aan te pakken en te hervormen zodat het bruikbaar wordt. Ze wilden zelfs iets te snel gaan, waardoor de verbetering toch weer niet voldoende dreigde te worden. De spreekster is dan ook blij dat de meerderheid, met input van de Brusselse Bond Recht op Wonen en het kabinet van de bevoegde staatssecretaris, de koppen nog eens hebben bijeengestoken om op de valreep het voorstel te verbeteren.

Met dit voorstel stelt men duidelijk dat de periode van negen jaar verlengd kan worden als blijkt dat de werken nog niet terugbetaald zijn. Dat hoeft niet meteen nog eens negen jaar te zijn, gewoon de tijd die nodig is; dat kan een paar maanden of paar jaren zijn. Het oorspronkelijk voorstel voorzag direct in nog eens negen jaar: de bedoeling was goed, maar wellicht wat radicaal. Het zou wel eens kunnen dat we de toepassing zo nog moeilijker zouden gemaakt hebben omdat eigenaars nog terughoudender zouden zijn, de beslissing sneller juridisch aanvallen, en misschien nog wel gelijk zouden krijgen wegens de aanslag op het eigendomsrecht. Het openbaar beheersrecht is een maatregel die effectief moet worden uitgeoefend in een beperkt aantal gevallen, maar moet vooral werken als dreiging zodat eigenaars hun woning niet laten leegstaan. Om gebruikt te worden én om te werken als stok achter de deur mag er geen twijfel zijn over de juridische onaantastbaarheid van de maatregel.

Een tweede verbetering is dat de verenigingen die op gemeentelijk niveau bezig zijn met de opsporing van leegstand of de huurdersunies die tijdens hun zoektocht naar betaalbare woningen op leegstand stoten, de gemeenten kunnen informeren over de leegstand, waarbij de gemeente verplicht is om te antwoorden en dus wellicht sneller geneigd daar effectief iets aan te doen. Dit zal maken dat een stuk tot nog toe ongebruikt potentieel wordt aangeboord.

Ook de mogelijkheid van gemeenten of andere publieke actoren om, nog voor ze beslist hebben of ze al dan niet gebruik wil maken van het openbaar beheersrecht, de wo-

deux ordonnances puissent sortir leur plein et entier effet de manière conjointe.

Mme Elke Van den Brandt se réjouit, au nom du groupe Groen!, du dépôt de cette proposition d'ordonnance relative au droit de gestion publique.

Elle se réjouit de cette nouvelle tentative pour rendre l'instrument utilisable. En effet, les besoins sont grands. Au manque cruel actuel de logements abordables, s'ajoute aujourd'hui la menace d'une explosion démographique. Entretemps, cela fait longtemps que les immeubles inoccupés ne sont plus seulement néfastes du point de vue économique et urbanistique mais qu'ils sont tout bonnement scandaleux du point de vue social.

La présente proposition d'ordonnance qui a été déposée rapidement au début de la législature montre que les partenaires de la majorité sont fermement décidés à s'attaquer au droit de gestion publique et à le réformer afin d'en faire un outil utilisable. Ils ont même voulu agir un peu trop vite, ce qui aurait pu rendre l'amélioration insuffisante. L'oratrice se réjouit dès lors de cette dernière réunion entre la majorité, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat et le cabinet du secrétaire d'État compétent, qui a permis d'améliorer in extremis la proposition.

La présente proposition dispose clairement que la période de neuf ans peut être prolongée si les travaux ne sont pas encore remboursés. Cette nouvelle période ne doit pas forcément durer neuf ans, seulement le temps nécessaire, qu'il s'agisse de quelques mois ou de quelques années. Initialement, la proposition envisageait directement une nouvelle période de neuf ans: l'intention était bonne mais sans doute quelque peu radicale. Cela aurait pu en rendre l'application encore plus compliquée car les propriétaires seraient encore plus réticents et ils seraient encore plus prompts à contester la décision devant les tribunaux. Et il se pourrait qu'ils obtiennent gain de cause pour atteinte au droit de propriété. Le droit de gestion publique est une mesure qui doit effectivement être mise en œuvre dans un nombre limité de cas, mais qui doit surtout dissuader la majorité des propriétaires de laisser leurs immeubles inoccupés. Cette mesure, pour pouvoir être utilisée et avoir un effet dissuasif, doit être incontestable sur le plan juridique.

Une deuxième amélioration réside dans le fait que les associations qui sont actives au niveau communal dans la recherche d'immeubles inoccupés ou les syndicats de locataires qui tombent sur des immeubles inoccupés lorsqu'ils recherchent des logements abordables peuvent informer les communes de l'existence d'immeubles inoccupés et que la commune est obligée de répondre. Elle est donc sans doute plus vite encline à agir effectivement. Cela permettra de découvrir un potentiel inexploité jusqu'ici.

La possibilité pour les communes ou d'autres acteurs publics de visiter le logement avant de décider de faire usage ou non du droit de gestion publique, constitue aussi

ning te bezoeken, is een stap vooruit. Op die manier zullen ze de kosten beter kunnen inschatten en minder blindelings moeten handelen.

Tot slot, het openbaar beheersrecht is geen wondermiddel. Het is echter een van de instrumenten en om de huisvestingscrisis aan te pakken zullen we alle instrumenten meer dan nodig hebben. De spreekster wil er dan ook voor pleiten dat men ook de andere maatregelen die in het regeerakkoord opgenomen zijn, uitwerkt. Snel, maar ook weer niet té snel zodat we komen tot efficiënte, goed toepasbare instrumenten die op het terrein ook effectief gebruikt zullen worden. De spreekster denkt daarbij aan de procedures inzake onteigening van leegstaande of ongezonde gebouwen, zowel woningen als kantoren, die minder zwaar moeten worden gemaakt, alsook aan de ordonnantie betreffende de leegstaande gebouwen die in concrete besluiten vertaald zal moeten worden. Ook die twee punten zijn belangrijk in de strijd tegen leegstand. De volksvertegenwoordiger zou graag ook daarvan de timing krijgen.

II. Algemene bespreking

Volgens de heer Michel Colson werkt het openbaar beheersrecht niet in de praktijk. De indieners van het oorspronkelijke voorstel streefden twee doelstellingen na : enerzijds zorgden ze voor extra waarborgen voor de financiële levensvatbaarheid van de operator en anderzijds bracht de tekst de nodige verduidelijkingen om dubbelzinnigheid over het tijdstip vanaf wanneer dat recht kan worden uitgeoefend, uit te sluiten.

Wat de methode betreft, vindt de volksvertegenwoordiger het beter dat men vertegenwoordigers van de OVM's, de OCMW's en de gemeenten rond de tafel brengt om na te gaan om welke redenen het openbaar beheersrecht niet werkt. Men had ook kunnen vergelijken met wat er in Vlaanderen en Wallonië gebeurt. Daarom verzoekt de spreker om hoorzittingen te houden. Zelfs als de meerderheid die mogelijkheid niet heeft gekozen, zal de MR-fractie amendementen indienen.

De heer Mohamed Daïf wil zijn persoonlijk standpunt over het openbaar beheersrecht uiteenzetten. Het zijn inderdaad de gemeenten die de eerste linie in de strijd tegen leegstand vormen. Als schepen in Molenbeek wijst de volksvertegenwoordiger erop dat de gemeenten niet genoeg middelen hebben om dat recht uit te oefenen. Er is personeel nodig om die regeling toe te passen : extra personeel voor stedenbouw en openbare werken om bestekken op te stellen, bezoeken ter plaatse af te leggen enz. Daarom vraagt de volksvertegenwoordiger het Gewest om financiële steun voor de gemeenten.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat hij de werkzaamheden niet wil vertragen. Het is inderdaad zo dat het openbaar beheersrecht werd ingevoerd toen de MR in de meerderheid zat en de heer Hutchinson staatssecretaris was.

une avancée. Ils pourront ainsi mieux estimer les coûts et ils devront ainsi moins agir à l'aveuglette.

Enfin, le droit de gestion publique n'est pas une recette miracle. C'est toutefois un instrument parmi d'autres pour faire face à la crise du logement où tous les instruments sont plus que jamais nécessaires. L'oratrice veut dès lors aussi plaider pour la mise en œuvre des autres mesures qui figurent dans l'accord de gouvernement. Rapidement mais sans précipitation afin de développer des instruments efficaces et applicables qui pourront être effectivement mis en œuvre sur le terrain. L'oratrice pense notamment à l'allègement des procédures d'expropriation dans le cas d'immeubles (de logements ou de bureaux) inoccupés ou insalubres, et à l'ordonnance sur les immeubles inoccupés qui devra aussi être traduite dans des arrêtés concrets. Ces deux points ont également leur importance dans la lutte contre les immeubles inoccupés. La députée souhaiterait également en connaître le timing.

II. Discussion générale

M. Michel Colson estime que le droit de gestion publique ne fonctionne pas. Les auteurs de la proposition initiale poursuivaient deux objectifs : d'une part, ils se donnaient des garanties supplémentaires pour la viabilité financière de l'opérateur, et d'autre part, le texte apportait les précisions visant à éviter toute ambiguïté sur le départ du délai.

Au point de vue de la méthode, le député aurait préféré que l'on mette autour de la table des représentants des SISF, des CPAS et des communes, pour identifier les raisons pour lesquelles le droit de gestion publique ne fonctionne pas. On aurait aussi pu voir quelles sont les expériences qui ont été menées en Flandre et en Wallonie. C'est pourquoi l'intervenant demande de procéder à des auditions. Même si la majorité n'a pas choisi cette voie-là, le groupe MR déposera des amendements.

M. Mohamed Daïf souhaite s'exprimer à titre personnel sur le droit de gestion publique. En effet, ce sont les communes qui sont en première ligne pour contrer le phénomène des immeubles inoccupés. En tant qu'échevin à Molenbeek, le député signale que les communes manquent de moyens pour réaliser ces opérations. Il faut du personnel qui s'occupe de mettre en œuvre ce dispositif : il faut du personnel supplémentaire à l'urbanisme, aux travaux publics, afin de réaliser des cahiers de charge, effectuer des visites sur place, etc. C'est pourquoi le député demande que ce soit la Région qui puisse venir en aide financièrement aux communes.

M. Vincent De Wolf signale qu'il ne souhaite pas retarder les travaux. Il est vrai que ce dispositif de droit de gestion publique a été mis en place avec le MR lorsque M. Hutchinson était secrétaire d'Etat. Mais la majorité

Geloofd de huidige meerderheid echt dat het zal verbeteren met deze tekst ? Men had er beter aan gedaan deskundigen uit Vlaanderen en Wallonië te horen, die zouden uitleggen hoe het openbaar beheersrecht in die twee Gewesten wordt uitgeoefend. Men had dat in een enkele vergadering kunnen doen zonder de werkzaamheden te vertragen.

De heer Fouad Ahidar feliciteert de indieners van de ordonnantie. Het is een goede zaak dat men de periode van negen jaar wenst te verlengen om de operatoren die het openbaar beheersrecht hebben uitgeoefend, de mogelijkheid te bieden om hun kosten te recupereren. De volksvertegenwoordiger vreest evenwel dat de thans voorgestelde wijziging niet volstaat om het openbaar beheersrecht daadwerkelijk te kunnen uitoefenen. Er zijn immers andere klippen die dat verhinderen, zoals de heer Daïf zopas onderstreept heeft. Daarom zou het volgens de spreker interessant geweest zijn om eerst de bestaande regeling te evalueren en de Vereniging van de Stad en de Gemeenten te horen, teneinde na te denken over hoe het wetgevend initiatief kan worden verbeterd.

De volksvertegenwoordiger vraagt ook waarom de OVM's geen gebruik mogen maken van die regeling door dat recht zelf uit te oefenen.

Mevrouw Fatoumata Sidibe vindt het openbaar beheersrecht een belangrijk instrument in de strijd tegen leegstand. Men dient evenwel de nodige afstand te nemen en zich af te vragen waarom het openbaar beheersrecht niet vaker wordt uitgeoefend. Daarom is de volksvertegenwoordigster het eens met de verzoeken om de actoren te velde te horen.

Wanneer men weet dat 6 % van de sociale woningen – 2.500 openbare woningen – leegstaat, kan men zich afvragen of de overheden niet het goede voorbeeld zouden moeten geven door eerst de leegstaande openbare woningen aan te pakken.

De heer Alain Hutchinson reageert op het verzoek om hoorzittingen van de fracties van de oppositie. Volgens de volksvertegenwoordiger zou er nog meer tijd verloren gaan met het organiseren van hoorzittingen, terwijl dit voorstel al maanden bestaat. Dit onderwerp werd al enkele maanden geleden besproken, onder meer in verband met de door mevrouw Fremault ingediende ordonnantie betreffende de leegstaande woningen. Als volksvertegenwoordiger is de spreker voorts van oordeel dat hij de situatie in de praktijk voldoende kent. Verschillende leden van deze commissie zijn eminente municipalisten en zouden hun standpunt kunnen meedelen : ze zouden de commissie dan kunnen uitleggen waarom het openbaar beheersrecht in de praktijk niet werkt. De spreker vindt dat er genoeg getalmd is. Als men de prefinanciering, het beheer door de OVM's en dit voorstel op elkaar afstemt, dan hebben de overheden alle troeven in handen om het openbaar beheersrecht in de praktijk uit te oefenen.

Mevrouw Bianca Debaets deelt mee dat de CD&V-fractie enthousiast is over deze tekst. Haar fractie is altijd

croit-elle vraiment qu'avec ce texte tout va mieux fonctionner ? Il eût mieux valu que l'on auditionne des experts de Flandre et de Wallonie qui auraient expliqué comment le droit de gestion publique a été mis en œuvre dans ces deux régions. Tout aurait pu être fait en une seule séance, sans retarder les travaux.

M. Fouad Ahidar félicite les auteurs de l'ordonnance. Il est positif que l'on prévoit d'allonger le délai de neuf ans, qui permettra ainsi aux opérateurs du droit de gestion publique de se rembourser des frais qu'ils ont consenti. Mais le député craint que la modification aujourd'hui proposée ne suffise pas à rendre effectif le droit de gestion publique. Il y a en effet d'autres écueils qui empêchent la prise en gestion publique, comme M. Daïf vient de le souligner. C'est pourquoi l'orateur estime qu'il aurait été intéressant d'évaluer d'abord le dispositif existant, et d'auditionner l'Association de la Ville et des Communes, afin de réfléchir à la manière de mieux légiférer aujourd'hui.

Le député souhaite également savoir pourquoi les AIS ne peuvent pas faire usage de ce dispositif en le mettant en œuvre elles-mêmes.

Mme Fatoumata Sidibe estime que cet outil est important pour lutter contre les immeubles inoccupés. Mais il convient de prendre le recul nécessaire afin de se demander pourquoi on ne fait pas davantage usage de ce droit de gestion publique. C'est pourquoi la députée rejoint les demandes visant à auditionner les acteurs de terrain.

Par ailleurs, quand on sait que 6 % des logements sociaux sont inoccupés, soit 2.500 logements publics, on peut se demander si les pouvoirs publics ne donneraient pas le bon exemple en ciblant prioritairement les logements inoccupés du domaine public.

M. Alain Hutchinson réagit à la demande d'auditions formulée par les groupes de l'opposition. Le député estime que l'organisation d'auditions ferait perdre encore du temps, alors que cette proposition existe déjà depuis des mois. Des discussions à ce sujet ont déjà eu lieu il y a quelques mois, notamment à propos de l'ordonnance sur les logements inoccupés déposée par Mme Fremault. Par ailleurs, en tant que député, l'orateur estime qu'il est suffisamment au courant de la situation sur le terrain. Au sein même de cette commission, plusieurs membres sont d'éminents municipalistes qui pourraient très bien donner leur avis : qu'ils expliquent à la commission pourquoi ce droit de gestion publique ne fonctionne pas. L'orateur estime qu'il ne faut pas traîner davantage. Si on aligne les dispositifs du préfinancement, de la gestion par les AIS, ainsi que cette proposition-ci, les pouvoirs locaux ont toutes les cartes en mains pour pouvoir lancer des opérations de prise en gestion publique.

Mme Bianca Debaets exprime l'enthousiasme du groupe CD&V à propos de ce texte. Son groupe a toujours été

voorzitter geweest van het openbaar beheersrecht als middel in de strijd tegen leegstaande woningen en als middel om het aantal sociale woningen te verhogen. Het aantal leegstaande woningen in Brussel is op 16.000 geraamd. Dit voorstel strekt ertoe het aantal leegstaande woningen fors te beperken. De volksvertegenwoordigster wijst erop dat er in Brussel slechts 38.000 sociale woningen zijn, terwijl er meer dan 30.000 gezinnen op de wachtlijst staan. Elke maatregel om die mensen een goedkope woning te bezorgen en het aantal leegstaande woningen te verminderen, wordt gesteund door de CD&V-fractie.

Volgens de volksvertegenwoordiger moet het wettelijke kader van het openbaar beheersrecht worden verbeterd. Het voorstel van ordonnantie draagt daartoe bij door de periode van negen jaar te verlengen met het aantal maanden die nodig zijn om de investerings- en beheerskosten te recupereren, zoals in Vlaanderen het geval is. Het eigendomsrecht dient evenwel ook te worden geëerbiedigd. Er moet een evenwicht zijn tussen het recht op een woning en het eigendomsrecht. Dat evenwicht wordt bereikt met deze ordonnantie, die erop toeziet dat de periode waarin een eigenaar zijn eigendomsrecht niet kan uitoefenen, niet overdreven lang duurt.

De heer Olivier de Clippele verwijst naar een artikel van de heer Nicolas Bernard, dat recent verschenen is in « Le Journal des Tribunaux » van 19 december 2009. Daarin staat dat 80 % van de leegstaande woningen behoren tot de privésector, terwijl 20 % behoort tot de openbare sector. Het ware interessant te weten waarom er verhoudingsgewijze meer leegstaande openbare woningen zijn dan privéwoningen gelet op het geringe aantal openbare woningen in Brussel. Voorts herinnert de volksvertegenwoordiger eraan dat er tijdens de vorige zittingsperiode een studie is gemaakt, door staatssecretaris Françoise Dupuis, over de oorzaken van de leegstand in de privésector. De spreker wenst een debat daarover. Voorts wijst hij erop dat de ordonnantie van 30 april 2009 een gewestelijke belasting invoert op de leegstand. Tegen die ordonnantie is thans beroep ingesteld bij het Grondwettelijk Hof: de federale regering heeft in dat kader een memorie opgesteld waarin zij lijkt te stellen dat het Gewest niet bevoegd is om op dat vlak wetgevend op te treden. Om al die redenen, wenst de spreker het debat te verruimen en hoorzittingen te houden over de leegstand.

Mevrouw Céline Fremault is het niet eens met de bewering dat het openbaar beheersrecht een totale mislukking is. Gemeenten zoals Brussel-Stad, Schaarbeek of Ukkel hebben eigenaars al bedreigd met de uitoefening van het openbaar beheersrecht en die eigenaars hebben gereageerd, precies om te voorkomen dat dat recht wordt uitgeoefend. Alleen al om die reden, is de volksvertegenwoordiger van mening dat de regeling doeltreffend is omdat ze ontradend werkt.

De heer Alain Hutchinson is het eens met de woorden van mevrouw Fremault. Het is in de eerste plaats een ontrendend middel veeleer dan een middel om het beheer over te nemen. Voorts is het een middel naast vele andere. De

partisan du droit de gestion publique comme dispositif de lutte contre les logements inoccupés, et d'extension du patrimoine de logements sociaux. On a estimé que le nombre de logements inoccupés à Bruxelles s'élevait à 16.000. Cette proposition vise à réduire d'une manière drastique le nombre de ces logements inoccupés. La députée rappelle qu'il n'y a à Bruxelles que 38.000 logements sociaux, alors que la liste d'attente dépasse les 30.000 ménages en attente. Chaque mesure qui peut donner aux gens un logement bon marché et contribuer à diminuer le nombre de logements inoccupés, a l'appui du CD&V.

La députée estime qu'il faut améliorer le cadre législatif du droit de gestion publique, ce que va contribuer à faire cette proposition d'ordonnance, en augmentant la durée de neuf ans du nombre de mois nécessaires afin de récupérer les coûts d'investissement et de gestion, comme cela se fait en Flandre. Mais il faut également préserver le droit de propriété. Il faut un équilibre entre le droit au logement et le droit de propriété. Or, cet équilibre est atteint par cette ordonnance, qui veille à ne pas exagérer la durée pendant laquelle un propriétaire est privé de son droit de propriété.

M. Olivier de Clippele cite un article de M. Nicolas Bernard, récemment paru dans le Journal des Tribunaux du 19 décembre 2009, expliquant qu'à Bruxelles, 80 % des logements inoccupés appartiennent au secteur privé, tandis que 20 % appartiennent au secteur public. Il aurait été intéressant de savoir pourquoi il y a proportionnellement plus de logements inoccupés dans le domaine public que dans le secteur privé, compte tenu de la faible proportion de logements publics à Bruxelles. Par ailleurs, le député rappelle également qu'une étude a été réalisée sous la législature précédente par la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis sur les causes de l'inoccupation dans le secteur privé. L'orateur souhaiterait un débat à ce sujet. Enfin, l'ordonnance du 30 avril 2009 institue une taxation régionale sur l'inoccupation. Cette ordonnance fait l'objet aujourd'hui d'un recours devant la Cour constitutionnelle: or le gouvernement fédéral a remis un mémoire en intervention, qui semble dire qu'il n'entre pas dans les compétences de la Région de légiférer dans ce domaine. Pour toutes ces raisons, l'intervenant souhaiterait élargir le débat en organisant des auditions sur l'inoccupation.

Mme Céline Fremault s'insurge lorsqu'elle entend dire que le droit de gestion publique est un échec total. Des communes comme Bruxelles-Ville, Schaerbeek ou Uccle ont déjà menacé des propriétaires du droit de gestion publique, et ces propriétaires ont réagi, précisément pour éviter la prise en gestion publique. Rien que pour cette raison, la députée estime que ce dispositif est efficace de par sa puissance dissuasive.

M. Alain Hutchinson s'inscrit dans les propos de Mme Fremault: il s'agit davantage d'un outil de dissuasion que d'un outil de réquisition. Par ailleurs, il s'agit d'un outil parmi tant d'autres. Le député accepterait volontiers de par-

volksvertegenwoordiger zou graag deelnemen aan een ruim debat over de leegstand, maar dat is vandaag niet aan de orde. Het gaat erom een concreet probleem op te lossen. We mogen de zaak dus niet laten doodbloeden.

De heer Vincent De Wolf zegt dat hij niet akkoord is met het standpunt van de heer Hutchinson.

De heer Alain Maron zegt dat de tekst die vandaag wordt voorgelegd geen einde maakt aan het debat over de leegstaande woningen of zelfs niets aan dat over het openbaar beheersrecht. Die regeling zal noodzakelijkerwijze moeten worden geëvalueerd. Deze tekst en amendementen worden niet *in abstracto* ingediend. De Vereniging van de Stad en de Gemeenten heeft een gedetailleerde tekst bezorgd die gepubliceerd is en al geruime tijd bekend is. Met al die opmerkingen is rekening gehouden voor het opstellen van de tekst van vandaag, die ook voortvloeit uit hetgeen er in de twee andere Gewesten is gebeurd.

Staatssecretaris Christos Doulkeridis dankt de indieners voor het voorstel. Het was inderdaad nodig om de basistekst te verbeteren. De Vereniging van de Stad en de Gemeenten, alsook de verenigingssector, die vertegenwoordigd zijn in de Adviesraad voor de Huisvesting, hebben over de kwestie immers al een standpunt ingenomen. De voorstellen die vandaag worden gedaan vloeien voort uit die adviezen. Het is duidelijk dat de regeling, net zoals alle gewestelijke regelingen, moet worden geëvalueerd. Andere Gewesten, zoals Vlaanderen, hebben hun tekst al gewijzigd, zoals mevrouw Debaets heeft onderstreept. Dat is de reden waarom de staatssecretaris dit parlementair initiatief, dat ertoe strekt om de regeling nog beter te maken, steunt.

Het openbaar beheer nemen is niet het ultieme doel. Het is wel de bedoeling om de woningen niet langer te laten leegstaan. In Wallonië, inzonderheid in La Louvière, heeft die maatregel de eigenaars ertoe aangezet om zich weer met hun eigendom bezig te houden. Men moet blijven vooruitzien : wij moeten handelen maar terzelfder tijd ook nadenken. Vandaar dat het belangrijk is om deze regeling continu te evalueren, in overleg met de actoren van de sector. In voorkomend geval, houdt de staatssecretaris zich het recht voor om een ontwerp in te dienen om de regeling nog beter te maken.

III. Procedurekwesties

De voorzitter brengt het voorstel van de heer Michel Colson om hoorzittingen over de kwestie te houden alvorens de bespreking voort te zetten, in stemming.

Stemming

Het voorstel om hoorzittingen te houden wordt verworpen met 7 stemmen tegen 6.

participer à un large débat sur l'inoccupation, mais la question n'est pas là aujourd'hui : il s'agit de régler un problème concret. Il est donc inutile de « noyer le poisson ».

M. Vincent De Wolf exprime son désaccord avec le point de vue soutenu par M. Hutchinson.

M. Alain Maron estime que le texte ici présenté ne ferme pas le débat sur les logements inoccupés, ou même sur le droit de gestion publique. Ce dispositif devra nécessairement être évalué. Mais ce texte et les amendements ne sont pas déposés ici *in abstracto*. L'Association de la Ville et des Communes a bien remis un texte circonstancié, qui a été publié et est connu depuis longtemps, et il a été tenu compte de toutes ses remarques pour la rédaction du texte ici présenté, qui découle également de ce qui se fait dans les deux autres régions.

Le secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis remercie les auteurs de la proposition. Il était en effet nécessaire d'améliorer le texte de base. Effectivement, l'association de la Ville et des communes, ainsi que le secteur associatif, notamment présents au Conseil consultatif du Logement, s'étaient déjà exprimés sur cette question. Les propositions présentées aujourd'hui découlent de ces avis. Il est clair qu'une évaluation de ce dispositif, comme de toutes les législations régionales, doit être réalisée. D'autres régions, comme la Flandre, ont déjà apporté des modifications à leur texte, comme vient de le rappeler Mme Debaets. C'est pourquoi le secrétaire d'Etat soutient cette initiative parlementaire qui vise à améliorer encore davantage le dispositif.

La prise en gestion publique n'est pas l'objectif ultime, le but est que les logements ne soient plus inoccupés. En Wallonie, à La Louvière notamment, c'est surtout l'incitant qui a poussé les propriétaires à reprendre leur bien en charge. Il convient de rester dans une logique prospective : il nous faut agir, mais réfléchir en même temps. C'est pourquoi il est important d'évaluer cette législation de manière continue, en concertation avec les acteurs du secteur. Le cas échéant, le secrétaire d'Etat se réserve le droit de déposer un projet visant à améliorer encore davantage le dispositif.

III. Questions de procédure

Le président met au vote la proposition de M. Michel Colson visant à organiser des auditions sur le sujet, préalablement à la poursuite de la discussion.

Vote

La proposition visant à organiser des auditions est rejetée par 7 voix contre 6.

IV. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen met 14 stemmen tegen 1.

Amendement nr. 4

De heer Vincent De Wolf stelt zijn amendement nr. 4 voor en verantwoordt het. Het amendement strekt ertoe om een artikel *1bis* is in te voegen. De spreker is immers van oordeel dat men het openbaar beheersrecht moet beginnen toe te passen op de openbare woningen. Het zou immers niet eerlijk zijn om bij voorrang de privésector aan te pakken terwijl er verhoudingsgewijze meer woningen leegstaan die eigendom zijn van de openbare sector.

De heer Alain Hutchinson zegt dat de ontworpen ordonnantie bedoeld is voor alle woningen, ongeacht het openbare of privéwoningen zijn. Men mag de openbare sector niet stigmatiseren. Het is beter dat men de tekst zo laat.

De heer Vincent De Wolf zegt dat hij als burgemeester van zijn gemeente de leegstaande woningen die eigendom zijn van het OCMW van Brussel al heeft willen belasten. Er is hem toen geantwoord dat twee overheden van hetzelfde niveau geen dwingende maatregelen konden nemen, de ene tegen de andere. Hoe kan men dan het openbaar beheersrecht concreet toepassen op de openbare sector ?

De staatssecretaris zegt dat het openbaar beheersrecht op dezelfde manier moet kunnen worden toegepast voor de privésector én voor de openbare sector. Het Grondwettelijk Hof heeft zich daarover uitgesproken en onderstreept dat er geen hiërarchie is tussen twee overheden die dwingende maatregelen zouden nemen, de ene tegen de andere.

Stemming

Amendement nr. 4 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 6.

Artikel 2

Amendement nr. 5

De heer Vincent De Wolf dient het amendement in en verantwoordt het. Het voorziet in een termijn van zes

IV. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté par 14 voix contre 1.

Amendement n° 4

M. Vincent De Wolf présente et justifie son amendement n° 4, visant à insérer un article *1bis*. L'orateur estime important de commencer à appliquer le droit de gestion publique aux logements du secteur public. Il serait en effet inéquitable de s'attaquer en priorité au secteur privé, alors que le nombre de logements vides dans le secteur public est proportionnellement plus important.

M. Alain Hutchinson répond que l'ordonnance en projet s'adresse à l'ensemble des logements, qu'ils soient publics ou privés. Il ne faut pas stigmatiser le secteur public. Il vaut mieux que le texte reste en état.

M. Vincent De Wolf explique qu'en tant que bourgmestre de sa commune, il a déjà voulu taxer des immeubles à l'abandon appartenant au CPAS de Bruxelles : il lui a été répondu que deux pouvoirs publics de même niveau ne pouvaient pas prendre de mesure de coercition l'un par rapport à l'autre. Comment peut-on dès lors envisager d'appliquer concrètement le droit de gestion publique au secteur public ?

Le secrétaire d'Etat confirme qu'il n'est pas contestable que le droit de gestion publique doit pouvoir fonctionner de la même manière pour le secteur privé et le secteur public. La Cour constitutionnelle s'est exprimée à ce sujet et a souligné qu'il n'y a pas de hiérarchie entre deux pouvoirs publics qui s'appliqueraient des mesures coercitives l'un envers l'autre.

Vote

L'amendement n° 4 est rejeté par 9 voix contre 6.

Article 2

Amendement n° 5

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, qui prévoit un délai de six mois entre la notification du droit

maanden tussen de kennisgeving van het voornemen om het openbaar beheersrecht uit te oefenen en de daadwerkelijke uitoefening. Er zijn immers twee grote hypothesen waarin een woning blijft leegstaan : enerzijds privéspeculatie, die de MR-fractie wenst te voorkomen, en anderzijds de persoonlijke redenen van bejaarden om bijvoorbeeld een woning die ze niet bewonen, niet te verhuren. Om die laatste reden is zo'n termijn wenselijk.

Amendement nr. 1

De heer Alain Maron dient het amendement in en verantwoordt het. Het strekt ertoe dat het openbaar beheersrecht kan worden uitgeoefend na de periode van negen jaar als de operator zijn investering niet heeft kunnen recupereren met de huurgelden. Het openbaar beheersrecht blijft zo lang als nodig van kracht om de investering te recupereren. De oorspronkelijke tekst kon de indruk wekken dat er automatisch een nieuwe periode van negen jaar inging. Dat is niet juist.

De heer Olivier de Clippele vraagt wat er gebeurt als de huurprijzen altijd lager blijven dan de kosten. Dan zou er nooit een einde komen aan de uitoefening van het openbaar beheersrecht.

De heer Alain Maron antwoordt dat het geval dat de heer de Clippele aanhaalt zuiver theoretisch is : het bedrag voor de renovatie van een woning wordt begrensd op 50.000 euro volgens het besluit van de regering van 30 november 2006 dat de toepassing van het openbaar beheersrecht regelt. De volksvertegenwoordiger ziet niet in welke kosten dat plafond aanzienlijk zouden kunnen verhogen.

De heer Vincent De Wolf wijst er op dat de bovengrens van 50.000 euro per woning een bovengrens is die de financiering, door de overheid, van de renovatie beperkt. Niets verhindert de operator echter om die grens te doorbreken en met eigen middelen te financieren.

Als men in de kosten *prorata temporis* het salaris verreken van de ambtenaar die het dossier behandelt, dan dreigen de kosten de pan uit te rijzen en loopt de eigenaar het gevaar dat hij een goed dat in openbaar beheer is genomen nooit meer terugkrijgt; met andere woorden, dit amendement komt erop neer dat men een soort van verdoken permanente onteigening invoert.

De heer Alain Hutchinson herinnert eraan dat het Fonds leningen toekent. Het zal dus verbazingwekkend zijn dat de gemeenten nog meer investeren bovenop hun terugbetalingsverplichtingen die ze moeten nakomen. Bovendien zijn de investeringen slechts bedoeld om zich in overeenstemming te stellen met de regelgeving. Het is niet de bedoeling om over te gaan tot een volledige renovatie.

de gestion publique et l'exercice de ce droit. Il y a en effet deux grandes hypothèses où un logement est laissé vide : d'une part, la spéculation privée, ce que le groupe MR veut éviter, et d'autre part, les raisons personnelles qu'ont des personnes âgées, par exemple, pour ne pas relouer un bien qu'elles n'occupent pas. C'est pour cette dernière raison qu'il est souhaitable de prévoir un tel délai.

Amendement n° 1

M. Alain Maron présente et justifie cet amendement, dont l'idée est de permettre que le droit de gestion publique puisse se prolonger au-delà des neuf ans si l'opérateur n'a pas reçu suffisamment d'argent en loyers pour récupérer sa mise. Le droit de gestion publique ne perdurera que pour le temps nécessaire à se rembourser. Le texte initial pouvait laisser penser qu'il y avait automatiquement une nouvelle période de neuf ans qui s'ouvrirait, ce qui est erroné.

M. Olivier de Clippele demande ce qui arrive si les loyers sont toujours inférieurs aux frais, et ceci de manière récurrente. Ainsi, on ne mettrait jamais fin à un droit de gestion publique.

M. Alain Maron répond que le cas évoqué par M. de Clippele est un cas purement théorique : le montant pour la rénovation d'un logement est plafonné à 50.000 euros, selon l'arrêté du gouvernement du 30 novembre 2006 mettant en œuvre le droit de gestion publique. Le député ne voit pas le genre de frais qui pourrait augmenter de manière significative ce plafond.

M. Vincent De Wolf fait remarquer que ce plafond de 50.000 euros par logement est un plafond limitant le financement par les pouvoirs publics de la rénovation. Mais rien n'empêche l'opérateur de dépasser ce plafond et de le payer sur fonds propres.

Ainsi, dans les frais, si on calcule au *prorata temporis* le salaire du fonctionnaire qui traite le dossier, cela risque de faire exploser les coûts, engendrant ainsi le risque pour le propriétaire de ne jamais récupérer un bien pris en gestion publique : en d'autres termes, cet amendement revient à créer une sorte d'expropriation permanente déguisée.

M. Alain Hutchinson rappelle que le Fonds fait des prêts. Il serait étonnant que les communes investissent au-delà de la possibilité qu'elles auraient d'honorer leurs remboursements. Par ailleurs, les investissements ne consistent qu'en une mise en conformité, il ne s'agit pas de procéder à une rénovation totale.

Amendement nr. 6

De heer Olivier de Clippele stelt zijn amendement voor en verantwoordt het : ingeval van verkoop, moeten de mogelijke kopers ingelicht worden over de schulden die er nog moeten worden vereffend.

Stemmingen

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

De amendementen nrs 5 en 6 worden verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Artikel 2, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 2

De heer Alain Maron dient het amendement in en verantwoordt het. Het is de bedoeling om de openbare instanties ertoe aan te sporen om de regeling toe te passen, door de mogelijkheid te bieden om het openbaar beheersrecht concreet uit te oefenen via sommige verenigingen die al op het terrein actief zijn en die opgesomd zijn in de ordonnantie van 30 april 2009 betreffende het belasting van de leegstaand. Het zou mogelijk moeten zijn dat die verenigingen zich rechtstreeks tot de gemeente richten om deze in te lichten over een woning waarvan men veronderstelt dat ze leegstaat. Het komt het gemeentebestuur dan toe om zijn optreden of zijn passiviteit binnen een zekere termijn te verantwoorden.

Het is trouwens niet verboden om een denkoefening te houden over en een evaluatie te maken van de manier waarop er met de verenigingen wordt samengewerkt. Er moet immers een evenwicht worden gevonden tussen, enerzijds, het feit dat het optreden van de verenigingen een positieve invloed heeft op de werkelijke uitoefening van het recht op huisvesting, zoals men gedaan heeft met de SWB's door een openbare instantie de mogelijkheid te bieden om hun het beheer van een woning die in openbaar beheer is genomen toe te vertrouwen en, anderzijds, de manier waarop de openbare controle op de toepassing van de regeling geschiedt.

De heer Vincent De Wolf heeft *in illo tempore* gewezen op het probleem dat de MR heeft met die georganiseerde verklanking. Het feit dat de verenigingen een nog grote inbreng hebben is nog erger. Trouwens, een termijn opnemen in een regeling is heel gevaarlijk : waarom een termijn van drie maanden ? Welke straffen zijn er als die niet wordt nageleefd ?

De heer Olivier de Clippele merkt op dat artikel 23*duodecies* van de Huisvestingscode de betrokken verenigingen

Amendement n° 6

M. Olivier de Clippele présente et justifie cet amendement, par la nécessité, en cas de vente, d'informer des acheteurs potentiels de la dette qui reste à courir.

Votes

L'amendement n° 1 est adopté par 10 voix contre 5.

Les amendements n^{os} 5 et 6 sont rejetés par 10 voix contre 5.

L'article 2, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 5.

Amendement n° 2

M. Alain Maron présente et justifie cet amendement, dont l'idée est de motiver les pouvoirs publics à activer le dispositif, en permettant l'activation du droit de gestion publique par le biais de certaines associations qui sont déjà actives sur le terrain, et qui ont été définies par l'ordonnance du 30 avril 2009 sur la taxation des logements inoccupés. Il faudrait que ces mêmes associations puissent s'adresser directement à la commune pour l'informer qu'il y a un logement présumé inoccupé. Il appartient alors au pouvoir communal de justifier de son action ou de son inaction dans un certain délai.

Par ailleurs, il n'est pas exclu d'ouvrir une réflexion et une évaluation sur la manière dont on fonctionne avec ces associations. Il convient en effet de trouver un équilibre entre, d'une part, la reconnaissance de l'action associative sur l'effectivité du droit au logement, comme on l'a fait avec les AIS en permettant à un pouvoir public de leur confier la gestion d'un logement pris en gestion publique, et, d'autre part, la manière de s'assurer d'un contrôle public sur le dispositif.

M. Vincent De Wolf a déjà signalé *in illo tempore* tout le malaise qu'éprouve le groupe MR par rapport à cette délation organisée. Le fait de renforcer ces associations dans ce rôle est encore pire. Par ailleurs, placer un délai dans un dispositif législatif est quelque chose de très dangereux : quand on place un délai de trois mois, quelle en est la raison ? Quelles sont les sanctions au non-respect de ce délai ?

M. Olivier de Clippele signale que l'article 23*duodecies* du Code du Logement permet aux associations en question

de mogelijkheid biedt de procedure voor een belasting op onbewoonde gebouwen in gang te zetten. Dit amendement biedt dezelfde verenigingen echter de mogelijkheid om voor dezelfde gebouwen eveneens het openbaar beheersrecht in te stellen. Kunnen zij tegelijk gebruik maken van die twee mogelijkheden ?

De heer Alain Maron antwoordt dat de verenigingen inderdaad de twee opdrachten kunnen vervullen. Logischerwijs zullen zij eerst de gemeente verwittigen opdat die het openbaar beheersrecht concreet aanwendt en, als dat mislukt, zullen ze zich vervolgens wenden tot het Gewest om de belasting te heffen. Dat lijkt de logische werkwijze.

De heer Alain Hutchinson protesteert heftig tegen het feit dat de heer De Wolf de term verklikking gebruikt; het is enkel de bedoeling aan actieve en erkende verenigingen het recht te geven de *ad hoc* gemeentedienst op de hoogte te brengen. Het gaat hier niet over verklikking.

Stemming

Amendement nr. 2, tot invoeging van een nieuw artikel *2bis*, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 3

De heer Alain Maron stelt dit amendement voor en verantwoordt het. Het is inderdaad moeilijk het openbaar beheersrecht uit te oefenen zonder toegang te hebben gehad tot de betrokken plaats. Het amendement beoogt dat de plaats eerst wordt bezocht, alvorens het openbaar beheersrecht wordt uitgeoefend.

Stemming

Amendement nr. 3, tot invoeging van een nieuw artikel *2ter*, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

Artikel 3

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 3 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

V. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie

Het voorstel van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt in zijn geheel aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

d'actionner la procédure de taxation des immeubles inoccupés. Or cet amendement permet ici à ces mêmes associations, pour les mêmes immeubles, d'actionner également le droit de gestion publique. Peuvent-elles faire les deux en même temps ?

M. Alain Maron répond que ces associations peuvent en effet remplir les deux missions. Ce qu'elles feront en toute logique, c'est d'abord prévenir la commune, afin que celle-ci mette en œuvre le droit de gestion publique, puis, en cas d'échec, s'adresser à la Région pour mettre en œuvre la taxation. C'est ce qui semble logique.

M. Alain Hutchinson s'insurge quant au terme de délation utilisé par M. De Wolf : il s'agit seulement de reconnaître à des associations actives et agréées, le droit de prévenir le service communal *ad hoc*. Il ne s'agit pas ici de délation.

Vote

L'amendement n° 2, insérant un article *2bis* nouveau, est adopté par 10 voix contre 5.

Amendement n° 3

M. Alain Maron présente et justifie cet amendement. Il est en effet difficile d'activer le droit de gestion publique sans avoir accédé au lieu concerné. L'amendement vise à permettre une visite préalable avant la prise en gestion publique.

Vote

L'amendement n° 3, insérant un article *2ter* nouveau, est adopté par 10 voix contre 5.

Article 3

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 3 est adopté par 10 voix contre 5.

V. Vote sur l'ensemble de la proposition d'ordonnance

L'ensemble de la proposition d'ordonnance, telle qu'amendée, est adoptée par 10 voix contre 5.

– Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.

De Rapporteur,

Michel COLSON

De Voorzitter,

Olivier de CLIPPELE

– Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.

Le Rapporteur,

Michel COLSON

Le Président,

Olivier de CLIPPELE

VI. Tekst aangenomen door de commissie

Artikel 1

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

Artikel 2

Artikel 21, § 2, eerste lid, van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Vanaf de in § 1 bedoelde kennisgeving, is de openbaar vastgoedbeheerder bevoegd voor het voorlopige beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om er de vereiste werken met het oog op de verhuring uit te voeren en om ze gedurende negen jaar te verhuren onder de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VII van deze Code.

De in het vorige lid bedoelde periode van negen jaar kan verlengd worden met het aantal maanden dat nodig is opdat de huurgelden berekend volgens de bepalingen van artikel 19, derde lid, 1° alle kosten dekken die voortvloeien uit het openbaar beheersrecht en bedoeld in artikel 19, derde lid, 4°, als de openbare vastgoedbeheerder, op het einde van die periode van negen jaar, die kosten niet is terugbetaald, hetzij door de inning van huurgelden zoals vermeld in § 3, hetzij door de terugbetaling van het saldo van die kosten door de houder van zakelijke rechten zoals bedoeld in artikel 22, § 1. ».

Artikel 3 (nieuw)

Tussen artikel 18 en artikel 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, wordt een artikel 18*bis* ingevoegd, luidend :

« Art. 18*bis*. – De verenigingen bedoeld in artikel 23*duodecies*, § 2, kunnen, bij aangetekende brief aan het gemeentebestuur van het grondgebied waarop de woning is gelegen of aan de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk V van titel III van de Huisvestingscode, de klacht bedoeld in dezelfde bepaling indienen. In dat geval en binnen drie maanden na de ontvangst van de klacht, licht het gemeentebestuur of de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk V van titel III van de Huisvestingscode de vereniging in over het gevolg dat daaraan gegeven is en inzonderheid, in voorkomend geval, over een proces-verbaal van vaststelling en over het uitvoeren van de maatregelen waarin voorzien in dit hoofdstuk en de bepalingen waarin voorzien in artikel 23*duodecies*. Die mededeling bevat de verantwoording van het standpunt van

VI. Texte adopté par la commission

Article 1^{er}

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

Article 2

L'article 21, § 2, alinéa 1^{er} de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est remplacé par la disposition suivante :

« A dater de la notification visée au § 1^{er}, l'opérateur immobilier public dispose de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté d'effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location et de louer le bien pendant neuf ans, aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VII du présent Code.

La période de neuf ans visée à l'alinéa précédent peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers calculés selon les dispositions prévues à l'article 19, alinéa 3, 1°, couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion publique visés à l'article 19, alinéa 3, 4°, lorsque, au terme de cette période de neuf ans, l'opérateur immobilier public n'a pas été remboursé de ces frais, soit par la perception des loyers comme indiqué au § 3, soit par le remboursement par le titulaire de droits réels du solde de ces frais, comme prévu à l'article 22, § 1^{er}. ».

Article 3 (nouveau)

Entre l'article 18 et l'article 19 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, est inséré un article 18*bis* rédigé comme suit :

« Art. 18*bis*. – Les associations visées à l'article 23*duodecies*, § 2, peuvent adresser, par courrier recommandé à l'administration communale sur le territoire de laquelle se trouve le logement ou au service chargé du contrôle du respect du chapitre V du titre III du Code du Logement, la plainte visée à la même disposition. Dans cette hypothèse, dans les trois mois de la réception de la plainte, l'administration communale ou le service chargé du contrôle du respect du chapitre V du titre III du Code du Logement informe l'association de la suite qui y a été réservée et, notamment, le cas échéant, de l'existence d'un procès-verbal de constat et de la mise en œuvre des dispositions prévues au présent chapitre et des dispositions prévues à l'article 23*duodecies*. Cette communication inclut la motivation de l'attitude de l'administration communale ou du service

het gemeentebestuur of van de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk V van titel III van de Huisvestingscode. ».

Artikel 4 (nieuw)

In het tweede lid van artikel 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode worden de woorden « voor of na de kennisgeving bedoeld in het voorgaande lid » ingevoegd tussen de woorden « Nieuwe Gemeentewet » en de woorden « de woning ».

Artikel 5 (oud artikel 3)

Deze ordonnantie treedt in werking tien dagen nadat ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. Haar bepalingen zijn enkel van toepassing op de procedures met het oog op openbaar beheer die na de inwerkingtreding van de ordonnantie in gang zijn gezet bij het aangetekend schrijven bedoeld in artikel 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

chargé du contrôle du respect du chapitre V du titre III du Code du Logement. ».

Article 4 (nouveau)

A l'article 19 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, au deuxième alinéa, les mots : « avant comme après la communication prévue à l'alinéa précédent, » sont insérés entre les mots « de la nouvelle loi communale » et les mots « les agents inspecteurs ».

Article 5 (ancien article 3)

Cette ordonnance entre en vigueur dix jours après sa publication au *Moniteur belge*. Ses dispositions ne sont applicables qu'aux procédures de prise en gestion publique initiées, par le courrier recommandé prévu à l'article 19 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, après l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

VII. Amendementen

Nr. 1 (van de heren Alain HUTCHINSON, Alain MARON, mevr. Céline FREMAULT, mevr. Bianca DEBAETS en mevr. Elke VAN den BRANDT)

Artikel 2

Artikel 2, derde lid, te vervangen door volgende bepaling :

« De in het vorige lid bedoelde periode van negen jaar kan verlengd worden met het aantal maanden dat nodig is opdat de huurgelden berekend volgens de bepalingen van artikel 19, derde lid, 1° alle kosten dekken die voortvloeien uit het openbaar beheersrecht en bedoeld in artikel 19, derde lid, 4°, als de openbare vastgoedbeheerder, op het einde van die periode van negen jaar, die kosten niet is terugbetaald, hetzij door de inning van huurgelden zoals vermeld in § 3, hetzij door de terugbetaling van het saldo van die kosten door de houder van zakelijke rechten zoals bedoeld in artikel 22, § 1. »

VERANTWOORDING

Het amendement heeft tot doel de rechtszekerheid te verhogen door te zorgen voor meer evenredigheid tussen de duur van het in openbaar beheer nemen in het kader van de verdediging van het recht op wonen enerzijds, en van het genot van een goed in het kader van de uitoefening van het eigendomsrecht anderzijds.

Nr. 2 (van de heren Alain HUTCHINSON, Alain MARON, mevr. Céline FREMAULT, mevr. Bianca DEBAETS en mevr. Elke VAN den BRANDT)

Artikel 2bis (nieuw)

Een nieuw artikel 2bis in te voegen, luidend :

« Tussen artikel 18 en artikel 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, wordt een artikel 18bis ingevoegd, luidend :

« Art. 18bis. – De verenigingen bedoeld in artikel 23duodécies, § 2, kunnen, bij aangetekende brief aan het gemeentebestuur van het grondgebied waarop de woning is gelegen of aan de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk V, titel III van de Huisvestingscode, de klacht bedoeld in dezelfde bepaling indienen. In dat geval en binnen drie maanden na de ontvangst van de klacht, licht het gemeentebestuur of de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk V, titel III van de Huisvestingscode de vereniging in over het gevolg dat daaraan gegeven is en inzonderheid, in voorkomend geval, over een proces-

VII. Amendements

N° 1 (de MM. Alain HUTCHINSON, Alain MARON, Mmes Céline FREMAULT, Bianca DEBAETS et Elke VAN den BRANDT)

Article 2

Remplacer l'alinéa 3 par la disposition suivante :

« La période de neuf ans visée à l'alinéa précédent peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers calculés selon les dispositions prévues à l'article 19, alinéa 3, 1°, couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion publique visés à l'article 19, alinéa 3, 4°, lorsque, au terme de cette période de neuf ans, l'opérateur immobilier public n'a pas été remboursé de ces frais, soit par la perception des loyers comme indiqué au § 3, soit par le remboursement par le titulaire de droits réels du solde de ces frais, comme prévu à l'article 22, § 1^{er}. »

JUSTIFICATION

L'amendement vise à accroître la sécurité juridique en assurant une meilleure proportionnalité entre la durée de la prise en gestion publique nécessaire dans le cadre de la défense du droit au logement, d'une part, et la jouissance d'un bien dans le cadre de l'exercice du droit de propriété, d'autre part.

N° 2 (de MM. Alain HUTCHINSON, Alain MARON, Mmes Céline FREMAULT, Bianca DEBAETS et Elke VAN den BRANDT)

Article 2bis (nouveau)

Insérer un article 2bis nouveau rédigé comme suit :

« Entre l'article 18 et l'article 19 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, est inséré un article 18bis rédigé comme suit :

« Art. 18bis. – Les associations visées à l'article 23duodécies, § 2, peuvent adresser, par courrier recommandé à l'administration communale sur le territoire de laquelle se trouve le logement ou au service chargé du contrôle du respect du chapitre V, titre III du Code du Logement, la plainte visée à la même disposition. Dans cette hypothèse, dans les trois mois de la réception de la plainte, l'administration communale ou le service chargé du contrôle du respect du chapitre V, titre III du Code du Logement informe l'association de la suite qui y a été réservée et, notamment, le cas échéant, de l'existence d'un procès-verbal de constat

verbaal van vaststelling en over het uitvoeren van de maatregelen waarin voorzien in dit hoofdstuk en de bepalingen waarin voorzien in artikel 23duodecies. Die mededeling bevat de verantwoording van het standpunt van het gemeentebestuur of van de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk V, titel III van de Huisvestingscode. ». ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 3 (van de heren Alain HUTCHINSON, Alain MARON, mevr. Céline FREMAULT, mevr. Bianca DEBAETS en mevr. Elke VAN den BRANDT)

Artikel 2ter (nieuw)

Een nieuw artikel 2ter in te voegen, luidend :

« In het tweede lid van artikel 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode worden de woorden « voor of na de kennisgeving bedoeld in het voorgaande lid » ingevoegd tussen de woorden « Nieuwe Gemeentewet » en de woorden « de woning ». ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe een openbaar vastgoedbeheerder de mogelijkheid te geven een leegstaande woning te bezoeken, ook voordat deze beheerder een de houder van zakelijke rechten heeft voorgesteld om gebruik te maken van het openbaar beheersrecht op het goed, zoals bedoeld in het eerste lid van hetzelfde artikel. Dit bezoek dat afgelegd wordt in aanwezigheid van de gewestelijke inspectiedienst moet de beheerder de mogelijkheid bieden om de staat van het goed te bepalen en dus de haalbaarheid en de voorwaarden van het beheer. Na dit bezoek zal een gemeente eventueel kiezen voor een sanctie, krachtens haar belastingverordening of krachtens de gewestelijke wetgeving.

Nr. 4 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Michel COLSON)

Artikel 1bis

Een artikel 1bis in te voegen, luidend :

« In artikel 19, eerste lid, van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, worden de

et de la mise en œuvre des dispositions prévues au présent chapitre et des dispositions prévues à l'article 23duodecies. Cette communication inclut la motivation de l'attitude de l'administration communale ou du service chargé du contrôle du respect du chapitre V, titre III du Code du Logement. ». ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 3 (de MM. Alain HUTCHINSON, Alain MARON, Mmes Céline FREMAULT, Bianca DEBAETS et Elke VAN den BRANDT)

Article 2ter (nouveau)

Insérer un article 2ter nouveau rédigé comme suit :

« A l'article 19 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, au second alinéa, les mots : « avant comme après la communication prévue à l'alinéa précédent, » sont insérés entre les mots « de la nouvelle loi communale » et les mots « les agents inspecteurs ». ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à permettre à un opérateur immobilier public de visiter un logement inoccupé en ce compris avant que cet opérateur propose au titulaire de droits réels de faire usage du droit de gestion publique sur le bien, comme prévu au 1er alinéa du même article. Cette visite, réalisée en présence du Service d'inspection régionale, doit permettre à l'opérateur de déterminer l'état du bien, et donc la faisabilité et les conditions de la prise en gestion. A l'issue de cette visite, une commune opérera éventuellement pour la voie de la sanction, à travers son règlement-taxe ou du dispositif régional.

N° 4 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Michel COLSON)

Article 1^{er}bis

Insérer un article 1^{er}bis rédigé comme suit :

« A l'article 19, premier alinéa, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, il

woorden « *te beginnen met de woningen die eigendom zijn van de overheid* » in fine toegevoegd. ».

VERANTWOORDING

Het is duidelijk het aantal leegstaande woningen die eigendom zijn van de overheid proportioneel hoger is dan het aantal leegstaande woningen die eigendom zijn van de privésector.

Voor de sector van de openbare sociale huisvesting bedraagt het aantal leegstaande woningen 6 % van het aantal sociale woningen !

Het openbaar beheersrecht moet dan ook beginnen bij de openbare woningen die onbewoond zijn, alvorens te starten met lange en dure procedures tegen de sector van de privéhuisvesting. Eigenaars uit die sectors zullen immers niet nalaten beroep in te dienen als hun belangen worden geschaad.

Nr. 5 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Michel COLSON)

Artikel 2

Aan het begin van artikel 2 de woorden « *Zes maanden vanaf ...* » in te voegen.

VERANTWOORDING

Het openbaar beheersrecht leidt vaak tot een conflict voor de rechtbank, tenzij de eigenaar niet meer in staat is zijn rechten te doen gelden, of een hoge leeftijd heeft bereikt waardoor hij niet langer de mentale kracht bezit om zich te verzetten tegen dergelijke procedure.

In al die gevallen, lijkt het raadzaam te voorzien in een termijn tussen de betekening van het openbaar beheersrecht en de uitoefening van dat recht.

De in artikel 20 bedoelde ingebrekestelling volstaat niet om de eigenaar ervan in kennis te stellen dat het openbaar beheersrecht werkelijk zal worden uitgeoefend. Zeer waarschijnlijk vindt eerst een discussie plaats over de gepastheid van de uitoefening van dat openbaar beheersrecht alvorens de eigenaar zich concreet bedreigd voelt inzake het genot van zijn eigendom.

Nr. 6 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Michel COLSON)

Artikel 2

Aan het slot van artikel 2, de volgende woorden toe voegen :

est inséré les mots : « en commençant par les logements appartenant aux autorités publiques » in fine après les mots « visées à l'article 4 ». ».

JUSTIFICATION

Il est patent que le nombre de logements vides appartenant aux autorités publiques est proportionnellement plus important que ceux qui appartiennent au secteur privé.

Pour le secteur du logement social public, le nombre de logements vides atteint 6 % du nombre de logements sociaux !

Le droit de gestion publique devra dès lors débiter par ces logements publics laissés inoccupés avant d'entamer des procédures longues et coûteuses à l'encontre du secteur privé du logement, dont les propriétaires ne manqueront pas d'introduire tout recours de nature à défendre leurs intérêts.

N° 5 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Michel COLSON)

Article 2

Insérer en début de cet article les mots « *Six mois à dater ...* ».

JUSTIFICATION

Le droit de gestion publique entraînera souvent un conflit devant les tribunaux, à moins que le propriétaire ne soit plus en mesure de faire valoir ses droits, soit parce qu'il a atteint un grand âge et qu'il n'a plus la capacité mentale de s'opposer à semblable procédure.

Dans toutes ces situations, il paraît opportun de prévoir un délai entre la notification du droit des gestion publique et l'exercice de ce droit.

La mise en demeure visée à l'article 20 n'est pas suffisante pour porter à la connaissance du propriétaire que le droit de gestion publique sera effectivement exercé. Il est fort probable que la discussion portera d'abord sur l'opportunité de mettre en œuvre ce droit de gestion publique avant que le propriétaire se sente concrètement menacé dans la jouissance de sa propriété.

N° 6 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Michel COLSON)

Article 2

Insérer *in fine* de cet article :

« In dat geval zal in de administratieve akte houdende de hernieuwing het bedrag van het saldo van de terug te betalen kosten worden gepreciseerd. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

« Dans ce cas, l'acte administratif qui établira le renouvellement précisera le montant du solde des frais à rembourser. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.