

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

SESSION ORDINAIRE 2012-2013

18 JUIIN 2013

PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance du
17 juillet 2003 portant
le Code bruxellois du Logement**

RAPPORT

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

par MM. Alain HUTCHINSON (F) et
Alain MARON (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mme Michèle Carthé, MM. Mohamed Daïf, Alain Hutchinson, Mohamed Ouriaghli, Vincent Lurquin, Alain Maron, Mme Marie Nagy, MM. Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Michel Colson, Mme Fatoumata Sidibe, M. Bertin Mampaka Mankamba, Mme Carla Dejonghe, M. Fouad Ahidar, Mme Bianca Debaets.

Membres suppléants : MM. Mohamed Azzouzi, Mohammadi Chahid, Mme Nadia El Yousfi, M. Yaron Pesztat, Mmes Barbara Trachte, Céline Fremault, Elke Van den Brandt.

Autres membres : MM. Emmanuel De Bock, Willem Draps, Mmes Caroline Désir, Françoise Dupuis, Anne-Charlotte d'Ursel, Anne Herscovici, M. Pierre Migisha, Mmes Mahinur Ozdemir, Anne Sylvie Mouzon, Olivia P'tito, MM. Arnaud Pinxteren, Walter Vandenbossche.

Voir :

Document du Parlement :
A-355/1 – 2012/2013 : Projet d'ordonnance.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2012-2013

18 JUNI 2013

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie van
17 juli 2003 houdende
de Brusselse Huisvestingscode**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door de heren Alain HUTCHINSON (F) en
Alain MARON (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Michèle Carthé, de heren Mohamed Daïf, Alain Hutchinson, Mohamed Ouriaghli, Vincent Lurquin, Alain Maron, mevr. Marie Nagy, de heren Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Michel Colson, mevr. Fatoumata Sidibe, de heer Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Carla Dejonghe, de heer Fouad Ahidar, mevr. Bianca Debaets.

Plaatsvervangers : de heren Mohamed Azzouzi, Mohammadi Chahid, mevr. Nadia El Yousfi, de heer Yaron Pesztat, mevr. Barbara Trachte, mevr. Céline Fremault, mevr. Elke Van den Brandt.

Andere leden : de heren Emmanuel De Bock, Willem Draps, mevr. Caroline Désir, mevr. Françoise Dupuis, mevr. Anne-Charlotte d'Ursel, mevr. Anne Herscovici, de heer Pierre Migisha, mevr. Mahinur Ozdemir, mevr. Anne Sylvie Mouzon, mevr. Olivia P'tito, de heren Arnaud Pinxteren, Walter Vandenbossche.

Zie :

Stuk van het Parlement :
A-355/1 – 2012/2013 : Ontwerp van ordonnantie.

TABLE DES MATIÈRES

I. Exposé introductif du Secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis	3
II. Discussion générale.....	20
1. Questions et remarques des membres de la commission.....	20
2. Réponses du Secrétaire d'Etat	47
3. Auditions	59
III. Discussion des articles et votes	82
IV. Vote sur l'ensemble	196
V. Lecture et approbation du rapport.....	196
(Suite)	
VI. Texte adopté par la commission	199
VII. Annexes.....	315
1. Amendements (1 à 185).....	315
2. Avis du Conseil consultatif du Logement.....	400
3. Note du gouvernement relative au suivi des avis du Conseil d'Etat.....	430
4. Avis de la Commission de la Protection de la Vie Privée concernant le dispositif prévu à l'article 15 en projet.....	435

INHOUDSTAFEL

I. Inleidende uiteenzetting van Staatssecretaris Christos Doulkeridis.....	3
II. Algemene bespreking.....	20
1. Vragen en opmerkingen van de commissieleden	20
2. Antwoorden van de Staatssecretaris	47
3. Hoorzittingen	59
III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen.....	82
IV. Stemming over het geheel.....	196
V. Lezing en goedkeuring van het verslag.....	196
(Vervolg)	
VI. Tekst aangenomen door de commissie.....	199
VII. Bijlagen	315
1. Amendementen (1 tot 185).....	315
2. Advies van de Adviesraad voor Huisvesting	400
3. Nota van de Regering betreffende het gevolg van de adviezen van de Raad van State.....	430
4. Advies van de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levensfeer betreffende de in het ontworpen artikel 15 voorziene bepalingen	435

I. Exposé introductif du Secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis

Le Secrétaire d'Etat a tenu devant la commission le discours suivant :

« I. CONTEXTE ET DEMARCHE

Depuis son adoption (ordonnance du 17 juillet 2003, complétée par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004), le Code du logement a connu de nombreuses évolutions. Centré à l'origine sur ces dispositifs (novateurs à l'époque) que sont la lutte contre l'insalubrité et le droit de gestion publique, il est devenu progressivement le réceptacle de l'ensemble de la politique publique du logement. Enrichi au fil des années de textes d'initiative gouvernementale aussi bien que parlementaire, il incarne aujourd'hui l'instrument normatif faitier du droit au logement en Région bruxelloise. Entre autres, la lutte contre l'inoccupation immobilière s'est ainsi étoffée (par l'adjonction notamment d'une amende administrative régionale), des règles nouvelles ont été instituées (comme le principe général de non discrimination ou encore la transparence dans l'attribution des logements appartenant aux communes et CPAS), etc.

Aujourd'hui, le Code bruxellois du logement approche de sa dixième année d'entrée en vigueur. Il a subi, on l'a dit, de nombreuses modifications, mais de manière ponctuelle, et en sens divers; il est temps aujourd'hui, dès lors, de soumettre cet instrument législatif fondateur à un travail d'évaluation globale.

Cette entreprise poursuit un triple objectif :

- Sur le plan formel, tout d'abord, il s'agit de redonner de la lisibilité à un texte dont les révisions successives ont mis à mal la cohérence d'ensemble.
- Il y a lieu, ensuite, d'adapter le Code en fonction des difficultés d'application rencontrées sur le terrain.
- Enfin, cette réforme offre l'occasion de rendre opérationnels une série de dispositifs et concepts novateurs que la Région développe depuis un certain temps et ambitionne de promouvoir plus largement; incarnant en quelque sorte la Constitution en matière de logement à Bruxelles, le Code exprime de manière emblématique les principes fondateurs qui sous-tendent la politique de l'habitat dans notre Région.

Dans le même temps, la Région bruxelloise affronte aujourd'hui des défis de taille, qui exacerbent encore la nécessité de se doter d'un outil législatif rénové.

I. Uiteenzetting van staatssecretaris Christos Doulkeridis

De staatssecretaris heeft voor de commissie de volgende uiteenzetting gehouden :

« I. CONTEXT EN AANPAK

Sinds zijn goedkeuring (ordonnantie van 17 juli 2003, vervolledigd door de ordonnantie van 1 april 2004), heeft de Huisvestingscode verschillende evoluties doorgemaakt. Initieel gecentreerd op zijn (destijds innovatieve) voorzieningen van de strijd tegen de ongezondheid en het openbaar beheersrecht, is de Code stelselmatig uitgegroeid tot een fundamentele schakel binnen het openbaar huisvestingsbeleid. De Huisvestingscode, die doorheen de jaren werd gestoffeerd met initiatiefteksten van de Regering en het Parlement, fungeert vandaag de dag als een waar normatief dakvenster voor het recht op huisvesting in het Brussels Gewest. Zo werd onder andere de strijd tegen de vastgoedleegstand geïntensiveerd (door de invoering van een gewestelijke administratieve boete) en werden er nieuwe regels ingevoerd (zoals het algemene beginsel van niet-discriminatie of de transparantie op het vlak van de toewijzing van woningen die aan de gemeenten of OCMW's toebehoren).

Vandaag is het bijna 10 jaar geleden dat de Brusselse Huisvestingscode in werking is getreden. De Code heeft, zoals aangehaald, verschillende wijzigingen ondergaan, maar dit echter hoofdzakelijk op welbepaalde punten en in erg diverse opzichten. Daarom is het vandaag hoog tijd om dit fundamenteel wetgevend instrument aan een globale evaluatie te onderwerpen.

Onderhavige herziening streeft een driedelige doelstelling na :

- Wat de vormt betreft, komt het er allereerst op aan een tekst, waarvan de coherentie in het gedrang is gekomen door een reeks opeenvolgende herzieningen, opnieuw vlot leesbaar te maken.
- Vervolgens, dient de Code aangepast te worden in functie van de toepassingsmoeilijkheden op het werkveld.
- Tot slot, biedt onderhavige herziening de mogelijkheid om een aantal innovatieve voorzieningen en concepten, die het Gewest sinds geruime tijd ontwikkelt en uitgebreider wenst te promoten, te operationaliseren; als een ware incarnatie van de grondwettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de Brusselse Huisvesting, weerspiegelt de Code op emblematische wijze de beginselen die aan de grondslag liggen van het huisvestingsbeleid van ons Gewest.

Het Brussels Gewest wordt vandaag de dag geconfronteerd met een aantal grote uitdagingen, die de noodzaak aan een gemoderniseerd wetgevend instrument nog meer benadrukken.

- Comment, tout d’abord, ne pas pointer le formidable essor démographique que connaît la Région ? Indéniable source de richesse, cette nouvelle population devra bien trouver à se loger. Si l’on veut éviter que les nouveaux habitants s’entassent dans des logements existants, il convient d’élever le rythme de production des nouvelles constructions; il est de notre responsabilité d’offrir à ces nouveaux Bruxellois un habitat digne de ce nom. Le gain en efficacité (dans le fonctionnement des acteurs) escompté de la présente réforme participe indéniablement de cet objectif.

- Second défi : la régionalisation à venir. Comme ses homologues du nord et du sud, la Région bruxelloise est à la veille de recevoir du pouvoir fédéral une batterie de compétences nouvelles, touchant aussi bien à la matière fiscale, au bail, etc. Et non seulement le bail de résidence principale glissera dans leur escarcelle, par exemple, mais également le bail de droit commun; c’est dire l’ampleur de la réforme à venir. Les entités fédérées seront alors en charge de l’ensemble de la politique du logement au sens large, ou presque (à l’exception d’une partie de la fiscalité immobilière). Elles disposeront alors de leviers nouveaux, susceptibles de donner davantage d’ampleur encore à leurs actions.

Pour ce qui est de la légistique, choix a été fait de remplacer intégralement le texte actuel par un « nouveau » Code. Cette solution s’est imposée logiquement au regard du nombre et de l’ampleur des modifications. Agir autrement, par ordonnance purement modificative par exemple, aurait inmanquablement conduit à entrelarder le texte actuel d’une batterie de modifications qui n’auraient pas manqué de rendre le produit fini largement incompréhensible.

Un double tempérament nuance toutefois cette entreprise.

Certes, tout d’abord, le contenu même du Code de 2003 et 2004 a bien été remplacé (les articles 1^{er} à 198 sont abrogés et il leur est substitué plus de deux cents articles). Toutefois, l’intitulé même du Code, et sa date initiale, restent inchangés. La technique n’est pas exceptionnelle; elle a été utilisée par exemple au moment de la « révision », par la loi du 10 mai 2007, de la loi du 30 juillet 1981 (dite Moureaux) tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie. De la sorte, la paternité de la loi est maintenue.

Ensuite, et plus fondamentalement, la substitution intégrale de contenu ici opérée ne doit nullement donner à penser que chacun des anciens articles a, effectivement, connu

- In dit kader dient de enorme demografische groei van het Gewest te worden aangehaald. De nieuwe bevolking, die een onbetwistbare bron van rijkdom is, moet de mogelijkheid krijgen om zich te kunnen huisvesten. Als we willen voorkomen dat de nieuwe bewoners zich als sardientjes in een blik moeten gaan vestigen in de bestaande woningen, dient het productieritme van de nieuwbouwwoningen te worden verhoogd; het behoort tot onze taak om deze nieuwe Brusselaars een woning aan te bieden die de naam van woning waard is. De verbeterde efficiëntie (van de werking van de actoren) die teweeg werd gebracht door onderhavige herziening draagt zonder meer bij tot de verwezenlijking van deze doelstelling.

- Tweede uitdaging : de toekomstige regionalisering. Net als zijn noordelijke en zuidelijke tegenhangers, staat het Brussels Gewest op het punt om van de federale overheid een reeks nieuwe bevoegdheden toegewezen te krijgen die onder andere betrekking hebben op de fiscaliteit en de huurovereenkomsten. Zo zal de bevoegdheid inzake de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats en de gemeenschappelijke huurovereenkomst naar het Gewest worden overgedragen; dit benadrukt nogmaals het belang en de omvang van de toekomstige regionalisering. De gewesten zullen op termijn dus worden belast met het volledige huisvestingsbeleid (met uitzondering van een deel van de vastgoedfiscaliteit). Zij zullen dan beschikken over nieuwe hefboomen, die het mogelijk zullen maken om hun acties nog beter te ontwikkelen.

Wat de legistiek betreft, werd er voor gekozen om de huidige tekst integraal te vervangen door een « nieuwe » Code. Deze oplossing diende zich logischerwijs aan, gezien het aantal wijzigingen en hun omvang. Indien we op een andere manier hadden gehandeld, bijvoorbeeld via een wijzigingsordonnantie, had dit ongetwijfeld geleid tot het verder aandikken van de huidige tekst met een overdaad aan wijzigingen die de leesbaar- en verstaanbaarheid van het eindproduct alleen maar in gedrang zouden hebben gebracht.

Deze onderneming diende echter op twee punten te worden genuanceerd.

Daar waar de inhoud van de Code van 2003 en 2004 concreet gezien werd vervangen (de artikelen 1 tot 198 worden opgeheven en vervangen door meer dan 200 artikelen), bleven de oorspronkelijke titel en datum van de Code echter behouden. Deze techniek is niet uitzonderlijk van aard; zo werd zij bijvoorbeeld gebruikt bij de « herziening » van de wet (« Moureaux ») van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenofobie ingegeven daden door de wet van 10 mei 2007. Op die manier blijft de oorsprong van de wet behouden.

Vervolgens, betekent de volledige vervanging van de inhoud geenszins dat elk oud artikel effectief werd herzien. Het was hier niet de bedoeling om zomaar een herziening

un remaniement. Il ne s'agissait pas ici de réformer pour réformer en effet; n'ont donc été retouchées que les dispositions dont l'évaluation sur le terrain a laissé transparaître certaines difficultés d'application. Il en ressort que la moitié environ de « l'ancien » Code est conservée intacte (fors la numérotation, naturellement). La lecture du Commentaire des articles (qui, en bonne logique, n'examine pas ce tronc commun inchangé) permettra d'identifier avec précision les nouvelles dispositions.

Il doit également être épinglé ici la méthode de travail qui a présidé à la rédaction de ce Code. L'évaluation globale de ce texte n'a pas été menée en chambre, naturellement; elle s'est adossée étroitement à un travail de participation impliquant aussi bien les acteurs de terrain que les agents de l'administration. Concrètement, une quinzaine d'ateliers de concertation se sont tenus au cours du premier semestre 2011, dont les résultats furent des plus instructifs.

Soucieux de faire émerger une parole la plus libre et pertinente possible, le Secrétaire d'Etat a noué avec le Conseil consultatif du logement un partenariat aussi constructif que fécond. Entre autres illustrations, le Secrétaire d'Etat s'est abstenu de sélectionner lui-même les participants à ces différents forums, préférant déléguer au Conseil le soin de désigner les personnes les plus compétentes et les plus représentatives, pour chaque thème.

II. CONTENU

1. Les principes directeurs

Au-delà des différentes améliorations techniques, le présent Code poursuit six objectifs généraux (qui se laissent résumer en autant de mots clefs : l'efficacité de l'action publique, le souci de l'habitant, la transparence/gouvernance, la participation citoyenne, les synergies et l'innovation sociale).

1) D'abord, il y a lieu d'amplifier l'efficacité des outils existants. Entre autres exemples, tant la lutte contre l'insalubrité (qui a abrogé un formalisme excessif pour concentrer les énergies de l'administration sur les taudis, tout en dotant la DURL de pouvoirs accrus) que les mesures vouées combattre la vacance immobilière (avec une reconfiguration de la notion d'inoccupation, notamment) ont été remaniées dans le but exprès de simplifier les procédures actuelles et, partant, de leur conférer une effectivité nouvelle.

C'est un identique objectif de professionnalisme consolidé qui a guidé la réforme des AIS ou encore la réforme des règles de mutations.

2) Deuxième axe de travail : intensifier la prise en considération des difficultés sociales de l'habitant. Cette exigen-

door te voeren; zo werd er namelijk enkel geraakt aan de bepalingen waarvan de evaluatie op het werkveld bepaalde toepassingsmoeilijkheden aan het licht heeft gebracht. Dit maakt dat ongeveer de helft van de oude « Code » bewaard is gebleven (met uitzondering van de nummering welteverstaan). Een lezing van de Commentaar bij de artikelen (waarin de overgenomen bepalingen logischerwijs niet worden behandeld) maakt het mogelijk om de nieuwe bepalingen exact te identificeren.

In dit kader, dient de werkmethode die tot ontplooiing werd gebracht bij de herziening van de Code eveneens in de verf te worden gezet. Zo geschiedde de globale evaluatie van de tekst niet achter gesloten deuren, maar kreeg deze vorm middels een nauwgezet participatief proces waarin zowel de actoren op het werkveld als de ambtenaren van de administratie werden betrokken. Concreet gezien, werd een vijftiental overlegateliers georganiseerd in het eerste semester van 2011 die vervolgens hun vruchten hebben afgeworpen.

De staatssecretaris, die erover gewaakt heeft om een zo vrij en relevant mogelijke dialoog te onderhouden, heeft met de Adviesraad voor de Huisvesting een erg constructieve en vruchtbare samenwerking uitgewerkt. Zo is Staatssecretaris bijvoorbeeld niet zelf overgegaan tot de selectie van de deelnemers aan de verschillende forums, maar heeft hij de Adviesraad gemachtigd om de meest competente en representatieve personen aan te duiden voor elk thema.

II. INHOUD

1. De richtsnoeren

Naast de verschillende technische verbeteringen, streeft de Code zes algemene doelstellingen na (die kunnen worden samengevat aan de hand van de volgende sleutelbegrippen : de efficiëntie van de overheidsactie, de bekommernis van de bewoner, de transparantie/het bestuur, de participatie van de burger, de synergieën en de sociale innovatie).

1) Eerst en vooral, kwam het erop aan de efficiëntie van de bestaande instrumenten te verbeteren. Zo werden zowel de strijd tegen de ongezonde woningen (waarin afstand werd gedaan van buitensporige formaliteiten om de inspanningen van de administratie te kunnen enten op de bestrijding van krotten en waarbij de DGHI meer bevoegdheden heeft gekregen) als de maatregelen voor de bestrijding van de vastgoedleegstand (met een herformulering van de notie « leegstand ») onder de loep genomen met het oog op de vereenvoudiging van de huidige procedures en het optimaliseren van hun efficiëntie.

Bij de hervorming van de SVK's werd dezelfde doelstelling nagestreefd : de consolidering van het professionalisme.

2) Tweede actiepunten : het beter in overweging nemen van de sociale problemen van de bewoners. Deze doelstel-

ce se traduit dans le Code, notamment, par l'instauration d'une procédure dite « non conforme non fermé »; moyennant le respect de certaines conditions, celle-ci permet au locataire de ne pas voir son logement (affecté de défauts mineurs) fermé, ce qui le conduirait alors à la rue.

La mise sur pied, par ailleurs, d'un protocole de relogement en cas d'expulsion pour cause d'insalubrité participe de cette même logique.

Cet impératif d'« humanité » ne concerne pas que le locataire; la situation du propriétaire, à qui sont ordonnés des travaux de réfection du bien loué par exemple, a également retenu l'attention. On vise un véritable équilibre entre les intérêts en présence.

3) La troisième visée tient incontestablement dans une meilleure transparence des dispositifs existants. Ceux-ci sont désormais classés en plusieurs catégories homogènes, répondant à des conditions (de revenus et de loyer) bien identifiées.

L'élargissement à l'ensemble des acteurs (les SISP exceptées) des règles relatives à l'attribution des logements va dans le même sens.

Dans la même direction, la gouvernance dans les AIS et les SISP par exemple a été significativement améliorée. Et, pareillement, le fonctionnement du Conseil consultatif du logement a été retouché, afin d'amplifier encore son rôle d'avis.

4) La participation citoyenne n'est pas absente de nos préoccupations. Le régime des conseils consultatifs de locataires sociaux a été revu aux fins précisément de revitaliser une implication des habitants quelque peu chancelante.

La création d'une instance externe d'avis (conforme) pour les attributions des logements appartenant aux communes et CPAS procède d'un même souci, tout comme l'élargissement du conseil d'administration des AIS.

Plus généralement, la reconnaissance accordée au secteur associatif constitue une preuve de choix de la confiance placée par les autorités en cet acteur, vu comme un véritable partenaire (et non un supplétif). *Mutatis mutandis*, l'ouverture de la titularité du droit de gestion publique aux AIS ne dit rien d'autre.

5) Trop souvent, les différents acteurs de la politique du logement agissent de manière segmentée. On a tenté de mettre à bas ces cloisons et de susciter des collaborations. A nouveau, un surcroît d'efficacité en est escompté.

ling vertaalt zich in de Code door de invoering van een zogenaamde « niet conforme – niet gesloten » woningprocedure; middels de naleving van bepaalde voorwaarden, maakt deze procedure het mogelijk om de woning van een huurder (die slechts geringe gebreken vertoont) niet te sluiten en wordt op deze manier voorkomen dat hij op straat wordt gezet.

De invoering van een herhuisvestingsprotocol voor uithuiszettingen wegens de ongezondheid van een woning, kadert eveneens binnen diezelfde logica.

Deze menselijke aanpak heeft niet enkel betrekking op de huurder; zo werd er eveneens de nodige aandacht besteed aan de situatie van een eigenaar die ertoe verplicht wordt aan herstellingswerken aan zijn verhuurde woning door te voeren. De doelstelling bestond er hier in om een waar evenwicht te creëren tussen de belangen van de verschillende partijen.

3) De derde krachtlijn beoogt een betere transparantie van de bestaande voorzieningen, die voortaan worden geklasseerd in verschillende homogene categorieën die beantwoorden aan duidelijk omschreven voorwaarden (inzake het inkomen en de huurprijs).

In die zin werden de toepassing van de regels inzake de toewijzing van woningen uitgebreid tot alle actoren (met uitzondering van de OVM's).

In ditzelfde kader, werd het bestuur van de SVK's en de OVM's aanzienlijk verbeterd. Daarnaast, werd er geschreefd aan de werking van de Adviesraad voor Huisvesting met het oog op de uitbreiding van zijn adviserende rol.

4) Er werd eveneens de nodige aandacht besteed aan de participatie van de burgers. Zo werd de voorziening van de adviesraden voor sociale huurders grondig herzien om de dalende betrokkenheid van de bewoners te verhelpen.

De oprichting van een extern adviesorgaan (dat eensluidende adviezen uitbrengt) voor de toewijzing van woningen die toebehoren aan de gemeenten en OCMW's, en de uitbreiding van de raad van bestuur van de SVK's streven diezelfde doelstelling na.

Meer in het algemeen, getuigt de erkenning van de verenigingssector van het vertrouwen dat de overheid koestert in deze actor die wordt beschouwd als een belangrijke partner (en niet als een aanhangsel). *Mutatis mutandis*, behoeft de machtiging van de SVK's om het openbaar beheersrecht uit te oefenen geen verdere uitleg.

5) De verschillende actoren van het huisvestingsbeleid ageren te vaak als segment. Zo werd er gepoogd om deze segmentering te doorbreken en samenwerkingen aan te moedigen. De doelstelling bestond er hier opnieuw in de efficiëntie te optimaliseren.

Ainsi, le constat de non conformité dressé par les services des ADIL doit désormais être transmis à la DIRL, pour enclenchement d'une enquête. Par ailleurs, les procès-verbaux d'inoccupation établis par les agents municipaux (dans le cadre des taxes communales) pourront dorénavant être mobilisés dans le cadre de l'amende administrative régionale. Enfin, la mise au même niveau d'une série de règles propres à des acteurs différents va fatalement amener ceux-ci à davantage échanger sur leurs pratiques, provoquant par là une mutualisation des savoirs et un partage des expériences qui ne pourront qu'être profitables.

6) Enfin, le Gouvernement a jugé essentiel de répercuter dans le Code les formes émergentes d'habitat. Celles-ci questionnent utilement nos pratiques actuelles et, peut-être, représentent les figures dominantes de l'habitat de demain. En tout état de cause, elles rencontrent bien leur public; ne pas les reconnaître revient dès lors à les freiner dans leur développement.

Il n'y a cependant pas qu'à ces évolutions-là que le nouveau Code s'est montré sensible; ainsi, l'essor des droits réels démembrés est pris expressément en considération par le Fonds du logement, le développement des occupations précaires par le secteur du logement social, lequel est autorisé par ailleurs à se lancer dans la gestion des logements moyens, etc. La mixité sociale, qu'on appelle de nos vœux, en sort consolidée.

En définitive, les modes d'habiter évoluent; il était logique dès lors qu'on adapte les acteurs et leurs modes de fonctionnement en conséquence.

*
* *

Et l'ambition environnementale ? Certes, elle n'est, au-delà de la nouvelle définition donnée au droit au logement (article 3), pas directement présente au sein du Code. Elle est prise en charge cependant par d'autres outils réglementaires, comme les différentes ordonnances et arrêtés ayant transposé dans l'ordre juridique bruxellois les injonctions européennes en la matière (en les renforçant !).

On aurait pu, il est vrai, inclure des critères énergétiques et environnementaux dans l'arsenal des normes de qualité des logements. Étudiée avec soin, cette éventualité n'a pas été retenue, en raison des conséquences que cette option n'aurait pas manqué d'entraîner sur le maintien des habitants dans leur lieu de vie. Par ailleurs, il convenait de commencer par évaluer l'efficacité du certificat de performance énergétique; or, ce dernier n'est entré en vigueur qu'il y a un an à peine. Donnons-lui d'abord le temps de s'implanter sur le terrain et on fera le point dans un second temps. En

Zo dienen de VIHT-diensten de vaststellingen van niet-conforme woningen voortaan over te maken aan de DGHI om een onderzoek te kunnen starten. Daarnaast, kunnen de processen-verbaal van leegstand die worden opgesteld door de gemeentelijke ambtenaren (in het kader van de gemeentetaks) vanaf nu worden gemobiliseerd in het kader van de gewestelijke administratieve boete. Tot slot, zal de gelijkschakeling van een aantal regels die eigen zijn aan verschillende actoren er noodgedwongen toe leiden dat deze actoren hun praktijkervaringen vaker met elkaar zullen delen, waardoor een mutualisering van de kennis en een uitwisseling van ervaringen zal plaatsvinden ten gunste van de verschillende entiteiten.

6) *Last but not least*, heeft de Regering het van primordiaal belang geacht om in de Code ook een aantal nieuwe woonvormen op te nemen. Deze woonformules stellen onze huidige praktijk op nuttige wijze in vraag en vertegenwoordigen misschien wel de huisvestingsvormen van de toekomst. De nieuwe woonformules hebben in ieder geval hun doelpubliek bereikt. Wanneer we deze woonvormen niet erkennen, zou dit hun ontwikkeling kunnen afremmen.

De Code besteedt echter niet alleen aandacht aan deze evoluties; zo wordt de opmars van de gesplitste zakelijke rechten uitdrukkelijk in overweging genomen door het Woningfonds en wordt de ontwikkeling van de preciaire bewoning ter harte genomen door de sociale huisvestingssector die bovendien wordt gemachtigd om middelgrote woningen te beheren. Hierdoor wordt de sociale gemengdheid, die wij hoog in het vaandel dragen, geconsolideerd.

Het staat vast dat de woonvormen constant evolueren; bijgevolg is het logisch gebleken om de actoren en hun werkwijze dienovereenkomstig aan te passen.

*
* *

Quid de milieu-ambitie ? Behoudens de nieuwe definitie van het recht op huisvesting (artikel 3), is zij niet rechtstreeks aanwezig in de Code. De verwezenlijking van deze ambitie wordt echter wel ten laste genomen door andere reglementaire instrumenten, zoals de verschillende ordonnances en besluiten die de Europese ter zake dienende richtlijnen naar een Brusselse juridische context hebben omgezet (en versterkt !).

We hadden de energie- en milieucriteria mogelijk kunnen opnemen in het arsenaal aan kwaliteitsnormen van de woningen. Na een grondige studie, werd deze mogelijkheid echter niet weerhouden, aangezien zij belangrijke gevolgen met zich mee zou hebben gebracht op het vlak van het behoud van de bewoners in hun woning. Daarnaast, moest de efficiëntie van het energieprestatiecertificaat eerst worden geëvalueerd; dit certificaat werd echter pas een jaar geleden officieel in gebruik genomen. Daarom hebben wij voorgesteld om het certificaat eerst de nodige tijd te gunnen

tout état de cause, le Conseil fédéral de développement durable préconisait, sur cette question (délicate), une solution similaire.

2. Leur concrétisation dans le Code

En suivant l'ordre des (nouveaux) articles, et sans empiéter sur le Commentaire des articles qui livre pour chaque disposition révisée une explication circonstanciée, il importe ici de retracer les lignes directrices générales qui se dégagent de la présente réforme.

A. Les définitions

Il s'est agi tout d'abord de compléter l'arsenal déjà existant de définitions par les nouveaux dispositifs que la Région entend promouvoir : l'habitat solidaire, l'habitat intergénérationnel, l'alliance foncière régionale (*community land trust*) ou encore le groupe d'épargne collective solidaire. Dans la mesure où le Code, plus loin, leur donne une existence juridique (article 2, § 2) et, pour certains, un cadre de financement (article 188), il y avait lieu de définir au préalable ces concepts encore inédits.

Dans un double souci de transversalité entre les différentes politiques publiques et de capitalisation sur les savoir-faire associatif et académique, nous nous sommes basés sur des études existantes et des résolutions récentes du Parlement bruxellois.

Au (nouveau) paragraphe 2 de l'article 2, on trouvera cette fois une classification des différentes formules d'offres de logements publics régionaux (ou financés par la Région) existantes sur le marché dans le secteur locatif qu'acquiescent, en catégories homogènes.

Le but visé par là est double : répertorier de manière exhaustive les différents véhicules matériels de la politique sociale du logement en Région bruxelloise – mieux structurée, l'offre de la Région est aussi plus accessible – et soumettre les différents types d'offres à un régime identique en ce qui concerne les conditions de revenus et les loyers. L'ensemble ne peut que gagner en cohérence, et améliorera notablement le système actuel, caractérisé par une multiplicité de dispositifs épars et régis chacun par des règles propres (voire insuffisamment transparentes, pour certains). Il ne s'agit cependant aucunement de mettre sous coupe régionale des mécanismes qui pour la plupart offrent une grande satisfaction. Simple, il s'indique, plus étroitement sans doute que par le passé, de lier les fonds dont la Région dote certains opérateurs à une série de conditions fixées par elle. Le tout, dans un objectif assumé d'ampli-

om zijn nut op het werkveld te bewijzen om daarna over te gaan tot een evaluatie van de voorziening. Met betrekking tot dit (delicate) vraagstuk, stelde de Federale Raad voor Duurzame Ontwikkeling overigens een soortgelijke oplossing voorop.

2. De concretisering van de richtsnoeren in de Code

Volgens de volgorde van de (nieuwe) artikelen en zonder hierbij de Commentaar bij de artikelen te vergeten die voor elke herziene bepaling een met redenen omklede verklaring biedt, komt het er hier op aan de algemene krachtlijnen van de herziening nader te beschrijven.

A. De definities

Het betreft hier in eerste instantie een aanvulling van het reeds bestaande arsenaal aan definities door een reeks nieuwe bepalingen die het Gewest wenst te promoten (artikel 2, § 1, 27° en volgende) : het solidair wonen, het intergeneratieel wonen, de Gewestelijke Grondalliantie (*community land trust*) en de solidaire Groep Collectief Sparen. Aangezien deze nog onuitgegeven concepten verderop in de Code een juridische grondslag (artikel 2, § 2) en financieringskader (artikel 188) krijgen, moesten zij voorafgaand gedefinieerd worden.

Met het oog op de transversaliteit tussen de verschillende beleidsstrategieën van de overheid en de kapitalisering van de verenigde en academische kennis, heeft hij zich gebaseerd op bestaande studies en op twee recente resoluties van het Brussels Parlement.

In de (nieuwe) paragraaf 2 van artikel 2, vinden we nu een classificatie terug van de verschillende vormen van gewestelijke openbare woningen (of woningen die door het Gewest worden gefinancierd) die momenteel op de markt worden aangeboden door zowel de sector van de huurwoningen als de sector van de koopwoningen.

De beoogde doelstelling is tweeledig : informatie de verschillende materiële instrumenten van het Brussels Hoofdstedelijk sociaal huisvestingsbeleid op exhaustieve wijze inventariseren; indien het aanbod van het Gewest beter gestructureerd is, is het per definitie ook meer toegankelijker. Door deze verschillende vormen van aanbod vervolgens in homogene categorieën in te delen, wordt er beoogd deze aan een identiek stelsel te onderwerpen voor wat betreft de inkomens en huurprijzen. Op die manier zal het geheel alleen maar coherenter worden en zal er een aanzienlijke verbetering kunnen worden doorgevoerd van het huidige systeem, dat gekarakteriseerd wordt door een veelheid van verwarrende bepalingen die elk op zich worden beheerst door eigen regels (die in sommige gevallen zelfs onvoldoende transparant zijn). Het komt er echter niet op aan om mechanismen, die in grote mate bevredigend wer-

fication de la politique sociale développée par la Région, objectif dont l'accord de majorité se fait le garant.

Enfin, et sans qu'il s'agisse d'une définition *sensu stricto*, le droit au logement qui constitue l'horizon régulateur de l'ensemble du Code a vu son acception substantiellement élargie (article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}). Avoir un toit, fût-il sain, au-dessus de sa tête ne suffit pas en effet; pour habiter son lieu de vie au plein sens du terme et in fine se l'approprier, il importe d'avoir égard à bien d'autres exigences, formulées au sein de cette disposition programmatique (et non pourvue d'effets directs en soi).

B. Lutte contre l'insalubrité

Véritable « cœur » historique du Code du logement tel qu'il a été adopté dans sa première partie, le volet dédié à la qualité du bâti mérite une attention particulière.

Une première nécessité s'est vite imposée : simplifier le système actuel. Celui-ci, en effet, fait cohabiter trois documents différents (l'attestation de conformité, le certificat de conformité et l'attestation de contrôle de conformité), ce qui nuit à la lisibilité du dispositif (et donc à son utilisation).

Cette préoccupation en a rejoint une autre, concernant cette fois le certificat de conformité (facultatif). Basé sur les propres observations de la Direction de l'Inspection régionale du logement (à travers notamment ses rapports annuels et autres bilans quinquennaux), un examen attentif de la pratique a permis en effet d'épingler certaines difficultés relatives à cette procédure. Celle-ci, tout d'abord, n'a connu qu'un succès très relatif et, par ailleurs, n'a pas un réel impact sur l'amélioration de la qualité du bâti car elle concerne les « bons » bailleurs essentiellement. Problème supplémentaire : le bailleur croit de la sorte être erronément à l'abri (d'une amende consécutive à une visite qui constaterait l'insalubrité du bien en cours de bail), *quod non* ! Par ailleurs, le locataire d'un logement disposant du certificat est alors amené à croire, mais à tort, qu'il ne peut plus déposer plainte par la suite.

En ce qui concerne cette fois l'attestation de conformité (document obligatoire visant à établir la conformité des meublés et petits logements aux normes de qualité), la procédure n'a pas connu un succès beaucoup plus important.

ken, op gewestelijk niveau te wijzigen. Het opzet bestaat er daarentegen wel in om de middelen waarmee het Gewest bepaalde operatoren doteert beter te koppelen aan een reeks voorwaarden die het vooropstelt. Dit alles geschiedt met het oog op een uitbreiding van het sociale beleid dat door het Gewest wordt ontwikkeld, een doelstelling die door het meerderheidsakkoord wordt gewaarborgd.

Tot slot, werd de toepassing van het recht op huisvesting, dat een regulerende functie vervult doorheen de volledige Code, substantieel uitgebreid, zonder dat het hier een definitie *sensu stricto* betreft (artikel 3, § 1, lid 1). Het feit van eenvoudigweg een al dan niet gezond dak boven het hoofd te hebben volstaat niet; om zijn woonplaats in de meest zuivere zin van het woord te betrekken en zich deze *in fine* eigen te maken, dienen andere vereisten in overweging te worden genomen die werden opgenomen in deze programmatrice bepaling (die op zich geen directe gevolgen met zich meebrengt).

B. De strijd tegen de ongezondheid

Als historisch « hart » van de Huisvestingscode, zoals deze in zijn eerste vorm werd goedgekeurd, verdient het luik dat is toegewijd aan de kwaliteit van de gebouwen bijzondere aandacht.

Zo diende er zich vrij snel een eerste noodzaak aan : de vereenvoudiging van het huidige systeem. Dit huidige systeem biedt plaats aan drie verschillende documenten (het conformiteitsattest, het conformiteitsbewijs en het conformiteitscontroleattest), wat de leesbaarheid (en dus de toepassing) van de bepaling schaadt.

Deze bekommernis vulde een andere bekommernis aan bij die verband houdt met het conformiteitsbewijs (facultatief). Op basis van de eigen observaties van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (via met name haar jaarverslagen en andere vijfjaarlijkse balansen), heeft een nauwgezet onderzoek van de praktijk het mogelijk gemaakt om een aantal moeilijkheden aan het licht te brengen met betrekking tot deze procedure. Zo heeft deze procedure eerst en vooral slechts een beperkt succes gekend en heeft zij bovendien geen reële impact op de verbetering van de kwaliteit van de gebouwen, aangezien zij hoofdzakelijk de « goede » verhuurders aanbelangt. Bijkomende problematiek : de verhuurder denkt dat hij geen gevaar meer loopt (om een boete opgelegd te krijgen in navolging van een bezoek waarbij de ongezondheid van de verhuurde woning wordt vastgesteld), *quod non* ! Bovendien, wordt de huurder van een woning die over een conformiteitsbewijs beschikt ertoe gedreven onterecht te denken dat hij geen verdere klachten meer kan indienen.

Voor wat anderzijds het conformiteitsattest betreft (verplicht document dat erop gericht is de conformiteit met de kwaliteitsnormen te attesteren van gemeubelde en kleine woningen), heeft de procedure evenmin een groot succes

Impérative pourtant, elle n'a touché qu'un tiers du parc concerné et, par ailleurs, n'a donné lieu à une vérification effective que dans un nombre marginal de cas (dans tous les autres cas, la DIRL se base simplement sur une déclaration sur l'honneur du bailleur). Et, ici aussi, ce sont les « bons » bailleurs (les universités) qui sont les plus actifs, ce qui n'est pas très efficace sur le plan de la réhabilitation du bâti.

Fort de ce constat, il est proposé de supprimer ces deux documents et, à la place, de concentrer les énergies et le personnel sur les deux procédures restantes (visites d'initiative et visites sur plainte) qui, elles, permettent de déboucher des situations vraiment problématiques. On pourra, de ce fait, multiplier et intensifier ces contrôles-là. Priorité est donnée, autrement dit, à l'éradication des taudis. Attention : la suppression de ces procédures passablement formalistes ne signifie en rien la suppression des normes de qualité elles-mêmes (dont le respect est toujours exigé, pour l'ensemble des logements) ! Simplement, les modes de contrôle seront différents à l'avenir.

A côté de cette réforme d'importance, élaborée avec le plein concours de la DIRL elle-même, d'autres mesures sont ici introduites pour améliorer encore l'efficacité du contrôle de la qualité des biens.

D'abord, en vue de permettre le contrôle de la DIRL quand bien même celle-ci trouverait porte close, on a veillé à renforcer le pouvoir de visite domiciliaire de la DIRL. Moyennant le respect de certaines conditions (« présence d'indices sérieux et concordants, consignés dans un procès-verbal »), par ailleurs, les visites d'initiative peuvent ne plus être précédées d'un avertissement (article 7, § 1^{er}).

Dès lors également que certains bailleurs évincent leurs locataires (ayant déposé plainte) juste avant la visite de la DIRL, il est expressément prévu désormais que la plainte suit son cours en dépit de l'absence de l'occupant dans les lieux. Et, par la fermeture qui dorénavant s'en suivra le cas échéant, on empêche ainsi que le bien soit remis en location.

On a également veillé à rendre davantage réaliste la réalisation des travaux par le propriétaire, grâce à l'allongement du délai, lequel peut au demeurant faire l'objet d'une prolongation en cas de retard imputable à des circonstances étrangères à la volonté du bailleur.

Pour faire en sorte par ailleurs que l'argent traditionnellement affecté à l'amende soit plutôt injecté dans la réfection du bien, la DIRL a reçu la faculté de suspendre une partie de celle-ci (50 % maximum) dans l'attente de la réa-

gékend. Daar waar zij wel degelijk dwingend van aard is, heeft zij slechts een impact gehad op een derde van het woningenbestand en heeft zij bovendien slechts in een erg beperkt aantal gevallen aanleiding gegeven tot een effectieve controle (in alle andere gevallen, baseert de DGHI zich eenvoudigweg op een verklaring op eer van de verhuurder). En hier zijn het opnieuw de « goede » verhuurders (universiteiten) die het meest actief zijn, wat niet erg efficiënt is voor het in eer herstellen van de gebouwen.

In het licht van het voorgaande, wordt er voorgesteld om deze twee documenten op te heffen en de energie en het personeel eerder aan te wenden voor de twee bestaande procedures (initiatiefbezoeken en bezoeken in navolging van een klacht) die het mogelijk maken om situaties die werkelijk problematisch zijn te verhelpen. Daarom zouden we deze controles kunnen uitbreiden en intensifiëren. De prioriteit gaat met andere woorden uit naar de uitroeiing van krotten. Er dient benadrukt te worden dat de opheffing van deze hoofdzakelijk formele procedures geenszins betekent dat de kwaliteitsnormen op zich ook worden opgeheven (de naleving van deze normen is namelijk nog steeds verplicht voor alle woningen). In de toekomst zullen er alleen andere controlemethodes worden gebruikt.

Naast deze belangrijke herziening, die met de volledige medewerking van de DGHI werd uitgewerkt, worden hier eveneens andere maatregelen ingevoerd om de efficiëntie van de controle op de kwaliteit van de woningen te verbeteren.

Om de controle door de DGHI eveneens mogelijk te maken wanneer zij voor een gesloten deur komt te staan, heeft men de mogelijkheden van de DGHI om over te gaan tot een huisbezoek uitgebreid. Onder bepaalde voorwaarden (« aanwezigheid van ernstige en sluitende aanwijzingen die in een proces-verbaal werden vastgesteld ») worden de initiatiefbezoeken bovendien niet meer voorafgegaan door een verwittiging (artikel 7, § 1).

Aangezien bepaalde verhuurders hun huurders (die een klacht hebben ingediend) uit huis zetten vóór het bezoek van DGHI om zich te ontdoen van het voorwerp van de controle, wordt er vanaf nu ook uitdrukkelijk voorzien dat de klacht verder zal worden behandeld, ongeacht het feit of de bewoner al dan niet aanwezig is in de woning. En door de mogelijke sluiting van de woning voorkomt men op die manier dat het goed opnieuw te huur wordt gesteld.

Men heeft er eveneens op toegezien om betere omstandigheden te creëren voor de uitvoering van de werken door de eigenaar, dankzij de mogelijke verlenging van de termijn, indien de vertraging te wijten is aan omstandigheden buiten de wil van de verhuurder.

Om ervoor te zorgen dat het geld, dat traditioneel wordt aangewend voor de betaling van de boete, eerder wordt geïnvesteerd in de herstelling van de woning, heeft de DGHI de mogelijkheid gekregen om een deel van de boete op te

lisation des travaux, attendu toutefois que le non respect de la mise en demeure aura alors pour effet de lever cette suspension. Dans le même registre, le montant minimal de l'amende est abaissé.

Précisément, pour éviter la mise hors marché de biens globalement en état correct mais défectueux sur l'un ou l'autre aspect non vital (ce qui, sous le régime antérieur, entraînait théoriquement l'interdiction automatique à la location), on a ménagé à la DIRL la possibilité de prononcer, à la place de cette fermeture, ladite levée de suspension (et donc de réclamer les 50 % derniers pourcents de l'éventuelle amende).

Des garde-fous encadrent toutefois cette prérogative. D'abord, à l'instar de ce qui est prévu en Wallonie par exemple, cette tolérance ne s'applique que si les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre. Ensuite, le Gouvernement déterminera, au sein des critères existants de sécurité, de salubrité et d'équipement, ceux qui, en cas de non respect, ne sauraient donner lieu à cette décision et entraînent obligatoirement l'interdiction à la location. De la sorte, un juste équilibre est atteint entre le maintien de l'occupant dans les lieux et la conservation d'un socle de normes essentielles (et absolument indérogables) de salubrité.

Autre innovation : pour empêcher qu'une habitation déclarée non conforme par la DIRL puisse malgré tout se retrouver sur le marché sans qu'elle ait été remise dans l'intervalle en état, le bourgmestre qui est censé assurer l'exécution de l'interdiction à la location est chargé explicitement d'empêcher toute nouvelle occupation, au moyen de scellés entre autres.

L'information entre différents services ou opérateurs est également renforcée : à la fois entre les départements ADIL et DIRL au sein de l'administration bruxelloise, et entre les communes et les notaires, chargés d'avertir les candidats acquéreurs de l'existence d'une interdiction à la location.

Si, dans sa mouture précédente, le Code prévoyait bien une aide au loyer au bénéfice du ménage expulsé pour cause d'insalubrité (en vue de se reloger dans le parc privé), aucune aide en nature n'était envisagée. Sur le modèle à nouveau de ce qui vient d'être introduit en Wallonie, un dispositif en ce sens est instauré. Concrètement, une obligation de recherche de relogement pèse sur le bourgmestre et, à défaut de solution sur le territoire de sa commune, sur la SLRB (à l'échelle cette fois de la Région).

schorten (maximum 50 %) in afwachting van de uitvoering van de werken, met dien verstande dat de niet-naleving van de ingebrekestelling de opheffing van deze opschorting tot gevolg heeft. In dezelfde zin, wordt het minimale bedrag van de boete verlaagd.

Met name om het buiten de markt plaatsen van goederen te vermijden die in het algemeen in goede staat verkeren, maar op een bepaald minder belangrijk punt gebreken vertonen (wat onder het vorige stelsel automatisch leidde tot een verhuurverbod), heeft men de DGHI in de mogelijkheid gesteld om in de plaats van deze sluiting te besluiten tot de voornoemde opheffing van de opschorting (en dus de resterende 50 % van de eventuele boete te claimen).

Dit voorrecht wordt echter omkadert door een aantal beschermingsmaatregelen. In navolging van hetgeen waarin bijvoorbeeld in Wallonië wordt voorzien, is deze tolerantie enkel van toepassing indien de door de onderzoeker opgemerkte tekortkomingen van gering belang zijn en slechts geschrapt kunnen worden met de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot de te bereiken doelstelling. Daarnaast, zal de Regering binnen de bestaande criteria inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting de criteria vaststellen die in geval van een niet-naleving geen aanleiding zouden kunnen geven tot een dergelijke beslissing en verplicht een verhuurverbod met zich mee brengen. Zo wordt er een correct evenwicht bereikt tussen de handhaving van de huurder in zijn woning en het behoud van een sokkel van essentiële gezondheidsnormen (waar absoluut niet van kan worden afgeweken).

Andere nieuwigheid : om te voorkomen dat een door de DGHI niet-conform verklaarde woning opnieuw op de markt zou kunnen worden gebracht, zonder dat zij in tussentijd in eer werd hersteld, wordt de burgemeester, die geacht wordt de uitvoering van het verhuurverbod te waarborgen, expliciet belast met het voorkomen van iedere mogelijk nieuwe bewoning middels onder andere de procedure van de verzegeling.

Het uitwisselen van gegevens tussen de verschillende diensten of operatoren wordt eveneens versterkt : zo zal deze uitwisseling plaatsvinden tussen de departementen van de VIHT's en de DGHI binnen de Brusselse administratie, alsook tussen de gemeenten en notarissen die belast zijn met het waarschuwen van de kandidaat-huurders over het bestaan van een verhuurverbod (artikel 8).

Daar waarde de Code in zijn vroegere vorm voorzag in een huurhulp ten voordele van gezin die wegens de ongezondheid van hun woning uit huis werden gezet (met het op hun herhuisvesting in het private woningenpark), werd er echter geen enkele hulp in nature vooropgesteld. Opnieuw op basis van hetgeen waarin in Wallonië werd voorzien, werd er in de Code in die zin een voorziening opgenomen. Concreet gezien, rust er een verplichting tot het zoeken naar een herhuisvestingsoplossing op de burgemeester en, bij gebrek aan een oplossing op het grondgebied van zijn gemeente, op de BGHM (op gewestelijk niveau).

Enfin, à côté des obligations mises à charge du bailleur, la réforme a tenu aussi à renforcer la responsabilisation du locataire. Ainsi, ce dernier ne bénéficiera plus désormais d'un « droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics » au cas où la survenance des défauts devait lui être « manifestement imputable » (article 12).

C. La lutte contre l'inoccupation

En matière de lutte contre l'inoccupation, diverses modifications sont également apportées, aussi bien sur le cadre conceptuel que sur les modes d'action.

Sur le plan conceptuel tout d'abord, la définition même du logement inoccupé a été revue, en vue notamment d'intégrer la dimension urbanistique, moyennant le respect de certaines conditions (article 15, § 1^{er}).

Par ailleurs, la liste des présomptions d'inoccupation est dotée officiellement d'un caractère non limitatif. Et, pour leur part, les possibilités de renverser ces présomptions sont désormais encadrées (article 15, § 2).

En tout état de cause, il est demandé désormais aux communes de tenir un registre des logements inoccupés sur leur territoire, à l'instar des dispositifs déjà opérationnels tant en Wallonie qu'en Flandre. Du reste, une obligation similaire était déjà de mise sous l'empire de l'ordonnance organique du 29 août 1991 de la planification et de l'urbanisme, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 18 décembre 2003 relative à la réhabilitation et à la réaffectation des sites d'activité inexploités.

En ce qui concerne maintenant les modes d'action, la réforme touche le droit de gestion publique comme l'amende administrative.

Pour ce qui est du premier de ces outils, signalons d'abord que, en vue d'aider à enfin effectivité au mécanisme, la titularité du droit de gestion a été ouverte aux agences immobilières sociales, dont le dynamisme et l'expertise en la matière ne sont plus à démontrer.

Par ailleurs, un pouvoir de visite domiciliaire (similaire à celui qui est reconnu désormais à la DIRL) est confié à l'opérateur qui met en œuvre le droit de gestion.

Ensuite, parallèlement aux contraintes pesant sur le propriétaire, il est imposé aux opérateurs d'indiquer le délai à l'intérieur duquel ils doivent avoir terminé les travaux de réfection du bien.

Afin, pareillement, de préserver les prérogatives du propriétaire, il sera mis fin désormais à la procédure au cas où

Naast het opleggen van verplichtingen aan de verhuurder, was de herziening er eveneens op gericht de responsabilisering van de huurder te versterken. Zo zal deze laatste vanaf nu niet meer beschikken over een « prioritair toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid » in geval het optreden van tekortkomingen hem kan worden « toegeschreven » (artikel 12).

C. De strijd tegen de leegstand

Inzake de strijd tegen de leegstand, werden er eveneens een aantal wijzigingen aangebracht en dit zowel op het vlak van het conceptuele kader als voor wat betreft de actiemiddelen.

Eerst en vooral, werd op conceptueel vlak de eigenlijke definitie van een leegstaande woning aangepast met het oog op de integratie van de stedelijke dimensie middels de naleving van bepaalde voorwaarden (artikel 15, § 1).

Daarnaast, heeft de lijst van vermoedelijke gevallen van leegstand een niet-limitatief karakter gekregen. Daarenboven, werden de mogelijkheden om deze vermoedens te weerleggen vanaf nu omkaderd (artikel 15, § 2).

Er wordt vanaf nu aan de gemeenten gevraagd om een register van de leegstaande woningen op hun grondgebied bij te houden, in navolging van de bepalingen die zowel in Wallonië als Vlaanderen reeds operationeel zijn. Voor het overige, werd een soortgelijke bepaling reeds ingevoerd bij ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw tot aan de inwerkingtreding van de ordonnantie van 18 december 2003 betreffende de rehabilitatie en de herbestemming van de niet-uitgebaate bedrijfsruimten.

Voor wat de actiemiddelen betreft, heeft de herziening een impact op het openbaar beheersrecht en de administratieve boete.

Wat het eerste instrument betreft, dient eerst en vooral te worden opgemerkt dat met het oog op een effectieve toepassing van het mechanisme het titularisschap van het beheersrecht werd opengesteld voor sociale verhuurkantoren, waarvan het dynamisme en de deskundigheid ter zake niet meer moet worden aangetoond.

Daarnaast, wordt er een machtiging tot het uitvoeren van een huisbezoek (gelijkaardig aan het bezoek waartoe vanaf nu de DGHI gemachtigd is) toevertrouwd aan de operator die het beheersrecht tot uitvoering brengt.

Vervolgens wordt er parallel aan de op de eigenaar berustende beperkingen, aan de operatoren de verplichting opgelegd om de termijn aan te geven waarbinnen zij de herstellingswerken van het goed afgerond moeten hebben.

Om de prerogatieven van de eigenaar veilig te stellen, zal er vanaf nu een einde worden gesteld aan de procedure,

ce dernier se résoudrait à se défaire du bien avant l'expiration de la mise en demeure.

Toujours dans ce même registre, mentionnons encore la suppression de l'obligation de conserver le locataire en place (moyennant en sus un loyer plafonné) lorsque, à l'échéance du droit de gestion, le propriétaire décide de (re)mettre le bien en location.

En ce qui concerne, maintenant, l'amende administrative, signalons d'abord que l'infraction est (logiquement) mise à charge du titulaire du droit de gestion publique dans l'hypothèse où cette procédure aurait été effectivement mise en œuvre. Du reste, la vente forcée (pour défaut de paiement de l'amende) est exclue à propos d'un bien pris ainsi en gestion publique.

Par ailleurs, pour renforcer l'efficacité des contrôles, il est conféré aux agents du service administratif un pouvoir de visite domiciliaire semblable à celui dont, sur pied de la présente réforme, jouiront les inspecteurs de la DURL.

Parallèlement, et toujours dans le but d'intensifier la détection de la vacance immobilière, les procès-verbaux que les agents municipaux dressent dans le cadre de l'application de leur taxe communale pourront être mobilisés ici.

S'agissant cette fois du recours, son caractère non suspensif (du paiement de l'amende) a été supprimé, eu égard notamment à la hauteur – imposante – de celle-ci (assortie qui plus est d'une vente forcée). Plus généralement, ce recours doit être porté désormais devant le fonctionnaire délégué, dans un souci à la fois de rapidité et de transversalité avec la procédure en vigueur pour les amendes administratives prononcées par la DURL.

D. L'attribution des logements appartenant aux communes ou aux CPAS (et, par suite, à tout opérateur immobilier public – SISP exceptées – et aux AIS)

En dépit de son caractère plus ou moins récent, l'ordonnance du 19 décembre 2008 (intégrée dans le Code) relative à l'attribution des logements relevant du patrimoine des communes ou CPAS ne pouvait, elle non plus, faire l'économie d'une évaluation de son effectivité et de sa bonne application.

La première modification proposée consiste à élargir le prescrit à tout opérateur immobilier public, ainsi qu'aux agences immobilières sociales.

in geval deze laatste zou besluiten zich te ontdoen van het goed vóór het verlopen van de ingebrekestelling.

In ditzelfde verband, dient eveneens melding te worden gemaakt van de opheffing van de verplichting om de huurder ter plaatste te houden (door middel van een bijkomstige geplafonneerde huurprijs), wanneer de eigenaar bij het verlopen van het beheersrecht besluit om zijn goed (opnieuw) te huur te stellen.

Voor wat betreft de administratieve boete, dient in eerste instantie opgemerkt te worden dat de inbreuk (logischerwijs) ten laste wordt gebracht van de titularis van het openbaar beheersrecht op voorwaarde dat deze procedure effectief werd uitgewerkt. Voor het overige wordt de gedwongen verkoop (wegens het gebrek aan een betaling van de boete) uitgesloten voor een goed dat op die manier in openbaar beheer wordt genomen.

Om de efficiëntie van de controles te versterken, wordt aan de personeelsleden van de administratieve dienst bovendien de bevoegdheid toegekend om een huisbezoek uit voeren dat gelijkaardig is aan de bevoegdheid die middels onderhavige herziening aan de inspecteurs van de DGHI wordt toegewezen.

Parallel hieraan en nog steeds met het oog op de intensivering van de detectie van leegstaand vastgoed, kunnen de processen-verbaal die de gemeentelijke ambtenaren opstellen in het kader van de toepassing van hun gemeentebelasting hier gemobiliseerd worden.

Voor wat betreft het beroep, werd het niet opschortend karakter (van de betaling van de boete) opgeheven, waarbij er met name rekening werd gehouden met de (verplichte) hoogte van de boete (die in voorkomend geval gepaard gaat met een gedwongen verkoop). Meer in het algemeen, dient dit beroep voortaan te worden aangetekend bij de gedelegeerde ambtenaar in een bekommernis om de snelheid en de transversaliteit met de van kracht zijnde procedure voor de door de DGHI opgelegde administratieve boetes.

D. De toewijzing van woningen die toebehoren aan de gemeenten of OCMW's (en vervolgens aan elke vastgoedoperator – met uitzondering van de OVM's – en alle SVK's)

Ondanks haar redelijk recent karakter, heeft de ordonnantie van 19 december 2008 (die werd geïntegreerd in de Code) betreffende de toewijzing van woningen die deel uitmaken van het patrimonium van de gemeenten en OCMW's eveneens het voorwerp uitgemaakt van een evaluatie op het vlak van haar efficiëntie en goede toepassing.

De eerste voorgestelde wijziging bestaat erin de voorschriften uit te breiden tot elke openbare vastgoedoperator en de sociale verhuurkantoren.

On tend par ailleurs à prohiber les refus d'inscription pour des raisons liées à la localisation du candidat ou à la part relative trop élevée du loyer eu égard aux revenus. En effet, les logements d'une commune ne sauraient être réservés aux ressortissants de la commune en question. Par ailleurs, ils doivent rester accessibles aux ménages ne jouissant que de ressources modestes.

Une interdiction de ce type gouverne aussi *l'attribution* des logements.

Il est ensuite décidé d'objectiver davantage la procédure d'attribution des logements appartenant aux communes et CPAS, en imposant la mise sur pied d'une instance extérieure sur avis conforme de laquelle l'octroi d'un logement se fera désormais.

Dans ce même registre, les critères d'attribution autorisés à pondérer l'ordre chronologique d'inscription devront désormais respecter les dispositions du Code relatives à l'égalité de traitement et à la non discrimination.

Dans le même but de ne pas entraver la mobilité résidentielle ni la mixité sociale, la demande d'un logement, pour être satisfaite, ne devra plus nécessairement être en adéquation avec la localisation au sein de la commune du bien vacant.

En ce qui concerne le critère de l'adaptation du logement, qui continue bien par contre à gouverner l'octroi des biens, renvoi est ici fait aux règles en vigueur dans le logement social. Et, à cette occasion, il sera tenu compte des modalités d'hébergement égalitaire (la garde alternée), entre autres.

Enfin, il a été décidé de simplifier les recours. D'abord, en instaurant formellement comme instance de recours pour les logements communaux le collège des bourgmestre et échevins, plutôt que, en pratique aujourd'hui, le conseil communal. De fait, le collège se réunit plus fréquemment que le conseil. Il en va de même avec les logements appartenant au CPAS (recours devant le Bureau permanent). Ensuite, en prévoyant (pour les autres logements) un recours auprès du fonctionnaire délégué.

E. Le logement social

Par son ampleur quantitative et les budgets alloués, le logement social représente le principal vecteur d'aide publique au logement de la Région bruxelloise; c'est dire l'importance que revêt cette thématique dans le Code. Et, ici aussi, les différentes dispositions ont été passées au crible. Les objectifs généraux poursuivis par la réforme sont les suivants.

Daarnaast, werd er voor gezorgd dat de weigering van inschrijving om redenen die verband houden met de localisering van de kandidaat of de te hoge huurprijs ten opzichte van het inkomen wordt verboden. Zo zullen de woningen binnen een bepaalde gemeenten niet kunnen worden voorbehouden voor de inwoners van de betrokken gemeente. Daarnaast, dienen deze woningen toegankelijk te blijven voor gezinnen die slechts over een gematigd inkomen beschikken.

Een soortgelijk verbod is eveneens van toepassing op de *toewijzing* van woningen.

Vervolgens werd er beslist om de toewijzingsprocedure van woningen die toebehoren aan gemeenten en OCMW's beter te objectiveren door het opleggen van de creatie van een externe instantie die vanaf nu na eensluidend advies de woningen zal toewijzen.

In dezelfde zin, dienen de toewijzingscriteria die de chronologische volgorde van de inschrijving kunnen beïnvloeden vanaf nu in overeenstemming te zijn met de bepalingen van de Code inzake de gelijke behandeling en niet-discriminatie.

Met het oog op de verwezenlijking van dezelfde doelstelling die erin bestaat de residentiële mobiliteit en sociale gemengdheid niet in gedrang te brengen, dient de aanvraag (van een woning) om ingewilligd te worden niet meer noodzakelijk in overeenstemming te zijn met de ligging (binnen de gemeente) van het leegstaand goed.

Inzake het criterium van de aanpassing van de woning dat de toewijzing van de goederen wel degelijk blijft beheersen, wordt er hier verwezen naar regels die van kracht zijn voor de sociale huisvesting. Ter deze gelegenheid zal er rekening worden gehouden met onder andere de modaliteiten voor een gelijke huisvesting (het co-ouderschap).

Tot slot, werd besloten de beroepen te vereenvoudigen. Hiertoe werd eerst een vooral het college van burgemeester en schepen aangesteld als beroepsinstantie (voor de gemeentelijke woningen) in plaats van de huidige gemeenteraad. Hetzelfde geldt voor de woningen die aan de OCMW's toebehoren (beroep bij het Vast Bureau). Daarnaast, werd er (voor de andere woningen) voorzien in een beroep bij de gemachtigd ambtenaar.

E. De sociale huisvesting

Door haar kwantitatieve omvang en de toegekende budgetten, vertegenwoordigt de sociale huisvesting de belangrijkste vector voor de steun van de overheid op het vlak van de huisvesting in het Brussels Gewest; deze thematiek neemt dus ook een primordiale plaats in binnen de Code. Derhalve werden de verschillende ter zake dienende bepalingen ook hier zorgvuldig onderzocht. De herziening streeft dan ook de volgende hoofddoelstellingen na.

D'abord, il importait d'améliorer la bonne gouvernance du secteur du logement social, ce qui a été fait entre autres par le renforcement du régime d'incompatibilité pour les membres du conseil d'administration de la SLRB, par l'assujettissement au contrôle du délégué social du fonctionnement des conseils consultatifs des locataires, ou encore par l'avancement dans le temps de la remise du rapport d'évaluation du contrat de gestion de niveau 1.

Il s'agissait, ensuite, de moderniser les missions de la SLRB, en lui confiant par exemple la maîtrise d'ouvrage (dans le cadre du Plan logement. La SLRB est également invitée désormais à encadrer des conventions d'occupation précaire au sein des SISP, ainsi qu'à encourager la prise en gestion publique par les SISP, ou à exercer ce droit elle-même. Et la SLRB disposera sous peu d'un contrôle renforcé sur la réalisation du cadastre technique et énergétique.

Il en va de même avec les SISPElles sont également tenues de développer une réflexion prospective, sur le long terme, relative à sa politique foncière. En sus, et en vue à nouveau d'épouser les évolutions dictées par le Plan logement, les sociétés bénéficieront de la possibilité de gérer et mettre en location des logements moyens. Une série de conditions modalise toutefois cette possibilité, aux fins d'assurer un nécessaire équilibre au sein de la SISP entre les différentes formules locatives.

Vu l'importance de cette question du logement moyen, et eu égard à son caractère sensible, je me permets ici de retranscrire *in extenso* la disposition en question, afin de donner à voir les gardes-fous multiples que l'on a veillé à introduire. Ainsi, dans le cadre expressément de sa « mission de service public », la SISP est autorisée à « gérer et mettre en location, moyennant l'accord de la SLRB, des logements modérés et moyens au sens de l'article 2, § 2, du présent Code, dans le cadre de projets de construction ou de rénovation d'ensembles de logements (pour autant que le nombre global de logements sociaux de l'ensemble rénové ne diminue pas). Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : d'une part, 20 % des logements du nouveau projet et, d'autre part, 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISP. Dans la proportion ainsi autorisée, la SISP peut dédier au logement moyen ou modéré des habitations situées ailleurs qu'au sein du nouvel ensemble. Dans des circonstances motivées, le Gouvernement peut relever le premier seuil (jusqu'à 40 %). Des conditions supplémentaires pourront être établies par le Gouvernement, liées à la taille du parc immobilier de la SISP ou au taux de logements sociaux déjà présents au sein de la commune ».

En ce qui concerne le régime locatif social en particulier, les retouches sont moins nombreuses, l'essentiel des règles relevant en effet de l'arrêté du 26 septembre 1996.

Allereerst, was het van belang om het goede bestuur binnen de sociale huisvestingssector te verbeteren, wat onder andere gebeurde middels de versterking van het stelsel van de onverenigbaarheden voor leden van de raad van bestuur van de BGHM (artikel 38), de werking van de adviesraden van de huurders te onderwerpen aan de controle van de sociaal afgevaardigde en het vervroegen in de tijd van de indiening van het evaluatieverslag van de beheersovereenkomst van niveau 1.

Vervolgens, kwam het erop aan de opdrachten van de BGHM te moderniseren door haar bijvoorbeeld het bouwheerschap over de woningen toe te vertrouwen (in het kader van het Huisvestingsplan). De BGHM wordt vanaf nu eveneens uitgenodigd om overeenkomsten van precaire bezetting binnen de OVM's te omkaderen, het in openbaar beheer nemen door OVM's aan te moedigen of dit recht zelf uit te oefenen. Binnenkort zal de BGHM eveneens over een versterkte controlebevoegdheid beschikken inzake de opstelling van een technisch en energiekadaster.

Hetzelfde geldt *mutatis mutandis* voor de OVM's. Zo dienen zij een prospectieve denkoefening op lange termijn te ontwikkelen met betrekking tot hun grondbeleid. Om te voldoen aan de evoluties van het Huisvestingsplan, zullen de maatschappen over de mogelijkheid beschikken om middelgrote woningen te beheren en te huur te stellen. Een reeks voorwaarden modaliseert echter deze mogelijkheid om binnen de OVM een noodzakelijk evenwicht te waarborgen tussen de verschillende huurformules.

Gelet op het belang van het vraagstuk inzake de middelgrote woningen en aangezien dit vraagstuk erg gevoelig ligt, zijn wij hier zo vrij geweest om de betrokken bepaling *in extenso* te herschrijven om de verschillende ingevoerde beschermingsmaatregelen te benadrukken. Zo is de OVM in het uitdrukkelijke kader van haar « taak als openbare dienst » gemachtigd tot « het middels het akkoord van de BGHM beheren en te huur stellen van bescheiden en middelgrote woningen, in de zin van artikel 2, § 2, van deze Code, in het kader van bouw- of renovatieprojecten van groepen van woningen (voor zover het totale aantal sociale woningen van de groep gerenoveerde woningen niet daalt). Het aantal bescheiden en middelgrote woningen mag niet hoger liggen dan een dubbele grens : enerzijds, 20 % van de woningen van het nieuwe project en, anderzijds, 10 % van het geheel van woningen dat door de OVM wordt beheerd. Binnen de aldus toegestane percentages, kan de OVM woningen die buiten het nieuwe geheel zijn gelegen toewijden aan de middelgrote of bescheiden huisvesting. In geval van gemotiveerde omstandigheden, kan de regering de eerste grens verhogen (tot 40 %). De Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen die verband houden met de omvang van het vastgoedpark van de OVM of het percentage aan sociale woningen die reeds aanwezig zijn binnen de gemeente ».

Wat het sociale verhuurstelsel betreft, zijn de aanpassingen minder omvangrijk, aangezien het grootste deel van het juridisch corpus in feite deel uitmaakt van het besluit van 26 september 1996.

Mentionnons cependant l'évolution, notable, des règles relatives à la mutation. Ainsi, l'âge à partir duquel les locataires seront affranchis des procédures de mutation est relevé, eu égard à l'allongement général du temps de vie. Pour leur part, et sans que cette suggestion soit contestée par l'ANLH (Association Nationale pour le Logement des personnes handicapées), les handicapés perdent l'exemption dont ils jouissaient jusqu'alors, car les grands logements adaptés au handicap se font extrêmement rares au sein du parc public. Toutefois, des mesures d'accompagnement spécifiques sont prévues en cas de mutation pour les plus de 65 ans et, précisément, les handicapés; une aide au déménagement, plus spécifiquement, sera prévue.

Dans le même registre, le régime en matière d'occupation d'un logement suradapté applicable aux baux à durée déterminée a été étendu aux baux à durée indéterminée

Depuis une décennie, le secteur du logement social est traversé par la logique participative puisque les conseils consultatifs des locataires (CoCoLo) ont intégré les organes de décision des SISP. Toutefois, le taux de participation des locataires aux élections CoCoLo déclinant dangereusement de scrutin en scrutin, il devenait urgent de revitaliser cet outil, vecteur de cohésion sociale et de démocratie.

La durée de vie du CoCoLo, tout d'abord, a été allongée, histoire de donner au conseil le temps de mieux s'implanter dans les cités et de modifier les mentalités.

En vue, ensuite, de crédibiliser les CoCoLo, il a été jugé opportun de doter chacun des deux représentants CoCoLo au conseil d'administration de la SISP d'une voix délibérative, et non plus seulement consultative. Cette mesure est d'application en Wallonie depuis plusieurs années, à l'avantage mutuel de la société de logement et des locataires.

Dans le but, par ailleurs, de ne pas étrangler la participation dans un échancier difficile à tenir en raison de la complexité inhérente au processus (ne serait-ce que parce qu'il faut d'abord informer – et former – les membres CoCoLo sur chaque question avant de les interroger sur l'attitude à prendre), le délai donné aux CoCoLo pour rendre leurs avis pourra dorénavant être prolongé. La qualité de ceux-ci devraient s'en ressentir favorablement.

Est également à souligner le renforcement donné au suivi des avis des CoCoLo. Ainsi, la SISP devra informer plus régulièrement le CoCoLo sur le sort réservé à l'avis; du reste, elle ne peut plus s'en écarter que moyennant une motivation formelle.

Er dient echter melding te worden gemaakt van de belangrijke evolutie van de regels inzake de doorstroming. Zo wordt de leeftijd waarop de huurders worden vrijgesteld van de doorstromingsprocedures verhoogd, gelet op de algehele langere levensduur. De gehandicapten verliezen de vrijstelling die zij tot nu toe genoten, aangezien grote woningen die zijn aangepast aan een handicap erg zeldzaam zijn geworden binnen het openbare woningenbestand. Deze suggestie werd niet betwist door de ANLH (*Association Nationale pour le Logement des personnes handicapées*). Er wordt echter wel voorzien in specifieke begeleidingsmodaliteiten in geval van doorstroming voor de 65-plussers en gehandicapten; daarnaast zal er met name voorzien worden in een verhuishulp.

In hetzelfde kader, werd het stelsel inzake de bewoning van een bovenmatige woning dat van toepassing is op huurovereenkomsten van bepaalde duur uitgebreid tot de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur.

Sinds ongeveer tien jaar, wordt de sociale huisvestingssector beheerst door een participatieve logica, aangezien de adviesraden van de huurders werden geïntegreerd binnen de beslissingsorganen van de OVM's. Aangezien de deelname van de huurders aan de verkiezingen van de adviesraden van de huurders opmerkelijk daalde van verkiezing tot verkiezing, diende dit instrument, dat een vector is van de sociale cohesie en democratie, dringend opnieuw leven te worden ingeblazen.

Zo werd de levensduur van de adviesraden allereerst verlengd, zodat de raad de tijd krijgt om zich beter in te planten in de steden en een mentaliteitswijziging teweeg te brengen.

Om vervolgens de geloofwaardigheid van de adviesraden te verbeteren, werd het opportuun geacht elk van de twee vertegenwoordigers van de adviesraden binnen de raad van bestuur van de OVM stemrecht te geven, daar waar zij in het verleden slechts over een raadgevende stem beschikten. Deze maatregel is in Wallonië reeds enkele jaren van toepassing en heeft aldaar zijn nut bewezen voor de huisvestingsmaatschappij en de huurders.

Om de deelname aan de adviesraad niet onder een moeilijk te beheersen tijdsdruk te plaatsen gezien de complexiteit die inherent is aan de procedure (zo dienen de leden van de adviesraad eerst te worden geïnformeerd – en opgeleid – in het kader van elk nieuw vraagstuk voordat zij geïnterpeleerd kunnen worden en een standpunt kunnen innemen), kan de termijn die aan de adviesraden worden geboden om een advies uit te brengen vanaf nu worden verlengd. Dit zal de kwaliteit van de adviezen uiteraard ten goede komen.

Er dient eveneens benadrukt te worden dat de opvolging van de adviezen van de adviesraden werd versterkt. Zo zal de OVM de adviesraad regelmatig moeten informeren over het gevolg dat wordt gegeven aan het geformuleerde advies; bovendien, kan de OVM enkel nog afstand doen van het advies middels een met redenen omklede motivering.

Enfin, et sans que cette énumération de réformes en la matière soit aucunement exhaustive, notons encore la possibilité conférée aux CoCoLo de se regrouper au sein d'une fédération représentative, susceptible de porter leur voix et défendre au mieux leurs intérêts. A titre d'information, une telle structure faitière existe depuis un certain temps déjà en Région wallonne (l'Association wallonne des comités consultatifs de locataires et propriétaires).

F. Les agences immobilières sociales

Coulées en texte de loi par l'ordonnance du 12 février 1998 mais existant depuis longtemps déjà à ce moment-là, les agences immobilières sociales (AIS) peuvent se targuer d'une action sur le terrain vieille de plusieurs décennies, à la satisfaction générale. Leur fonctionnement peut cependant encore être amélioré.

D'abord, il convenait de professionnaliser davantage encore ces agences qui, pour être intégralement subsidiées par la puissance publique, n'en demeurent pas moins des organismes de droit privé. Ainsi, l'AIS doit impérativement compter désormais parmi son personnel un gestionnaire diplômé.

Et, si elle assure elle-même l'accompagnement social des locataires, un travailleur social doit, en sus, rejoindre l'équipe

Dans un but d'efficacité de l'accompagnement social aussi bien que de transversalité avec les autres acteurs du social, on a veillé à élargir le cercle des « sous-traitants » potentiels. Ce partenariat, qui permet une prise en charge longitudinale du locataire, en vient même à s'imposer au cas où l'AIS ne compterait pas en son sein un travailleur social.

Le travail de l'AIS lui-même est rendu plus facile par la réforme. On a troqué ainsi le caractère facultatif du subside contre un caractère « automatique-conditionnel ». Le calcul du loyer a, par ailleurs, été notablement simplifié. Enfin, la concertation avec les communes a fait l'objet d'un assouplissement dès lors que, maintenant, le mode de fonctionnement de l'AIS est bien connu des acteurs locaux.

Le thème de la gouvernance n'est pas propre au secteur du logement social; il faut l'instiller au sein de chacune des formules d'habitats publics ou subsidiés par les pouvoirs publics. Entre autres, il a été décidé de greffer le secteur des AIS aux dispositions relatives aux critères gouvernant l'octroi des logements relevant du patrimoine des communes ou des CPAS. A partir de maintenant, chaque agence devra elle aussi adopter et rendre public un règlement d'attribution – ou adapter le règlement existant – adossé tout entier

Tot slot en zonder dat deze opsomming van ter zake dienende herzieningen enigszins exhaustief is, dient er nog opgemerkt te worden dat de adviesraden vanaf nu over de mogelijkheid beschikken om zich te groeperen in een representatieve federatie, die hun stem kan laten horen en hun belangen het best kan verdedigen. Ter informatie, bestaat een dergelijke overkoepelende structuur reeds enige tijd in het Waals Gewest (*Association wallonne des comités consultatifs de locataires et propriétaires*).

F. De sociale verhuurkantoren

De sociale verhuurkantoren (SVK's), die in een wettekst werden opgenomen bij ordonnantie van 12 februari 1998, maar op dat moment reeds geruime tijd bestonden, kunnen zich beroepen op een jarenlange ervaring op het werkveld die erg bevredigend is geweest. Hun werking kan echter nog wel verbeterd worden.

Eerst en vooral, diende er te worden overgegaan tot een verdere professionalisering van deze kantoren, die zich duidelijker moeten onderscheiden van de privaatrechtelijke organismen om volledig door de overheid gesubsidieerd te kunnen worden. Zo dient het SVK vanaf nu verplicht een gediplomeerd beheerder onder zijn personeelsleden te tellen.

Indien het SVK zelf instaat voor de maatschappelijk begeleiding van de huurders, dient een sociaal werker zich bovendien aan te sluiten bij het personeel.

Met het oog op het bevorderen van de efficiëntie van de maatschappelijke begeleiding en transversaliteit met andere sociale actoren, heeft men erop toegezien dat de cirkel van potentiële « onderaannemers » werd uitgebreid. Deze samenwerking, die een langdurige tenlasteneming van de huurder mogelijk maakt, kan zelfs verplicht worden opgelegd in geval er binnen het SVK geen sociaal werker actief is.

Het eigenlijke werk van het SVK wordt door de herziening vergemakkelijkt. Zo heeft men het facultatieve karakter van de subsidie ingeruild voor een « automatisch-voorwaardelijk » karakter. De berekening van de huurprijs werd bovendien aanzienlijk vereenvoudigd. Tot slot heeft het overleg met de gemeenten het voorwerp uitgemaakt van een versoepeling, aangezien de werkmethode van het SVK nu welbekend is bij de lokale actoren.

Het bestuur vormt een belangrijk thema binnen de sociale huisvestingssector; hiertoe moeten we ons verdiepen in elke openbare of door de overheid gesubsidieerde woonformule. Er werd onder andere besloten om de sector van de SVK's te oriënteren volgens de bepalingen inzake de criteria die de toewijzing van woningen die behoren tot het patrimonium van de gemeenten of OCMW's beheersen. Vanaf nu, zal ieder kantoor ook een toewijzingsreglement moeten goedkeuren en bekendmaken – of een bestaand re-

au principe général de la priorité chronologique d'inscription (sous réserve de tempéraments objectifs), entre autres obligations. Le tout, dans le plein respect de l'autonomie décisionnelle de l'AIS quant à son public cible. Il y va d'un enjeu de transparence aussi bien que d'équité.

Dans le même registre de la bonne gouvernance, la procédure de prise en charge par la Région des vides locatifs et dégâts locatifs a été resserrée.

Par ailleurs, afin de favoriser un développement aussi harmonieux et rationnel que possible du secteur des AIS (et empêcher des ainsi des empiètements entre agences et autres « doublonnements » de subsides), tout nouvel agrément sera lié à l'adoption d'un plan de couverture territorial

Notons, enfin, que la dimension participative intègre le champ des AIS puisque, désormais, le conseil d'administration de chaque agence pourra compter un représentant des propriétaires aussi bien qu'un représentant des locataires.

Enfin, le nouveau Code officialise l'existence de la Fédération des agences immobilières sociales (FEDAIS), instance représentative opérationnelle depuis plusieurs années déjà et regroupent la plupart des AIS actives sur le territoire bruxellois.

G. L'accès à la propriété

Dans une Région qui, au regard de ses homologues du sud et du nord du pays, a la particularité de compter davantage de locataires que de propriétaires, la problématique de l'accès à la propriété revêt aussi son importance. Les modifications, toutefois, se font moins nombreuses ici, les instruments existants n'émargeant pas tous au Code en effet.

Concernant d'abord le Fonds du logement, ouverture est officiellement faite aux droits réels démembrés. Concrètement, le candidat qui désire acquérir non pas la pleine propriété sur un bien mais, par exemple, un droit de superficie sera désormais pleinement éligible aux prêts hypothécaires alloués par le Fonds. Vu l'engouement que connaît à l'heure actuelle, pour des raisons financières notamment, ce mécanisme de dissociation de la propriété du sol et du bâti (ainsi qu'en atteste encore le développement du concept de *community land trust*, entre autres), gageons que cette évolution aura tôt fait de rencontrer son public.

Par ailleurs, pour épouser davantage les évolutions actuelles, le mécanisme des clauses anti-spéculative sort renforcé de la réforme, tout comme le régime relatif aux mutations. Enfin, la possibilité pour le Fonds de mettre sur

glement moeten aanpassen – dat berust op het algemene beginsel van chronologische prioriteit van inschrijving (onder voorbehoud van objectieve uitzonderingen). Dit alles geschiedt met naleving van de beslissingsautonomie van het SVK inzake haar doelpubliek. Hier komt het erop aan om de nodige transparantie en gelijkheid te waarborgen.

In het kader van ditzelfde goede bestuur, werd de procedure voor de tenlasteneming door het Gewest van huurleegstand en huurschade ingeperkt.

Bovendien, zal met het oog op het bevorderen van een zo harmonieus en rationeel mogelijke ontwikkeling van de sector van de SVK's (en het desgevallend vermijden van onrechtmatige toe-eigeningen tussen kantoren en andere « dubbele » subsidies) iedere nieuwe erkenning vanaf nu gepaard gaan met de goedkeuring van een territoriaal dekingsplan.

Tot slot, dient er opgemerkt te worden dat de participatieve dimensie eveneens een invloed heeft op de SVK's, aangezien de raad van bestuur van ieder kantoor vanaf nu een vertegenwoordiger van de eigenaars en een vertegenwoordiger van de huurders mag omvatten.

Tot slot, valideert de Code het bestaan van de Federatie van sociale verhuurkantoren (FEDSVK), die als representatieve instantie reeds enkele jaren operationeel is en de meeste SVK's verenigt die actief zijn op het Brussels grondgebied.

G. De toegang tot de eigendom

In een Gewest dat in vergelijking met zijn zuidelijke en noordelijke tegenhangers meer huurders dan eigenaars huisvest, is de problematiek van de toegang tot de eigendom eveneens van primordiaal belang. In dit kader zijn de wijzigingen echter minder uitgebreid, aangezien de bestaande instrumenten niet allemaal onder de toepassing van de Code vallen.

Voor wat in eerste instantie het Woningfonds betreft, wordt de splitsing van zakelijke rechten vanaf nu officieel toegestaan. Concreet gezien, zal een kandidaat die geen volle eigendom maar bijvoorbeeld een recht van opstal wenst te verkrijgen op een onroerend goed vanaf nu aanspraak kunnen maken op de door het Fonds toegekende leningen. Gelet op het succes dat dit mechanisme, waarbij de eigendom van de grond en het gebouw worden gesplitst, momenteel (om financiële redenen) geniet (getuige hiervan onder andere de ontwikkeling van het concept van de *community land trust*), kunnen we stellen dat het mechanisme reeds snel zijn doelpubliek heeft bereikt.

Daarnaast, werden het mechanisme van de anti-speculatieve clausules en het stelsel van de doorstromingen versterkt om tegemoet te komen aan de huidige tendensen. Tot slot, werd de mogelijkheid voor het Fonds om een mutualis-

un pied un fonds mutuelliste des garanties locatives est introduite dans le Code.

Il est un dispositif d'accès à la propriété passablement méconnu en Région bruxelloise : le logement moyen. Très peu appliqué, ce dispositif méritait assurément d'être revu en profondeur, dans l'espoir de connaître un nouvel essor. A cette tâche, aussi, on s'est attelé.

Notamment, s'il est compréhensible (sous l'angle de la puissance publique) d'imposer au ménage ayant bénéficié d'une aide financière des autorités pour embrasser le statut de propriétaire d'habiter un certain temps dans le logement ainsi acheté avant de pouvoir le vendre, les exigences de la mobilité professionnelle – combinées à la flexibilité qu'impose la recomposition des familles – commandent cependant de ne pas assigner à résidence une famille. Pour éviter toutefois que les bénéficiaires tirés d'une vente anticipée échappent aux pouvoirs publics, est introduit dans le Code le principe d'une ristourne d'une fraction de cette plus-value aux autorités, sur le modèle des *community land trusts*. On concilie ainsi l'intérêt de la Région avec les propres préoccupations et désirs de changement des accédants.

H. Les instruments administratifs

Pour mener à bien sa politique du logement, la Région ne saurait se passer d'une série d'instruments dits administratifs (au sens large) qui l'assistent et la conseillent dans son action. Pas davantage que les autres, ces acteurs-là ne pouvaient s'exonérer d'une évaluation globale.

Au premier rang de ces acteurs figure indéniablement le Conseil consultatif du logement, dont les avis orientent avantageusement l'activité normative du Gouvernement. Notons à cet égard la requalification de cet organe en « Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine ». Il s'agit de mieux coller aux attributions actuelles du Conseil, qui analyse tout avant-projet de texte « dont l'objet principal est le logement », ce qui inclut dès lors les textes relatifs à la rénovation urbaine (lesquels, dans la pratique, lui sont bien soumis à l'heure actuelle). Subséquemment, le Conseil verrait sa compétence formellement étendue aux avant-projets d'ordonnance ou d'arrêté dont l'objet principal est non seulement le logement mais aussi la « rénovation urbaine ».

Pour renforcer par ailleurs la représentativité du Conseil, il est suggéré d'imposer la présence, parmi les six représentants du monde associatif, d'un membre au moins du « Réseau habitat ».

Plus fondamentalement, il est proposé de soumettre désormais au Conseil, pour information, les propositions

tisch Fonds van huurwaarborgen te creëren opgenomen in de Code.

De middelgrote woning is een voorziening voor de toegang tot de eigendom die nog redelijk onbekend is in het Brussels Gewest. Deze voorziening, die erg weinig wordt toegepast, diende grondig te worden herzien, zodat zij in de toekomst opnieuw de nodige successen zou kunnen boeken. Deze taak hebben wij dan ook ter harte genomen.

Daar waar het (vanuit het standpunt van de overheid) begrijpelijk is om aan een gezin, dat financiële overheidssteun heeft genoten om een woning te verwerven, de verplichting op te leggen de woning een bepaalde tijd te betrekken alvorens deze te verkopen, drijven de vereisten van de professionele mobiliteit – in combinatie met de flexibiliteit die gepaard gaat met de wedersamenstelling van gezinnen – ons er echter toe een gezin niet vast te pinnen op een bepaalde verblijfplaats. Om te voorkomen dat de winsten die voortvloeien uit een vroegtijdige verkoop aan de overheid ontsnappen, werd in de Code het beginsel ingevoerd van de terugbetaling van een deel van de meerwaarde aan de overheid en dit op basis van het model van de *community land trust*. Op die manier verzoenen we de belangen van het Gewest met de eigen bekommernissen en verhuisverlangens van de kopers van een woning.

H. De administratieve instrumenten

Om zijn huisvestingsbeleid naar behoren uit te voeren, doet het Gewest een beroep op een reeks administratieve instrumenten (in de brede zin van het woord) die hem bijstaan en adviseren bij zijn acties. Ook deze actoren dienden uiteraard aan een globale evaluatie te worden onderworpen.

Tot deze actoren behoort zonder enige twijfel de Adviesraad voor Huisvesting, waarvan de adviezen de normatieve activiteiten van de Regering aanzienlijk bevorderen. In dit kader dient opgemerkt te worden dat dit orgaan geherkwalificeerd werd tot « Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing ». Het betreft hier een betere aansluiting op de actuele bevoegdheden van de Raad die ieder voorontwerp analyseert « dat in hoofdzaak de huisvesting betreft », waardoor de teksten inzake de stadsvernieuwing hierbij worden geïntegreerd (dewelke in praktijk wel degelijk aan de Raad worden overgemaakt). Bovendien, zal de bevoegdheid van de Raad formeel worden uitgebreid tot de voorontwerpen van ordonnantie of besluit waarvan het voorwerp niet alleen de huisvesting maar ook de « stadsvernieuwing » betreft.

Om het representatieve karakter van de Raad te versterken, wordt er bovendien gesuggereerd om de verplichting op te leggen dat er bij de vertegenwoordigers van het verenigingswezen een lid van het « netwerk Habitat » moet opgenomen worden.

Daarnaast, wordt er voorgesteld om de voorstellen van ordonnantie of resolutie (die in hoofdzaak de huisvesting

d'ordonnance ou de résolution (dont l'objet principal est le logement ou la rénovation urbaine). Jusqu'ici, seuls les textes d'initiative gouvernementale transitaient par le Conseil. Or, de nombreux textes, d'une importance cruciale pourtant, n'ont pas pu bénéficier de l'éclairage préalable du Conseil, du fait de leur origine parlementaire. Par rapport cependant aux textes d'initiative gouvernementale, la communication au Conseil des propositions d'ordonnance et de résolution n'oblige nullement le Conseil à rendre un avis dessus. Cette transmission est donc conçue dans un but d'information avant tout (et, naturellement, le Parlement reste souverain quant aux suites à réserver aux éventuels avis du Conseil). A titre de comparaison, le *Vlaamse Woonraad* (équivalent du Conseil consultatif bruxellois) prévoit déjà cette faculté depuis un certain temps.

S'agissant des organismes contribuant pleinement à la politique menée par la Région en matière d'habitat, il n'est plus possible, enfin, de passer sous silence l'important travail déployé par les associations en général (à la demande des pouvoirs publics le plus souvent d'ailleurs). Celui-ci doit être valorisé à sa juste mesure, et ses acteurs reconnus.

Aussi, puisqu'il convient de donner un tour objectif à cette reconnaissance, il est proposé de conférer au sein même du Code une consécration officielle à trois catégories d'associations : celles qui sont agréées en vertu du Code, celles qui « œuvrent à l'insertion par le logement » ainsi que les associations membres du « Réseau Habitat ».

Tel qu'il est soumis au Parlement aujourd'hui, le Code du logement a déjà été passé au crible du Conseil consultatif du logement ainsi que de la section de législation du Conseil d'Etat. L'un et l'autre de ces avis ont été étudiés avec grande attention, et les recommandations qu'ils portent ont été intégrées dans une large proportion. Il suffit, pour s'en convaincre, de prendre connaissance de leurs avis en annexe. ».

II. Discussion générale

1. Questions et remarques des membres de la commission (réunion du 5 mars 2013)

M. Alain Hutchinson rappelle qu'il a eu personnellement l'honneur d'être l'auteur de la première version du Code du Logement, il y a un peu plus de dix ans. Il y avait à l'époque un maquis de dispositions diverses qu'il convenait de modifier. Le groupe PS, dont le logement est véritablement le *core business*, a été très attentif à ce projet. Cette nouvelle version a été examinée avec beaucoup de minutie. En dix ans, beaucoup de choses se sont passées et il était temps de recadrer certains dispositifs. A l'époque, la PS avait obtenu le droit de gestion publique, qui hélas est resté lettre morte jusqu'à présent. Certes, une proposition d'ordonnance a été déposée, à l'initiative de l'intervenant, pour stimuler ce dis-

of stadsvernieuwing betreffen) ter informatie aan de Raad voor te leggen. Tot nu toe werden enkel de initiatiefteksten van de Regering voorgelegd aan de Raad. Daardoor hebben vele teksten, die nochtans van cruciaal belang waren, niet kunnen genieten van een voorafgaand advies van de Raad, aangezien zij uitgingen van het Parlement. In tegenstelling tot de teksten die worden opgesteld op initiatief van de Regering, verplicht het overmaken aan de Raad van voorstellen tot ordonnantie en resolutie de Raad nooit tot het uitbrengen van een desbetreffend advies. Deze overdracht heeft dus hoofdzakelijk een informatieve functie (waarbij het Parlement uiteraard zijn soevereiniteit behoudt voor wat betreft het gevolg dat wordt gegeven aan de mogelijke adviezen van de Raad). Ter vergelijking, voorziet de Vlaamse Woonraad (de tegenhanger van de Brusselse Adviesraad) reeds sinds enige tijd in deze mogelijkheid.

Voor wat betreft de organismen die bijdragen tot het huisvestingsbeleid van het Gewest, dienen de belangrijke werkzaamheden van de verenigingen vermeld te worden (die vaak optreden op vraag van de overheden). Bijgevolg dienen de verenigingen naar waarde te worden geschat en moeten hun actoren worden erkend.

Aangezien deze erkenning geobjectiveerd moet worden, wordt er voorgesteld om in de Code drie categorieën van verenigingen officieel te erkennen : de verenigingen die worden erkend krachtens de Code, zij de « ijveren voor de integratie via de huisvesting » en de verenigingen die lid van het « Netwerk Habitat ».

De Huisvestingcode, die vandaag bij het Parlement wordt ingediend, werd reeds onderworpen aan het advies van de Adviesraad voor Huisvesting en dit van de afdeling wetgeving van de Raad van State. Deze adviezen werden aandachtig bestudeerd en er werd grotendeels gevolg gegeven aan de aanbevelingen die erin werden opgenomen. Ter staving, werden de adviezen als bijlage toegevoegd aan onderhavige memorie van toelichting. ».

II. Algemene bespreking

1. Vragen en opmerkingen van de commissieleden

De heer Alain Hutchinson herinnert eraan dat hij de eer gehad heeft de auteur te mogen zijn van de eerste versie van de Huisvestingscode, meer dan tien jaar geleden. In die tijd bestond er een kluwen van allerhande bepalingen die gewijzigd dienden te worden. De PS-fractie, voor wie de huisvesting de *core business* is, heeft veel aandacht aan het ontwerp besteed. Deze nieuwe versie werd onder de loep gehouden. Op tien jaar tijd is er veel gebeurd en het werd tijd om enkele bepalingen bij te sturen. In het verleden heeft de PS het openbaarbeheersrecht op haar hoed kunnen steken, maar dit recht is spijtig genoeg dode letter gebleven. Er is wel op initiatief van de spreker een voorstel van

positif. L'orateur espère que ce projet va encore améliorer ce dispositif.

Au nom du groupe PS, M. Alain Hutchinson assure qu'il soutiendra ce texte, mais il y a des bémols que le groupe PS souhaite encore apporter afin d'infléchir ce projet. Deux éléments, l'un sur un aspect plus technique et l'autre sur un aspect plus politique, conditionnent le vote positif du groupe PS. D'un point de vue technique tout d'abord, l'orateur fait remarquer qu'il n'y a pas de disposition transitoire par rapport au régime de l'ancien code. Il faut prévoir ce type de mesure. Par ailleurs, toujours du point de vue technique, l'orateur fait observer que le Conseil d'Etat, en sa section de législation, a rendu un avis très critique. Le député demande que le Secrétaire d'Etat apporte les réponses aux questions qui sont posées par le Conseil d'Etat : celui-ci dit qu'il a été consulté en urgence, alors que le gouvernement avait bien le temps. Le Conseil d'Etat parle d'insécurité juridique sur certains aspects. C'est pourquoi l'orateur souhaite entendre le Secrétaire d'Etat sur les remarques émises par la section législation du Conseil d'Etat.

Du point de vue politique cette fois, deux interrogations se sont faites jour. D'une part, concernant l'autonomie communale, certaines des dispositions contenues dans ce code mettent à mal ce principe. Par exemple, lorsqu'on crée des commissions d'attribution des logements, le PS n'a pas de problème avec cela, mais pourquoi est-ce la Région qui doit constituer ces commissions d'attribution ? Cela va à l'encontre du dynamisme que l'on veut insuffler au niveau communal : on ne peut pas à la fois encourager les communes à créer et à gérer du logement, et d'autre part brimer leur autonomie.

D'autre part, le fait de confier aux SISP la gestion du logement moyen pose problème au groupe PS. Personnellement, le député a toujours défendu la mixité sociale : il faut arrêter de construire des grands ensembles de logements sociaux où on concentre la précarité. Mais l'important, la priorité pour les SISP, c'est la gestion du logement social. Pour l'instant, elles sont occupées à fusionner, ce qui nécessite beaucoup d'énergie et de temps. Leur confier la gestion du logement moyen est assez délicat. Certes, le Secrétaire d'Etat met des balises, mais il est important d'évoquer de manière détaillée la gestion par les SISP du logement moyen.

Le député signale qu'il aura l'occasion de revenir dans le détail sur les observations dans la discussion des articles. Le député rappelle que, lorsqu'il était Secrétaire d'Etat, lors du vote du premier Code du Logement, la commission a mis six mois pour en discuter, et il a dû accepter beaucoup d'amendements, non seulement de l'opposition, mais également de la majorité et de son propre groupe.

Pour l'orateur, la vraie priorité c'est la production de logement social. Nous avons là un déficit encore trop important.

ordonnantie ingediend om die maatregel aan te zwingelen. De spreker hoopt dat dit ontwerp deze maatregel nog zal verbeteren.

Namens de PS-fractie verzekert de heer Alain Hutchinson dat hij deze tekst zal steunen, maar de PS-fractie wenst nog enkele kritische noten te plaatsen en dit ontwerp een andere richting uit te sturen. De goedkeuring door de PS zal afhangen van twee elementen, een is meer technisch van aard, een ander meer politiek. Op technisch vlak wijst de spreker erop dat er geen overgangsbepaling bestaat na de vroegere code. Deze maatregel is echter vereist. Nog altijd vanuit technisch oogpunt wijst de spreker erop dat de afdeling Wetgeving van de Raad van State een zeer kritisch advies heeft uitgebracht. De volksvertegenwoordiger vraagt dat de staatssecretaris antwoordt op de vragen die door de Raad van State gesteld zijn : de Raad zegt dat hij een dringend advies heeft moeten uitbrengen, terwijl de regering zelf de nodige tijd genomen heeft. De Raad van State heeft het hier en daar over rechtsonzekerheid. Daarom wenst de spreker van de staatssecretaris te horen wat hij vindt van de opmerkingen van de afdeling Wetgeving van de Raad van State.

Vanuit politiek oogpunt rijzen er twee vragen. Enerzijds wordt de gemeentelijke autonomie bedreigd door enkele bepalingen in deze code. De oprichting van commissies voor de toewijzing van de woningen is bijvoorbeeld geen struikelblok voor de PS, maar waarom moet het Gewest die commissies samenstellen ? Dat is in strijd met de nieuwe wind die men in de gemeenten wil laten waaien : men kan niet de gemeenten aansporen om woningen tot stand te brengen en te beheren en tegelijk hun autonomie beknotten.

Anderzijds is de PS er niet voor te vinden dat het beheer van de middelgrote woningen in handen gegeven wordt van de OVM's. De volksvertegenwoordiger heeft zelf altijd de sociale gemengdheid verdedigd : men moet ophouden grote blokken sociale woningen te bouwen waar de armoede geconcentreerd wordt. De OVM's zien het beheer van de sociale woningen evenwel als prioriteit. Voor het ogenblik zijn zij aan het fuseren, wat veel tijd en energie kost. Het ligt redelijk gevoelig hun het beheer van middelgrote woningen toe te vertrouwen. De staatssecretaris zet bakens uit, maar het is belangrijk het beheer van middelgrote woningen door de OVM's uitvoerig te bespreken.

De volksvertegenwoordiger merkt op dat hij bij de artikelsgewijze bespreking de gelegenheid zal hebben uitvoerig terug te komen op de opmerkingen. Hij merkt op dat, toen hij staatssecretaris was, bij de stemming over de eerste huisvestingscode, de commissie zes maanden nodig heeft gehad voor de bespreking ervan en dat hij veel amendementen heeft moeten aanvaarden, niet alleen van de oppositie, maar ook vanwege de meerderheid en vanwege zijn eigen fractie.

Voor de spreker is de productie van sociale huisvesting de echte prioriteit. Het tekort aan sociale woningen is nog veel te groot.

M. Michel Colson rappelle que les politiques en matière de logement ne sont pas toujours tout à fait efficaces. L'accord de majorité prévoit d'augmenter le nombre de logements. Mais la liste d'attente ne cesse d'augmenter : au 1^{er} janvier 2012, on recensait 38.928 ménages sur liste d'attente, soit une augmentation de 1.103 ménages par rapport au 1^{er} janvier 2011. Au cours de l'année 2011, seuls 1.394 ménages se sont vus attribuer un logement social. Le parc de logements sociaux reste donc extrêmement limité par rapport aux besoins de la population. Ce manque de logements sociaux était évalué en 2011 à 79,2 % ⁽¹⁾. Cette forte augmentation est surtout liée à l'augmentation des ménages sur la liste d'attente, tandis que le nombre de logements disponibles reste relativement stable. A noter également la croissance du nombre de logements inoccupés. Si on compare la situation entre les logements disponibles au 31 décembre 2004, soit avant la mise en place du plan logement, et celle au 31 décembre 2011, il y a une différence de 1.061 logements en moins.

En conséquence, la demande sociale de logements réside dans le parc privé. C'est pourquoi le FDF veut créer une allocation loyer encadrée, en comptant sur des propriétaires volontaires et sensibilisés. Il s'agirait d'une nouvelle forme de partenariat entre la Région, les propriétaires et les locataires.

Ce projet d'ordonnance soulève la question de sa raison d'être. Il reproduit mot pour mot le Code du Logement existant, mais en l'alourdissant. Mais en vérité, le présent projet d'ordonnance ne présente pas un code expurgé des dispositions incompréhensibles voire contradictoires, ni des doubles emplois qui parsème l'actuel Code du Logement. En fait, l'hypocrisie est largement au rendez-vous : le député en veut pour exemple une affirmation du gouvernement comme quoi : « soucieux de faire émerger une parole la plus libre et pertinente possible, le Secrétaire d'Etat a noué avec le Conseil Consultatif du Logement un partenariat aussi constructif que fécond. ». Mais la section législation du Conseil d'Etat nous apprend que « les motifs pour lesquels aucune suite n'est donnée à certaines observations du Conseil Consultatif du Logement ne sont souvent pas précisées dans la note au gouvernement et l'exposé des motifs n'en tient pas du tout compte ». Soit dit en passant, l'avis du Conseil Consultatif du Logement n'est pas joint au projet. Mais il a fait l'objet d'un transmis aux membres de la commission (cf. annexe 2).

Le droit au logement est sous la patte du gouvernement devenu une bouillie. On apprendra ainsi à l'article 3 que ce logement doit être « connecté », conforme aux règles de qualité, abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté aux handicaps, jouissant d'un climat sain, et pourvu d'une bonne performance énergétique.

(1) Cette indicateur est calculé en divisant le nombre de ménages sur liste d'attente par le nombre de logements sociaux.

De heer Michel Colson herinnert eraan dat de maatregelen inzake huisvesting niet altijd heel doeltreffend zijn. Het meerderheidsakkoord voorziet in een verhoging van het aantal woningen, maar de wachtlijst wordt steeds langer : op 1 januari 2012 stonden 38.928 gezinnen op de wachtlijst, een toename met 1.103 gezinnen in vergelijking met 1 januari 2011. In de loop van het jaar 2011 kregen slechts 1.394 gezinnen een sociale woning. Het aantal sociale woningen blijft uiterst beperkt in vergelijking met de behoeften van de bevolking. Het tekort aan sociale woningen werd in 2011 geraamd op 79,2 % ⁽¹⁾. Die sterke stijging heeft vooral te maken met de toename van de gezinnen op de wachtlijst, terwijl het aantal beschikbare woningen relatief stabiel blijft. Tevens moet gewezen worden op een toename van het aantal leegstaande woningen. Een vergelijking van het aantal woningen op 31 december 2004, dus vóór de invoering van het huisvestingsplan, en de situatie op 31 december 2011, leert dat er een verschil is van 1.061.

Bijgevolg richt de vraag naar sociale woningen zich naar het privaat woningenpark. Om die reden wil het FDF een begeleide huurtoelage, en rekt het op vrijwillige eigenaars die zich bewust zijn van het probleem. Dat zou leiden tot een nieuwe vorm van samenwerking tussen het Gewest, de eigenaars en de huurders.

De vraag rijst naar de bestaansreden van dit ontwerp van ordonnantie. Het herneemt de bestaande huisvestingscode woord voor woord, maar maakt ze zwaarder. In werkelijkheid is dit ontwerp van ordonnantie geen code die ontdaan is van onbegrijpelijk of zelfs tegenstrijdige bepalingen of van de herhalingen die veel voorkomen in de huidige huisvestingscode. Eigenlijk is het een hypocriete bedoening. De volksvertegenwoordiger heeft het dan bijvoorbeeld over de volgende bewering van de Regering « De Staatssecretaris, die erover gewaakt heeft om een zo vrij en relevant mogelijke dialoog te onderhouden, heeft met de Adviesraad voor de Huisvesting een erg constructieve en vruchtbare samenwerking uitgewerkt. ». De afdeling Wetgeving van de Raad van State stelt echter het volgende : « In de nota aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering worden vaak de redenen niet gepreciseerd waarom geen gevolg wordt gegeven aan bepaalde opmerkingen van de Adviesraad voor Huisvesting, terwijl daar in de memorie van toelichting bij het ontwerp al helemaal niet wordt op ingegaan. ». Terloops gezegd, het advies van de Raad van State is niet bij het ontwerp gevoegd, maar het werd aan de commissieleden bezorgd (zie bijlage 2).

De regering heeft een potje gemaakt van het recht op huisvesting. Zo kan men in artikel 3 lezen dat die woning moet « verbonden » zijn, in overeenstemming met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar, woonzekerheid moet bieden, aangepast is aan een handicap, een gezond binnenklimaat geniet en over een

(1) Deze indicator werd berekend door het aantal gezinnen op de wachtlijst te delen door het aantal sociale woningen.

L'orateur reste sceptique par rapport à ces belles intentions. Quand on pond des textes à ce point éloignés du réel, le député estime qu'on ne fait pas œuvre utile.

Par ailleurs, en son article 33, le Code contient une interdiction absolue aux opérateurs immobiliers publics de diminuer les surfaces habitables qu'ils donnent en location. Mais en même temps, aux articles 145 et suivants, le Code organise la vente d'immeubles pour y faire du logement moyen.

Par ailleurs, le Code crée des présomptions d'insalubrité d'un logement. C'est le cas lorsqu'un bailleur refuse la visite de l'inspection régionale du logement. Mais c'est aussi le cas, est-il écrit à l'article 7, si la visite est organisée d'initiative après avertissement. Peu importe donc si la visite aboutit à consacrer la salubrité du bien ?

On assiste parfois à des doubles emplois et des incohérences. Ainsi, à l'article 15, on impose aux communes de transmettre au gouvernement l'inventaire des logements inoccupés situés sur leur territoire, et plus loin, au § 6 du même article, on redemande au collège des bourgmestre et échevins de communiquer la liste actualisée des logements inoccupés situés sur son territoire.

Dans le chapitre sur les régies communales, il est précisé que les critères d'attribution ne peuvent connaître aucune dérogation sauf en cas de situation d'extrême urgence (article 31) et à concurrence d'un quota de 40 %, qui ne sera du reste pas toujours facile à établir. Mais du coup, on oublie les droits d'accès prioritaires au logement public qu'on a consenti quelques articles plus tôt aux personnes qui doivent quitter un logement insalubre (article 12).

Pour en revenir sur l'interdiction pour un opérateur immobilier public de diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc locatif, cette interdiction est rédigée de manière tellement générale qu'elle empêche un opérateur immobilier de céder son parc immobilier à un autre opérateur immobilier public en vue d'améliorer sa gestion. Ainsi une commune ne pourrait mettre son parc locatif dans une régie communale autonome parce que de cette manière elle violerait l'interdiction de diminuer ses surfaces habitables de logements.

Par ailleurs, le député pointe le doigt sur des dispositions qui risquent de complexifier davantage l'actuel Code du Logement. Par exemple, la définition de « ménage » vise des personnes sans liens entre elles, hormis de vivre sous le même toit et de régler principalement en commun leurs questions ménagères (article 2, § 1^{er}, 7^o). Comment contrôler cette notion de communauté de règlement des questions ménagères ? Cela peut avoir des conséquences dramatiques au point de vue des allocataires sociaux, car il y a véritablement une phobie actuelle du gouvernement fédéral sur la question des ménages. Introduire dans le Code bruxel-

goede energieprestatie beschikt. De spreker blijft sceptisch over die mooie intenties. Hij vindt teksten die zo ver verwijderd zijn van de werkelijkheid echt geen nuttig werk.

Artikel 33 van de Code bevat overigens een absoluut verbod voor openbare vastgoedoperatoren om de bewoonbare oppervlakte die zij te huur stellen te verminderen. Tegelijkertijd regelt de Code in de artikelen 145 en volgende de verkoop van gebouwen om er middelgrote huisvesting van te maken.

Bovendien creëert de Code vermoedens inzake onbewoonbaarheid van een woning. Dat is het geval wanneer een verhuurder het bezoek van de gewestelijke huisvestingsinspectie weigert. Dat is echter ook het geval, zoals artikel 7 stelt, als het bezoek ambtshalve wordt georganiseerd na een verwittiging. Het heeft dus geen belang als het bezoek leidt tot het bevestigen van de bewoonbaarheid van het goed ?

Soms is er sprake van herhalingen en incoherenties. In artikel 15 wordt bijvoorbeeld aan de gemeenten opgelegd om de inventaris van de leegstaande woningen op hun grondgebied aan de regering te bezorgen. In § 6 van hetzelfde artikel, wordt opnieuw gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen om de bijgewerkte lijst van de leegstaande woningen op hun grondgebied mee te delen.

In het hoofdstuk over de gemeentebedrijven wordt verduidelijkt dat geen enkele afwijking mogelijk is op de toewijzingscriteria, behalve in gevallen van uiterste nood (artikel 31) en ten belope van een quota van 40 %, wat overigens niet altijd makkelijk kan bepaald worden. Tegelijkertijd vergeet men echter de prioritaire toegangsrechten op overheidswoningen die enkele artikelen hoger werden verleend aan de personen die een onbewoonbare woning moeten verlaten (artikel 12).

De spreker komt terug op het verbod voor een openbare vastgoedoperator om het aantal bewoonbare vierkante meter van zijn huurwoningenpark te verlagen. Dat verbod is zo algemeen gesteld dat het een vastgoedoperator belet zijn vastgoedpark af te staan aan een andere openbare vastgoedoperator om het beheer ervan te verbeteren. Zo kan een gemeente zijn huurwoningenpark niet in een autonoom gemeentebedrijf plaatsen omdat zij op die manier voornoemd verbod zou overtreden.

De volksvertegenwoordiger verwijst overigens naar bepalingen die de huidige Huisvestingscode nog complexer zouden kunnen maken. De definitie van « gezin » verwijst bijvoorbeeld naar personen zonder onderlinge band, behoudens dat zij onder hetzelfde dak leven en hun huishoudelijke zaken voornamelijk samen regelen (artikel 2, § 1, 7^o). Hoe kan dat gecontroleerd worden ? Dat kan dramatische gevolgen hebben voor mensen met een sociale uitkering, want thans heeft de federale regering echt een fobie inzake de kwestie van de gezinnen. In de Brusselse Huisvestingscode een zo vaag begrip « gezin » opnemen, zou ertoe kun-

lois du Logement une notion de ménage aussi floue pourrait amener à considérer comme cohabitant au sens du Code du Logement des personnes auxquelles d'autres législations reconnaissent le statut d'isolés avec des allocations majorées.

Dans le projet d'ordonnance, on ne cesse de parler du propriétaire ou du titulaire d'un droit réel principal. Or, antérieurement, on visait de manière plus claire le propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote. Avec cette nouvelle notion de propriétaire, ou de titulaire d'un droit réel principal, un titulaire de servitude pourrait également à ce titre être assimilé à un propriétaire. Cela n'a aucun sens.

Ce projet d'ordonnance n'a pas apporté plus de clarté, au contraire, sur les délégations au gouvernement. Celles-ci sont à ce point vagues qu'à certains moments, on ne sait pas si certains articles du Code du Logement sont encore susceptibles, faute d'arrêté gouvernemental d'entrée en vigueur. Par exemple, les communes ne pourraient plus attribuer leurs logements sans avis conforme d'une commission indépendante dont la composition et le mode de fonctionnement doivent être définis par le gouvernement (article 28bis). Les communes ne pourraient-elles plus attribuer de logements à défaut d'arrêté gouvernemental ?

En conclusion, M. Michel Colson estime que le gouvernement n'a pas saisi l'occasion de nettoyer et de rendre un peu de cohérence dans toutes les dispositions qui se sont amalgamées pour former aujourd'hui l'actuel Code bruxellois du Logement. On ne s'étonnera pas que le Conseil d'Etat ait été purement et simplement ignoré. La section de législation a déploré qu'un texte aussi volumineux lui soit soumis en urgence. De plus, les rares remarques formulées par le Conseil d'Etat sont restées lettre morte. Ce texte est donc générateur d'une certaine insécurité juridique. C'est pourquoi le député demande que, pour ce texte important, on se donne le temps de l'examiner sereinement. Sans faire de manœuvre de retardement, le député souhaite que la commission procède aux auditions du SNP, du RBDH, de la direction de l'inspection régionale du logement ainsi que de la FEDAIS.

M. Alain Maron estime que la première originalité de ce texte est son existence même. En effet, l'accord de majorité ne prévoyait pas un nouveau Code du Logement. Mais les six partis de la majorité ont quand même pu se mettre d'accord sur ce texte, ils ont été capables de forger un compromis. En grande partie, on recycle le texte existant. Il est bien entendu que ce Code du Logement ne va pas solutionner tous les problèmes du logement à Bruxelles. Par contre, plusieurs mesures que contient ce Code se trouvaient bien dans l'accord de majorité : les nouveaux contrats de gestion sont passés, on devrait sentir l'impact de l'effort budgétaire et de l'effort en matière de gouvernance, comme le renforcement du Fonds du Logement, la professionnalisation des

nen leiden dat personen die in andere wetgevingen erkend worden als alleenstaanden met verhoogde uitkeringen in de zin van de Huisvestingscode worden beschouwd als samenwonenden.

In het ontwerp van ordonnantie wordt voortdurend gesproken over de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht. Vroeger werd duidelijker verwezen naar de eigenaar, de vruchtgebruiker, de opstalhouder of de erfpachter. Met dit nieuw begrip eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht kan de houder van een erfdiensbaarheid ook worden gelijkgesteld met een eigenaar. Dat heeft geen enkele zin.

Dit ontwerp van ordonnantie heeft niet geleid tot meer duidelijkheid over de delegaties aan de regering. Integendeel. Die zijn zo vaag dat men op sommige momenten niet weet of bepaalde artikelen van de Huisvestingscode ooit kunnen in werking treden, bij gebrek aan een besluit van de regering inzake de inwerkingtreding. De gemeenten zouden bijvoorbeeld hun woningen niet meer kunnen toewijzen zonder eensluidend advies van een onafhankelijke commissie waarvan de samenstelling en de werkwijze door de regering bepaald worden (artikel 28bis). Zouden de gemeenten geen woningen meer mogen toewijzen als er geen regeringbesluit is ?

De heer Michel Colson meent tot slot dat de regering de kans niet heeft gegrepen om grote schoonmaak te houden in alle bepalingen die zich opgestapeld hebben om de huidige Huisvestingscode te vormen. Men moet er zich dus niet over verbazen dat de Raad van State simpelweg genegeerd is. De afdeling Wetgeving heeft betreurd dat een zo volumineuze tekst voor dringend advies voorgelegd is. Bovendien is geen rekening gehouden met de zeldzame opmerkingen van de Raad. De tekst leidt dus tot een zekere rechtsonzekerheid. Daarom vraagt de volksvertegenwoordiger dat de nodige tijd genomen wordt om deze belangrijke tekst sereen te onderzoeken. De volksvertegenwoordiger wenst – zonder een verdragingsmanoeuvre te willen opzetten – dat de commissie hoorzittingen houdt met het NSE, de BBRoW, de directie van de gewestelijke huisvestingsinspectie en de FEDSVK.

De heer Alain Maron meent dat de grootste originaliteit van de tekst zijn bestaan zelf is. Het meerderheidsakkoord voorzag immers niet in een nieuwe Huisvestingscode. Maar de zes partijen van de meerderheid hebben toch een akkoord gevonden over deze tekst en zijn erin geslaagd een compromis uit te dokteren. De bestaande tekst wordt grotendeels gerecycleerd. Deze Huisvestingscode zal natuurlijk niet alle problemen van de huisvesting in Brussel oplossen. Verschillende maatregelen in deze Code stonden echter wel in het meerderheidsakkoord : de nieuwe beheerscontracten zijn gesloten, men zou de impact van de begrotingsinspanningen en van de inspanningen inzake corporate governance moeten beginnen voelen, zoals de versterking

AIS et le soutien par le gouvernement de secteurs innovants comme les *Community Land Trust*.

Parmi les avancées prévues dans ce Code, l'orateur en pointerait quelques unes en particulier.

Tout d'abord en ce qui concerne les définitions, il est intéressant de pouvoir revenir sur certaines d'entre elles, car on ne sait pas souvent de quoi on parle. Ici, on va établir une typologie entre le logement social, le logement public modéré et le logement public moyen. On distingue des plafonds de loyers en rendant les choses plus claires. Le logement moyen va enfin trouver une définition. Il faut se donner les moyens d'y arriver. Le nouveau Code plaide dans cette direction. C'est une véritable avancée. Quel que soit l'opérateur, les logements mis en location, pour être intégrés à la politique régionale, devront satisfaire aux plafonds de revenus et de loyers propres à la catégorie à laquelle ils appartiennent. Ces nouvelles classifications qui clarifient les choses et rendent les différents dispositifs plus lisibles, ouvrent la porte à la mise en place de guichets communaux du logement où le public pourrait avoir toutes les informations sur les types de logements présents dans leur commune, mais aussi s'inscrire dans les différents registres, selon leur niveau de revenus. Aujourd'hui par exemple, si on veut s'inscrire dans les AIS, il faut s'inscrire dans toutes les AIS, il n'y a pas de coordination. En réalisant des guichets logement dans les communes, cela pourrait aider à avoir une stratégie globale. Il y a eu au sein du gouvernement toute une discussion sur les guichets logement, qui permettrait de s'inscrire dans différents registres de manière plus simple.

En ce qui concerne les logements publics non sociaux gérés par les communes, il s'agit de logements souvent financés par des subventions de la Région ou par des dispositifs régionaux comme les contrats de quartier, les programmes immeubles isolés, etc., ou encore les charges d'urbanisme. Depuis 2008, grâce à une initiative parlementaire, les attributions de logements communaux sont réglementées : on le sait, les communes doivent disposer d'un règlement d'attribution. L'accord de gouvernement prévoit d'aller plus loin et d'instaurer une commission d'attribution dans chaque commune. Ce ne serait plus seulement l'échevin qui attribue. Singulièrement, dans la mesure où les dérogations aux règles normales d'attribution peuvent aller jusqu'à 40 % des attributions, ce qui est considérable et nécessite un débat plus collégial que la décision d'un seul échevin, ces commissions d'attribution dans les communes vont jouer un rôle central. Il s'agit d'une obligation supplémentaire par rapport à ces logements communaux : il y aura une interdiction de fixer un revenu minimum pour accéder à tel ou tel logement. Cette disposition est cohérente par rapport à l'existence de l'allocation loyer qui vise spécifiquement ces logements et par rapport au fait que le Code prévoit des plafonds de loyers pour chaque catégorie. Une question

van het Woningfonds, de professionalisering van de SVK's en steun van de regering aan innoverende sectoren zoals de *Community Land Trust*.

De spreker zal enkele elementen van vooruitgang in deze Code toelichten.

Wat de definitie betreft, is het interessant om eens terug te komen op enkele daarvan, omdat men vaak niet weet waarover men het heeft. Nu wordt een typologie ingevoerd voor sociale huisvesting, bescheiden openbare woningen en middelgrote openbare woningen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen huurprijzenplafonds door de zaken duidelijker te maken. De middelgrote woningen zullen eindelijk gedefinieerd worden. Men moet zich de nodige middelen geven om daarin te slagen. De nieuwe Huisvestingscode pleit in deze richting. Dat is een echte vooruitgang. Ongeacht de operator, zullen de te huur aangeboden woningen, om ingeschakeld te kunnen worden in het gewestelijk beleid, moeten voldoen aan inkomens- en huurprijzenplafonds die eigen zijn aan de categorie waarin zij vallen. Deze nieuwe indelingen die orde op zaken stellen en de verschillende bepalingen leesbaarder maken, zetten de deur open voor de oprichting van gemeentelijke loketten voor huisvesting waar de bevolking alle informatie kan krijgen over de soorten woningen in haar gemeente en waar zij zich kan inschrijven in verschillende registers, afhankelijk van hun inkomen. Als men zich vandaag bijvoorbeeld wil inschrijven voor de SVK's, moet men zich voor alle SVK's inschrijven. Er is geen coördinatie. Via de huisvestingsloketten in de gemeenten kan een algemene strategie uitgewerkt worden. Binnen de regering is er debat geweest over de huisvestingsloketten om een inschrijving in verschillende registers op een eenvoudiger manier mogelijk te maken.

De niet-sociale openbare woningen die door de gemeenten beheerd worden zijn vaak woningen die subsidies krijgen van het Gewest of in het kader van gewestelijke programma's zoals de wijkcontracten, de programma's voor afzonderlijk onroerend goed enzovoort, of nog de stedenbouwkundige lasten. Sinds 2008 is de toewijzing van gemeentelijke woningen dankzij een parlementair initiatief gereguleerd : het is algemeen geweten dat de gemeenten over een toewijzingsreglement moeten beschikken. Het regeerakkoord wil verder gaan en in elke gemeente een toewijzingscommissie oprichten. Het zou niet langer alleen maar de schepen zijn die toekent. In de mate dat de afwijkingen van de normale regels voor toewijzing kunnen gaan tot 40 % van de toewijzingen, hetgeen aanzienlijk is en een collegialer debat vereist dan de beslissing van slechts één schepen, zullen die toewijzingscommissies in de gemeenten een centrale rol spelen. Het is een aanvullende verplichting in het kader van die gemeentelijke woningen : er komt een verbod om een minimuminkomen te bepalen om deze of gene woning te kunnen verkrijgen. Die bepaling spoort met het bestaan van de huurtoelage die specifiek op die woningen betrekking heeft en met het feit dat de Code voorziet in maximale huurprijzen voor elke categorie. Er rijst één

désormais se pose : ces commissions d'attribution donnent une large habilitation au gouvernement; qu'y a-t-il de prévu pour ces commissions d'attribution ?

Concernant la lutte contre les logements vides, que de chemin parcouru depuis quelques années ! Dans l'avis du RBDH, où l'intervenant est cité explicitement, il est exact qu'il faudra faire le point sur la transmission de données entre les pouvoirs publics sur l'identification des logements vides. La commission de la protection de la vie privée a-t-elle remis son avis dans le cadre du Code du Logement antérieur ?

Enfin, le député exprime quelques regrets : il n'y a pas d'avancées véritables sur l'encadrement des loyers. On sait que les accords institutionnels vont transférer certaines compétences vers la Région, comme la loi sur le bail ou la fixation des loyers. On aurait préféré que les balises soient déjà mises dans le Code. Par ailleurs, le député estime qu'il faut aussi mettre des balises en matière de construction de logements sociaux dans des projets privés. Le groupe Ecolo souhaite un dispositif générant des logements à finalité sociale dans tous les grands projets privés. A cet égard, Ecolo a posé une question préjudicielle à la Cour européenne de Justice concernant la législation flamande. On avait déjà voulu mettre des balises à ce niveau-là.

Mme Carla Dejonghe pense en effet qu'en Région de Bruxelles-Capitale, LE défi consiste à offrir suffisamment de logements. L'Open Vld juge qu'il est bon de mettre le locataire devant ses responsabilités. Le nombre de mauvais payeurs augmente, au même titre que le nombre de locataires qui endommagent un logement au cours de leur séjour. Par conséquent les petits propriétaires sont également de moins en moins tentés de mettre leur bien sur le marché. Lors de l'évaluation des baux après 9 ans, on pourrait par exemple également vérifier si le locataire a géré le logement en bon père de famille. L'intervenante pense ici au fait de payer le loyer en temps voulu, de ne pas causer de nuisances, de laisser le logement en bon état, etc. Dans la négative, il devrait être possible de ne plus reconduire le bail. En d'autres termes, il faut un bon équilibre entre les droits et obligations du bailleur comme du locataire. De cette façon, davantage de logements pourront être mis à disposition sur le marché locatif.

Un pilier important du nouveau Code du logement consiste dans une lutte plus active contre l'inoccupation : il va sans dire que c'est une bonne chose. Mais l'oratrice espère que cela ne débouchera pas sur une traque aux propriétaires. En effet, un logement peut rester inoccupé un certain temps pour différentes raisons, comme par exemple des programmes d'investissements à plus long terme, des questions d'héritage, un logement situé à l'étage d'un magasin et qui sert de local de stockage et/ou qui n'a pas d'entrée séparée, etc.

vraag : die toewijzingscommissies geven ruime machtiging aan de regering; wat is er geregeld voor die toewijzingscommissies ?

Wat de bestrijding van de leegstand betreft, is er de jongste jaren een lange weg afgelegd ! In het advies van de BRROW, waarin de spreker expliciet wordt aangehaald, staat met reden dat men een stand van zaken moet opmaken wat de gegevensoverdracht betreft tussen de overheidsinstanties in het kader van het vaststellen van leegstand. Heeft de commissie van de bescherming van de privacy advies uitgebracht over de vroegere Huisvestingscode ?

Ten slotte, betreurt de volksvertegenwoordiger een aantal punten : er is geen echte vooruitgang geboekt wat de omkadering van de huurprijzen betreft. Men weet dat de institutionele akkoorden een aantal bepaalde bevoegdheden naar het Gewest zullen overhevelen, zoals de wet op de huurovereenkomst of de vaststelling van de huurprijzen. Het zou goed geweest zijn als men in de Huisvestingscode al enkele bakens had uitgezet. Voorts is de volksvertegenwoordiger van mening dat men eveneens bakens moet uitzetten inzake bouw van sociale woning bij particuliere projecten. De Ecolo-fractie wenst regeling die zorgt sociale woningen bij alle grote particuliere projecten. In dat verband, heeft Ecolo een prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie gesteld betreffende de Vlaamse wetgeving. Op dat niveau, had men reeds bakens willen uitzetten.

Mevrouw Carla Dejonghe denkt inderdaad dat voldoende woningen aanbieden de uitdaging is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Open-Vld vindt het een goede zaak om de huurder voor zijn verantwoordelijkheid te stellen. Het aantal wanbetalers neemt toe evenals het aantal huurders die tijdens hun verblijf schade toebrengen aan een eigendom. Hierdoor zijn kleine verhuurders ook steeds minder geneigd om hun woning ter beschikking te stellen van de markt. Bij de evaluatie van de huurcontracten na 9 jaar, zou men bijvoorbeeld ook kunnen nagaan of de huurder de huurwoning als een goede huisvader heeft beheerd. De spreekster denkt dan aan het tijdig betalen van de huur, geen overlast bezorgen, de woning in goede staat laten, enzovoort. Indien dit niet het geval is, dan zou het mogelijk moeten zijn om het huurcontract niet meer te verlengen. Met andere woorden, er moet een goed evenwicht zijn tussen de rechten en plichten van zowel de verhuurder als de huurder. Op die manier kunnen meer woningen ter beschikking worden gesteld van de huurmarkt.

Een belangrijke pijler van de nieuwe wooncode is de leegstand actiever aanpakken : dat is natuurlijk een goede zaak. Maar de spreekster hoopt dat dit niet leidt tot een soort van klopjacht op privé-eigenaars. Woningen kunnen namelijk om verschillende redenen voor een bepaalde periode leeg laten staan, bijvoorbeeld bij renovatieprogramma's op langere termijn, erfenskwesties, een woonruimte boven een winkel die gebruikt wordt als stockageplaats en/of geen aparte ingang heeft, enzovoort.

Il y a quelques semaines, nous avons eu un débat sur la mixité sociale. M. Maron a également abordé la question de savoir ce qu'est au juste un revenu moyen. À l'époque l'oratrice a proposé de revendre les logements délabrés et inoccupés aux ménages à revenus moyens sous conditions, comme par exemple celles de la SDRB. En tout état de cause, le nouveau Code du logement lui-même déclare appeler de ses vœux la mixité sociale. C'est pourquoi désormais, le secteur du logement social générera également quelques logements moyens, ce que l'Open Vld ne peut qu'encourager.

L'instauration d'une procédure dite « non conforme non fermé » est une bonne chose. Un logement uniquement affecté de défauts mineurs qui nécessitent de petits travaux ne peut pas être retiré du marché. Mais quelles mesures fiscales supplémentaires sont-elles possibles afin de pousser les gens à investir effectivement dans des logements de meilleure qualité, et des mesures supplémentaires seront-elles prises à cette fin ?

L'Open Vld se réjouit que le fonctionnement et la transparence des agences immobilières sociales ait été optimisés. Toutefois, les avantages liés à la collaboration avec une AIS, tels qu'un bail de longue durée, une réduction du précompte immobilier de 36 % et des subsides à la rénovation, sont encore insuffisamment connus de nombreux candidats bailleurs. Dans le contexte de la plus grande professionnalisation continue de ces agences, il est dès lors important de s'atteler également à encourager les gens à mettre leur logement à la disposition d'une agence immobilière sociale.

Enfin, en matière d'attribution des logements appartenant aux communes et aux CPAS, le nouveau Code du logement impose la création d'une instance externe et indépendante qui attribuera dorénavant les logements sur avis conforme. Nous nous demandons si l'instauration d'une telle commission d'attribution ne pèsera pas trop lourdement sur les finances des communes. Comment la création de ces commissions se déroulera-t-elle dans la pratique, comment seront-elles composées et comment les communes devront-elles les suivre et les soutenir ? Dans le cas d'une procédure d'attribution réglementée, le fait de prévoir une voie de recours devant le collège des échevins nous semble du reste suffisant.

M. Vincent De Wolf se limitera dans son exposé aux considérations générales.

Tout d'abord en ce qui concerne les délégations, l'avis de la section législation du Conseil d'Etat, à la page 138 du document A-355/1, signale qu'« un certain nombre de délégations figurant dans le projet peuvent poser un problème, tel est le cas par exemple de la délégation au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour fixer les conditions de revenus et les loyers maximaux des logements visés à l'article 2, § 2, alinéa 1^{er}, 1^o à 4^o en projet, de la délégation pour fixer les modalités de calcul du loyer d'un logement social (...), des délégations en matière d'exigence en ma-

Enkele weken geleden hebben we een debat gevoerd over de sociale mix. De heer Maron heeft het ook aangehaald wat nu juist een middeninkomen is. Toen heeft de spreker voorgesteld om verkrotte en leegstaande woningen door te verkopen aan gezinnen met een middeninkomen, gekoppeld aan voorwaarden zoals bijvoorbeeld die van de GOMB. In ieder geval geeft de nieuwe wooncode zelf aan dat sociale gemengdheid hoog in het vaandel moet worden gedragen. Daarom zal de sociale huisvestingssector voortaan ook enkele middelgrote woningen beheren, wat Open-Vld enkel aanmoedigt.

De invoering van een zogenaamde « niet conforme – niet gesloten » woningprocedure is een goede zaak. Een woning die slechts geringe gebreken vertoont waaraan kleine werken verbonden zijn, mogen niet van de markt worden afgehaald. Maar welke extra fiscale maatregelen zijn mogelijk om mensen effectief te laten investeren in betere woningen en zullen hiervoor bijkomende maatregelen worden genomen ?

Open Vld is tevreden dat de werking en transparantie van de sociale verhuurkantoren werd geoptimaliseerd. De voordelen van het samenwerken met een SVK, zoals een langlopend huurcontract, een korting op de oproerende voorheffing van 36 % en een renovatietoelage, zijn echter nog onvoldoende bekend bij veel kandidaat-verhuurders. In de context van de verdere professionalisering van deze kantoren, is het daarom belangrijk dat er ook werk wordt gemaakt van het aansporen van mensen om hun woning ter beschikking te stellen van een sociaal verhuurkantoor.

Tot slot legt de nieuwe wooncode inzake de toewijzing van woningen die toebehoren aan gemeenten en OCMW's, de creatie van een externe, onafhankelijke instantie op die vanaf nu na eensluidend advies de woningen zal toewijzen. Wij stellen ons de vraag of de oprichting van een dergelijke toewijzingscommissie de gemeenten niet te zwaar financieel zal belasten. Hoe zal de oprichting van deze commissies in de praktijk gebeuren, hoe zullen deze worden samengesteld en hoe zullen de gemeenten deze moeten opvolgen en ondersteunen ? In geval van een gereguleerde toewijzingsprocedure, lijkt het voorzien van een beroepsmogelijkheid bij het schepencollege ons trouwens voldoende.

De heer Vincent De Wolf zal zich in zijn uiteenzetting beperken tot algemene opmerkingen.

Wat de machtigingen betreft, wijst het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State, op bladzijde 138 van het document A-355/1, op het volgende : « Een aantal in het ontwerp voorkomende delegaties kunnen in het licht van wat voorafgaat als problematisch voorkomen, zo bijvoorbeeld de delegatie aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om de inkomensvoorwaarden en de maximale huurprijzen van de in het ontworpen artikel 2, § 2, eerste lid, 1^o tot 4^o, bedoelde woningen te bepalen (ontworpen artikel 1, § 2, laatste lid), de delegatie om de berekeningswijze van de huurprijs voor een

tière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, sans qu'un nombre suffisant de règles ou principes directeurs soient fixés dans l'ordonnance même pour toutes ces délégations. De même, on peut se demander si les différentes aides et interventions susceptibles d'être accordées aux personnes physiques (articles 160 à 170 en projet) sont développées à suffisance dans le projet. ».

A l'article 7 du texte en projet, le Conseil d'Etat a un avis assez sévère : à la page 136, point 5, le projet contient également plusieurs dispositions attribuant des compétences à des juridictions (notamment l'article 7 du projet). Le Conseil d'Etat dit qu'« le ressort de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle et des avis rendus par la section de législation du Conseil d'Etat que tant le régime de compétence des juridictions que la fixation des procédures qui doivent être suivies devant celle-ci, sont des matières qui relèvent de la compétence de l'autorité fédérale. ». En effet, le projet donne une compétence au Tribunal de Police, mais seul le Parlement fédéral peut donner de telles compétences aux tribunaux de police. Les communautés et les régions ne peuvent faire cela que dans le cadre de leurs compétences implicites. Cela signifie que les conditions d'application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles doivent être remplies, à savoir que l'empiètement sur la compétence fédérale soit nécessaire à l'exercice des compétences de l'entité concernée, que la matière doit se prêter à un régime différencié et que l'incidence des dispositions en cause sur la matière ne soit que marginale. Il faut donc motiver de manière précise les manières dont on estime que cet article s'applique. Or on ne trouve pas une telle chose dans le projet.

L'orateur en vient maintenant au système lui-même, en relevant sur un arrêt rendu par la Cour Constitutionnelle le 3 décembre 2008 concernant les visites domiciliaires : la Cour dit dans cet arrêt : « les droits de la défense seraient restreints de manière disproportionnée si les documents et déclarations sur lesquelles est fondée l'autorisation du juge de police de pénétrer dans les locaux habités étaient entièrement soustraits au principe du contradictoire. (...) L'autorisation du juge de police de pénétrer dans les locaux habités étant entièrement soustraite au principe du contradictoire, cette disposition ne satisfait pas aux exigences de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme et entraîne une ingérence arbitraire dans le droit à l'inviolabilité du domicile garanti par l'article 15 de la Constitution et par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme. ». Il serait donc intéressant de savoir si le projet du Code du Logement tel qu'il est présenté aujourd'hui est bien conforme à ces principes supranationaux qui s'imposent à nous. On ne voit pas comment les documents prévus par cet article, et notamment en cas de

sociale woning vast te stellen (ontworpen artikel 2, § 1, 23°), de delegaties inzake de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (ontworpen artikel 4, § 1, en vooral § 2) zonder dat voor dit alles voldoende richtinggevende regels of beginselen in de ordonnantie zelf worden vastgelegd. Ook rijst de vraag of de verschillende premies en tegemoetkomingen die aan natuurlijke personen kunnen worden toegekend (ontworpen artikelen 160 tot 170), wel voldoende in het ontwerp zijn uitgewerkt. ».

Wat artikel 7 van de ontworpen tekst betreft, is de Raad van State vrij streng : op bladzijde 136, punt 5, staat dat « het ontwerp ook een aantal bepalingen [bevat] waarbij bevoegdheden worden toegekend aan rechtscolleges (inzonderheid artikel 7) ». De Raad van State zegt dat « Uit de rechtspraak van het grondwettelijk Hof en de adviespraktijk van de Raad van State, Afdeling Wetgeving, volgt dat zowel de regeling van de bevoegdheid van de rechtscolleges als het vaststellen van de procedures die voor deze rechtscolleges dienen te worden gevold, aangelegenheden zijn die behoren tot de bevoegdheid van de federale overheid. ». Het ontwerp geeft immers bevoegdheid aan de Politierechtbank, maar alleen het federale parlement kan dergelijke bevoegdheden toewijzen aan de politierechtbanken. « De gemeenschappen en gewesten kunnen op dit vlak slechts regelgevend optreden op grond van impliciete bevoegdheden, bedoeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. Dat betekent dat aan de toepassingsvoorwaarden van dat artikel moet worden voldaan, namelijk dat het betreden van de federale bevoegdheid noodzakelijk is voor het uitoefenen van de bevoegdheid van de betrokken entiteit, dat de aangelegenheid zich moet lenen tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is. ». Er moet dus duidelijk uiteengezet worden hoe men dat artikel wenst toe te passen. In het ontwerp wordt daar nergens iets over gezegd.

De spreker heeft het vervolgens over de regeling zelf en komt terug op een arrest van het Grondwettelijk Hof van 3 december 2008 betreffende de bezoeken aan huis. In dat arrest stelt het Hof het volgende : « De rechten van de verdediging [zouden] op onevenredige wijze worden beperkt indien de bescheiden en toelichtingen waarop de toestemming van de politierechter om bewoonde lokalen te betreden is gebaseerd, volledig worden onttrokken aan het beginsel van de tegenspraak. (...) Aangezien de toestemming van de politierechter om bewoonde lokalen te betreden volledig aan het beginsel van de tegenspraak wordt onttrokken, voldoet die bepaling niet aan de vereisten van artikel 6 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en leidt zij tot een willekeurige inmenging in het recht op de onschendbaarheid van de woning, gewaarborgd bij artikel 15 van de Grondwet en artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. ». Het zou dus interessant zijn om te weten of het ontwerp van Huisvestingscode dat thans voorligt wel degelijk rekening houdt met die supranationale principes die ons worden opgelegd.

délation par une asbl, permettrait d'obtenir une décision du juge en respectant ces garanties.

L'orateur en vient à présent à un point qui lui semble choquant, voire scandaleux : le gouvernement s'accorde ici un *satisfecit* sur sa propre turpitude. En effet, dans toutes les réglementations qu'on connaît, lorsqu'une autorité administrative ne statue pas dans un délai, cela signifie que le recours demandé est accordé. Ici, c'est l'inverse : si le gouvernement ne statue pas dans un certain délai, le recours est réputé refusé, ce qui signifie que par le simple écoulement de délai, le gouvernement n'examine même plus les dossiers qui lui sont présentés. Le projet prévoit en effet à plusieurs endroits une confirmation tacite d'une décision lorsqu'après l'introduction d'un recours contre celle-ci, il n'est pas statué par le gouvernement dans un délai déterminé. Le Conseil d'Etat dit, à la page 139 de son avis, que : « un tel procédé n'est pas admissible. La garantie que comporte la faculté d'introduire un recours est ainsi vidée de toute sa substance, dès lors que les intéressés n'ont aucune certitude que leur recours sera effectivement examiné. Par ailleurs, les décisions implicites se caractérisant par l'absence d'une motivation formelle, les intéressés sont de nouveau privés d'une garantie. De plus, le procédé ne contribue pas à la sécurité juridique, ne fût-ce qu'en raison de l'absence d'une quelconque décision écrite et du fait que la décision tacite ne sera pas notifiée ni publiée dans les mêmes formes que les décisions ordinaires, avec toutes les conséquences qui en découlent en terme d'accessibilité et de contestation de telles décisions tacites, le cas échéant, également dans le chef de tiers intéressé. ».

Et le Conseil d'Etat conclut dès lors : « il convient dès lors de renoncer aux procédés de la décision tacite de rejet du recours, certainement dans les cas où la décision est préjudiciable au citoyen ». Comment le Secrétaire d'Etat se positionne-t-il face à cet avis particulièrement clair de la section législation du Conseil d'Etat ?

Il est d'ailleurs dit exactement la même chose dans l'avis du Conseil Consultatif du Logement, à la page 10 dudit avis : « le conseil estime qu'il est important que le recours soit traité et suivi d'une décision motivée. Il ne peut accepter qu'à défaut de décision, la décision d'interdiction soit confirmée. Toute une procédure de recours est prévue avec même possibilité d'une nouvelle visite; il est alors trop facile que ce recours n'aboutisse pas uniquement à cause du temps qui passe » et de l'inertie du gouvernement. Ceci est valable pour l'article 7, § 4, alinéa 2, ainsi qu'à l'article 9.

En ce qui concerne le droit de gestion public des logements, l'orateur se rappelle que lors de l'élaboration du

Het is niet duidelijk hoe de documenten waarvan sprake in het artikel, en inzonderheid bij aanbrenging door een vzw, de mogelijkheid zouden bieden om een rechterlijke beslissing te bekomen waarbij rekening wordt gehouden met die waarborgen.

De spreker brengt vervolgens een punt te berde dat hem echt choqueert en dat hij zelfs schandalig vindt : de regering geeft zichzelf een *satisfecit* op haar eigen schaamteloosheid. In alle bekende regelgevingen is het zo dat, wanneer een bestuurlijke autoriteit zich niet binnen een bepaalde termijn uitspreekt, degene die beroep instelt gelijk krijgt. Hier gebeurt het omgekeerde : als de Regering zich niet binnen een bepaalde termijn uitspreekt, wordt het beroep verworpen, wat betekent dat, louter als gevolg van het feit dat de termijn verstrijken is, de Regering de dossiers die haar worden voorgelegd, zelfs niet meer onderzoekt. Het ontwerp voorziet op verschillende plaatsen in een stilzwijgende bevestiging van een beslissing wanneer, na het indienen van beroep tegen die beslissing, de regering binnen een vastgesteld etermijn geen uitspraak heeft gedaan. Op bladzijde 139, stelt de Raad van State in zijn advies het volgende : « Een dergelijk procedé is niet toelaatbaar. De waarborg die de mogelijkheid om beroep in te stellen inhoudt, wordt erdoor geheel uitgehold nu de betrokkenen geen enkele zekerheid hebben dat hun beroep effectief zal worden onderzocht. Daarenboven worden impliciete beslissingen gekenmerkt door het ontbreken van een formele motivering, waardoor aan de betrokkenen opnieuw een waarborg wordt ontnomen. Bovendien is het procedé niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid, al was het maar omdat een schriftelijke beslissing ontbreekt en de stilzwijgende beslissing niet op dezelfde wijze zal worden medegedeeld of bekendgemaakt als gewone beslissingen, met alle gevolgen vandien voor de kenbaarheid en de aanvechtbaarheid van dergelijke stilzwijgende beslissingen, in voorkomend geval ook in hoofde van belanghebbende derden. ».

De Raad van State besluit als volgt : « Er dient derhalve te worden afgezien van het procedé van de stilzwijgende beslissing tot verwerping van het beroep, zeker in de gevallen waarin de beslissing in het nadeel van de burger is. ».

Datzelfde staat trouwens ook te lezen in het advies van de Adviesraad voor Huisvesting, blz. 10 : « De Adviesraad vindt het belangrijk dat het beroep wordt behandeld en wordt gevolgd door een met redenen omklede beslissing. Het is onaanvaardbaar dat bij ontstentenis van een beslissing, het verbod wordt bevestigd. Er wordt een hele beroepsprocedure bepaald (er kan zelfs een nieuw bezoek plaatsvinden). Het is dan ook al te gemakkelijk dat het beroep op een sisser uitdraait alleen maar omdat de tijd verstrijkt. ». En de regering niets onderneemt. Dat geldt ook voor artikel 7, § 4, tweede lid, alsook voor artikel 9.

Wat het recht van openbaar beheer van de woningen betreft, herinnert de spreker zich dat tijdens het opstellen van

premier Code du Logement, c'est à l'insistance du groupe MR qu'on avait inséré une présomption en disant que le logement était présumé occupé lorsqu'une personne physique y était domiciliée. Or on constate qu'aujourd'hui dans cette nouvelle mouture, le gouvernement a renversé cette présomption : quelle en est la raison ? En effet, le texte prévoit qu'est présumé inoccupé un logement où personne n'est domicilié. Un deuxième problème de ce texte qui a été relevé par le Conseil d'Etat, est qu'on présume inoccupé, « notamment » ... Ce qui signifie qu'il y a là un champ d'action pour le gouvernement qui n'est pas balisé. En effet, il faut rappeler qu'il n'y a pas de présomption légale sans texte. Autrement dit, les présomptions légales sont de stricte application. On déroge donc ici au droit de propriété sur un bien. On limite trois cas d'inoccupation, mais avec cet adverbe « notamment », on ouvre tout un champ et c'est dangereux. Dans cet article 15, § 2, on habilite le gouvernement à établir de nouvelles présomptions, ce qui revient à réduire le parlement à un rôle de parlement-croupion.

D'autres problèmes sont encore à relever dans cet article : le délai de trois mois semble trop court et déraisonnable. En effet, se pose ici le problème des personnes qui résident à l'étranger : si on a la chance d'avoir deux maisons, une au soleil et l'autre à Bruxelles, c'est encore le droit de tout un chacun.

Les conséquences finales du droit de gestion public sont très lourdes : en effet, la durée du droit de gestion public est de neuf ans, voire de dix-huit ans avec l'intervention du Tribunal de police, ce qui pose problème.

Qu'en est-il des sanctions en cas d'inoccupation (article 20) ? On érige ici une infraction. C'est un peu une chasse à courre contre le propriétaire. Il est fait mention aussi d'une hypothèque légale. Or, le Conseil d'Etat dit que l'hypothèque légale est ici en l'espèce illégale. Il faut une proportionnalité par rapport au but poursuivi. S'il n'y a pas de paiement, la menace est de vendre directement le logement avant tout autre chose, sans tenir compte du montant de l'amende. On pourrait donc voir quelqu'un qui pour 80 EUR d'amende non payée voit son immeuble vendu publiquement. C'est scandaleux de proposer un texte pareil, qui viole les droits les plus élémentaires des citoyens. C'est en tous cas repris dans l'avis du Conseil d'Etat. Le recours se fait devant le Conseil d'Etat et n'est pas suspensif.

L'orateur rappelle l'ordonnance Daems-Emmery visant à objectiver les attributions des logements des opérateurs immobiliers publics, et il déplore qu'il existe une certaine méfiance par rapport aux communes. Mais en ajouter une couche avec des commissions d'attribution, l'orateur estime que c'est excessif et que ça va retarder l'attribution des logements. Ce texte menace directement la création de logements complémentaires non seulement dans les régies

de eerste Huisvestingscode, de MR-fractie erop aangedrongen had dat er een vermoeden zou ingevoerd worden : de woning werd verondersteld bewoond te zijn wanneer een natuurlijk persoon er zijn woonplaats had. Vandaag stelt men in de nieuwe versie vast dat de regering dat vermoeden omgekeerd heeft : waarom ? De tekst bepaalt immers dat een woning verondersteld wordt niet bewoond te zijn wanneer er niemand zijn woonplaats heeft. Een tweede bezwaar van de Raad van State, is dat men als leegstand veronderstelt « met name » ... Dat betekent dat de regering daar een vrijheid krijgt op een terrein dat niet afgebakend is. Men mag immers niet vergeten dat er geen wettelijk vermoeden bestaat zonder tekst. Met andere woorden de wettelijke vermoedens zijn strikt van toepassing. Vandaag wordt dus afgeweken van het recht van eigendom op een goed. Hier worden drie gevallen van leegstand afgebakend, maar de woorden « met name » zetten een deur open en dat is gevaarlijk. In dat artikel 15, § 2 krijgt de regering een machtiging om nieuwe vermoedens vast te stellen, wat betekent dat het Parlement nog slechts een rol als rompparlement heeft.

Er zijn nog andere problemen met dat artikel : de termijn van drie maanden lijkt te kort en onredelijk. Hier rijst immers het probleem van de personen die in het buitenland verblijven : het is nog altijd eenieders recht om twee huizen te bezitten, een in de zon en een ander in Brussel.

De uiteindelijke gevolgen van het openbaar beheersrecht zijn zeer ernstig : de duur van het openbaar beheersrecht bedraagt immers negen jaar, zelfs achttien jaar als de politierechtbank optreedt, wat problemen doet rijzen.

Hoe staat het met de sancties in geval van leegstand (artikel 20) ? Hier wordt een overtreding ingevoerd. Dat is in zekere zin een kloppacht op de eigenaar. Er wordt ook melding gemaakt van een wettelijke hypotheek. De Raad van State zegt echter dat de wettelijke hypotheek in dat geval niet wettig is. Er is evenredigheid vereist gelet op het nagestreefde doel. Indien er geen betaling gebeurt, wordt bedreigd met de onmiddellijke verkoop van de woning, zonder rekening te houden met het bedrag van de boete. Het kan dus dat iemand die 80 EUR boete niet heeft betaald, lijdzaam moet toezien hoe zijn woning openbaar verkocht wordt. Het is een schande dat een dergelijke tekst voorgesteld wordt. De tekst schendt de meest elementaire rechten van de burgers. Dat staat in alle geval te lezen in het Advies van de Raad van State. Het beroep gebeurt bij de Raad van State en is niet opschortend.

De spreker herinnert aan de ordonnantie Daems-Emmery die ertoe strekt de toewijzing van woningen van de openbare vastgoedoperatoren aan objectieve regels te onderwerpen. Hij betreurt dat er een zeker wantrouwen tegenover de gemeenten bestaat. De spreker vindt de toewijzingscommissies overdreven en dat gaat de toewijzing van de woningen vertragen. De tekst is een directe bedreiging voor het aanbod van bijkomende woningen, niet enkel in

communales, mais également dans les AIS, car on supprime la condition de revenus pour les candidats-locataires. Or, il faut que cela reste rentable pour ces opérateurs. Si on permet à des candidats-locataires d'accéder à des logements qu'ils ne peuvent pas se payer, on risque d'aller au devant de drames sociaux.

M. Bertin Mampaka Mankamba rappelle qu'en 2003, l'adoption du code du logement fut une réelle avancée dans la concrétisation formelle du droit au logement. Le projet de code qui est présenté aujourd'hui n'a certes pas un rôle précurseur comme a pu l'avoir celui de 2003, mais il n'en reste pas moins qu'il est porteur de modifications fondamentales et de certains symboles forts.

Ainsi, par exemple, le nouveau code permet entre autres choses de clarifier certaines notions, d'introduire de nouveaux concepts, de consolider le droit au logement et perfectionner les outils existants.

A propos de la clarification de certaines notions, on pense en particulier à la définition du terme « logement ». Contrairement aux législations wallonnes et flamandes, ce terme n'était pas défini jusqu'à présent dans notre code. Or, cette précision qui peut paraître anecdotique voire cosmétique, constitue en réalité un geste idéologique fort, qui aura des impacts concrets notamment en ce qu'il est précisé que le terme logement fait référence à un « immeuble ». Cela ne signifie nullement que l'habitat mobile est nié ou déconsidéré. La reconnaissance de ce type d'habitat a d'ailleurs été votée par le cdH sur une proposition inspirée de Mr Lurquin. Le groupe cdH espère que de nouvelles actions pourront être mises en œuvre pour améliorer le respect des droits des gens du voyage et de leur mode de vie.

Il paraissait toutefois fondamental de définir précisément ce que l'on entend par « logement » et ce pour plusieurs raisons. Retenons seulement que cela permet tout d'abord de ne pas prendre le risque d'amoindrir la protection légale qui leur est apportée, notamment au travers des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement, (même si certains soutiendront que le risque est minime).

Par ailleurs, cela permet d'enfin « appeler un chat un chat ». Jusqu'à présent, le caractère immeuble du logement était sous-entendu. Bien que le code du logement ne le définit pas en son article 2, il faut tout de même remarquer que l'article 2, 11° du code définit le logement meublé comme « l'immeuble ou la partie d'immeuble [...] ». L'arrêté « AIS » et l'arrêté « SISP » parlait quant à lui de « maison individuelle ou l'appartement » et l'arrêté « ADIL » d'« immeuble ou la partie d'immeuble destiné à la résidence principale du demandeur ».

Il s'agit donc en définitive d'une avancée à la fois symbolique et cohérente.

de gemeentelijke grondregieën, maar ook bij de SVK's, omdat de inkomensvoorwaarde voor de kandidaat-huurders geschrapt wordt. De zaak moet echter rendabel blijven voor die operatoren. Als men toestaat dat kandidaat-huurders woningen krijgen die zij niet kunnen betalen, bestaat het gevaar dat men afstevent op sociale drama's.

De heer Bertin Mampaka Mankamba herinnert eraan dat in 2003 de goedkeuring van de Huisvestingscode een echte stap vooruit was in de formele concretisering van het recht op huisvesting. Het ontwerp van code dat vandaag wordt voorgesteld kan weliswaar geen voortrekkersrol spelen zoals het geval geweest is in 2003, maar de tekst bevat evenwel fundamentele wijzigingen en enkele sterke symbolen.

De nieuwe code biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid enkele begrippen te verduidelijken, nieuwe begrippen in te voeren, het recht op huisvesting te versterken, en de tools te vervolmaken.

Inzake de verduidelijking van sommige begrippen denkt men in het bijzonder aan de definitie van de term « huisvesting ». In onze code was die term tot nog toe niet omschreven, in tegenstelling tot de Waalse en Vlaamse wetgeving. Hoewel dat anekdotisch of zelfs cosmetische kan lijken, is dat in feite een sterk ideologisch gebaar, dat concrete gevolgen zal hebben, met name omdat de term huisvesting verwijst naar een « gebouw ». Dat betekent helemaal niet dat geen rekening wordt gehouden met mobiele woningen. De erkenning van dat type werd trouwens goedgekeurd op voorstel van de heer Lurquin. De cdH-fractie hoopt dat nieuwe acties kunnen worden gevoerd om de inachtneming van de rechten voor rondtrekkende mensen en hun levenswijze te verbeteren.

Het leek echter fundamenteel te omschrijven wat wordt verstaan onder « huisvesting », om verscheidene redenen. Laat ons enkel onthouden dat we daardoor niet langer het risico nemen op een vermindering van de wettelijke bescherming die ze wordt verleend, met name via criteria inzake veiligheid internet en uitgerust (hoewel sommigen volhouden dat dat risico miniem is).

Bovendien kan op die manier duidelijk gezegd worden waar het op staat. Tot nog toe ging men ervanuit dat huisvesting van onroerende aard is, hoewel de huisvestingscode dat niet omschrijft in zijn artikel twee. Niettemin moet worden opgemerkt dat artikel 2, 11° van de code gemeubelde huisvesting omschrijft als « het gebouw of het deel van het gebouw ... ». In het SVK-besluit en het OVM-besluit wordt daarentegen gesproken van « individueel huis of appartement » en in het VIHT-besluit van « gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is als voornaamste woonplaats van de aanvrager ».

Het gaat dus over een symbolische én coherente vooruitgang.

Il convient également de souligner la tentative de clarification opérée quant à la typologie des logements. On évoque ainsi les logements sociaux, modérés, moyens, acquisitifs ou locatifs. Cet objectif est louable et sans aucun doute nécessaire, toutefois certains problèmes subsistent, on y reviendra.

En ce qui concerne l'introduction de nouveaux concepts, une avancée notable qu'il convient de souligner tient au fait que le projet de code reconnaît formellement certains « nouveaux » concepts prometteurs, comme l'habitat intergénérationnel pour lequel le groupe cdH s'est particulièrement battu. Mme Céline Fremault avait d'ailleurs, il y a près d'1 an et demi, porté une résolution en ce sens. Cette reconnaissance formelle constitue l'amorce manquante à la mise en œuvre d'une politique ciblée et volontariste dans le domaine de l'intergénérationnel. Cette existence légale et cette visibilité devraient amener les opérateurs publics et privés à prendre des initiatives dans le cadre de ces nouvelles formes d'habitat, que le gouvernement régional sera autorisé à subsidier sur la base du code modifié.

Une question subsiste néanmoins à ce stade. La définition retenue par le projet de code fait référence au fait que ce type de logement est occupé par au moins un ménage « âgé » (+ de 65 ans), mais ne fait nullement référence à l'âge du « jeune » ménage. Pour quelle raison a-t-on défini le premier et non le second ? Avec ce type de définition, est-il possible de différencier l'habitat intergénérationnel d'un habitat groupé de seniors d'environ 60 ans ?

Le logement intergénérationnel n'est bien évidemment pas le seul outil introduit dans le code, il convient également de citer le *Community land trust*, qui permettra à de nombreux ménages d'accéder non pas à une propriété pleine et entière sur un logement et le terrain sur lequel il est érigé, mais à l'obtention d'un droit comparable et en tout cas durable sur un logement. Citons également le groupe d'épargne collectif solidaire, qui reste encore un peu flou à ce stade, mais qui peut déboucher sur quelque chose d'intéressant.

En ce qui concerne la consolidation du droit au logement, il convient par ailleurs de relever le travail du Secrétaire d'Etat qui s'est employé à la fois à réaffirmer mais également à raffermir le droit au logement décent et ce tout particulièrement en précisant les caractéristiques constitutives de ce droit et notamment le fait que l'effectivité de ce droit passe d'abord et avant tout par l'accessibilité financière de logements de qualité.

Cette accessibilité financière implique nécessairement des actions de notre part pour mettre en adéquation l'offre de logements décents avec la capacité des ménages à accéder à cette offre. La réaffirmation de cet élément fondamental conforte l'orateur dans sa conviction que le gouvernement mettra tout en œuvre pour, dans un avenir proche, étendre l'allocation-loyer au secteur privé. Il s'agit en

Tevens moet de nadruk gelegd worden op de poging tot verduidelijking van de typologie van woningen. Aldus wordt gesproken over sociale woningen, bescheiden, middelgrote, koopwoningen of huurwoningen. Die doelstelling is lovenswaardig en ongetwijfeld noodzakelijk, maar er blijven enkele problemen waarop wij zullen terugkomen.

Inzake de invoering van nieuwe begrippen, moet een belangrijke vooruitgang onderstreept worden : de ontworpen code erkent immers formeel enkele veelbelovende « nieuwe » begrippen, zoals intergenerationele woningen, waarvoor de cdH-fractie zich bijzonder heeft ingezet. Mevrouw Céline Fremault had trouwens bijna anderhalf jaar geleden een resolutie ingediend om die formeel te erkennen; de ontbrekende schakel voor de uitvoering van een doelgericht beleid op het vlak van intergenerationeel wonen. Dat wettelijk bestaan en die zichtbaarheid zouden de openbare en private operatoren ertoe moeten brengen initiatieven te nemen in het kader van die nieuwe woonvormen, die de gewestregering zal kunnen subsidiëren op grond van de gewijzigde code.

In deze fase blijft nochtans een vraag bestaan. De definitie waarvoor gekozen wordt in de ontworpen code verwijst naar het feit dat dit type woning wordt gebruikt door ten minste één gezin op leeftijd (meer dan 65 jaar), maar verwijst helemaal niet naar de leeftijd van het « jonge » gezin. Om welke reden werd het eerste omschreven en niet het tweede ? Is het met dit type definities mogelijk het verschil te maken tussen intergenerationele woningen en het samenwonen van senioren van ongeveer 60 jaar ?

Intergenerationele huisvesting is natuurlijk niet de enige tool die wordt ingevoerd in de code, tevens moet gewag gemaakt worden van de *Community land trust*, die talrijke gezinnen de mogelijkheid zal bieden om niet ten volle eigenaar te worden van een woning op het terrein waarop ze is opgetrokken, maar in ieder geval een vergelijkbaar en duurzaam recht verwerven op een woning. Daarnaast moet ook gewag gemaakt worden van de solidaire collectieve spaargroep, die nog wat vaag is maar die interessant kan worden.

Inzake de versterking van het recht op huisvesting, moet trouwens gewezen worden op het werk van de staatssecretaris, die zich tegelijk heeft ingezet voor het herbevestigen, maar ook voor het versterken van het recht op een behoorlijke woning, in het bijzonder door de kenmerken van dit recht te verduidelijken, met name het feit dat dit recht in de eerste plaats werkelijkheid wordt door de financiële toegankelijkheid van degelijke woningen.

Die financiële toegankelijkheid impliceert noodzakelijkerwijze acties om het aanbod aan behoorlijke woningen af te stemmen op de capaciteit van de gezinnen om er gebruik van te maken. De herbevestiging van dat fundamenteel element sterkt de spreker in zijn overtuiging dat de regering er alles zal voor doen om in de nabije toekomst de huurtoelage uit te breiden tot de privésector. Dat is immers een van

effet d'un des principaux chevaux de bataille du cdH dans le secteur de la politique du logement en ce qui concerne le « locatif privé ».

Cependant, si des efforts doivent être réalisés dans ce domaine, il ne faut pas perdre de vue la nécessité de produire du logement public à destination de la classe moyenne, cette même population qui chaque jour fuit davantage notre Région faute de logements accessibles, accentuant ainsi la dualisation de notre capitale.

En fin, en ce qui concerne le perfectionnement des outils existants, l'orateur souligne les points suivants :

Concernant les mesures adoptées afin de garantir la qualité du secteur locatif bruxellois, le gouvernement a fait preuve à la fois de courage, en admettant l'évidence, à savoir que le système de l'attestation et du certificat de conformité ne donnent malheureusement pas les résultats escomptés, et d'ouverture voire d'originalité en améliorant les dispositifs existants afin de favoriser la remise en conformité des logements, entre autres via le système d'amende avec sursis qui semble être une bonne idée.

L'intervenant souligne par ailleurs le souci constant de favoriser la transparence et la bonne gouvernance, ce à quoi le cdH est particulièrement sensible.

En l'occurrence cette préoccupation transparait plus spécifiquement via l'obligation pour les opérateurs immobiliers publics et autres organismes actifs dans le secteur du logement de rendre des comptes régulièrement au Gouvernement et par la création de modes d'attribution plus clairs des logements publics. Dans ce dernier cas, on pense en particulier à l'obligation pour les AIS de se doter d'un règlement d'attribution respectant certaines règles précises visant à davantage d'égalité de traitement.

Néanmoins, le code en projet comporte un certain nombre de failles. La plupart de ces remarques seront développées lors de l'examen du texte proprement dit et feront peut-être même l'objet de proposition d'amendement.

Tout d'abord, en ce qui concerne les grilles de référence, la première observation qui s'impose concerne l'absence de reconnaissance officielle légale de grilles de référence de loyers par quartier. L'adoption de ces grilles est l'un des objectifs ambitieux que la majorité s'est fixée en début de législature. Elles représentent le point d'encrage d'autres actions souhaitées tant par notre majorité que par l'opposition, que par le gouvernement, comme par exemple l'instauration d'une allocation-loyer sur le marché privé.

L'orateur se dit étonné de ce que la réforme du code du logement n'ait pas été l'occasion d'offrir à ces grilles le fondement juridique nécessaire à leur utilisation. Sur ce point, on est en train de rater une opportunité. Le secrétaire d'Etat peut-il apporter des explications quant à l'absence de toute référence à ces grilles ?

de stokpaardjes van de cdH op het vlak van het huisvestingsbeleid voor de « private huurmarkt ».

Hoewel inspanningen moeten worden gedaan op dat vlak, mag niet uit het oog verloren worden dat het nodig is openbare woningen voor de middenklasse voort te brengen; die bevolking ontvlucht het Gewest elke dag meer, bij gebrek aan toegankelijke woningen, wat de dualisering van onze hoofdstad in de hand werkt.

Inzake het vervolmaken van de hulpmiddelen, benadrukt de spreker ten slotte de volgende punten :

Inzake de maatregelen die werden aangenomen om de kwaliteit te waarborgen, heeft de regering tegelijk blijk gegeven van moed, door toe te geven wat overduidelijk was, te weten dat de conformiteitsattesten en -certificaten spijtig genoeg niet de verhoopde resultaten geven, en tevens van een open geest of zelfs van originaliteit, door de bestaande voorzieningen voor het opnieuw conform maken van woningen te verbeteren, onder andere via het systeem van boetes met uitstel, wat een goed idee lijkt.

Daarnaast benadrukt de spreker de voortdurende bekommernis om transparantie en goed bestuur te bevorderen, waar voor de cdH bijzonder gevoelig is.

Die bekommernis komt met name tot uiting in het feit dat openbare vastgoedoperatoren en andere instanties die actief zijn in de huisvestingssector verplicht zijn regelmatig verantwoording af te leggen aan de Regering en in het bepalen van duidelijkere toewijzingsmethodes voor de openbare woningen. In dat laatste geval denkt men vooral aan de het feit dat de SVK's verplicht zijn een toewijzingsreglement te hebben dat bepaalde precieze regels in acht neemt het oog op meer gelijke behandeling.

De ontworpen code bevat echter een aantal zwakheden. De meeste opmerkingen ter zake zullen uitgewerkt worden tijdens het eigenlijke onderzoek van de tekst, en zelfs leiden tot voorstellen van amendement.

Inzake de referentieroosters, wordt vooreerst opgemerkt dat het ontbreekt aan een officiële wettelijke erkenning van de referentieroosters voor huurprijzen per wijk. De goedkeuring van die roosters was een van de ambitieuze doelstellingen die de meerderheid zich had gesteld bij het begin van de zittingsperiode. Ze vormen het ankerpunt van andere acties die gewenst worden door onze meerderheid en door de oppositie, alsook door de regering, bijvoorbeeld de invoering van een huurtoelage voor de privémarkt.

De spreker zegt erover verbaasd te zijn dat de hervorming van de Huisvestingscode niet de gelegenheid geworden is om aan die roosters de noodzakelijke rechtsgrond te geven. Hier wordt een unieke kans gemist. Kan de staatssecretaris uitleg geven over het gebrek aan verwijzing naar die roosters ?

Par ailleurs, en ce qui concerne les AIS, que certains considèrent à tort comme une sorte d'allocation-loyer, le code en projet apporte un certain nombre d'améliorations nécessaires. Cependant le groupe cdH s'inquiète du parallélisme progressif qui est en train de se faire entre les SISP et les AIS. Il est ainsi question dans le commentaire des articles d'une « rationalisation » du secteur des AIS à l'instar de ce qui se fait pour les SISP.

L'intervenant ne dit pas qu'une gestion rationnelle du secteur n'est pas souhaitable, toutefois la force de l'AIS tient surtout au fait qu'il s'agit d'organismes privés qui jouissent d'une certaine marge de liberté d'action. Il faut donc, certes, émettre des balises claires, mais il ne faut pas non plus tuer l'outil en étant trop directif.

L'orateur demande au secrétaire d'Etat de préciser ce qu'il entend lorsqu'il est question d'imposer une couverture territoriale aux AIS. Le groupe cdH ne pense pas qu'il soit utile d'imposer une telle couverture.

En ce qui concerne les règles d'attribution des logements communaux, il est important de favoriser l'accès pour tous à un logement décent, notamment en jouant sur les critères d'accès aux logements publics. C'est pourquoi le cdH n'est pas *a priori* favorable à l'autorisation de critères permettant de refuser un logement en raison de revenus trop faible d'un ménage.

Le projet d'ordonnance va d'ailleurs dans ce sens, puisque l'article 27, § 1^{er}, *in fine* dispose que « la demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus. ».

Néanmoins, il faut tout de même relever que la plupart des logements communaux sont rénovés, acquis et/ou construits dans le cadre d'un certain nombre de dispositifs régionaux ou fédéraux clairement identifiés : ordonnance portant rénovation des immeubles isolés, contrats de quartier, anciens contrats de vie, Beliris, etc.

Ces dispositifs de subsidiation encadrent très strictement les loyers exigibles. En outre, les calculs des loyers se font souvent sur la base d'équations aux paramètres peu modulables et amènent à des loyers relativement élevés parfois compte tenu des coûts exorbitants des constructions dans le secteur public. Il ne faudrait donc pas laisser entendre que les communes font ce qu'elles veulent. Quand elles respectent la loi, elles ne font pas ce qu'elles veulent !

Par ailleurs, il est à craindre que les communes soient amenées très régulièrement à expulser, assez rapidement, les locataires ne sachant pas assumer les loyers exigés.

Wat de SVK's betreft, die sommigen ten onrechte als een soort huurtoelage beschouwen, bevat de ontworpen code een aantal noodzakelijke verbeteringen. De cdH-fractie maakt zich evenwel zorgen over de progressieve parallelle benadering van de OVM's en de SVK's. Zo is er in de commentaar bij de artikelen sprake van een stroomlijning van de sector van de SVK's naar het voorbeeld van wat er gebeurt voor de OVM's.

De spreker zegt niet dat een rationeel beheer van de sector niet wenselijk is, maar de kracht van de SVK's schuilt vooral in het feit dat het om particuliere organen gaat die een zekere vrijheid hebben. Men moet dus zorgen voor duidelijke richtpunten, maar men mag het instrument ook niet om zeep helpen door te veel richtlijnen op te leggen.

De spreker vraagt de staatssecretaris te preciseren wat hij verstaat onder het opleggen van een territoriale dekking aan de SVK's. De cdH-fractie vindt een dergelijke dekking niet nuttig.

Wat de regels voor de toewijzing van gemeentelijke woningen betreft, is het belangrijk dat de toegang tot een betaalmelijke woning voor iedereen vergemakkelijkt wordt, met name door te spelen met de criteria voor de toegang tot de openbare woningen. Daarom is de cdH *a priori* geen voorstander van criteria waarbij een woning geweigerd wordt omdat een gezin een te laag inkomen heeft.

Het ontwerp van ordonnantie gaat trouwens in die zin, aangezien artikel 27, § 1, *in fine* het volgende bepaald : « De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het bedrag van zijn minimum inkomen. ».

Toch dient erop gewezen te worden dat de meeste gemeentelijke woningen, verworven en/of gebouwd worden in het kader van een aantal gewestelijke of federale programma's die bekend zijn : ordonnantie houdende renovatie van de alleenstaande gebouwen, wijkcontracten, voorafmalige contracten leefomgeving, Beliris, enz.

Die maatregelen voor subsidiëring vormen een zeer strikt kader voor de huurprijzen die gevraagd kunnen worden. Bovendien worden de huurprijzen vaak berekend op basis van formules met weinig flexibele parameters. Dat leidt tot huurprijzen die soms hoog zijn gelet op de zeer hoge kosten van de bouwprojecten van de openbare sector. Men moet dus niet de indruk willen wekken dat de gemeenten doen wat ze willen. Wanneer zij de wet naleven, doen zij niet wat ze willen !

Er valt overigens te vrezen dat de gemeenten verplicht kunnen worden om zeer regelmatig en tamelijk snel huurders uit hun woning te zetten als deze de gevraagde huurprijzen niet kunnen betalen.

En ce qui concerne les SISP, la Région intervient pour compenser les pertes dues à la faiblesse des loyers demandés en raison des bas revenus des locataires via l'allocation régionale de solidarité (l'ARS), ce qui n'est pas le cas en faveur des pouvoirs locaux.

Il paraît donc indispensable, au sein du groupe cdH, de penser la réforme du système d'attribution des logements communaux en tenant compte de ces difficultés.

Partant, dans le contexte donc de cette double contrainte d'une Région qui impose le calcul des loyers d'une part mais qui empêche le propriétaire public de louer son bien avec « un minimum de garantie que celui-ci soit payé » d'autre part, il ne paraît pas anormal que cette même Région compense les effets pervers de ces prescriptions.

En ce qui concerne les normes d'occupation dans le logement social, l'attribution d'un logement social s'effectue sur la base d'une liste chronologique des inscriptions des candidats locataires, toutefois, quelle que soit la place du candidat sur la liste, celui-ci ne devrait normalement se voir attribuer un logement que s'il est « adapté » à la composition de son ménage. Or, les normes d'occupation diffèrent selon qu'un logement est loué par une SISP ou une AIS, les premières étant extrêmement sévères : le cdH plaide pour une uniformisation des règles entre le secteur privé et public.

Toutefois, on constate que l'article 29 du projet de code, relatif aux logements des opérateurs immobiliers publics exception faite des SISP, fait explicitement référence aux normes d'occupation reprises dans le cadre de l'arrêté ADIL. Une telle précision n'existe pas dans le cadre des articles relatifs aux logements sociaux (des SISP). Pourquoi ?

Enfin, quelques craintes subsistent également dans la définition de certaines notions, deux plus singulièrement.

Tout d'abord le fait que l'identification d'un type de logement intermédiaire situé entre le logement social et moyen, en l'espèce le logement modéré, n'ait pour effet un désinvestissement du secteur du logement moyen « traditionnel ». Ce secteur reste, et ce malgré une volonté clairement affichée de la part du secrétaire d'Etat d'y remédier, le parent pauvre de la politique du logement à Bruxelles. Or, la dualisation croissante de la société bruxelloise est en grande partie due au départ des classes moyennes qui ne trouvent plus à se loger chez nous. Nous devons donc impérativement maintenir et accroître les actions en faveur de ce public.

Ensuite, il subsiste certaines difficultés dans l'appréciation de la typologie des logements, surtout pour les personnes qui ne sont pas rompues à cette matière parfois fort technique. Pour prendre un exemple, l'article 2, § 1^{er}, 22^o, définit le logement social comme étant le logement donné

Wat de OVM's betreft, compenseert het Gewest de verliezen als gevolg van de lage huurprijzen die gevraagd worden omdat de huurders een laag inkomen hebben. Dat gebeurt via de Gewestelijke Solidariteitstoelage, wat niet het geval is ten voordele van de lokale besturen.

Het lijkt volgens de cdH-fractie dus onontbeerlijk om het systeem van de toewijzing van de gemeentelijke woningen te herzien gelet op die moeilijkheden.

In de context van die dubbele verplichting van een Gewest dat enerzijds verplicht de huurprijzen te berekenen, maar anderzijds de openbare eigenaar belet zijn goederen te verhuren met een minimale waarborg dat die huurprijzen worden betaald, lijkt het derhalve niet abnormaal dat hetzelfde Gewest de perverse gevolgen van die voorschriften compenseert.

Wat betreft de bezettingsnormen in de sociale huisvesting, gebeurt de toewijzing op grond van een chronologische lijst van de inschrijvingen van de kandidaat-huurders. Ongeacht de plaats van de kandidaat op de lijst, zou een woning hem normaal enkel worden toegewezen als zij « aangepast » is aan de samenstelling van zijn gezin. De bezettingsnormen zijn echter verschillend naargelang een woning wordt verhuurd door een OVM of een SVK. De eerste zijn uiterst streng, en de cdH pleit voor eenvormige regels in de private en openbare sector.

Niettemin wordt vastgesteld dat artikel 29 van de ontworpen code, betreffende de woningen van de openbare vastgoedoperatoren, met uitzondering van de OVM's, verwijst naar de bezettingsnormen die vermeld werden in het VIHT-besluit. Een dergelijke verduidelijking staat niet in de artikelen betreffende de sociale woningen (van de OVM's). Waarom niet ?

Tot slot blijft ook enige vrees bestaan omtrent de definitie van enkele begrippen, met name de volgende :

In de eerste plaats het feit dat de identificatie van een type woning tussen sociale en middelgrote woning, in casu de bescheiden woning, leidt tot minder investeringen in de « traditionele » sector van de middelgrote huisvesting. Die sector blijft het zwarte schaap van het Brussels huisvestingsbeleid, hoewel de staatssecretaris duidelijk gezegd heeft dat hij dat wil verhelpen. De toenemende dualisering van de Brusselse samenleving is echter grotendeels te wijten aan het vertrek van de middenklasse, die geen woningen vindt bij ons. Wij moeten dus absoluut de acties ten gunste van dat publiek behouden en versterken.

Vervolgens blijven er enkele moeilijkheden bestaan bij de beoordeling van de typologie van de woningen, vooral voor personen die niet vertrouwd zijn met deze soms heel technische materie. Zo wordt in artikel 2, § 1, 22^o, sociale huisvesting omschreven als huisvesting die te huur wordt

en location par la SLRB et les SISP. Mais un logement mis en location par une SISP n'est pas nécessairement du logement social, il peut également s'agir de logement locatif moyen (lequel fait partie de la politique sociale du logement mais n'est pas du logement social), ou du logement locatif modéré. Ce même logement qui, s'il est loué via une AIS, peut être considéré comme un logement assimilé au logement social, mais en aucun cas du logement social bien qu'il soit considéré, bien évidemment, comme faisant partie de la politique sociale du logement.

Il faut encore aborder la question du logement acquisitif. Par exemple le logement acquis avec l'aide d'un groupe d'épargne collective solidaire. Ce logement doit être considéré comme un logement acquisitif social, lequel ne doit pas être confondu avec le logement social ni même, avec du logement assimilé au logement social, mais qui est compris dans la politique sociale du logement et sans doute aussi comme un logement à gestion publique et à finalité sociale.

Un dernier mot en ce qui concerne la lutte contre l'insalubrité, des avancées ont été réalisées dans ce domaine. Dans pareils cas, il est fréquent que les locataires soient expulsés de leurs logements pour cause d'inhabitabilité de celui-ci.

Dans ce cas de figure, l'autorité locale se trouve bien souvent obligée de proposer des solutions de relogement, a fortiori dans le cadre du futur code, puisque le bourgmestre devra, dans le mois de l'expulsion, faire une proposition de relogement.

Toutefois, d'une part, il faut bien constater que la commune est mal outillée pour faire face à ses obligations, faute de logements disponibles, ce qui a pour effet pervers que certaines communes se montrent réticentes à ordonner l'expulsion en l'absence de solution de relogement, et d'autre part, dans l'état actuel de la législation, le propriétaire semble en partie déresponsabilisé compte tenu du fait qu'au final, il n'est en aucun cas tenu de participer à la recherche d'une solution de relogement du locataire expulsé.

Partant, il semble qu'il serait intéressant d'avoir un débat à propos de l'opportunité d'introduire des mesures visant à responsabiliser davantage les propriétaires indécents.

En effet, actuellement, la législation prévoit des sanctions vis-à-vis de ces propriétaires, il est en outre envisageable que les locataires obtiennent des dédommagements de la part de leur propriétaire au terme d'une procédure judiciaire ou à l'amiable en accord avec ce dernier, mais il n'existe pas de mécanisme obligeant le propriétaire bailleur à contribuer à la recherche d'un logement de remplacement. Aujourd'hui, en cas d'infraction, le système est principalement axé sur l'aspect répressif.

gesteld door de BGHM en de OVM's. Een woning die te huur wordt gesteld door een OVM is echter niet noodzakelijk een sociale woning; het kan ook een middelgrote huurwoning zijn (die gebruikt wordt voor het sociaal beleid inzake huisvesting, zonder sociale woning te zijn). Dezelfde woning kan, als ze verhuurd wordt via een SVK, beschouwd worden als een met een sociale woning gelijkgestelde woning, maar in geen geval als een sociale woning, hoewel ze uiteraard geacht wordt te worden aangewend voor het sociale beleid inzake huisvesting

Voorts moet nog gesproken worden over koopwoningen, bijvoorbeeld woningen die aangekocht worden met de hulp van een solidaire collectieve spaargroep. Dergelijke woningen moeten worden beschouwd als sociale koopwoningen, wat niet mag verward worden met sociale woningen of met woningen die gelijkgesteld worden met een sociale woning, maar die toch ingeschakeld worden voor het sociaal beleid inzake huisvesting en ongetwijfeld ook als woningen in openbaar beheer en met sociaal oogmerk.

Inzake ongezonde woningen, is vooruitgang geboekt. In dergelijke gevallen komt het vaak voor dat huurders uit hun woning worden gezet omdat ze onbewoonbaar is.

In dit geval is het lokale bestuur vaak verplicht om naar herhuisvesting te zoeken, a fortiori in het kader van de toekomstige code, aangezien de burgemeester binnen de maand van de uitzetting, een voorstel voor herhuisvesting zal moeten doen.

Enerzijds dient vastgesteld te worden dat de gemeente over weinig instrumenten beschikt om te voldoen aan haar verplichtingen, omdat er geen beschikbare woningen zijn, wat als pervers gevolg heeft dat bepaalde gemeenten niet happig zijn om tot de uitzetting over te gaan gelet op het gebrek aan mogelijkheden tot herhuisvesting. Anderzijds blijkt de eigenaar in de huidige stand van de wetgeving gedeeltelijk van zijn verantwoordelijkheid ontheven gelet op het feit dat hij uiteindelijk in geen enkel geval verplicht is om mee te zoeken naar een oplossing voor de herhuisvesting van de uitgezette huurder.

Het zou dus interessant zijn om een debat te voeren over de opportuniteit om maatregelen in te voeren die de oneerlijke eigenaars meer voor hun verantwoordelijkheid stellen.

De wetgeving voorziet thans immers in sancties voor deze eigenaars, maar men kan ook overwegen om de huurders een schadeloosstelling te laten krijgen vanwege hun eigenaar na een gerechtelijke procedure of via een minnelijke schikking met deze laatste. Er bestaat echter geen regeling die de eigenaar/huurder verplicht om mee te werken aan een oplossing voor herhuisvesting. Vandaag is het systeem, in geval van overtreding, vooral gericht op het repressieve aspect.

M. Fouad Ahidar revient sur la série d'observations faites par le Conseil d'Etat. C'est pourquoi il serait intéressant de prendre son temps pour examiner le texte du projet d'ordonnance. Dix ans se sont écoulés depuis l'entrée en vigueur du premier code du Logement, porté à l'époque par M. Hutchinson. On ne peut que se réjouir de l'arrivée de ce nouveau code du Logement.

Le Code du Logement est vraisemblablement la principale ordonnance de cette législature, alors que ce n'était pas prévu (en fait, l'accord de gouvernement prévoyait quelque chose au sujet de l'allocation-loyer). Le groupe sp.a se félicite des nouveaux éléments qui ont été intégrés au sujet de la lutte contre l'inoccupation. Une ville ne tolère pas les immeubles inoccupés, et ce Code du logement renforce à nouveau la lutte contre l'inoccupation, ce qui est très positif. Mais l'orateur est également très sensible aux observations juridiques de M. De Wolf.

Quand la législation débouchera-t-elle également sur des résultats sur le terrain ? Combien d'amendes pour inoccupation ont-elles déjà été infligées depuis que nous avons voté l'ordonnance précédente, en 2009 ? Pourquoi a-t-on renoncé à l'attestation de conformité, au certificat de conformité et à l'attestation de contrôle de conformité ? Cela renforcera-t-il la lutte contre les marchands de sommeil ? L'intervenant n'en est pas persuadé.

Cette ordonnance est une occasion manquée pour ce qui est de la consommation d'énergie des logements locatifs. Actuellement, le Code de l'Environnement est également en cours de discussion et de vote à la commission de l'Environnement. En réalité, les deux ordonnances sont étroitement liées, mais le gouvernement les traite séparément.

Pourquoi aucune solution n'est-elle prévue pour les milliers de logements locatifs ? Nous savons que les primes énergie et les prêts verts parviennent à peine aux locataires ou aux bailleurs. La politique du logement doit cibler de façon spécifique les différents intérêts des locataires et des bailleurs. Ainsi, au Royaume-Uni les logements locatifs mal isolés ne peuvent plus être mis en location et en Flandre, ils reçoivent des pénalités. Un logement locatif sans isolation du toit ne sera plus autorisé à partir de 2020. En isolant les logements locatifs, le bailleur y gagne via un investissement dans le logement et le locataire y gagne par une facture énergétique moins élevée. L'environnement est également gagnant.

Mais cette ordonnance est une nouvelle négation des problèmes des locataires, après que, l'an dernier, l'allocation-loyer a de nouveau été renvoyée aux calendes grecques. Bientôt la Région bruxelloise sera compétente pour le bonus logement. La question se posera à nouveau : qui prend la défense du locataire ?

La Région doit relever conjointement les défis en matière de logement et de consommation d'énergie. Nous

De heer Fouad Ahidar komt terug op de reeks opmerkingen van de Raad van State. Daarom zou het interessant zijn om de nodige tijd te nemen om de tekst van het ontwerp van ordonnantie te onderzoeken. Er is tien jaar voorbijgegaan sinds de inwerkingtreding van de eerste Huisvestingscode, in die tijd, een initiatief van de heer Hutchinson. Men kan zich alleen maar verheugen over de nieuwe Huisvestingscode.

De Huisvestingscode is waarschijnlijk de belangrijkste ordonnantie van deze legislatuur, terwijl dit niet voorzien was : in de regeerakkoord was eigenlijk iets voorzien over de huurtoelage. De sp.a-fractie is verheugd over de nieuwe elementen die werden opgenomen met betrekking tot de strijd tegen leegstand. Een stad verdraagt geen leegstand en deze Huisvestingscode versterkt opnieuw de strijd tegen leegstand, wat zeer positief is. Maar de spreker is ook gevoelig aan de juridische bemerkingen van de heer De Wolf.

Wanneer zal de wetgeving ook leiden tot resultaten op het terrein ? Hoeveel leegstandboetes werden al uitgeschreven sinds we in deze commissie in 2009 de vorige ordonnantie stemden ? Waarom werd het conformiteitsattest, het -bewijs en het -controleattest opgegeven ? Zal dit de strijd tegen huisjesmelkers versterken ? De spreker is hiervan niet overtuigd.

Deze ordonnantie is een gemiste kans voor het energieverbruik in huurwoningen. Op dit moment wordt ook het Milieuwetboek in de Commissie Leefmilieu besproken en gestemd. De twee ordonnanties zijn in werkelijkheid sterk verbonden, maar worden door de regering apart behandeld.

Waarom is er geen oplossing voorzien voor de duizenden huurwoningen ? We weten dat energiepremies en groene leningen amper bij de verhuurder of de huurder terecht komen. Het woonbeleid moet specifiek focussen op de verschillende belangen van huurders en verhuurders. Zo mogen slecht geïsoleerde huurwoningen in het Verenigd Koninkrijk niet meer verhuurd worden en krijgen huurwoningen in Vlaanderen strafpunten. Een huurwoning zonder dakisolatie is er niet meer mogelijk vanaf 2020. Door huurwoningen te isoleren wint de verhuurder via een investering in de woning en wint de huurder via een lagere energiefactuur. Ook het milieu is een winnaar.

Maar deze ordonnantie is opnieuw een ontkenning van de problemen van huurders, nadat de huurtoelage opnieuw op de lange baan werd geschoven vorig jaar. Binnenkort wordt het Brussels Gewest bevoegd voor de woonbonus. De vraag zal dan opnieuw zijn : Wie komt er op voor de huurder ?

Het Gewest moet de uitdagingen wat betreft wonen en energieverbruik gezamenlijk aangaan. We hebben geen

n'avons pas besoin d'une ordonnance logement et environnement séparée qui nie la situation des locataires. Un grand nombre de bons éléments ont été incorporés dans le Code du logement.

Le groupe sp.a se réjouit de voir dans ce texte plus de transparence, de participation, de synergies, d'innovation, d'efficacité. ce qui est très positif. Ce texte va dans la bonne direction. Tout ce que nous pouvons faire pour prendre en mains le problème des habitations insalubres ou des habitations vides, doit être fait. Mais il faut que les résultats suivent. Il est à espérer qu'avec l'adoption de ce nouveau texte, les Bruxellois trouvent davantage de nouveaux logements de qualité mais à prix abordables, y compris dans les logements du domaine privé. A cet égard, l'allocation loyer peut être une des solutions.

M. Alain Hutchinson estime qu'on doit garder à l'esprit trois éléments : d'une part la clarté du texte. Si ce n'est pas pour le rendre plus clair, il ne faut pas faire de texte. Quand on parle de « logements modérés » c'est quelque chose de nouveau, mais on risque de complexifier ce qui existe déjà. Par ailleurs, en ce qui concerne l'information au public, il faudra que les gens puissent comprendre et utiliser cet outil. Personnellement, lorsqu'il avait été secrétaire d'Etat, l'intervenant a toujours été favorable à un lieu unique où on pouvait recueillir des informations : or le CIL n'existe pratiquement plus, on l'a dépecé.

Enfin, il faut arrêter de stigmatiser les opérateurs locaux, car c'est eux qui font tout le boulot. Dans la commune de Saint-Gilles, les 40 % de dérogations ont servi à donner un logement à des personnes en grandes difficultés, qui ont ainsi pu « sauter » l'ordre chronologique.

Mme Elke Van den Brandt rappelle que le Code du logement a 10 ans et qu'il a sérieusement évolué et été complété au cours de ces dix années. Aussi est-elle satisfaite de ce nouveau Code, qui rend le tout plus lisible, mieux adapté au travail sur le terrain, et qui adopte des formules novatrices. Il y a un sérieux pas en avant. Toutes les réalisations du précédent Code du logement sont conservées, mais renforcées. Cela s'imposait également, car c'est vrai aussi des défis : l'accroissement démographique, la dualisation croissante, la future régionalisation. Nos réponses doivent elles aussi être plus fortes.

On a choisi de remplacer l'ancien texte par un nouveau, et en effet, il semble que ce soit la seule solution pour parvenir à un ensemble lisible et cohérent. Groen se félicite également du processus participatif qui a été appliqué, dans le cadre duquel les acteurs de terrain et l'administration ont été associés aux préparatifs lors de différents ateliers.

Le droit au logement ne se résume pas au droit d'avoir un toit au-dessus de la tête. Il est ici précisé que c'est une question de sécurité, de salubrité, d'équipement, d'aborda-

nood aan een aparte woon- en milieuoordnantie die de situatie van de huurders negeert. Er zijn een heel aantal goede elementen opgenomen in de Huisvestingscode.

De sp.a-fractie is blij dat in deze tekst meer transparantie, meer samenwerking, meer synergieën, meer innovatie en meer efficiëntie terug te vinden is. Dat is positief. De tekst gaat in de goede richting. Wij moeten alles in het werk stellen om het probleem van de ongezonde of leegstaande woningen bij de horens te vatten. Maar de resultaten moeten volgen. Het valt te hopen dat met de goedkeuring van deze nieuwe tekst de Brusselaars meer kwaliteitsvolle woningen tegen een redelijk prijs vinden, ook op de particuliere markt. In dat verband kan de huurtoelage een oplossing zijn.

De heer Alain Hutchinson meent dat men drie elementen voor ogen moet houden : enerzijds de duidelijkheid van de tekst. Als de tekst niet duidelijker wordt, moet men geen tekst maken. Wanneer men het heeft over « bescheiden woningen » is dat iets nieuws, maar het gevaar bestaat dat men het bestaande ingewikkelder maakt. Wat de informatie aan de bevolking betreft, zal het nodig zijn dat de mensen dit instrument begrijpen en kunnen gebruiken. De spreker is, toen hij staatssecretaris was, altijd voorstander geweest van één enkele plaats waar men informatie kan vinden : het Informatiecentrum voor Huisvesting bestaat praktisch niet meer, men heeft dat ontmanteld.

Tot slot moet men ophouden om de lokale operatoren met de vinger te wijzen, want het zijn zij die al het werk doen. In Sint-Gillis heeft 40 % van de afwijkingen gediend om een woning te geven aan mensen in grote moeilijkheden. Op die manier zijn zij over het hoofd van anderen kunnen springen in de chronologische volgorde.

Mevrouw Elke Van den Brandt herinnert eraan dat de huisvestingscode 10 jaar oud is en in die 10 jaar is ze serieus geëvolueerd en aangevuld. Ze is dan ook blij met deze nieuwe code die het geheel leesbaarder maakt, beter aangepast aan het werk op het terrein en die inspeelt op innovatieve formules. Er is een serieuze stap voorwaarts. Alle verwezenlijkingen van de vorige huisvestingscode worden behouden maar versterkt. Dat was ook nodig want hetzelfde geldt voor de uitdagingen : de demografische groei, de toenemende dualisering, de toekomstige regionalisering. Onze antwoorden moeten ook sterker.

Er werd gekozen om de oude tekst te vervangen door een nieuwe en dat lijkt inderdaad de enige mogelijkheid om te komen tot een leesbaar en coherent geheel. Groen is ook blij met het participatieve proces dat werd gehanteerd, waarbij het werkveld en de administratie in verschillende ateliers werden betrokken bij de voorbereiding.

Het recht op huisvesting is meer dan het recht om een dak boven je hoofd te hebben. Hier wordt gedefinieerd dat het gaat over veiligheid, gezondheid, uitrusting, betaalbaar-

bilité financière, d'adaptation au handicap, de climat intérieur sain, de bonne performance énergétique et de présence de services à proximité. Nous savons que nous ne pourrions malheureusement pas y arriver pour tous les Bruxellois mais cela en dénote néanmoins l'ambition.

Il est également positif d'avoir un système plus équilibré visant, d'une part, à sanctionner les logements insalubres et, d'autre part, à encourager les aménagements. L'objectif final est l'amélioration du parc de logements locatifs. Le présent texte est meilleur que le précédent à cet égard.

La classification en logements locatifs sociaux, modérés et moyens, et la même ventilation pour les logements acquisitifs, assorties chaque fois de règles en matière de revenus et de prix, sont plus claires qu'auparavant. On a par contre des sentiments mêlés de voir que tous sont repris sous l'intitulé « politique du logement social ». On a certes besoin de tout l'éventail d'initiatives publiques, mais il nous faut veiller à continuer d'investir suffisamment dans la véritable politique du logement social.

Le gouvernement a adapté le texte aux observations nées de la pratique : l'inspection aura plus de temps pour les contrôles d'initiative et l'examen des plaintes. Dans son entretien de départ en tant que directeur de l'inspection, Frédéric Degives a une fois encore déclaré que son service consacre trop de temps à procurer des documents en réponse à la demande de propriétaires et qu'il lui reste trop peu de temps pour le vrai travail de contrôle.

L'intervenante se réjouit de l'intégration de concepts novateurs : l'habitat solidaire, l'habitat intergénérationnel, l'Alliance foncière régionale (CLT ou *Community Land Trust*), le groupe d'épargne collective solidaire. Cela implique la reconnaissance de la plus-value de ces formules novatrices et leur confère également une plus grande sécurité juridique. Cela peut en outre contribuer à abaisser quelque peu les obstacles.

Un autre point positif réside dans une meilleure approche en matière d'inoccupation, ainsi que dans la professionnalisation du secteur des AIS (accompagnement social, subsides).

M. Vincent Lurquin se réjouit de l'arrivée de ce Code du Logement. Tout d'abord, pour reprendre les trois points cités par M Hutchinson, ce texte apporte plus de clarté, plus de lisibilité, et plus d'efficacité. Il est une des conditions nécessaires pour mener une véritable politique du logement. L'important, ce n'est pas seulement d'avoir un toit au-dessus de sa tête, mais d'avoir un lieu de vie. Sémantiquement, on glisse de la notion de logement à la notion d'habitat. Un des fondamentaux, pour répondre à l'essor démographique, sera de dire que le logement sera le socle des autres droits. Un des axes forts du code est la lutte contre toutes les insalubrités. Or il a été prouvé qu'un lien étroit existait entre la santé et la salubrité du logement. L'ensemble des droits

heid, aangepast aan handicap, gezond binnenklimaat, goede energieprestatie, en aanwezigheid van diensten in de buurt. We weten dat we dit niet kunnen waar maken voor alle Brusselaars, helaas, maar toch toont dit de ambitie aan.

Een evenwichtiger systeem om enerzijds ongezonde woningen te bestraffen en anderzijds aanpassingen te stimuleren, is ook goed. De einddoelstelling is de verbetering van het huurwoningenbestand. De tekst die voorligt is in die zin beter dan de vorige.

De classificatie van sociale huurwoningen, bescheiden huurwoningen, middelgrote huurwoningen en dezelfde opdeling bij koopwoningen met telkens regels voor inkomen en prijs, is duidelijker dan vroeger. Er zijn wel dubbele gevoelens bij het feit dat deze allemaal onder de noemer « sociale huisvestingsbeleid » staan. Je hebt de hele waaier aan overheidsinitiatieven nodig. Maar opletten dat we volgende blijven investeren in het echte sociale huisvestingsbeleid.

De Regering heeft de tekst aangepast aan opmerkingen uit praktijk : de inspectie zal meer tijd hebben voor het controleren op eigen initiatief en voor het onderzoek van klachten. In zijn afscheidsinterview als hoofd van de inspectie stelde Frederic Degives nog dat zijn dienst te veel tijd steekt in het verlenen van documenten op vraag van eigenaars en te weinig tijd over houdt voor het echte controlewerk.

De spreker verheugt zich met de integratie van vernieuwende concepten : solidaire woningen, intergeneratieonele woningen, CLT (gewestelijke grondalliantie), collectieve spaargroepen. Dit betekent de erkenning van de meerwaarde van deze innovatieve formules en geeft hen ook meer rechtszekerheid, kan ertoe leiden dat drempels beetje verlaagd worden

Ook positief is een betere aanpak van het leegstand, alsook de professionalisering van het sector van de SVK's (sociale begeleiding, subsidies).

De heer Vincent Lurquin is tevreden met deze Huisvestingscode. Om te beginnen herneemt de spreker de drie punten aangehaald door de heer Hutchinson. De tekst geeft meer duidelijkheid, is begrijpelijker en zorgt voor meer efficiëntie. De tekst is een van de noodzakelijke voorwaarden om een echt huisvestingsbeleid te voeren. Wat belangrijk is, is niet enkel een dak boven het hoofd te hebben, maar ook een woonplaats. Semantisch gezien stapt men over van het begrip huisvesting naar het begrip habitat. Om het hoofd te bieden aan de bevolkingsexplosie wordt het van fundamenteel belang om te zeggen dat huisvesting de sokkel wordt van andere rechten. Een van de sterke krachtlijnen van de Code is de strenge aanpak van ongezonde woningen. Er

individuels (santé, éducation, culture ...) est marqué par ce socle de droit au logement. Peut-être que dans dix ans, on aura un code de l'habitat ?

Le deuxième point important est celui de la régionalisation : les régions vont bientôt prendre la main sur la loi de bail. Il fallait un cadre légistique clair, qui accueille ces nouvelles compétences.

Le troisième élément est qu'aujourd'hui au moins, on a un Code qui existe. Il faut arrêter de céder à cette épidémie qui sévit au Fédéral, et qui consiste à légiférer à tout bout de champ, ajouter, retrancher, abroger, etc. On finit par se retrouver avec des lois incompréhensibles. Ici, au contraire, on a un code qui est très lisible. Par rapport aux remarques du Conseil d'Etat, il est nécessaire de les suivre, mais il n'y a pas non plus de chasse à courre contre les propriétaires. Le texte permet amplement aux propriétaires de logements vides de se justifier. Il y a toute une procédure qui est prévue, et qui respecte le droit des parties. Concernant la remarque de M. Vincent De Wolf sur l'adage *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, il faut être de bon compte : le contrevenant dispose d'un recours suspensif devant le gouverneur et le fonctionnaire délégué à cette fin, même si le recours devant le Conseil d'Etat n'est pas suspensif. Par contre, l'article 21 doit bien être modifié, comme le dit M. Vincent De Wolf : « à défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est confirmée » : cela n'a pas de sens.

Le quatrième élément essentiel est qu'on a pas fait table rase de l'ancien code. Mais on est parti d'un double souhait : d'une part, l'évaluation de ce qui existait, et d'autre part l'efficacité. Ce nouveau texte n'a pas été réalisé en chambre, mais en dialogue avec les acteurs de terrain.

Enfin, une des lignes de force de ce nouveau code est que le logement social doit continuer à être le fondement d'une politique du droit au logement. C'est le pendant de l'article 23 de la Constitution, qui détermine qu'un droit ne peut plus se contenter d'être un droit formel, mais doit être réel. Il faut que la puissance publique garantisse l'effectivité de ce droit. C'est un peu le défi relevé par ce nouveau code. On a ici une série d'éléments novateurs qui sont déclinés dans le nouveau code, qui en font sa modernité mais aussi le gage de son ancrage social. Le premier leitmotiv est la bonne gouvernance. Cet objectif doit pénétrer dans tous les secteurs de la chose publique, du haut, avec les nouvelles règles pour les administrateurs de la SLRB, au plus bas, avec le contrôle du délégué social sur les cocolos. Un second objectif est celui d'une nouvelle participation citoyenne. Il est nécessaire qu'il y ait une évaluation et un renforcement des conseils consultatifs des locataires : c'est

is bewezen dat er een nauw verband bestaat tussen de gezondheid in het algemeen en het gezonde leefklimaat van de woning. Het geheel van de individuele rechten (gezondheid, opvoeding, cultuur, ...) wordt beïnvloed door deze sokkel, te weten het recht op huisvesting. Misschien komt er binnen tien jaar een Habitatcode ?

Het tweede belangrijke punt is de overdracht van bevoegdheden naar de Gewesten : de Gewesten zullen binnenkort de bevoegdheid krijgen over de huurwet. Er was een duidelijk wetgevend kader nodig in het licht van deze nieuwe bevoegdheden.

Het derde element is dat er vandaag tenminste een Code bestaat. Men moet ophouden om mee te stappen in de vlucht vooruit op federaal vlak en voortdurend wetgevende initiatieven te nemen, dingen toe te voegen, dingen te schrappen, dingen op te heffen, enz. Uiteindelijk krijgt men onbegrijpelijke wetten. Hier heeft men, integendeel, een Code die zeer duidelijk is. Men moet rekening houden met de opmerkingen van de Raad van State, maar er is ook geen kloppijp op de eigenaars. De tekst geeft de eigenaars van leegstaande woningen ruim de kans om zich te verdedigen. Er is een uitgebreide procedure ingevoerd die het recht van alle partijen respecteert. Inzake de opmerking van de heer Vincent De Wolf over het adagio *Nemo auditor propriam turpitudinem allegans*, is duidelijkheid geboden : de overtreder beschikt over opschortend beroep bij de gouverneur en de afgevaardigd ambtenaar daartoe, hoewel het beroep bij de Raad van State niet opschortend is. Daarentegen moet artikel 21 wel degelijk gewijzigd worden, zoals de heer De Wolf zegt : « bij gebrek aan een beslissing binnen die termijn, wordt de boete bevestigd » : dat heeft geen zin.

Het vierde essentiële element is dat geen schoon schip is gemaakt van de vroegere code. Men is echter vertrokken van een dubbele wens : evaluatie van wat bestond én doeltreffendheid. Deze nieuwe tekst werd niet binnenskamers opgesteld, maar in overleg met de actoren op het terrein.

Een van de krachtlijnen van deze nieuwe code, is dat de sociale huisvesting de grondslag moet blijven van een beleid inzake het recht op huisvesting. Dat is het tegengewicht van artikel 23 van de Grondwet, dat stelt dat een recht niet beperkt mag blijven tot een formeel recht, maar een daadwerkelijk recht moet zijn. De overheid moet ervoor zorgen dat dat recht daadwerkelijk geldt, de uitdaging die wij met deze code op ons nemen. Wij hebben hier enkele innoverende elementen, die de moderniteit van deze code uitmaken, maar ook borg staan voor de sociale verankering ervan. Het eerste leitmotiv is goed bestuur. Die doelstelling moet doordringen tot alle sectoren van de overheid : van boven, met de nieuwe regels voor de bestuurders van de BGHM, tot onder, met het toezicht van de sociale afgevaardigde op de adviesraden van de huurders. Een tweede doelstelling is een nieuwe deelname van de burgers. Er moet een evaluatie komen en een versterking van de adviesraden

une recette qui est bonne, mais qu'on doit encore dynamiser.

Enfin, dernier objectif qui prouve que ce code est dans la modernité : donner la possibilité aux SISP de gérer du logement moyen. A cet égard, l'avis du Conseil Consultatif du Logement est favorable au développement de projets mixtes, tant pour des raisons sociales que pour des raisons budgétaires. Mais il faut des gardes-fous pour prendre de telles mesures. Le secrétaire d'Etat a écouté et suivi ces avis.

Que ce soit la gouvernance, la participation ou la mixité : ces points peuvent fonder une nouvelle politique du logement, une politique ancrée dans le social.

M. Mohamed Daïf souhaite revenir sur la commission indépendante d'attribution : en tant qu'ancien échevin à Molenbeek, l'intervenant avait créé cela dans sa commune, et la Région a repris ce dispositif pour s'en inspirer. Il s'agit d'une commission indépendante : il n'y a pas de politiques, il n'y a que des fonctionnaires, des techniciens et des représentants d'asbl. Cela permet de renforcer la participation citoyenne. Mais une commune n'est pas l'autre, et il faut tenir compte des spécificités de chacune. C'est pourquoi la composition de ces commissions devraient être laissées à chaque commune, pas à la Région. Par ailleurs, pourquoi les AIS ne pourraient-elles pas s'inspirer également de ces commissions d'attribution ?

Concernant les visites à domicile, le député craint que le texte ne protège pas assez la vie privée et l'inviolabilité du domicile.

A la lecture du texte, d'une manière générale, on a l'impression que la Région se décharge sur les communes. Par exemple, c'est le bourgmestre qui, en cas d'expulsion, doit retrouver un autre logement. Or les SISP disposent d'un grand nombre de logements qui pourraient servir à reloger ces gens. Il faut également augmenter le nombre de logements de transit.

Concernant le guichet unique du logement local, cela existe déjà à Molenbeek, cela a déjà été fait. Enfin, le député juge excessifs les 40 % de dérogation possibles pour les attributions. En effet, les listes d'attente sont beaucoup trop longues et c'est la raison pour laquelle, dans la commune de Molenbeek, ce pourcentage a été ramené à 10 %.

Mme Marie Nagy rappelle que l'accès au logement est une des préoccupations principales des Bruxellois. L'accroissement de la population, l'évolution des loyers et du coût de l'immobilier ainsi que l'écart entre cette évolution et celle des revenus rendent de plus en plus aiguë cette problématique de l'accès au logement. Le secrétaire d'Etat nous présente un texte qui actualise la législation dans ce domaine, et prend en compte l'évolution des différents acteurs qui produisent du logement en Région de Bruxelles-Capitale. Le propre du travail parlementaire est d'améliorer

van de huurders : dat is een goed initiatief, maar er is nog veel werk aan de winkel.

Een laatste doelstelling die de moderniteit van deze code aantoonst : de OVM's de mogelijkheid geven om middelgrote woningen te beheren. Op dat vlak is de Adviesraad voor Huisvesting voorstander van het uitwerken van gemengde projecten, zowel om sociale redenen als om budgettaire redenen. Voor dergelijke maatregelen zijn echter veiligheidsnodig. De staatssecretaris heeft geluisterd naar die adviezen en heeft ze gevolgd.

Of het nu gaat over bestuur, participatie of gemengdheid : die punten kunnen de grondslag vormen voor een nieuw huisvestingsbeleid, dat verankerd is op sociaal vlak.

De heer Mohamed Daïf wenst terug te komen op de onafhankelijke toewijzingscommissie : als vroegere schepen van Molenbeek, had de spreker die opgericht in zijn gemeente, en het Gewest had zich daardoor laten inspireren. Het gaat om een onafhankelijke commissie, zonder politici, maar met ambtenaren, technici en vertegenwoordigers van vzw's. De ene gemeente is echter de andere niet, en de specifieke kenmerken van elke gemeente moeten in aanmerking genomen worden. Daarom moet de samenstelling ervan overgelaten worden aan de gemeenten, niet aan het Gewest. Waarom zouden de SVK's zich overigens niet kunnen laten inspireren door die toewijzingscommissies ?

Inzake de huisbezoeken, vreest de volksvertegenwoordiger dat de tekst de privacy en de onschendbaarheid van de woning niet voldoende beschermt.

Algemeen gesteld, krijgt men bij het lezen van de tekst de indruk dat het Gewest het werk aan de gemeenten overlaat. Het is bijvoorbeeld de burgemeester die een andere woning moet vinden in geval van uitzetting. De OVM's beschikken echter over een groot aantal woningen die daarvoor kunnen dienen. Tevens moeten er meer transitwoningen komen.

Het enig loket voor lokale huisvesting bestaat al in Molenbeek. Tot slot vindt de volksvertegenwoordiger 40 % mogelijke afwijkingen bij de toewijzingen veel te hoog. De wachtlijsten zijn immers veel te lang en dat is de reden waarom in Molenbeek dit percentage op 10 % gebracht is.

Mevrouw Marie Nagy herinnert eraan dat de toegang tot de huisvesting een van de voornaamste zorgen van de Brusselaars is. De toename van de bevolking, de evolutie van de huurprijzen en de vastgoedprijzen, alsook de kloof tussen deze evolutie en het niveau van de inkomens, maken deze problematiek van de toegang tot de huisvesting steeds acuter. De staatssecretaris brengt ons een tekst die de wetgeving op dat vlak bijwerkt en rekening houdt met de evolutie van de verschillende actoren die voor huisvesting zorgen in het Brussels Gewest. Het parlementaire werk

sans cesse les textes législatifs, sans dénaturer les objectifs. Ceux-ci sont de mieux lutter contre les logements inoccupés et insalubres. Le code vise à accélérer la remise en conformité et en location des logements. Avec le nombre de logements vides à Bruxelles, c'est un objectif à soutenir entièrement. Les mesures pour identifier ces logements, pour financer les travaux et pour mettre ceux-ci en œuvre sont facilités par ce projet d'ordonnance. Le nouveau code prévoit la suppression des attestations et certificats de conformité, afin de privilégier les visites d'initiative. On met fin à l'avertissement préalable du bailleur en cas de visite d'initiative, si des indices sérieux d'insalubrité sont détectés, et il y a une validité de la plainte même si le locataire n'occupe plus les lieux. Il semble que ces dispositions ont fait l'objet de beaucoup de concertations, et ont abouti à des résultats qui respectent les droits des propriétaires qui gèrent leur bien en bons pères de famille, mais qui représentent aussi une avancée importante en matière de lutte contre les marchands de sommeil. Les dispositions proposées dans le texte visent à d'instaurer un cadre beaucoup plus large pour la lutte contre les immeubles inoccupés et à l'abandon. Le texte vise aussi à avancer dans le principe d'égalité entre les différents opérateurs du logement, en rendant identiques les conditions d'attribution des logements. Cela concerne aussi un opérateur de droit privé important, à savoir les AIS, qui sont reconnues par tout un chacun comme un opérateur dynamique et efficient de la politique du logement social.

A cet égard, l'intervenante sera particulièrement attentive à ce que les objectifs soient rencontrés, c'est-à-dire que les AIS rentrent dans ce principe d'égalité et d'équité pour l'accessibilité, mais qu'on préserve également la souplesse et les caractères propres à ce secteur, qui sont un outil de droit privé. Elles ont démontré leurs capacités d'adaptation et de réaction rapide, qui permettent de trouver comment viabiliser des logements privés auprès de locataires à revenus modestes. Il faudra préciser cet objectif, sans créer de difficultés à cet outil particulièrement intéressant de la politique du logement.

M. Emmanuel De Bock rappelle que les loyers ont augmenté deux fois plus vite que les revenus., mais ce sont surtout les plus pauvres qui ont subi cette perte de pouvoir d'achat. Plus récemment également, le pouvoir d'achat des revenus moyens s'est dégradé en ce qui concerne l'énergie, et plus particulièrement les produits pétroliers. C'est pourquoi il faut développer d'urgence des stratégies pour faire revenir la classe moyenne à Bruxelles. Pour cette raison, le FDF estime que la possibilité qui est offerte aux SISF de gérer du logement moyen est très positive.

Le Fonds du Logement est aussi un instrument important pour maintenir ou attirer les revenus moyens à Bruxelles.

wordt gekenmerkt door een voortdurende verbetering van de wetteksten, zonder te raken aan de doelstellingen. Die doelstellingen bestaan erin beter te kunnen strijden tegen de leegstaande en ongezonde woningen. De Code strekt ertoe de woningen sneller opnieuw conform te maken en opnieuw te huur aan te bieden. Gelet op het aantal leegstaande woningen in Brussel, is dat een doelstelling die volledig gesteund moet worden. De maatregelen om deze woningen te identificeren, de werken te financieren en deze werken uit te voeren, worden gemakkelijker door dit ontwerp van ordonnantie. De nieuwe Code voorziet in de afschaffing van de conformiteitsattesten en conformiteitscertificaten, om voorrang te geven aan de bezoeken op initiatief. Er wordt een einde gesteld aan de voorafgaande waarschuwing van de huurder in geval van bezoek op initiatief, indien er ernstige aanwijzingen zijn. De klacht wordt geldig verklaard ook al bewoont de huurder de woning niet meer. Het lijkt erop dat deze bepalingen het voorwerp uitgemaakt hebben van heel wat overleg en tot resultaten geleid hebben die de rechten van de eigenaars die hun woning als goede huisvader beheren, respecteren. De maatregelen vormen ook een grote stap vooruit in de strijd tegen de huisjesmelkers. De in de tekst voorgestelde maatregelen strekken ertoe een ruimer kader te bieden voor de strijd tegen de leegstaande en verlaten woningen. De tekst strekt er ook toe voor meer gelijkheid te zorgen in de behandeling van de verschillende huisvestingsoperatoren, door de voorwaarden voor de toewijzingen van de woningen identiek te maken. Hierbij is ook een belangrijke privaatrechtelijke operator betrokken, te weten de SVK's, die door iedereen erkend worden als een dynamische en efficiënte operator in het socialehuisvestingsbeleid.

In dat verband zal de spreekster bijzondere aandacht hebben voor het halen van de doelstellingen, met andere woorden of de SVK's meestappen in dit principe van gelijkheid en billijkheid op het vlak van toegankelijkheid. Ze zal ook erop toezien dat de flexibiliteit en de typische kenmerken van deze sector gevrijwaard worden. Het gaat hier om een instrument naar privaatrecht. De SVK's hebben aangetoond dat zij zich snel kunnen aanpassen en dat zij een manier kunnen vinden om private woningen aan te bieden aan huurders met een bescheiden inkomen. Deze doelstelling zal gepreciseerd moeten worden, zonder dit instrument, dat zeer interessant is voor het huisvestingsbeleid, in moeilijkheden te brengen.

De heer Emmanuel De Bock herinnert eraan dat de huurprijzen tweemaal sneller gestegen zijn dan de inkomens, maar het zijn vooral de armsten die deze koopkracht verloren hebben. Onlangs nog is de koopkracht van de middelgrote inkomens achteruit gegaan op het vlak van energie, in het bijzonder de petroleumproducten. Daarom moet men dringend werken aan strategieën om de middenklasse terug naar Brussel te krijgen. Om deze reden meent de FDF-fractie dat de mogelijkheid voor de OVM's om middelgrote woningen te beheren zeer positief is.

Het Woningfonds is ook een belangrijk instrument om middelgrote inkomens in Brussel te behouden of terug naar

Des modifications à cet égard serait aussi très intéressantes. Même si cela concerne plus particulièrement l'arrêté du 22 mars 2008 relatif à l'utilisation par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale des capitaux provenant du fonds B2 pour ses crédits hypothécaires, il est important d'attirer l'attention du gouvernement sur la modification des arrêtés. Or, sur le critère de l'âge, alors que l'exode urbain est le plus marqué chez les jeunes trentenaires, on remarquera la faiblesse des prêts complémentaires chez les jeunes de moins de 35 ans. Les jeunes vivent aujourd'hui plus vieux que leurs parents, s'installent plus tard dans la vie active et font des enfants bien plus tard qu'auparavant. Il faudrait repousser la limite d'âge à au moins 40 ans, pour faire bénéficier de ces prêts ces trentenaires qui créent leur famille et sont à la recherche d'un bien de qualité leur permettant de faire grandir leur famille. L'âge moyen des 826 emprunteurs de 2009 est de 34,6 ans. Cela prouve combien la limite de 35 ans ne paraît plus du tout actuelle par rapport à l'évolution sociologique.

Sur le critère de la valeur maximale, il y a une totale inadéquation entre l'offre et la demande. Au 30 avril 2012, seules 180 maisons étaient disponibles dans tout Bruxelles pour un prix inférieur à 263.000 EUR. Certaines communes ne présentent plus de biens rentrant dans cette catégorie. Les prêts du Fonds du Logement concernent d'ailleurs plus de 50 % des biens se situant dans l'EDRLR. Il faut donc revoir les critères du Fonds du Logement et augmenter le plafond en tenant compte de la taille de la famille.

Sur le montant théorique à emprunter, sauf exceptions et dérogations, il s'élève à 66 %. Cela oblige les emprunteurs à faire un effort important de cofinancement, notamment auprès d'autres prêteurs institutionnels ou non. Le choix du logement devrait être plus souple en permettant au demandeur d'emprunter 90 %.

Sur le critère du taux appliqué, le taux de référence est de 5 %, ce qui est actuellement plus élevé que le taux actuellement disponible sur le marché. Ce taux peut baisser en fonction du nombre de personne à charge. Dans tous les cas, il ne peut être inférieur à 2 % ni supérieur à 4,50 %. Mais le taux d'intérêt du crédit est ensuite adapté tous les 5 ans en fonction de critères similaires. Si les revenus pris en considération au moment de l'adaptation dépassent le revenu maximum indexé admissible, le taux d'intérêt peut être porté directement à 5 % l'an. Ce mécanisme est défavorable aux ménages dont les revenus augmentent dans le temps.

C'est pourquoi il faut réformer le système et le rendre accessible, non seulement aux revenus les plus faibles, mais aussi aux personnes qui ont des revenus modérés. C'est un outil qui mobilise de la trésorerie, mais qui, in fine, ne coûte pas si cher et permet d'agir efficacement sur l'accession à la propriété. On pourrait par exemple prévoir un taux fixe de 2 % pour les plus faibles revenus (moins de

Brussel te lokken. Wijzigingen op dat vlak zouden zeer interessant zijn. Ook al gaat het meer in het bijzonder om het besluit van 22 maart 2008 betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn algemene verrichtingen van hypotheekleningen, toch is het belangrijk de aandacht van de Regering te vestigen op de wijziging van de besluiten. De stadsvlucht is het duidelijkst bij de jonge dertigers en wat het criterium van de leeftijd betreft, kan men vaststellen dat de bijkomende leningen voor jongeren onder de 35 jaar zwak zijn. Thans leven jongeren langer dan hun ouders, zij beginnen veel later aan hun werklevens en aan kinderen. De leeftijdslimiet zou moeten opgeschoven worden tot ten minste 40 jaar, zodat die dertigers die een gezin stichten en een degelijke woning zoeken om hun kroost te laten opgroeien er gebruik van kunnen maken. De gemiddelde leeftijd van de 826 personen die een lening aangingen in 2009 bedraagt 34,6 jaar. Dat bewijst hoezeer de huidige grens van 35 jaar geheel niet meer afgestemd is op de sociologische ontwikkeling.

Wat het criterium van de maximale waarde betreft, is er ook een groot onevenwicht tussen vraag en aanbod. Op 30 april 2012 waren in heel Brussel slechts 180 woningen te koop voor minder dan 263.000 EUR. Sommige gemeenten hebben geen huizen meer in die categorie. De leningen van het Woningfonds worden trouwens voor meer dan 50 % verstrekt voor huizen in de RVOHR. De criteria van het Woningfonds moeten dus herzien worden met het oog op een verhoging van het plafond, rekening houdend met de grootte van het gezin.

Het bedrag dat theoretisch kan geleend worden ligt op 66 %, behoudens uitzonderingen en afwijkingen. Dat verplicht de leners tot een aanzienlijke inspanning voor de cofinanciering, met name bij andere al dan niet openbare geldschieters. Het zou makkelijker moeten zijn een woning te kiezen als de aanvragers 90 % zouden kunnen lenen.

Inzake het criterium van de toegepaste rentevoet, bedraagt de referentievoet 5 %, wat hoger is dan wat thans geldt op de markt. Die rentevoet kan verlaagd worden naargelang het aantal personen ten laste. In ieder geval kan hij niet lager zijn dan 2 % of hoger dan 4,5 %. De rentevoet van het krediet wordt vervolgens om de vijf jaar echter aangepast op grond van gelijkaardige criteria. Als de inkomsten die in aanmerking worden genomen op het moment van de aanpassing het maximum toelaatbaar inkomen overschrijden, kan de rentevoet meteen op 5 % per jaar gebracht worden. Dat systeem is niet gunstig voor de gezinnen waarvan de inkomsten mettertijd stijgen.

Om die reden moet het systeem hervormd worden en toegankelijk gemaakt worden, niet enkel voor de laagste inkomens, maar ook voor iedereen met bescheiden inkomens. Dat is een tool die een beroep doet op de schatkist, maar die uiteindelijk niet zo veel kost en doeltreffende actie voor de toegankelijkheid van woningen mogelijk maakt. Men zou bijvoorbeeld een vaste rentevoet van 2 % kunnen bepalen

30.000 EUR de revenus annuels nets imposables), de 2,5 % pour les moyens revenus (moins de 40.000 EUR) et de 3 % pour les revenus de moins de 50.000 EUR. Ce serait plus lisible et plus prévisible.

Sur la durée du remboursement enfin, les prêts sont d'une durée de maximum 30 ans et l'ensemble de la créance doit être remboursée au plus tard aux 70 ans de l'emprunteur. Avec les prix de l'immobilier, la durée moyenne des prêts a tendance à augmenter ces dernières années, passant de 20 à 30 ans. Cela signifie que les personnes de plus de 40 ans ont de moins en moins accès au Fonds, ou doivent réduire la durée de leur emprunt et augmenter leurs mensualités. Il faudrait pouvoir toucher le public des personnes séparées, des personnes isolées qui ont entre 40 et 50 ans et que les banques refusent aujourd'hui totalement pour leur permettre d'emprunter. De même, les familles recomposées sont dans la même problématique. Il faudrait augmenter la limite d'âge à 75 ans, sous la condition que la mensualité remboursée ne dépasse pas 40 % des revenus du ménage. Aujourd'hui, toutes ces personnes sont captives du marché privé, et donc paient des loyers beaucoup plus élevés que si on allait dans le public. Mais nos critères ne permettent pas d'y aller.

Ainsi, un couple de 45 ans qui emprunterait sur 30 ans aurait remboursé les deux tiers à leur pension, et pourrait faire face au dernier tiers restant, soit en revendant, soit en louant tout ou partie, soit en déménageant pour un logement plus petit. Les personnes qui doivent à 45 ans louer en ville doivent, eux, faire face à des loyers élevés, et pourraient être poussés à louer en dehors de la ville, où les prix pratiqués sont 30 % moins chers. C'est ce qui cause l'exode urbain.

En ce qui concerne la lutte contre les logements inoccupés, on en estime le nombre entre 15.000 et 30.000. Il s'agit d'une priorité que s'est donné le gouvernement. Certaines communes font preuve d'une réelle efficacité en la matière. Pour le FDF, il faut montrer l'exemple dans ce domaine. Dans le débat budgétaire 2013, le secrétaire d'Etat avait mentionné le nombre de 1.114 logements sociaux vides, mais en attente de nouveaux locataires. A côté de cela, on a 2.315 logements inoccupés qui ne sont pas en attente de locataires, parmi lesquels 2.144 logements sont dans un programme de rénovation. Il y a donc 171 logements, soit 7 % de l'ensemble des logements vides, sans être repris dans un programme de rénovation.

Concernant le droit de gestion publique, cette formule est mise en place depuis de nombreuses années, malgré l'adaptation du code en 2010 qui visait à rendre ce mécanisme plus efficace, sa mise en œuvre est assez délicate. Les difficultés identifiées étaient les délais d'application, la notion de juste dédommagement, la définition de logement inoccupé et le fait qu'un immeuble ne puisse être considéré comme abandonné si quelqu'un y a son domicile ou y effectue des travaux. Qu'est-ce qui a motivé les modifications dans le nouveau code du droit de gestion publique

pour de la plus basse inkomens (minder dan 30.000 EUR netto belastbare inkomens per jaar), 2,5 % voor de middelgrote inkomens (minder dan 40.000 EUR) en 3 % voor de inkomens van minder dan 50.000 EUR. Dat zou de duidelijkheid en de voorspelbaarheid ten goede komen.

Inzake de duur van de terugbetaling, hebben de leningen een maximale duur van 30 jaar en moet de gehele schuld ten laatste worden terugbetaald als de ontleners 70 jaar wordt. Gelet op de prijzen van vastgoed, vertoont de gemiddelde duur van de leningen de laatste jaren de neiging te verhogen, van 20 naar 30 jaar. Dat betekent dat personen ouder dan 40 minder en minder toegang hebben tot het Fonds, of de duur van hun lening moeten verkorten en hogere maandelijkse afbetalingen doen. Er zou iets gedaan moeten worden voor personen die gescheiden of alleenstaand zijn, tussen 40 en 50 jaar, die vandaag geheel worden afgewezen door de banken. Opnieuw samengestelde gezinnen krijgen te maken met dezelfde problematiek. De leeftijdsgrens zou verhoogd moeten worden tot 75 jaar, op voorwaarde dat de maandelijkse terugbetaling niet hoger is dan 40 % van het gezinsinkomen. Thans zijn al die personen afhankelijk van de privémarkt, en betalen zij dus veel hogere huurprijzen dan bij de openbare sector. Maar onze criteria laten hen niet toe.

Een echtpaar van 45 jaar dat zou ontlener voor 30 jaar zou twee derde hebben terugbetaald bij hun pensioen en zou het laatste deel kunnen betalen door te verkopen of door een deel te verhuren of kleiner te gaan wonen. Personen die in de stad vanaf 45 jaar moeten huren, moeten hoge huurprijzen betalen. Dat kan hen ertoe brengen buiten de stad te gaan huren waar de gevraagde prijzen 30 % lager zijn. Dat verklaart de stadsvlucht.

Wat betreft de strijd tegen de leegstaande woningen, wordt het aantal ervan geraamd tussen 15.000 en 30.000. De regering heeft dat als prioriteit gesteld. Enkele gemeenten bewijzen echt efficiënt op dat vlak te kunnen zijn. Volgens de FDF-fractie moet men hier het voorbeeld tonen. Tijdens het begrotingsdebat 2013 heeft de staatssecretaris het aantal van 1.114 leegstaande sociale woningen vermeld, maar die woningen wachten op nieuwe huurders. Daarnaast zijn er 2.315 leegstaande woningen die niet op huurders wachten, waaronder 2.144 woningen deel uitmaken van een renovatieprogramma. Er zijn dus 171 woningen, met andere woorden 7 % van het geheel van de leegstaande woningen die niet in een renovatieprogramma zitten.

Het openbaar beheersrecht wordt al talrijke jaren toegepast. Ondanks de aanpassing van de Code in 2010, die ertoe strekte de regeling efficiënter te maken, is de uitvoering ervan tamelijk delicaat. Er waren problemen rond de termijnen voor de toepassing, de correcte schadeloosstelling, de definitie van leegstaande woning en het feit dat een woning niet meer als leegstaand beschouwd kan worden indien iemand er zijn woonplaats heeft of er werken uitvoert. Wat was de reden voor de wijzigingen in de nieuwe Code van het openbaar beheersrecht in vergelijking met de vooruit-

par rapport aux avancées constatées suite à la précédente modification du code ? Combien cela concernait-il de logements ? Quel est le bilan de la mise en œuvre du droit de gestion publique ?

Enfin, sur la lutte contre les marchands de sommeil, quelle est la plus-value du nouveau code par rapport à l'ancien ?

Le FDF défend la poursuite de politiques menées actuellement, soit la politique de construction de nouveaux logements sociaux, le développement des AIS et les aides octroyées par le Fonds du Logement, mais force est de constater que ces différents instruments ne suffisent pas à enrayer la crise du logement. Il faut donc sans cesse mener de nouvelles politiques.

Mme Françoise Dupuis soutient la demande de Mme Marie Nagy de conserver aux AIS leur caractère de souplesse. La députée soutient également M. Mohamed Daïf pour ce qui est des commissions communales d'attribution de logements : cela peut fonctionner tant que cela reste communal, un recours au collègue est toujours prévu.

Concernant les chiffres, on a peur de la disproportion qui existe entre les faibles moyens qu'on a et ce qu'il faudrait faire. Il est clair qu'il n'y a pas suffisamment d'offre de logements sociaux, que la demande est magistrale et qu'il nous faut réagir.

Par ailleurs, qu'est-ce que le logement moyen locatif ? Lors de la réalisation du plan régional du logement, un tiers des logements réalisés sont des logements moyens. En réalité tous les projets sont mixtes, voire bicéphales : il sont gérés d'une part par une SISF pour ce qui est du logement social et par une commune pour ce qui est du logement moyen. Mais on ne connaissait pas le public qui se situe à la marge entre le logement social et le logement moyen, ceux qui ont un emploi, mais précaire. S'il faut avancer, il faut un système global de références régionales. Bruxelles est une région composée essentiellement de locataires. Il faut s'adresser à ces gens-là. C'est le défi que doit relever ce Code. La députée n'est pas enthousiaste par rapport à ce que les SISF gèrent du logement moyen. Ce public ne doit pas être considéré comme une « vache à lait » pour les SISF. Il faut avancer, et la députée se réjouit de ce débat.

Le Secrétaire d'Etat ne va pas réagir ici point par point à toutes les questions qui ont été posées, mais souhaite néanmoins réagir à chaud. Il ne s'agit pas ici d'une nouvelle édition du Code du Logement. Ce dernier a été évalué par le secteur. Il s'agit d'une vraie réforme du Code du Logement. Il y a des accents nouveaux, des dispositifs revus, mais ce n'est pas comme il y a dix ans un travail de refonte de A à Z. Le texte ici proposé l'est parce que la situation

gang die vastgesteld is na de voorgaande wijziging van de Code ? Om hoeveel woningen ging dat ? Wat is de balans van de uitvoering van het openbaar beheersrecht ?

Wat betreft de strijd tegen de huisjesmelkers, waarin ligt de meerwaarde van de nieuwe Code in vergelijking met de vorige ?

De FDF-fractie wenst dat de bestaande beleidskeuzes voortgezet worden, met andere woorden de bouw van nieuwe sociale woningen, de uitbouw van de SVK's en de door het Woningfonds toegekende steun, maar men kan alleen maar vaststellen dat deze verschillende instrumenten niet volstaan om de huisvestingscrisis te bedwingen. Men moet dus voortdurend nieuwe beleidskeuzes maken.

Mevrouw Françoise Dupuis is het eens met de vraag van mevrouw Marie Nagy om de flexibiliteit van de SVK's te behouden. De volksvertegenwoordigster steunt ook de heer Mohamed Daïf op het vlak van de gemeentelijke commissies voor de toewijzing van woningen : het systeem kan werken zolang het gemeentelijk blijft, er is altijd voorzien in een beroep voor het College.

In verband met de cijfers, heeft men schrik voor de wanverhouding tussen de beperkte middelen die men heeft en wat te doen staat. Er is onvoldoende aanbod aan sociale woningen, de vraag is enorm en wij moeten reageren.

Wat zijn overigens middelgrote huurwoningen ? Bij de uitvoering van het gewestelijk huisvestingsplan was een derde van de tot stand gebrachte woningen middelgrote woningen. In werkelijkheid zijn alle projecten gemengd of zelfs tweehoofdig : ze worden enerzijds beheerd door een OVM wat betreft de sociale huisvesting en door een gemeente wat betreft de middelgrote woningen. Maar men kende de doelgroep niet die zich tussen de sociale huisvesting en de middelgrote huisvesting bevindt, mensen met een job, maar een onzekere job. Als men vooruitgang wil boeken, is een algemeen systeem van gewestelijke referenties nodig. Brussel is een Gewest dat vooral uit huurders bestaat. Men moet zich tot deze mensen richten. Dat is de uitdaging die deze Code moet aangaan. De volksvertegenwoordigster is niet enthousiast over het feit dat de OVM's middelgrote woningen beheren. Die doelgroep mag niet als een melkkoe voor de OVM's beschouwd worden. Men moet vooruitgang boeken en de volksvertegenwoordigster verheugt zich over dit debat.

De staatssecretaris gaat hier niet punt voor punt reageren op elke gestelde vraag, maar wenst niettemin meteen te reageren. Het gaat hier niet over een nieuwe editie van de Huisvestingscode. Die code werd geëvalueerd door de sector. Het gaat om een echte hervorming van de Huisvestingscode, met nieuwe accenten, herziene maatregelen. Het is echter geen volledige herwerking, zoals tien jaar geleden. De hier voorgestelde tekst is het gevolg van een ver-

est et reste préoccupante. Il y a plus de 56.000 ménages sur la liste d'attente. Il y a des ménages qui à Bruxelles doivent consacrer plus de 50 % de leur budget à se loger. La réforme du Code du Logement vise à améliorer cette situation. Il faut garder une spécificité à chacun des acteurs de la politique sociale du logement. Notamment les AIS, qui doivent garder leur souplesse.

En ce qui concerne les résultats, il faudra faire le débat, mais ce n'est pas un but en soi. Une des propositions d'amendements que le gouvernement déposera, c'est de renforcer tel ou tel acteur. Compte tenu des pressions sur le secteur du logement, il convient de diversifier les formes d'actions : quand on rénove un ensemble de logements, on diminue parfois le nombre de logements. Il faut aider les gens à accéder à la propriété : on a créé 1.300 nouveaux propriétaires grâce à l'action du Fonds du Logement. Nous sommes bien dans cette diversité. Quant aux *Community land trust*, le Secrétaire d'Etat va inaugurer très prochainement le premier projet.

Le Secrétaire d'Etat se réjouit de ce que le gouvernement ait pris ses responsabilités par rapport au niveau fédéral. En ce qui concerne les logements vides, on n'a fait que reprendre les ordonnances existantes votées par le parlement, et dont la légalité a été validée par la Cour constitutionnelle.

Le Secrétaire d'Etat se dit ouvert aux amendements qui seront déposés, mais prévient qu'il restera fidèle aux équilibres prévus par le gouvernement.

En ce qui concerne la gestion par les SISF du logement moyen, ce n'est pas pour autant que les SISF vont désinvestir le logement social. On a introduit le bail à durée déterminée : que se passe-t-il pour des locataires qui doivent quitter leur logement social ? Il faut une sorte de « *fasing out* » pour ces locataires. Avoir des logements moyens en gestion permettra aux SISF de réaliser cette transition : on peut imaginer que les personnes peuvent rester dans leur logement, mais que celui-ci changerait alors de statut. Les personnes qui ont un revenu un rien plus élevé ne doivent pas être exclus du système. Donc il ne s'agit pas d'obérer la viabilité des sociétés de logements sociaux, mais de leur donner la possibilité de pérenniser leur action.

Le Conseil d'Etat n'a jamais assez de temps pour rendre un avis. Dans ce cas-ci, il a eu deux mois et demi pour le faire. Le gouvernement a tenu compte de toutes les remarques formulées par la section de législation du Conseil d'Etat.

Le Conseil Consultatif du Logement a été partenaire de ce travail, qui a été mené en amont du texte et également en cours de procédure. Le texte ici proposé n'aborde jamais les communes comme quelque chose à mettre sous tutelle. C'est sur la base de ce qui se fait déjà, comme à Molenbeek

ontrustende situatie. Meer dan 56.000 gezinnen staan op de wachtlijst. Sommige Brusselse gezinnen moeten meer dan 50 % van hun middelen besteden aan huisvesting. De hervorming van de Huisvestingscode moet die situatie verbeteren. Elk van de actoren van het sociaal huisvestingsbeleid moet specifieke kenmerken behouden, met name de SVK's, die hun soepelheid moeten behouden.

De resultaten moeten het voorwerp uitmaken van een debat, maar dat is geen doel op zich. Een van de voorstellen van amendement dat de regering zal indienen, betreft het versterken van deze of gene actor. Gelet op de druk op de huisvestingssector moeten er meer diverse actievormen komen : als een geheel van woningen wordt vernieuwd, wordt het aantal woningen soms verlaagd. Men moet de mensen helpen eigendom te verwerven : dankzij het Woningfonds zijn er 1.300 nieuwe eigenaars. En wij werken wel degelijk aan diversiteit. Inzake de *Community land trust*, gaat de staatssecretaris weldra het eerste project inhuldigen.

De staatssecretaris is blij dat de regering haar verantwoordelijkheden ten aanzien van de federale overheid heeft genomen. Inzake de leegstaande woningen, nam men enkel door het parlement goedgekeurde bestaande ordonnances over, waarvan de wettigheid werd bekrachtigd door het Grondwettelijk Hof.

De staatssecretaris zegt dat hij openstaat voor de amendementen die zullen worden ingediend, maar waarschuwt dat hij trouw zal blijven aan de evenwichten die de regering heeft vooropgesteld.

Het beheer van middelgrote woningen door de OVM's betekent niet dat die laatste zich minder gaan inzetten voor de sociale huisvesting. Het huurcontract van bepaalde termijn werd ingevoerd : wat gebeurt er met de huurders die hun sociale woning moeten verlaten ? Voor hen zou er een soort van « *fasing out* » moeten komen. Als de OVM's middelgrote woningen in beheer hebben, kunnen ze deze overgang verzekeren : men kan zich voorstellen dat mensen in hun woning kunnen blijven, maar die zou dan een ander statuut krijgen. De personen met een iets hoger inkomen mogen niet uit het systeem gezet worden. Het is dus niet de bedoeling om de levensvatbaarheid van de socialehuisvestingsmaatschappijen op de helling te zetten, maar wel om hun de mogelijkheid te geven hun acties te bestendigen.

De Raad van State heeft nooit tijd om een advies uit te brengen. In dit geval heeft hij tweeënhalve maand gehad. De regering heeft met alle opmerkingen van de afdeling Wetgeving van de Raad van State rekening gehouden.

De Adviesraad voor de Huisvesting was partner bij dit werk, dat voorafgaandelijk aan de opstelling van de tekst uitgevoerd is en ook nog tijdens het opstellen zelf. De hier voorgestelde tekst beschouwt de gemeenten nooit als instanties die onder toezicht geplaatst moet worden. Het is

par exemple, qu'on a imaginé le principe des commissions d'attribution.

Concernant les propriétaires, le Secrétaire d'Etat ne compte absolument pas bafouer leurs droits élémentaires. Il y en a qui gèrent leur patrimoine en bons pères de famille. Certes, il y a des éléments qui peuvent être améliorés.

Y a-t-il des éléments qui manquent dans ce nouveau texte ? Certes, les grilles de loyers n'y figurent pas, mais il faut savoir qu'il y a des consensus qui n'ont pas pu être dégagés au sein du gouvernement. On n'a pas besoin d'en faire davantage. L'article 166 donne une habilitation au gouvernement pour le faire.

Les arrêtés devront certes être adoptés. Mais on les prendra après l'ordonnance. Concernant les mesures transitoires, le Secrétaire d'Etat reconnaît qu'il faudra en prévoir : des amendements seront déposés en ce sens. Lors de la prochaine réunion, le Secrétaire d'Etat reviendra de manière plus précise sur les questions qui lui ont été posées.

M. Michel Colson rappelle qu'il a fait des propositions d'auditions.

La présidente, Mme Michèle Carthé, propose qu'on entende d'abord les réponses du Secrétaire d'Etat avant de décider si on procède à des auditions (*Assentiment*).

2. Réponses du Secrétaire d'Etat (réunion du 19 mars 2013)

Le Secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis répond aux questions qui lui ont été posées

Pour répondre à la question posée par M. Colson sur la définition du ménage en vue de l'obtention d'un statut isolé, le Secrétaire d'Etat répond que celle qui est introduite par le Code ne va rien changer quant au statut isolé/cohabitant, puisque les réglementations chômage et revenu intégration sociale sont fédérales, et se basent sur leur propre définition de la cohabitation. Cette définition est différente du Code et ne mobilise d'ailleurs pas le concept de ménage (deux éléments sont visés : vie sous le même toit et règlement principalement en commun des questions ménagères). Par contre, le fait qu'on consacre officiellement la notion d'habitat solidaire et d'habitat intergénérationnel permettra, une fois un « label » mis en place par les autorités fédérales (ou régionales), d'obtenir un taux isolé pour les occupants, de manière structurelle cette fois (ce qui est largement préférable au « cas par cas » actuel)

Ceci amène à répondre à la question de M. Mampaka, qui demandait si la définition de l'habitat intergénérationnel obligera le senior à cohabiter avec un jeune spécifiquement. On prévoit qu'il faut au minimum un senior mais, à

op basis van wat reeds gedaan wordt, zoals in Molenbeek, dat men het principe van de toewijzingscommissies uitgedokterd heeft.

De elementaire rechten van de eigenaars zullen volgens de staatssecretaris niet met de voeten getreden worden. Er zijn er die hun goed als goede huisvader beheren. Er zijn natuurlijk elementen die voor verbetering vatbaar zijn.

Zijn er ontbrekende elementen in de nieuwe tekst ? De huurroosters staan er wel niet in, maar men moet weten dat er in de regering niet over alles een consensus bereikt is. Meer is niet nodig. Artikel 166 geeft een machtiging aan de regering om dat te doen.

De besluiten zullen goedgekeurd moeten worden, maar wel na de ordonnantie. Overgangsmaatregelen zullen volgens de staatssecretaris nodig zijn : er zullen amendementen in die zin ingediend worden. Tijdens de volgende vergadering, zal de staatssecretaris meer in detail terugkomen op de vragen die hem gesteld zijn.

De heer Michel Colson herinnert eraan dat hij voorgesteld heeft om hoorzittingen te houden.

Voorzitster Michèle Carthé stelt voor dat men eerst de antwoorden van de staatssecretaris hoort alvorens te beslissen over hoorzittingen (*Instemming*).

2. Antwoorden van de Staatssecretaris (vergadering van 19 maart 2013)

Staatssecretaris Christos Doulkeridis antwoordt op de gestelde vragen.

Op de vraag van de heer Colson over de definitie van het gezin met het oog op het verkrijgen van de status van alleenstaande, antwoordt de staatssecretaris dat de definitie in de Code niets gaat veranderen aan de status van alleenstaande/samenwonende, aangezien de reglementeringen inzake werkloosheid en leefloon federaal zijn en gebaseerd op een eigen definitie van samenwoning. Die definitie verschilt van die van de Code en heeft niets te maken met het begrip gezin (twee elementen zijn vermeld : onder hetzelfde dak wonen en de huishoudelijke kwestie voornamelijk gezamenlijk regelen). Daarentegen biedt het feit dat het begrip solidair wonen en intergenerationeel wonen officieel bekrachtigd wordt, zodra een « label » is ingevoerd door de federale (of de gewestelijke) overheden, de mogelijkheid tot het bekomen van een tarief van alleenstaande voor de bewoners, op structurele wijze ditmaal (wat veel beter is dan het huidige « geval per geval »).

Dat brengt hem ertoe te antwoorden op de vraag van de heer Mampaka, die wilde weten of intergenerationeel wonen de senior verplicht om specifiek met een jongere samen te wonen. Men stelt dat er minimum één senior moet zijn,

dessein, on ne précise pas le profil du cohabitant. En effet, on ne veut pas *contraindre* une personne âgée à partager un habitat avec un jeune spécifiquement. S'il n'y a pas d'adhésion volontaire et de « liant » dans ce binôme, celui-ci est voué à l'échec. La mixité intergénérationnelle n'est pas à réduire aux relations étudiants-seniors. De jeunes ménages trentenaires par exemple sont les bienvenus aussi. Par ailleurs, comment définir le « jeune » ? Par le fait qu'il suit des études ? Par la hauteur des revenus ? Par l'âge ? ... Difficile, on le voit, d'objectiver cette réalité mouvante et évolutive.

Pourquoi le Code n'évoque-t-il pas la grille des loyers, demandent MM. Maron et Mamapka ? D'abord, il est délicat juridiquement de trop s'avancer sur ce point, tant que la Région n'a pas reçu la compétence du bail. Ensuite, il n'existe pas d'accord politique sur ce thème. Ceci étant, on trouve quand même deux mentions de cette problématique dans le Code : d'une part, à l'article 2, § 2, dans la typologie générale des logements, les logements locatifs moyens doivent, suivant le Commentaire des articles, être soumis pour leurs loyers à une « grille de loyers de référence à arrêter par le gouvernement »; d'autre part, à l'article 3 (sur le droit au logement), le logement doit être « accessible financièrement ».

En ce qui concerne la question de M. De Bock, qui demandait quelle était la plus-value du nouveau Code sur l'action contre les marchands de sommeil, le secrétaire d'Etat répond que la suppression des attestations et certificats de conformité permettra de libérer la DIRL d'une série de tâches administratives et de concentrer ses énergies sur les cas les plus problématiques, du type marchands de sommeil précisément. Moyennant autorisation judiciaire, la DIRL peut désormais entrer dans le logement auquel les occupants refusent tout accès, parfois sous la menace des bailleurs du reste. En présence d'indices « sérieux et concordants », formellement consignés dans un procès-verbal, la DIRL peut procéder à une visite d'initiative sans avertissement préalable du locataire et du bailleur, ce qui empêchera certains bailleurs d'expulser leurs locataires dans l'intervalle.

Le secrétaire d'Etat rappelle également que la compétence en matière de marchands de sommeil au sens strict relève du pouvoir fédéral. Il s'agit d'une infraction pénale, passible d'emprisonnement. La Région n'a pas à empiéter sur ce pouvoir-là mais, ayant constaté que cette lutte n'est peut-être pas prioritaire pour le Parquet, le gouvernement estime indispensable de renforcer les pouvoirs de lutte contre cette minorité de propriétaires par le biais de notre compétence en matière d'insalubrité. Ce qui n'empêche naturellement pas la DIRL de communiquer au parquet les cas les plus graves qu'elle rencontre. A l'heure actuelle, ces dossiers sont peu nombreux (4 par an en moyenne), mais les procédures mises en place par le nouveau Code devraient contribuer à amplifier ce chiffre.

mais het profiel van de samenwonende wordt niet nader bepaald. Men wil een bejaarde immers niet *verplichten* een woning specifiek te delen met een jongere. Als daarvoor niet vrijwillig wordt gekozen en als niets de twee « bindt », gaat dat zeker niet werken. Intergenerationele mix mag niet worden herleid tot relaties tussen studenten en senioren. Gezinnen met jonge dertigers zijn ook welkom. Hoe kan de « jongere » trouwens omschreven worden ? Door het feit dat hij studeert ? Aan de hand van zijn inkomen ? Aan de hand van zijn leeftijd ? ... Het is inderdaad moeilijk die voortdurend veranderende realiteit objectief te omschrijven.

Waarom maakt de Code geen gewag van het huurprijzenrooster, vragen de heren Maron en Mampaka. Vooreerst ligt het juridisch gesproken gevoelig ter zake te veel te regelen zolang het Gewest de bevoegdheid inzake huurovereenkomsten niet heeft gekregen. Voorts bestaat er geen politiek akkoord daarover. Toch komt deze problematiek tweemaal aan bod in de Code : volgens artikel 2, § 2, dat gaat over de algemene typologie van de woningen, geldt, volgens de commentaar bij de artikelen, voor hun huurprijs van de huurwoningen een « door de Regering te weerhouden roosters met huurrichtprijzen »; volgens artikel 3 (over het recht op huisvesting »), moet de woning « financieel toegankelijk zijn ».

Inzake de vraag van de heer De Bock, betreffende de meerwaarde van de nieuwe code in het licht van de strijd tegen huisjesmelkers, antwoordt de staatssecretaris dat de afschaffing van de conformiteitsattesten en -certificaten de mogelijkheid biedt de DGHI te ontlasten van een aantal administratieve taken, zodat zij haar energie kan besteden aan de meest problematische gevallen, de huisjesmelker met name. Mits toelating van het gerecht, kan de DGHI voortaan een woning betreden, zelfs als de bewoners dat weigeren, soms daartoe bedreigd door de verhuurders overigens. In geval van « ernstige en sluitende » aanwijzingen, die in een proces-verbaal werden vastgesteld, kan de DGHI ambtshalve overgaan tot een bezoek zonder voorafgaande verwittiging van de huurder en de verhuurder, wat sommige verhuurders zal beletten hun huurders ondertussen uit het huis de zetten.

De staatssecretaris wijst eveneens op het feit dat de bevoegdheid inzake huisjesmelkers in de strikte zin ressorteert onder de federale overheid. Het gaat over een strafrechtelijke overtreding waarop een gevangenisstraf staat. Het Gewest kan zich die bevoegdheid niet toe-eigenen, maar erop gelet dat die strijd misschien niet prioritair is voor het Parket, vindt de regering het absoluut noodzakelijk de strijd tegen die minderheid van eigenaars te versterken via onze bevoegdheid inzake ongezonde woningen. Dat belet natuurlijk niet dat de DGHI de zwaarste gevallen die zij ontdekt kan melden aan het Parket. Thans zijn er weinig dossiers (gemiddeld 4 per jaar), maar de procedures die worden ingevoerd door de nieuwe huisvestingscode zouden dat aantal moeten verhogen.

En ce qui concerne les remarques de M. De Wolf, qui estime que les nouvelles procédures en matière de visites pour insalubrité sont attentatoires au respect de la vie privée, le secrétaire d'Etat répond par la négative : le bailleur est toujours entendu avant imposition de l'amende; il arrive d'ailleurs fréquemment que l'amende initiale soit réduite après audition. Le bien loué est le domicile du locataire, et pas celui du bailleur. À supposer donc qu'elle se pose, la question du respect de la vie privée concerne avant tout le locataire. La visite sans avertissement ou autorisation est strictement encadrée : pour les visites d'initiative seulement, et en présence d'indices « sérieux et concordants » uniquement. La visite domiciliaire sans accord des occupants doit avoir été expressément autorisée par le tribunal de police. De manière générale, accepter une seconde visite (avec le bailleur cette fois) ne ferait que retarder l'application des règles de salubrité.

Aux objections de M. Colson, qui jugeait excessive la présomption d'insalubrité quand le bailleur empêche la visite, le secrétaire d'Etat répond également par la négative. Il s'agit d'une disposition inchangée, tout d'abord : dès 2003, on a considéré qu'entraver sciemment le travail de l'inspection ne pouvait aboutir à échapper à toute amende ou fermeture. Admettre l'inverse ouvrirait grand la porte aux dérives de toutes sortes, lesquelles entraveraient la bonne mise en œuvre des règles de salubrité. On pense notamment au fait d'expulser illégalement l'occupant,

Le nouveau Code ne fait-il que renforcer les obligations des propriétaires, comme le pense M. De Bock ? Aucunement ! D'abord, le délai pour réaliser les travaux de mise en conformité a été allongé puisqu'il est passé de 8 mois à 12 mois renouvelable une fois. Ensuite, l'amende peut désormais être suspendue dans l'attente de la réalisation des travaux, jusqu'à 50 %, et le solde non réclamé si ces travaux sont exécutés. Enfin, la procédure dite « non conforme non fermé », applicable pour des contraventions minimales aux normes qui devraient faire l'objet de travaux disproportionnés, permettra aux bailleurs d'échapper à la fermeture du bien (qui n'est que faiblement en défaut) ainsi qu'au solde de l'amende.

Le secrétaire d'Etat souligne qu'il travaille avec l'inspection du logement à une réforme de l'arrêté qui fixe les normes de salubrité, ceci afin de mieux se conformer aux 7 années d'expérience et au bâti bruxellois.

A la question de Mme Dejonghe, qui se demandait si le nouveau Code ne faisait rien pour renforcer les obligations des locataires, le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative : lorsque l'insalubrité est « manifestement imputable » au locataire, celui-ci perd ses points de priorité pour le logement dans le parc social. De la sorte, on responsabilise le locataire, et on maintient l'équilibre avec les obligations du propriétaire. Dans le logement social, il n'y a pas lieu

De staatssecretaris is het niet eens met de opmerkingen van de heer De Wolf, die vindt dat nieuwe bevoegdheden inzake bezoeken voor ongezonde woningen de privacy in het gedrang brengen; het komt trouwens vaak voor dat de aanvankelijke boete wordt verlaagd na verhoor. Het verhuurde goed is de woonplaats van de huurder, en niet van de verhuurder. Ingeval de kwestie van respect voor de privacy rijst, gaat die dus in de eerste plaats over de huurder. Er bestaat een strikt kader inzake bezoeken zonder verwittiging of toelating : enkel ambtshalve bezoeken zijn mogelijk en in geval van ernstige en sluitende aanwijzingen. Voor huisbezoeken zonder akkoord van de bewoners is een uitdrukkelijk machtiging van de politierechtbank vereist. In het algemeen, zou het aanvaarden van een tweede bezoek (met de verhuurder ditmaal), de toepassing van de regels inzake bewoonbaarheid enkel vertragen.

De bezwaren van de heer Colson, die het vermoeden van onbewoonbaarheid ingeval de verhuurder het bezoek verhindert overdreven vindt, veegt de staatssecretaris weg. Eerst en vooral gaat het over een bepaling die niet gewijzigd werd : vanaf 2003 werd geacht dat het werk van de inspectie bewust verhinderen niet mocht leiden tot het ontsnappen aan enige boete of sluiting. Het tegendeel toelaten zou de deur wijd openzetten voor allerlei ontspringingen, die de toepassing van de regels inzake bewoonbaarheid zou verhinderen. Denken we met name aan de illegale uitzetting van de bewoners.

Leidt de nieuwe Code enkel tot een uitbreiding van de verplichtingen van de eigenaars, zoals de heer De Bock denkt ? Helemaal niet ! Vooreerst werd de termijn om werken met het oog op de conformiteit uit te voeren verlengd : van 8 maanden tot 12 maanden, eenmaal verlengbaar. Vervolgens kan de boete voortaan worden opgeschort in afwachting van de uitvoering van de werken, tot 50 %, waarbij de rest niet wordt geëist als de werken worden uitgevoerd. Tot slot is er de zogenaamde « niet conforme – niet gesloten » procedure, die toepasbaar is voor geringe overtredingen van de normen waarvoor onevenredige werken nodig zijn, en die de verhuurders de mogelijkheid biedt om te ontsnappen aan de sluiting van het goed (dat slechts kleine tekortkomingen heeft), alsook aan het saldo van de boete

De staatssecretaris benadrukt dat hij met de huisvestingsinspectie werkt aan een hervorming van het besluit tot bepaling van de normen inzake bewoonbaarheid, om beter rekening te houden met zeven jaren ervaring en de Brusselse gebouwen.

Aan mevrouw Dejonghe, die zich afvroeg of de nieuwe Code niets doet om de verplichtingen van de huurders uit te breiden, antwoordt de staatssecretaris bevestigend : als de onbewoonbaarheid kennelijk te wijten is aan de huurder, verliest die laatste zijn prioriteitspunten om opnieuw te worden gehuisvest in een sociale woning. Op die manier wordt de huurder verantwoordelijk gemaakt, en blijft het evenwicht met de verplichtingen van de eigenaar behouden

de renforcer particulièrement les devoirs du locataire, car l'obligation civile de gestion du bien en bon père de famille existe déjà (tant au sein de la législation que dans le contrat de bail). Il appartient aux SISF de s'en servir en cas de problèmes graves.

Pour répondre à la question de M. Daïf, qui se demandait si le Code n'allait pas trop loin en matière de relogement consécutif à une expulsion pour insalubrité, le secrétaire d'Etat répond que le Code prévoyait déjà une mesure de relogement à charge du bourgmestre auparavant. Ici, on reformule la disposition pour accentuer l'intensité de cette obligation et en préciser les modalités. La DIRL parvient déjà à reloger, en amont et de manière plus ou moins informelle, 60 % des locataires expulsés – les autres trouvant des solutions par eux-mêmes – de sorte que le nouveau dispositif ne sera pas amené à s'appliquer systématiquement, loin s'en faut. Les Wallons ont un dispositif similaire, sans que cela cause des problèmes particuliers. Si le bourgmestre n'a pas de solution de relogement, il passe la main alors à la SLRB, chargée de chercher un relogement sur l'ensemble du territoire régional cette fois. La Région ne se décharge donc en rien sur les communes.

Concernant les objections de M. De Wolf sur les présomptions d'inoccupation, le secrétaire d'Etat affirme qu'elle n'est pas excessive. D'abord, la nouvelle règle concernant la domiciliation vise à éviter la situation actuelle, où il suffit au bailleur de procéder à une domiciliation (éventuellement fictive) pour se soustraire à la procédure. On sait que, en la matière, les contrôles sont un peu lâches ... Ensuite, l'ajout du mot « notamment » (à côté de « présumés inoccupés ») ne change pas grand-chose car, même sans ce terme, une situation de logement peut parfaitement relever de l'inoccupation quand bien même elle ne serait pas expressément prévue par la liste de présomptions. Le terme « présomption » n'épuise en rien la réalité du concept; il a une valeur exemplative, c'est tout. Enfin, ces présomptions sont toujours réfragables.

L'hypothèque légale de la Région sur le bien vide en cas de non paiement de l'amende est-il bien conforme au droit ? Le secrétaire d'Etat répond affirmativement, en rappelant d'abord que la Cour Constitutionnelle a totalement validé sur le plan juridique le dispositif (arrêt 91/2010 au 29 juillet 2010), et ensuite que la disposition est inchangée : ce texte est d'initiative parlementaire, votée notamment par les libéraux flamands à l'époque. De manière plus générale, le sort du bailleur a été amélioré, puisque l'amende est désormais suspendue en cas de recours. N'oublions pas, enfin, que l'objectif de l'ordonnance tient précisément dans la remise sur le marché de ces logements inoccupés.

En ce qui concerne la disposition instaurant les commissions d'attribution des logements communaux et appartenant aux CPAS, celle-ci n'entame nullement l'autonomie communale. Le secrétaire d'Etat rappelle tout d'abord que

bij de sociale huisvesting. Bij de sociale huisvesting, moeten de plichten van de huurder niet speciaal uitgebreid worden, want de burgerlijke verplichting om het goed te beheeren « als een goede huisvader » bestaat daar al (zowel in de wetgeving als in het huurcontract). Het komt de OVM's toe daarvan gebruik te maken bij ernstige problemen.

Op de vraag van de heer Daïf, die zich afvroeg of de Code niet te ver ging inzake herhuisvesting na uitzetting wegens onbewoonbaarheid, antwoordt de staatssecretaris dat de Code al voorzag in een maatregel tot herhuisvesting door de burgemeester. Hier wordt de bepaling geherformuleerd om de diepgang van die verplichting te benadrukken en de nadere regels ter zake te verduidelijken. De DGHI slaagt er al in om vooraf en op een min of meer informele wijze, 60 % van de uitgezette huurders een andere woning te geven – de anderen vinden zelf oplossingen – zodat de nieuwe regeling niet systematisch moet worden toegepast, verre van. De Walen hebben een soortgelijke regeling, en die leidt niet tot bijzondere problemen. Als de burgemeester geen oplossing heeft voor herhuisvesting, geeft hij de zaak door aan de BGHM, die een andere woning zoekt op het hele grondgebied van het Gewest ditmaal. Het Gewest wentelt dus niets af op de gemeenten.

De staatssecretaris zegt voorts dat de bezwaren van de heer de Wolf over het vermoeden van leegstand niet overdreven zijn. Vooreerst strekt de nieuwe regel betreffende de domiciliëring ertoe om komaf te maken met de huidige toestand, waarin een (eventueel fictieve) domiciliëring volstaat voor de verhuurder om te ontsnappen aan de procedure. Het is bekend dat de controles ter zake wat laks zijn ... Vervolgens verandert de toevoeging van de woorden « met name » (naast « als leegstaand worden beschouwd ») niet veel. Zelfs zonder die woorden kan een woning perfect als leegstand worden beschouwd hoewel ze niet uitdrukkelijk opgenomen is in de lijst van de vermoedelijke leegstand. De term « vermoeden » ondergraaft het begrip niet; maar heeft een voorbeeldfunctie, dat is alles. Tot slot kunnen die vermoedens altijd weerlegd worden.

Is de wettelijke hypotheek van het Gewest op het leegstaand goed in geval van niet betaling van de boete wel conform het recht ? De staatssecretaris antwoordt bevestigend, en merkt vooreerst op dat het Grondwettelijk Hof de regeling helemaal bekrachtigd heeft op juridisch vlak (arrest 91/2010 van 29 juli 2010), en vervolgens dat de bepaling ongewijzigd is. De tekst is een parlementair initiatief, dat destijds onder andere werd gesteund door de Vlaamse liberalen. Meer in het algemeen is het lot van de verhuurder verbeterd, aangezien de boete voortaan opgeschort wordt in geval van beroep. Tot slot mogen we niet vergeten dat de ordonnantie precies tot doel heeft de leegstaande woningen terug op de markt brengen.

Inzake de bepaling tot oprichting van toewijzingscommissies voor de woningen van de gemeenten en van de OCMW's, wordt geenszins geraakt aan de autonomie van de gemeenten. De staatssecretaris herinnert er eerst en

la création d'une commission d'attribution communale est prévue en toutes lettres par l'accord de majorité. L'autonomie communale est relative en cette matière, puisqu'en réalité, les règles d'attribution des logements communaux et des CPAS sont déjà uniformisées au niveau régional, depuis l'ordonnance (d'origine parlementaire) du 19 décembre 2008. Mais la Région est attachée à cette autonomie communale – même partielle – puisqu'elle s'est expressément inspirée de la commission molenbeekoise : la Région ne fait ici qu'amplifier et généraliser une bonne pratique communale. La fameuse question de la composition (et non de la désignation des membres) de la commission d'attribution est sans doute accessoire, puisque l'attribution des logements elle-même est de toute façon gouvernée par les règles de la Région. Ce que souhaite le Gouvernement régional est assurer une cohérence et homogénéité dans ces commissions, et surtout bien sûr la présence de tiers : une commission qui ne serait composée que de membres de l'administration communale ou du Collège ne serait pas une commission indépendante de l'autorité. L'esprit de l'accord est bien de réserver une place importante aux partenaires associatifs et acteurs de terrain qui œuvrent quotidiennement aux côtés des services communaux concernés (logement, aide sociale, contrats de quartier, etc). Si une fois cette balise convenue et assurée, la compétence de composer la commission est donnée au Conseil communal, je suppose que nous resterions dans l'esprit de l'accord du Gouvernement.

Ces commissions d'attribution seront-elles directement opérationnelles ? Non, il faut attendre notamment que leur composition soit arrêtée. Dans l'attente, rien ne change, le Collège continue d'attribuer les logements de la même manière qu'auparavant.

A la question de M. De Wolf qui demandait quels étaient les recours prévus contre les décisions des futures commissions d'attribution, le secrétaire d'Etat répond que ce n'est pas la commission qui attribue formellement, mais le Collège (comme avant); simplement, il ne pourra plus le faire que « sur avis conforme » de la commission. Ensuite, un recours est prévu, devant ledit Collège (pour les logements communaux) ou le Bureau permanent (pour les logements du CPAS). Enfin, il reste encore une possibilité de recours au conseil d'Etat.

Aux objections de MM. Hutchinson et Colson sur la gestion du Logement moyen par les SISF, le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit d'un processus tout à fait différent de la fusion des SISF, qui ne lui nuit en rien. On ne détricote aucunement le patrimoine social existant, puisque ça concerne uniquement les nouveaux projets, soit de construction, soit de rénovations d'ensemble (mais si et seulement si ces rénovations aboutissent à augmenter le nombre global de logements). Pour ces rénovations, les pourcentages de logements moyens autorisés ne s'appliquent que sur le solde net, c'est-à-dire le nombre de logements supplémentaires créés par rapport à la situation antérieure. Donc non seulement

vooral aan dat de oprichting van een gemeentelijke toewijzingscommissies letterlijk opgenomen is in het meerderheidsakkoord. De autonomie van de gemeenten ter zake is relatief omdat, in de realiteit, de regels voor de toewijzing van de woningen van de gemeenten en OCMW's reeds eenvormig werden gemaakt op gewestelijk niveau, te weten met de ordonnantie van 19 december 2008 (initiatief van het Parlement). Het Gewest is echter gehecht aan die (zelfs gedeeltelijke) gemeentelijke autonomie, omdat het zich uitdrukkelijk heeft laten inspireren door de commissie die bestaat in Molenbeek. Het Gewest versterkt en veralgemeent enkel een goede handelswijze van een gemeente. De fameuze kwestie van de samenstelling (en niet van de aanwijzing van de leden) van de toewijzingscommissies is ongetwijfeld bijkomstig, aangezien de toewijzing van de woningen zelf in ieder geval geregeld wordt door de regels van het Gewest. De Gewestregering wil zorgen voor coherente en homogene commissies, en vooral voor de aanwezigheid van derden : een commissie die enkel leden van het gemeentebestuur of van het college zou tellen, zou niet onafhankelijk zijn van de overheid. De geest van het akkoord houdt wel degelijk in een belangrijke plaats te behouden voor de partners uit de verenigingen en de actoren op het veld, die dagelijks werken naast de betrokken gemeentediensten (huisvesting, schade bijstand, wijkcontracten, enzovoort). Als dat baken is uitgezet, wordt de bevoegdheid inzake de samenstelling van die commissie aan de gemeenteraad gegeven. Wij veronderstellen dat wij de geest van het regeerakkoord aldus trouw blijven.

Zullen deze toewijzingscommissies meteen operationeel zijn ? Nee, de samenstelling ervan moet eerst officieel vastgelegd zijn. In afwachting daarvan verandert er niets, het College gaat door met het toewijzen van de woningen op dezelfde wijze als voorheen.

Op de vraag van de heer de Wolf inzake mogelijk verhaal tegen de beslissingen van de toekomstige toewijzingscommissies, antwoordt de staatssecretaris dat het niet de commissie is die formeel toewijst, maar wel het College (zoals vroeger). Het kan dat echter enkel doen « op eensluidend advies » van de commissie. Vervolgens is voorzien in verhaal, bij voornoemd College (voor de woningen van de gemeenten) of bij het Vast Bureau (voor de woningen van de OCMW's). Tot slot blijft er nog een mogelijkheid tot verhaal bij de Raad van State.

Op de bezwaren van de heren Hutchinson en Colson over het beheer van de middelgrote woningen door de OVM's, antwoordt de staatssecretaris dat het gaat over een heel anders proces dan de fusie van de OVM's, die geheel onschadelijk is. Er wordt helemaal niet geraakt aan het bestaande sociaal patrimonium, want het gaat enkel over nieuwe projecten, ofwel bouwprojecten, of renovatie (maar indien en enkel indien als die renovaties leiden tot een verhoging van het totale aantal woningen). Voor die renovaties, geldt het toegelaten percentage middelgrote woningen enkele voor het netto saldo, dat wil zeggen het aantal extra woningen dat tot stand komt tegenover de vroegere situatie. Niet al-

on ne touche à aucun des logements sociaux existants, mais en plus les nouveaux logements resteront affectés dans leur (grande) majorité à du social. De toute façon, le logement moyen dans les SISP se fait déjà, via le Plan Logement, initié par Mr Hutchinson ... Mais ça se fait en dehors de tout encadrement réglementaire régional, alors qu'il s'agit bel et bien de l'argent régional. Le secrétaire d'Etat rappelle enfin que le logement moyen n'est en rien une obligation pour les SISP, c'est purement facultatif. Cette innovation vise surtout à faciliter la gestion de projets mixtes grâce à un opérateur unique, à assurer à terme plus de mixité dans les ensembles de logements et un meilleur déploiement du social, à augmenter la capacité financière pour les nouvelles constructions et améliorer autant que possible l'équilibre budgétaire des SISP.

En ce qui concerne les objections de MM. De Wolf et Lurquin sur les refus tacites en cas de silence des instances de recours, le secrétaire d'Etat rappelle qu'il s'agit de dispositions inchangées par rapport au code de 2003. Par ailleurs, ce refus tacite existe dans plusieurs autres réglementations (en urbanisme, je renvoie à l'article 173 du Combat notamment). Le principe du refus tacite est accepté en droit lorsqu'un enjeu collectif justifie de le considérer supérieur à l'enjeu individuel. L'enjeu est loin d'être anodin puisqu'il s'agit entre autres de recours contre des décisions de non attribution d'un logement social (un candidat en attente depuis plusieurs années en subirait les conséquences), ou contre une décision d'interdiction pour un bailleur de mise en location pour insalubrité (un locataire en ferait alors les frais). L'insécurité viendrait également du fait que les demandes ne sont pas prévisibles et pourraient s'avérer inexécutables : une plainte d'un locataire social peut être de tous ordres : loyer trop élevé, logement trop exigü, voisinage difficile. Ensuite, il convient d'éviter de noyer les instances de recours sous un flot de plaintes. Changer la législation (pour instaurer une autorisation tacite cette fois) créerait sans doute un appel d'air, qui pourrait paralyser les services ... et aboutirait à ce que, au final, toutes les plaintes seront accueillies (puisque ces services n'auraient plus le temps de répondre à qui que ce soit) ! Enfin, l'expérience actuelle montre que les instances de recours ne se réfugient pas dans le silence, et apportent bel et bien une réponse, dans le délai imparti. Donc il n'y a aucunement lieu d'être inquiet mais bien de protéger, dans des cas balisés, l'intérêt collectif du secteur. Le secrétaire d'Etat reconnaît bien volontiers que cette question est « idéologiquement » délicate, et entend les inquiétudes formulées; il se réserve donc la possibilité de réaffirmer sa position dans le cadre de la discussion des articles visés.

Sur la question, évoquée par Mme Dupuis, se savoir si le Code ne porte pas atteinte à l'autonomie des AIS, le secrétaire d'Etat répond que l'on conserve cette souplesse :

leen wordt dus helemaal niet geraakt aan enige bestaande sociale woning, maar bovendien zullen de nieuwe woningen voor het merendeel als sociale woning zijn. De OVM's houden zich hoe dan ook al bezig met middelgrote woningen, via het Huisvesting dat de heer Hutchinson heeft opgestart ... Maar dat gebeurt buiten elk gewestelijk regelgevend kader, terwijl daar wel degelijk gewestelijk geld mee gemoeid is. De staatssecretaris herinnert er tot slot aan dat middelgrote huisvesting geenszins een verplichting is voor de OVM's, het is louter facultatief. Die innovatie beoogt vooral het beheer van gemengde projecten te vergemakkelijken; dankzij één enkele operator, en op termijn te zorgen voor meer gemengde woonparken en betere verspreiding van de sociale woningen, de financiële capaciteit voor de bouw van nieuwe woningen te verbeteren en het budgettaire evenwicht van de OVM's zoveel mogelijk te verbeteren.

Inzake de bezwaren van de heren De Wolf en Lurquin over de stilzwijgende weigering in geval van stilzwijgen van de beroepsinstanties, herinnert de staatssecretaris eraan dat het gaat over bepalingen die niet werden gewijzigd tegenover de code van 2003. Bovendien bestaat die stilzwijgende weigering in vele andere reglementeringen (inzake stedenbouwkunde, verwijst de spreker met name naar artikel 173 van het BWRO). Het principe van de stilzwijgende weigering wordt aanvaard in het recht als een collectief belang verantwoordt om het boven het individuele belang te stellen. Het belang is ook niet onaanzienlijk, omdat het onder andere gaat over verhaal tegen beslissingen tot niet toewijzen van een sociale woning (een kandidaat die al vele jaren wacht, zou de gevolgen ervan ondergaan), of tegen een beslissing waarbij een verhuurder verbod krijgt tot verhuren wegens onbewoonbaarheid (een huurder zou daarvan de gevolgen ondergaan). De onzekerheid zou eveneens voorkomen uit het feit dat de aanvragen niet voorspelbaar zijn en onuitvoerbaar zouden kunnen blijken. Een klacht van een sociale huurder kan van allerlei aard zijn : te hoge huur, te krappe woning, moeilijke buurt. Voorts moet voorkomen worden dat de verhaalinstanties overspoeld worden met klachten. Een wijziging van de wetgeving (ter invoering van een stilzwijgende toelating ditmaal) zou ongetwijfeld een aanzuigeffect hebben, dat zou kunnen leiden tot een verlamming van de diensten, wat er uiteindelijk toe zou leiden dat de klachten alleen maar worden ontvangen (de diensten zouden immers geen tijd hebben om ook maar iemand een antwoord te geven) ! Tot slot blijkt uit de huidige ervaring dat de verhaalinstanties niet vluchten in stilzwijgen en wel degelijk een antwoord geven, binnen de gestelde termijn. Er is dus geen enkele reden om ongerust te zijn, maar wel om, binnen de afgebakende gevallen, het collectief belang van de sector te beschermen. De staatssecretaris geeft graag toe dat die kwestie « ideologisch » delicaat is, en hoort de geuite ongerustheid; hij behoudt zich dus de mogelijkheid voor zijn standpunt te herbevestigen bij de bespreking van de bedoelde artikelen.

Op de vraag van mevrouw Dupuis of de Code raakt aan de autonomie van de SVK's, antwoordt de staatssecretaris dat die soepelheid behouden blijft : er wordt hun geen

on ne leur impose pas une commission d'attribution spécifique. On leur demande juste d'adopter un règlement, transparent, qui intègre notamment un principe de bon sens : la priorité chronologique. Elles disposent d'un « stock » de dérogations de 40 % (elles en utilisent moins de 10 % actuellement, lorsqu'elles disposent d'un règlement).

Concernant le « plan de couverture territoriale » à adopter par chaque AIS, la Région compte déjà 23 AIS; elles seront bientôt d'ailleurs plus nombreuses que les SISP elles-mêmes (lesquelles gèrent pourtant au global dix fois plus de logements ...). La Région veut juste s'assurer que les AIS ne se livrent pas entre elles à une concurrence éventuellement stérile, mais que leurs actions se combinent de manière harmonieuse et efficace sur un territoire somme toute assez exigü. Le secrétaire d'Etat assure que l'on n'initie en rien par là un processus de fusion obligatoire.

A la question de M. Maron, qui demandait s'il n'aurait pas été opportun d'instaurer dans le Code un « guichet unique logement », le secrétaire d'Etat répond qu'il existe déjà le CIL (Centre d'information sur le Logement), qui assure une centralisation et une diffusion de l'information. Mais ce n'est certes pas suffisant. Soucieux de manière générale d'une certaine homogénéisation des règles, le Code prévoit justement, d'une part, la soumission des AIS à un corps de règles d'attribution identique, et d'autre part la généralisation de la Commission d'attribution communale. Au-delà, il ne faut plus uniformiser, en vue de respecter l'autonomie de chaque acteur. Rien n'empêche toutefois que les communes prennent ce type d'initiative sur leur territoire; certaines, semble-t-il, disposent déjà d'un guichet logement.

Sur la question des dispositions transitoires évoquées par Hutchinson, le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative, mais il voulait d'abord voir la teneur des débats parlementaires pour s'y atteler. C'est en fin de processus législatif que s'élaborent généralement ces dispositions. Une proposition concrète sera faite très prochainement. Le secrétaire d'Etat déposera des amendements en ce sens.

En ce qui concerne la question de M. Colson sur les arrêtés d'exécution, il est évident que plusieurs articles en nécessitent, le secrétaire d'Etat en est bien conscient et y travaille déjà, mais il attend que le parlement ait adopté le texte pour les finaliser.

Sur la remarque de M. De Wolf regrettant que le Conseil d'Etat ait eu si peu de temps pour examiner le texte, le secrétaire d'Etat répond que l'urgence évoquée par le Conseil d'Etat est très relative : toutes les demandes d'avis du Gouvernement sont faites dans un délai d'un mois, au risque de ne pouvoir anticiper la poursuite du travail et parce que le Conseil d'Etat lui-même demande que l'on travaille de la sorte pour hiérarchiser son travail. Ensuite, un délai de 2 mois à tout de suite été proposé et finalement, l'avis est parvenu au gouvernement 2 mois et demi après ! Le secrétaire d'Etat ne pense pas qu'aucun conseiller ou élu ait

spécifique toewijzingscommissie opgelegd. Er wordt hun enkel gevraagd een transparant reglement aan te nemen, dat met name een redelijk principe naleeft : de chronologische prioriteit. Zij hebben een armslag van 40 % afwijkingen (zij komen thans niet aan 10 %) als zij beschikken over een reglement.

Inzake het « territorialedekkingsplan » dat moet worden aangenomen door elke SVK, is het zo dat het Gewest al 23 SVK's telt; weldra zullen zij talrijker zijn dan de OVM's zelf (hoewel die alles samen tienmaal meer woningen beheren ...). Het Gewest wil er enkel voor zorgen dat de SVK's zich niet in een vruchteloze onderlinge concurrentie storten, en dat zij hun werk doeltreffend op elkaar afstemmen op een grondgebied dat toch wel redelijk beperkt is. De staatssecretaris verzekert dat dit geenszins het begin is van een verplicht fusieproces.

Op de vraag van de heer Maron of het geen goede zaak geweest ware een « enig loket huisvesting » in te voeren in de Code, antwoordt de staatssecretaris dat er al een Informatiecentrum voor Huisvesting (ICH) bestaat, dat zorgt voor de bundeling en de verspreiding van de informatie. Dat is evenwel echt niet voldoende. Uit zorg voor enige homogeniteit van de regels, voorziet de Code terecht in identieke toewijzingsregels voor de SVK's, én in de veralgemening van de gemeentelijke Toewijzingscommissie. Nog meer doorgedreven eenvormigheid is niet nodig, teneinde de autonomie van elke actor in acht te nemen. Niets belet de gemeente echter dergelijke initiatieven te nemen op hun grondgebied; sommige beschikken reeds over een huisvestingsloket.

Op de vraag van de heer Hutchinson inzake de overgangsbepalingen, antwoordt de staatssecretaris bevestigend, maar hij wilde de parlementaire debatten afwachten alvorens daaraan te beginnen. Die bepalingen worden doorgaans uitgewerkt op het einde van het wetgevend proces. Zeer binnenkort wordt een concreet voorstel gedaan, de staatssecretaris zal amendementen in die zin indienen.

Inzake de vraag van de heer Colson over de uitvoeringsbesluiten, zegt de spreker dat het duidelijk is dat die nodig zijn voor verscheidene artikelen. De staatssecretaris beseft dat en werkt daar al aan, maar hij wacht tot het parlement de tekst heeft aangenomen om ze af te werken.

Op de opmerking van de heer de Wolf, die betreurt dat de Raad van State zo weinig tijd heeft gehad om de tekst onderzoeken, antwoordt de staatssecretaris dat de dringende noodzaak die de Raad van State inroept zeer relatief is : alle adviesaanvragen van de Regering worden ingediend binnen een termijn van een maand, met het risico niet te kunnen voorwerken omdat de Raad van State zelf vraagt op die manier te werken om zijn werk hiërarchisch te kunnen indelen. Vervolgens werd onmiddellijk een termijn van twee maanden voorgesteld en uiteindelijk is het advies twee en een halve maand later toegekomen bij de regering ! De

disposé d'autant de temps pour examiner ce texte. Et le gouvernement avait bien précisé au Conseil d'État lesquels des 200 articles avaient subi des modifications. Il n'avait donc pas l'obligation de tout analyser. Concernant plus spécifiquement la phrase suivant laquelle son examen a été « sommaire », le secrétaire d'Etat fait remarquer que l'avis fait quand même 16 pages. Il s'agit d'une clause de style traditionnelle quand l'examen porte sur un texte long.

Enfin, En ce qui concerne la demande d'auditions formulée par l'opposition, le secrétaire d'Etat rappelle qu'il a eu l'occasion, lors de sa première intervention, d'exposer la méthode de travail qui a été suivie durant plus d'une année. Huit ateliers thématiques (soit une quinzaine de réunions de travail) ont été organisés, réunissant secteur associatif du logement, administrations et cabinets concernés. Pour le secteur associatif, c'est le Conseil consultatif du logement lui-même qui a désigné ses représentants dans chaque groupe. Les grandes orientations du texte ont été présentés au Conseil consultatif avant même l'adoption en première lecture par le Gouvernement.

Entre les différentes lectures au Gouvernement, le secrétaire d'Etat a encore pu être interpellé par différents organes intéressés : chambre des notaires, fédération des AIS, syndicat des propriétaires, etc. Des réponses ont été fournies et des rencontres ont encore eu lieu. Il est évident que toutes les demandes n'ont pu être rencontrées, parce qu'elles sont parfois antagonistes, parfois inexécutables, parfois politiquement non conforme à l'accord de majorité. Mais quel acteur pourrait-il affirmer aujourd'hui que sa parole n'a pas été entendue ?

Il est temps, à un an de la fin de la législature, d'entériner la réforme proposée et de la mener au bout, par l'adoption de plusieurs importants arrêtés – qui nous donneront encore l'occasion d'entendre et nous confronter aux diverses positions et réalités du secteur.

*
* *

M. Alain Hutchinson remercie le Secrétaire d'Etat pour les réponses qu'il a apportées.

En ce qui concerne l'autonomie communale, la commission d'attribution, de la manière dont elle est présentée dans l'amendement n° 32, devient acceptable, puisque les membres seront choisis effectivement par le conseil communal. L'orateur est également rassuré sur les mesures transitoires, puisque le Secrétaire d'Etat annonce le dépôt d'amendements à ce sujet.

En ce qui concerne la gestion du logement moyen par les SISF, le PS n'y est pas opposé par principe, car cela permet d'apporter un certain nombre de réponses, notamment au point de vue financier et au point de vue de la mixité

staatssecretaris denkt niet dat een enkele adviseur of verkozene zoveel tijd heeft gehad om de tekst onderzoeken. De Regering had de Raad van State ook duidelijk gezegd welke van de 200 artikels een wijziging hebben ondergaan. De Raad was dus niet verplicht alles te onderzoeken. Meer precies inzake de zin die stelt dat het onderzoek « beknopt » was, wijst de staatssecretaris erop dat het advies toch 16 bladzijden telt. Die zin is gebruikelijk als het onderzoek gaat over een lange tekst.

Tot slot, inzake het verzoek van de oppositie om hoorzittingen te houden, herinnert de staatssecretaris eraan dat hij tijdens zijn eerste interventie de kans heeft gehad de werkmethode die meer dan een jaar werd gebruikt uiteen te zetten. Acht thematische workshops (een vijftiental werkvergaderingen) werden georganiseerd, met de verenigingen uit de huisvestingssector, de bestuurders en betrokken kabinetten. Voor de verenigingssector, is het de adviesraad voor huisvesting zelf die vertegenwoordigers heeft aangewezen in elke groep. De grote richtsnoeren van de tekst werden voorgesteld aan de Adviesraad alvorens de tekst in eerste lezing werd goedgekeurd door de Regering.

Tussen de verschillende lezingen in de Regering, hebben de verschillende betrokken instanties nog de mogelijkheid gehad de staatssecretaris te interpellieren : de kamer van notarissen, de federatie van de SVK's, het eigenaarsyndicaat enz. Er werden antwoorden gegeven en er hebben ontmoetingen plaatsgevonden. Natuurlijk was het niet mogelijk tegemoet te komen aan alle verzoeken, omdat zij soms tegenstrijdig, soms onuitvoerbaar waren en soms niet overeenkwamen met het meerderheidsakkoord. Maar welke actor kan thans beweren dat hij niet gehoord werd ?

Een jaar voor het einde van de zittingsperiode, is het tijd om de voorgestelde hervorming te bekrachtigen en af te ronden, door verschillende belangrijke besluiten goed te keuren ... die ons nog de gelegenheid zullen geven ons rekschap te geven van de uiteenlopende standpunten van de sector en van de toestand op het terrein.

*
* *

De heer Alain Hutchinson bedankt de staatssecretaris voor de antwoorden die hij verstrekt heeft.

Inzake de gemeentelijke autonomie, wordt de toewijzingscommissie, zoals ze wordt voorgesteld in amendement nr. 32, aanvaardbaar, aangezien de leden werkelijk zullen worden gekozen door de gemeenteraad. De spreker is eveneens gerustgesteld over de overgangsmaatregelen, aangezien de staatssecretaris de indiening van amendementen ter zake aangekondigd.

Wat het beheer van de middelgrote woningen door de OVM's betreft, heeft de PS niets tegen het principe, want dat biedt de mogelijkheid enkele oplossingen te vinden, met name op financieel vlak en op het vlak van de sociale

sociale. Mais il faut baliser cette nouvelle mesure : en ce qui concerne les constructions et rénovations, on peut être d'accord à partir du moment où il s'agit de rénovations-extentions, car le PS ne voudrait absolument pas qu'on puisse requalifier un logement social en logement moyen. En effet, nous n'avons pas assez de logements sociaux. Ce n'est pas le moment de les transformer en logements moyens. Par ailleurs, lorsque le Secrétaire d'Etat parle de 20 % par projet nouveau ou par extension, on est bien d'accord, mais c'est la dérogation à 40 % qui est dérangeante. C'est vrai qu'il y a des communes où il y a 20 % de logements sociaux comme à Boitsfort, mais d'autres n'ont que 5 % de logements sociaux sur leur territoire. Donc cette dérogation à 40 % est vraiment quelque chose de trop.

En ce qui concerne la définition des politiques sociales du logement, le groupe PS pense qu'à l'article 3, la disposition telle qu'elle avait été déposée par l'orateur lui-même en son temps et qui visait à diminuer le taux de TVA pour les biens de la SDRB est suffisante et complète. Mais dans cette définition extensible, il y a des logements qui ne devraient pas y entrer. Par exemple les groupes d'épargne : il s'agit d'une initiative purement privée et ce n'est pas de la politique sociale de logement. Pour les *community land trust*, il faut une accroche avec le secteur public. Il faut au moins un agrément par le gouvernement de cette nouvelle structure. L'orateur souhaite obtenir une note sur les raisons pour lesquelles le gouvernement s'est écarté des remarques formulées par le Conseil d'Etat.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'à ce sujet il y a deux possibilités : ou bien dans la discussion des articles, lorsqu'on examine chaque article point par point, le Secrétaire d'Etat peut faire une remarque sur la raison pour laquelle il s'est ou non rallié aux remarques du Conseil d'Etat. Une autre possibilité est de remettre à l'avance un condensé des raisons pour lesquelles, article par article, le gouvernement a décidé de se tenir ou non aux remarques du Conseil d'Etat.

Le président demande que le Secrétaire d'Etat fasse parvenir cette note, qui sera jointe au rapport (cf. annexe n° 3).

M. Michel Colson remercie le Secrétaire d'Etat pour les réponses qu'il a apportées. Par contre, il y a des éléments pour lesquels il n'y a pas eu de réponse. Notamment en ce qui concerne la définition de la notion de ménage, le Secrétaire d'Etat n'a pas convaincu. Il y a, au niveau fédéral, un Secrétaire d'Etat à la lutte contre la fraude fiscale, mais qui s'occupe de plus en plus de fraude sociale. Les choses ont changé. Le FDF déposera donc un amendement à ce sujet.

En ce qui concerne les remarques du Conseil d'Etat, le FDF voudrait un ensemble des raisons pour lesquelles le gouvernement s'en est écarté. En fait, c'est une tendance lourde qu'a le gouvernement de vouloir de plus en plus consulter le Conseil d'Etat en urgence.

Le député n'a pas reçu de geste d'apaisement en ce qui concerne une plus grande sécurité juridique. Dans les défi-

mix. Die nieuwe maatregel moet echter afgebakend worden : voor bouw en renovatie kan men akkoord gaan zolang het gaat over renovatie/uitbreiding, want de PS wenst absoluut niet dat sociale huisvesting kan worden herbenoemd als middelgrote huisvesting. Wij hebben immers niet genoeg sociale woningen. Het is niet het moment om ze om te vormen tot middelgrote woningen. De spreker ziet er ook geen graten in wanneer de staatssecretaris het heeft over 20 % per nieuw project of per uitbreiding, maar hij stoort zich aan de afwijking van 40 %. Het is waar dat er gemeenten zijn met 20 % sociale woningen, zoals Bosvoorde, maar andere hebben slechts 5 % sociale woningen op hun grondgebied. Die afwijking tot 40 % kan dus echt niet.

Inzake het bepalen van het socialehuisvestingsbeleid betreft, meent de PS-fractie dat in artikel 3, de bepaling zoals die destijds werd ingediend door de spreker zelf ten einde het btw-percentages voor de goederen van de GOMB te verlagen, voldoende en volledig is. Onder die uitbreidbare definitie vallen echter woningen die daar niet onder zouden mogen vallen. De spaargroepen bijvoorbeeld zijn een louter privaat initiatief, dat niets te maken heeft met sociale huisvesting. Voor de *community land trust* is een link nodig met overheidssector. De regering moet ten minste de erkenning verschaffen voor deze nieuwe structuur. De spreker wenst een nota over de redenen waarom de Regering is afgeweken van de opmerkingen van de Raad van State.

De staatssecretaris antwoordt dat er twee mogelijkheden zijn ter zake : ofwel kan de staatssecretaris bij de artikelsgewijze bespreking van elk afzonderlijk artikel zeggen waarom hij de opmerkingen van de Raad van State al dan niet heeft gevolgd. Een andere mogelijkheid is vooraf een overzicht te geven van de redenen waarom de regering voor elk afzonderlijk artikel heeft beslist zich al dan niet te houden aan de opmerkingen van de Raad van State.

De voorzitter vraagt de staatssecretaris om die nota, die bij verslag wordt gevoegd, te bezorgen (cf. bijlage nr. 3).

De heer Michel Colson bedankt de staatssecretaris voor zijn antwoorden. Op enkele elementen heeft hij wel geen antwoord gekregen, meer bepaald de definitie van het begrip gezin heeft de staatssecretaris niet overtuigd. Op federaal niveau bestaat er een staatssecretaris voor de bestrijding van fiscale fraude, die zich echter meer en meer bezighoudt met sociale fraude. De zaken zijn veranderd en het FDF zal dus een amendement daarover indienen.

Inzake de opmerkingen van de Raad van State zou het FDF alle redenen willen kennen waarom de regering daarvan afgeweken is. In feite vertoont de regering zwaar de neiging steeds vaker het advies van de Raad van State bij hoogdringendheid te vragen.

De volksvertegenwoordiger is helemaal niet gerustgesteld inzake de hogere rechtszekerheid. In de definities

nitions, il n'y a rien sur la notion de revenus ou encore sur la notion de revenus du ménage.

L'orateur déplore qu'il y ait deux mesures absentes dans ce Code et que le FDF préconise depuis longtemps : d'une part l'allocation-loyer, qui doit certes être encadrée. Par ailleurs, il n'y a pas d'ouverture sur l'inclusion des personnes handicapées dans le logement social. Il y a là un rendez-vous manqué par le gouvernement. Le groupe FDF déposera donc des amendements à ce sujet.

On a bien compris que la majorité déposait des amendements, mais on ne veut pas non plus que la majorité confisque la discussion. C'est la raison pour laquelle le FDF a demandé des auditions. Il ne s'agit pas de faire traîner la procédure, mais quelques auditions restreintes ont été proposées. L'orateur souhaite que soit entendu le Syndicat National des Propriétaires, le Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat, la Direction de l'Inspection régionale du Logement et la FEDAIS.

L'orateur estime que le temps mis par le gouvernement pour accoucher d'un texte a été long. Des auditions permettraient tout de même que le débat ne soit pas confisqué par la majorité. On s'est déjà assis sur les avis du Conseil d'Etat, ainsi que sur ceux du Conseil consultatif du logement. Il serait temps d'asseoir la légitimité du parlement.

M. Fouad Ahidar insiste pour que l'on modifie l'article 166 qui serait destiné à créer une allocation-loyer. En ce qui concerne le *community land trust*, c'est un dispositif que le sp.a soutient entièrement. Mais le député fait remarquer qu'après trente ans, un appartement construit dans ce régime ne vaut plus rien, car le terrain n'appartient pas au propriétaire. Or la ministre du logement au gouvernement flamand, Mme Freya Vandenbossche, a trouvé un moyen de compenser cette moins-value. Un amendement sera déposé à ce sujet.

Concernant les attestations de conformité, l'orateur fait observer qu'en Flandre, c'est obligatoire d'avoir une attestation de conformité pour pouvoir louer, et cela vaut pour dix ans.

M. Mohamed Ouriaghli revient sur les commissions d'attribution. Ce n'est certes pas la panacée. En ce qui concerne la Ville de Bruxelles, un règlement d'attribution a été établi et il est transparent. Mais à Bruxelles, on gère trois mille logements, plus deux mille logements du CPAS de la Ville. Toutes les semaines, c'est dix logements que l'on attribue. Comment va-t-on faire s'il y a une commission d'attribution indépendante ? Va-t-on réunir cette commission toutes les semaines ? C'est intenable pour les gens qui ne sont pas des fonctionnaires.

M. Alain Maron rappelle que le gouvernement n'a pas travaillé en chambre. Il y a eu des concertations, des réunions intercabinets, etc. La question des auditions est poin-

wordt niets vermeld over het begrip inkomen of over het begrip gezinsinkomen.

De spreker betreurt dat twee maatregelen die al lang worden bepleit door het FDF ontbreken in deze code : enerzijds de huurtoelage, die natuurlijk moet begeleid worden. Anderzijds ontbreekt het aan een opening inzake het opnemen van personen met een handicap in de sociale huisvesting. De FDF-fractie zal dus amendementen ter zake indienen.

Men heeft goed begrepen dat de meerderheid amendementen indiende, maar men wil ook niet dat de meerderheid de discussie inpalmt. Om die reden heeft het FDF hoorzittingen gevraagd. Het is niet de bedoeling om de procedure te doen aanslepen, maar enkele beperkte hoorzittingen werden voorgesteld. De spreker wenst dat het Nationaal Syndicaat van Eigenaars, de Brusselse vereniging voor het recht op wonen, de directie van de gewestelijke huisvestingsinspectie en de FEDSVK worden gehoord.

Volgens de spreker heeft de regering veel tijd nodig gehad voor deze tekst. Hoorzittingen zouden toch kunnen voorkomen dat het debat wordt ingepalmd door de meerderheid. De adviezen van de Raad van State, net als die van de Adviesraad voor Huisvesting, werden al ter zijde geschoven. Het is tijd om de wettigheid van het parlement te bevestigen.

De heer Fouad Ahidar dringt aan op een wijziging van artikel 166, teneinde een huurtoelage in te stellen. De *Community land trust* is een maatregel die de volle steun heeft van de sp.a. De volksvertegenwoordiger merkt echter op dat een met dat systeem gebouwd appartement na 30 jaar niets meer waard is omdat het terrein niet toebehoort aan de eigenaar. De Vlaamse minister van Huisvesting, mevrouw Freya Vandenbossche, heeft echter een middel gevonden om die minderwaarde te compenseren; daarover zal een amendement worden ingediend.

Inzake het conformiteitsattest, merkt de spreker op dat in Vlaanderen een dergelijk attest verplicht is om te kunnen verhuren, en dat het tien jaar geldig is.

De heer Mohamed Ouriaghli komt terug op de toewijzingscommissies. Zij gaan zeker niet alles oplossen. De stad Brussel heeft een toewijzingsreglement opgesteld dat getuigt van transparantie. In Brussel worden echter 3.000 woningen beheerd, plus 2.000 woningen van het OCMW van de stad. Elke week worden 10 woningen toegewezen. Hoe gaat dat gebeuren met een onafhankelijke toewijzingscommissie ? Gaat zij elke week vergaderen ? Dat is onhoudbaar voor de mensen die geen ambtenaar zijn.

De heer Alain Maron herinnert eraan dat de regering niet in een ivoren toren werkt. Er is overleg geweest, er zijn interkabinettenvergaderingen georganiseerd, enz. De kwestie

tue. Quand on procède à des auditions, on le fait principalement en amont des discussions parlementaires. Dans ce cas-ci, les groupes politiques ont fait leur travail. Le positionnement des groupes politiques vient des contacts qu'ils ont eu avec les différents acteurs du secteur. Le risque est, à présent, si on organise à nouveau des auditions, que ces acteurs viennent revendiquer ici ce qu'ils n'ont pas obtenu lors de leur première rencontre. Or, tout le monde connaît les revendications du SNP, de la FEDAIS, etc. Le député estime qu'on n'a pas le temps d'auditionner tout le monde, ni tous les acteurs. Il faudrait nécessairement faire des choix entre ceux-ci. Et dans ce cas, pourquoi les uns et pas les autres ? Le groupe Ecolo n'est pas fermé à des auditions, mais à ce moment-ci de l'examen du texte, alors que toutes les consultations ont déjà été réalisée en amont, cela ne ferait que se donner bonne conscience. On aurait dû le faire avant que le texte soit déposé.

En ce qui concerne l'urgence demandée au Conseil d'Etat, une procédure en extrême urgence, c'est cinq jours. La procédure normale est « sans délai » et dans ce cas-là, le Conseil d'Etat dispose d'autant de temps qu'il veut. Mais pour la plupart des textes que le gouvernement soumet au Conseil d'Etat, le gouvernement demande un avis en trente jours. Dans ce cas-ci, le Conseil d'Etat a eu deux mois et demi. Est-ce ici un déni de démocratie ? Il faudrait alors procéder de la même manière pour tous les textes des gouvernements successifs, ce qui est intenable à long terme.

En ce qui concerne les commissions d'attribution, les choses sont éclaircies. Cela existe à Molenbeek, et ce n'est pas difficile à mettre en œuvre. Quand il y a des parcs nombreux comme à la Ville de Bruxelles, le député fait observer que le CPAS lui aussi doit prendre des décisions chaque semaine. L'objectif n'est donc pas de bloquer ni de ralentir les attributions, mais qu'elles soient le plus transparentes possible. Des recours sont organisé devant le collège. Si ce sont les collèges qui attribuent, ce serait bizarre de faire un recours devant la même instance. Le recours est donc passé du conseil au collège.

En ce qui concerne les grilles de loyers, le cdH a regretté qu'elles ne soient pas présentes dans le Code. Mais si un accord peut être trouvé afin de l'introduire, on le fera.

M. Vincent Lurquin estime, par rapport à la remarque de M. Michel Colson, que la durée d'un accouchement ne présage en rien de la beauté d'un bébé. On ne peut pas dire qu'il y a eu confiscation du débat. Le Conseil d'Etat peut très bien répondre en deux mois et demi. La question est de savoir si on a répondu au Conseil d'Etat. Et cela le Secrétaire d'Etat va le communiquer comme il s'y est engagé.

En ce qui concerne le logement moyen, les balises ont bien été mises. Il y a une certaine modernité dans ce texte : ce ne sont pas des gadgets.

van de hoorzittingen is delicaat. Wanneer men hoorzittingen organiseert is dat meestal voorafgaand aan de parlementaire werkzaamheden. In dit geval hebben de politieke fracties hun werk gedaan. De politieke standpunten komen voort uit de contacten die de partijen gehad hebben met de verschillende spelers in de sector. Als men nu hoorzittingen organiseert, bestaat het gevaar dat deze spelers eisen op tafel komen leggen waarop tijdens de eerste ontmoeting niet ingegaan werd. Iedereen kent de eisen van het ASE, de FEDSVK enz. De volksvertegenwoordiger meent dat er geen tijd is om iedereen te horen, noch alle spelers. Er zal een keuze tussen hen gemaakt moeten worden. Waarom de enen wel en de anderen niet ? De Ecolo-fractie is niet tegen hoorzittingen, maar op dit ogenblik van de bespreking van de tekst, met alle raadplegingen reeds achter de rug, zou men enkel zijn geweten willen sussen. Men had dat moeten doen vóór de indiening van de tekst.

Wat het hoogdringende advies van de Raad van State betreft, bedraagt de termijn vijf dagen. De normale procedure is zonder termijn en in dat geval beschikt de Raad over zoveel tijd als hij wil. Maar voor de meeste teksten die de regering aan de Raad voorlegt, vraagt zij een advies binnen dertig dagen. In dit geval heeft de Raad tweeënhalve maand gehad. Is dat een gebrek aan democratie ? Men zou dan voor alle teksten van de opeenvolgende regeringen op dezelfde wijze moeten handelen, wat onhoudbaar is op lange termijn.

Wat de toewijzingscommissies betreft, zijn de zaken verduidelijkt. Dat systeem bestaat in Molenbeek en het is niet moeilijk om uit te voeren. Wanneer er veel woningparken zijn, zoals bij de stad Brussel, wijst de volksvertegenwoordiger erop dat het OCMW ook elke week beslissingen moet nemen. Het is dus niet de bedoeling om de toewijzingen te blokkeren of te vertragen, maar wel dat ze zo transparant mogelijk worden. Er zijn beroepen mogelijk bij het college. Als de colleges zouden toewijzen, zou het bizar zijn een beroep in te stellen bij dezelfde instantie. Het beroep is dus van de raad naar het college gegaan.

De huurroosters komen, tot spijt van de cdH, niet aan bod in de Code. Maar als men een akkoord vinden kan om die op te nemen, zal dat gedaan worden.

De heer Vincent Lurquin meent, gelet op de opmerking van de heer Michel Colson, dat de duur van een bevalling niets zegt over de schoonheid van een baby. Men kan niet zeggen dat men het debat niet heeft willen opentrekken. De Raad van State kan perfect antwoorden binnen tweeënhalve maand. De vraag is of men op de bezwaren van de Raad van State heeft geantwoord. De staatssecretaris zal dat toelichten zoals hij zich daartoe verbonden heeft.

Wat de middelgrote woningen betreft, zijn de bakens wel degelijk uitgezet. Er is een zekere moderniteit in de tekst : het zijn geen gadgets.

L'intervenant propose qu'on revienne lors de la prochaine réunion sur l'opportunité de faire des auditions.

Mme Anne Sylvie Mouzon estime que demander un avis au Conseil d'Etat en un mois sur un arrêté de dix articles n'est pas la même chose qu'un avis d'un mois sur deux cent quatorze articles. L'important est de savoir comment le gouvernement a répondu à l'avis du Conseil d'Etat. Ici, ce projet d'ordonnance réouvre la discussion de tous les articles du Code, et donc le Conseil d'Etat pourrait considérer que tous les articles pourraient faire l'objet d'un avis. Or, le Conseil d'Etat n'a pas procédé ainsi. Il ne fait d'ailleurs pas de proposition de texte. Quand il dit : « ceci est inadmissible », il faut voir s'il y aura moyen de corriger juridiquement ce sur quoi le Conseil d'Etat a mis le doigt. Ainsi par exemple, sur l'organe local d'attribution de logements, quand on dit qu'il est indépendant en droit, c'est qu'il ne doit rendre compte à personne. C'est comme un juge. Or un organe administratif doit toujours rendre des comptes à quelqu'un. Il n'est en ce sens pas « indépendant » : il est soit autonome, c'est-à-dire sous tutelle, soit il est susceptible de recours. Quand on entend la comparaison avec le CPAS, si une commune doit mettre toute une administration au service de cette commission d'attribution, en termes d'assistant sociaux, de secrétaires, etc., ce service deviendra impayable. Il vaut mieux alors que l'organe public prenne un arrêté et qu'on se contente de publier cet arrêté. Si on veut donc créer une commission d'attribution, ou bien on crée quelque chose qui coûtera cher, ou bien c'est du toc.

M. Michel Colson n'a aucun souci de voir M. Alain Maron défendre le cabinet du Secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis. Mais si le Conseil d'Etat a eu deux mois et demi, et que la concertation a duré encore plus longtemps que cela, il ne faudrait pas que le parlement soit obligé de cravacher pour voter ce texte. En commission de l'Environnement, on peut constater que la commission procède à huit auditions avant de voter le Cobrace. Pourquoi ne ferait-on pas pareil en commission du Logement ?

M. Alain Hutchinson souhaite que, si on décide de procéder à des auditions, on en fasse quatre ou cinq sur une matinée. Cela est tout à fait normal.

Le président constate qu'il y a un accord de principe sur les auditions. Pourrait-on se mettre d'accord sur la liste des invités ?

Le Secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis souhaite répondre aux questions qui lui ont été posées. Sur le Conseil d'Etat, Mme Anne Sylvie Mouzon a entièrement raison. Il est légitime que les parlementaires connaissent les réponses qu'ont données le gouvernement aux remarques du Conseil d'Etat. Le Secrétaire d'Etat s'engage à fournir en annexe au rapport une note sur les raisons pour lesquelles le gou-

De spreker stelt voor dat men tijdens de volgende vergadering terugkomt op de opportuniteit om hoorzittingen te houden.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon meent dat de Raad van State binnen een maand om advies vragen over een besluit van tien artikelen niet hetzelfde is als binnen tweeënhalve maand advies vragen over 214 artikelen. De vraag is hoe de regering op het advies van de Raad van State geantwoord heeft. Hier heropent dit ontwerp van ordonnantie de discussie over alle artikelen van het Wetboek, en de Raad van State zou bijgevolg kunnen menen dat een advies over alle artikelen kan worden gegeven. De Raad van State is echter niet op die manier te werk gegaan en doet trouwens geen voorstel voor een tekst. Als de Raad stelt dat « dit onaanvaardbaar is », moet bekeken worden of een juridische rechtzetting over wat de Raad van State heeft opgemerkt mogelijk is. Als bijvoorbeeld over de lokale instantie voor de toewijzing van woningen gezegd wordt dat zij onafhankelijk is in rechte, dan betekent dat dat zij aan niemand rekenschap moet afleggen. Net als een rechter. Een administratieve instantie moet echter altijd rekenschap afleggen aan iemand. In die zin is zij niet « onafhankelijk » : zij is ofwel autonoom, d.w.z. onder toezicht, ofwel is zij vatbaar voor verhaal. Als men luistert naar de vergelijking met het OCMW, moet gezegd worden dat, als een gemeente een gehele administratie (sociale assistenten, secretaresses, enz.) ten dienste moet stellen van die toewijzingscommissie, een en ander onbetaalbaar wordt. Dan is het beter dat die instantie een besluit neemt en dat men zich tevreden stelt met de bekendmaking van dat besluit. Als men dus een toewijzingscommissie wil oprichten, kan men ofwel een dure bedoening oprichten, ofwel een waardeloze bedoening.

De heer Michel Colson maakt zich geen zorgen over het feit dat de heer Alain Maron het kabinet van staatssecretaris Christos Doulkeridis verdedigt. Als de Raad van State twee en een halve maand heeft gehad, en het overleg nog langere tijd heeft geduurd, moet het parlement niet verplicht worden zich uit te sloven om deze tekst goed te keuren. In de commissie Leefmilieu kan men vaststellen dat acht hoorzittingen hebben plaatsgevonden alvorens werd gestemd over het BWLWE. Waarom doet men niet hetzelfde in de commissie Huisvesting ?

De heer Alain Hutchinson zou willen dat, als beslist wordt over te gaan tot hoorzittingen, er vier of vijf op een voormiddag plaatsvinden. Dat is heel normaal.

De voorzitter stelt vast dat er een principieel akkoord is over de hoorzittingen. Zou men het eens kunnen worden over de lijst van de genodigden ?

Staatssecretaris Christos Doulkeridis wenst te antwoorden op de vragen die hem gesteld zijn. Wat de Raad van State betreft, heeft mevrouw Anne Sylvie Mouzon volledig gelijk. De parlementsleden moeten kennis krijgen van de antwoorden van de regering op de opmerkingen van de Raad. De staatssecretaris verbindt zich ertoe om als bijlage bij het verslag een nota te voegen met de redenen waarom

vernement a suivi ou non les remarques du Conseil d'Etat (cf. annexe 3).

Le Conseil d'Etat se prémunit de certaines choses, lorsqu'il dit que « l'observation qui est formulée n'implique pas qu'elle est exhaustive. ». Sur la question du délai, c'est faux de dire qu'il n'a pas eu le temps de l'examiner. Il n'a pas eu 214 articles à étudier, car le gouvernement lui avait précisé quels étaient les articles qui étaient véritablement modifiés dans ce projet.

Prenons tout le temps qu'il faut pour avancer article par article. Si on peut clarifier des positions, améliorer des dispositifs, le gouvernement sera ouvert des amendements qui viendront modifier le texte. On ne travaillera donc pas à l'arrachée. Par contre, le Secrétaire d'Etat pense que les auditions ne pourront rien amener de plus au débat. A ce stade-ci, il estime que ce n'est pas nécessaire, car les membres connaissent déjà les positions des uns et des autres.

Le président pense cependant qu'il y a un consensus au sein de la commission pour les auditions du SNP, du RBDH, de la DIRL et de la FEDAIS.

M. Alain Hutchinson souhaite qu'on auditionne également dans ce cas l'Association de la Ville et des Communes.

Le Secrétaire d'Etat Christos Doukeridis déclare qu'il n'a pas d'objections à ce que la DIRL donne son avis.

Le président rassemble donc les souhaits de la commission : on auditionnera lors de la prochaine réunion, le SNP, le RBDH, la DIRL, la FEDAIS et l'AVCB (*Assentiment*).

3. Auditions (réunion du 26 mars 2013)

Le président signale que le RBDH avait été invité mais a un empêchement. Il a fait parvenir au secrétariat de la commission une note reprenant ses positions ⁽²⁾.

1. Exposé de Mme Elsje De Ost, juriste auprès du Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires

Mme Elsje De Ost assure que le SNP est tout à fait partisan d'un Code du Logement qui prenne en considération

(2) Cette note n'étant rédigée qu'en français, elle ne pourra être publiée au rapport, mais elle est transmise à tous les membres de la commission, et restera disponible au secrétariat de la commission pour consultation ultérieure. Elle peut être téléchargée sur le site du Parlement :

http://www.parlbruparl.irisnet.be/annexes/20130326_RBDH_note1.pdf
et www.parlbruparl.irisnet.be/annexes/20130326_RBDH_note2.pdf.

de regering al dan niet de opmerkingen van de Raad van State gevolgd heeft (zie bijlage 3).

De Raad van State dekt zichzelf soms in, wanneer hij bijvoorbeeld het volgende zegt : « Evenmin betekent het gegeven dat over een bepaling wel iets wordt opgemerkt, dat er niets meer kan over worden opgemerkt. ». In verband met de termijn is het onwaar te beweren dat de Raad niet de tijd gehad heeft om de tekst te onderzoeken. Hij diende geen 214 artikelen te onderzoeken, omdat de regering duidelijk bepaald had welke artikelen echt veranderd waren in het ontwerp.

Laten we de nodige tijd nemen voor een bespreking artikel per artikel. Als men de standpunten kan verduidelijken of verbeteringen aanbrengen, zal de regering open staan voor amendementen die de tekst wijzigen. Men zal de bespreking dus niet op een draaije voeren. De staatssecretaris meent daarentegen dat de hoorzittingen het debat niet zullen verrijken. In deze fase vindt hij dat niet nodig, omdat de leden al de standpunten van de partij kennen.

De voorzitter meent evenwel dat er een consensus binnen de commissie is voor hoorzittingen met het ASE, de BBRoW, de DGHI en de FEDSVK.

De heer Alain Hutchinson wenst dat men in dat geval ook hoorzittingen houdt met de Vereniging van de Stad en de Gemeenten.

Staatssecretaris Christos Doukeridis verklaart dat hij geen bezwaar heeft tegen het feit dat de DGHI zijn visie geeft.

De voorzitter gaat dus in op alle wensen van de commissie : tijdens de volgende vergadering zullen het ASE, de BBRoW, de DGHI en de FEDSVK gehoord worden (*Instemming*).

3. Hoorzittingen (vergadering van 26 maart 2013)

De voorzitter wijst erop dat de BBRoW uitgenodigd was, maar verhinderd is. Het orgaan heeft aan het secretariaat van de commissie een nota met zijn standpunten gegeven ⁽²⁾.

1. Uiteenzetting van mevrouw Elsje De Ost, juriste bij het Algemeen Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat

Mevrouw Elsje De Ost verzekert dat het AES onomwonden voorstander is van een Huisvestingscode die rekening

(2) Aangezien deze nota enkel in het Frans opgesteld is, kan die niet in het verslag opgenomen worden, maar zal die aan alle leden van de commissie bezorgd worden en ter beschikking blijven op het secretariaat van de commissie voor latere raadplegingen. De nota kan gedownload worden op de site van het Parlement :

http://www.parlbruparl.irisnet.be/annexes/20130326_RBDH_note1.pdf
en www.parlbruparl.irisnet.be/annexes/20130326_RBDH_note2.pdf.

la qualité du bâti des logements à Bruxelles. En ce sens, le service d'inspection régionale fonctionne de manière très positive.

Le SNP prend comme postulat de départ que la toute grande majorité des bailleurs classiques ne sont pas des marchands de sommeil mais des personnes physiques de bonne foi.

Le texte du projet d'ordonnance comporte une série de changements positifs, comme l'allongement des délais pour effectuer les travaux de mise en conformité, ou l'abandon de l'attestation de conformité. Mais certains éléments du texte appellent, de la part du SNP, les commentaires suivants :

1. REJET DU PRINCIPE D'AMENDE « AUTOMATIQUE »

En comparaison avec l'ancien article 15 ⁽³⁾, la mouture du nouvel article 10 a des conséquences non négligeables. Le fait que l'amende « puisse être imposée » avait jusqu'à présent pour conséquence que, en cas d'infraction au Code du logement, le Service d'inspection régionale n'imposait une amende qu'à partir du moment où la somme des amendes (tarifées à 100, 500, 1.000 ou 3.000 EUR) liées à toutes les infractions constatées atteignait le montant de l'amende minimale de 3.000 EUR.

Dans le nouveau projet de code du logement, cette amende minimale a été réduite à 2.000 EUR, et celle-ci DOIT à présent être imposée dès la moindre infraction (même dans le cas où il s'agit d'une infraction conduisant en principe à une amende de seulement 100 EUR, par exemple l'absence d'un détecteur de fumée). Cette modification entraînera évidemment une explosion du nombre d'amendes, ce qui aura pour conséquence que les ressources des propriétaires devront d'abord être allouées au paiement de l'amende et que seul le solde pourra être consacré à l'amélioration du bâti. Ainsi, par cette mesure, le but principal du Code du logement, qui était avant tout l'amélioration des logements, est manqué.

En outre, le SNP estime que le principe de proportionnalité passe totalement à la trappe et demande donc le maintien de la réglementation telle qu'appliquée jusqu'à présent (réinsertion du premier alinéa de l'ancien article 15 dans le nouvel article 10, § 1^{er}) ou au moins la diminution du montant de l'amende minimale à 100 EUR, ce qui correspond à la catégorie inférieure d'amendes.

(3) CODE ACTUEL : Article 15 : Sans préjudice des dispositions prévues par le Code pénal et celles relatives à la gestion publique énoncées aux articles 18 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative ...
NOUVEAU PROJET : Article 10, § 1^{er}. Sans préjudice des dispositions relatives à la gestion publique énoncées aux articles 15 et suivants, le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale impose une amende administrative : ...

houdt met de kwaliteit van de woningen in Brussel. In die zin is de werking van de gewestelijke inspectiedienst zeer positief.

Het AES gaat ervan uit dat de overgrote meerderheid van de klassieke verhuurders geen huisjesmelkers zijn, maar natuurlijke personen die te goeder trouw zijn.

Het ontwerp van ordonnantie bevat een reeks positieve wijzigingen, zoals de verlenging van de termijnen voor het uitvoeren van werken om de woning in overeenstemming met de normen te brengen of de afschaffing van het conformiteitsattest. Bepaalde elementen in de tekst lokken evenwel bij het AES de volgende opmerkingen uit :

1. VERWERPING VAN HET BEGINSSEL VAN « AUTOMATISCHE » OPLEGGING VAN EEN BOETE

De redactie van het nieuwe artikel 10 in vergelijking met het oude artikel 15 ⁽³⁾ (zie *infra*) heeft verstrekkende gevolgen. Het feit dat de boete « kan opgelegd » worden had tot op heden tot gevolg dat de Gewestelijke Inspectiedienst in geval van inbreuken op de huisvestingscode pas een boete oplegde zodra de samentelling van de boetes (getarifeerd à 100, 500, 1.000 of 3.000 EUR) verbonden aan alle vastgestelde inbreuken het bedrag van de minimale boete van 3.000 EUR bereikte.

Deze minimale boete wordt in de nieuwe wetgeving verminderd tot 2.000 EUR En bovendien MOET deze minimale boete nu worden opgelegd (« legt op » of « impose ») vanaf de minste inbreuk (ook al gaat het om een inbreuk die in beginsel slechts aanleiding is tot een tarief van 100 EUR, bijvoorbeeld de afwezigheid van een rookmelder). De wijziging zal natuurlijk tot een forse toename van het aantal boetes leiden wat tot gevolg zal hebben dat de middelen van de eigenaars eerst gebruikt zullen moeten worden om de boete te betalen en dat het saldo zal kunnen worden gebruikt om het gebouw te verbeteren. Met deze maatregel wordt het hoofddoel van de Huisvestingscode, de verbetering van de woningen, niet bereikt.

Het komt het AES voor dat het proportionaliteitsbeginsel totaal zoek is en wij vragen dan ook het behoud van de regeling tot op heden (herinvoering van de eerste alinea van het oud artikel 15 in het nieuwe artikel 10, § 1) of op zijn minst een vermindering van het bedrag van de minimale boete tot 100 EUR, hetgeen overeenstemt met de laagste categorie aan boetes.

(3) HUIDIGE CODE : artikel 15 : Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek en deze met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in artikelen 18 en volgende, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete opleggen ...
NIEUW ONTWERP : Artikel 10, § 1. Onverminderd de bepalingen met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in artikelen 15 en volgende, legt de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete op : ...

2. SURSIS INTÉGRAL DE L'AMENDE ET PAS SEULEMENT DE LA MOITIÉ

Cette amende « automatique » entraîne en plus des effets pervers chaque fois qu'il y a des travaux à effectuer.

Dans l'état actuel des choses et même si ce n'était pas textuellement dans le Code, le Service d'Inspection régionale, après audition des bailleurs, peut suspendre et suspend entièrement l'amende en attendant la réalisation des travaux ordonnés. Cette attitude du SIR a permis à beaucoup de propriétaires de faire des travaux (ce qui aurait été douteux s'ils avaient d'abord dû payer une amende) et de motiver les propriétaires à les faire (en effet, après avoir effectué les travaux, l'annulation de l'amende intégrale pouvait suivre).

Le nouveau projet de Code du logement aura comme conséquence qu'en tout état de cause (donc aussi dans le cas d'infractions qui, jusqu'ici, ne donnaient lieu qu'à une amende de 100 EUR – par exemple en cas d'installation électrique et de boîte de fusibles tout à fait conformes où il ne manque que le schéma, ou encore lorsque le locataire a provoqué seul les infractions), la moitié de l'amende (minimum 1.000 EUR) devra être payée.

Il semble au SNP qu'à nouveau l'amélioration de la qualité du bâti a été perdue de vue et qu'on traite le bailleur-propriétaire comme un ennemi et non comme un partenaire.

Le SNP rappelle l'avis unanime du Conseil consultatif du logement : celui-ci estime qu'il convient de maintenir ces possibilités et propose par conséquent de modifier le texte de l'article 10, § 1^{er}, *in fine* dans le sens qui suit : « Le fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale peut décider, le cas échéant, à la suite de l'audition, de maintenir, diminuer, ou annuler l'amende ou dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés conformément à l'article 7, § 3, suspendre l'amende. ».

S'il n'est pas donné suite à cet avis et que seule la proposition de sursis de la moitié de l'amende est retenue, il faut en tout état de cause prévoir un délai pour la restitution du montant déjà payé en cas d'annulation de l'amende après travaux.

3. RESPONSABILISATION DU LOCATAIRE

Il est encore plus inquiétant d'imaginer que le bailleur doit supporter l'amende même s'il est totalement étranger aux infractions (par exemple quand le locataire est à la base de la non-conformité).

À ce sujet, il est intéressant de savoir que M. Doukeridis donnait entièrement raison à notre collaboratrice quand

2. OPSCHORTING VAN DE GEHELE BOETE, NIET BEPERKEN TOT DE HELFT

Deze automatisch opgelegde boete leidt tot aberraties telkens er werken moeten uitgevoerd worden.

Onder de huidige Huisvestingscode, en hoewel niet uitdrukkelijk voorzien in de wettekst, kon de Gewestelijke Inspectiedienst, na verhoor van de verhuurders, de oplegging van een boete volledig opschorten naar latere datum in afwachting van de uitvoering der werken. Deze houding van de Inspectiedienst heeft tot gevolg gehad dat veel eigenaars de werken effectief uitvoerden (wat heel wat twijfelachtiger zou geweest zijn indien zij eerst de boete hadden moeten betalen) en zich daartoe ook gemotiveerd voelden. Zeker indien nadien de boete volledig werd geannuleerd.

Bij toepassing van het nieuwe Ontwerp van Huisvestingscode zal in elk geval (dus ook wanneer het gaat om inbreuken die op heden slechts aanleiding gaven tot een boete van 100 EUR, bijvoorbeeld ingeval van volledig conforme elektriciteitsinstallatie en zekeringenkost waar enkel het elektrisch schema ontbreekt, of noch ook wanneer uitsluitend de huurder de inbreuken heeft veroorzaakt) de helft van de opgelegde boete (met een minimum van 1.000 EUR) moeten betaald worden.

Het komt het AES voor dat hier opnieuw de prioriteit niet is gelegd bij het bekomen van kwaliteitsvolle woningen en dat de eigenaar in plaats van hem als partner te behandelen in veeleer als « de vijand » wordt benaderd.

In dit verband willen wij dan ook wijzen naar het unaniem advies van de Adviesraad voor Huisvesting : De Adviesraad vindt dat die mogelijkheden moeten worden aangehouden en stelt bijgevolg voor om de tekst als volgt te wijzigen : « De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan, in voorkomend geval, na het verhoor beslissen om de boete aan te houden, te verminderen of te annuleren of in afwachting van de uitvoering van de opgelegde werken, overeenkomstig artikel 7 § 3, de boete op te schorten. ».

Indien dit advies niet wordt bijgetreden en enkel opschorting voor de helft van de boete mogelijk wordt, dan moet in elk geval in een termijn van terugbetaling voorzien worden indien de boete geheel wordt geannuleerd na uitvoering der werken.

3. RESPONSABILISEREN VAN DE HUURDER

Het wordt nog erger te bedenken dat de eigenaar voor de boete moet opdraaien ook al is hij totaal vreemd aan de inbreuken (omdat de huurder zelf aan de basis ligt van de niet conformiteit).

In dit verband is het interessant te weten dat de heer Doukeridis onze medewerkster tijdens een radiodebat op

celle-ci déclarait au cours d'un débat radiophonique sur la chaîne francophone La Première que les nouveaux textes avaient laissé passer une chance importante de responsabiliser le locataire, sur quoi il l'a invitée à formuler des propositions en la matière.

Dans ces circonstances, le SNP ne comprend pas pourquoi le locataire ne pourrait pas être tenu au paiement de l'amende chaque fois que le fonctionnaire dirigeant, après audition du locataire, déclare que la survenance des manquements aux exigences minimales peut clairement être imputée à ce dernier (en application du nouvel article 12 du projet de Code du logement)

Au moins, il faudra prévoir l'annulation de l'amende infligée au bailleur.

4. UN LOGEMENT FAISANT L'OBJET D'UNE DOMICILIATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE PROPRIÉTAIRE OU TITULAIRE DE DROITS RÉELS NE PEUT PAS ÊTRE PRÉSUMÉ INOCCUPÉ

Enfin, le SNP continue de trouver incompréhensible le fait que dans le nouveau projet du Code du Logement la domiciliation d'un propriétaire dans son bien propre ne soit pas considérée comme occupation dudit bien. Cette situation a pour conséquence qu'un propriétaire qui réside principalement à l'étranger mais reste domicilié en Belgique (dans la Région de Bruxelles-Capitale) pourrait soudainement se voir imposer une amende pour inoccupation et qu'il pourrait même être fait usage du droit de gestion publique.

L'argument avancé est que les domiciliations fictives doivent être évitées puisqu'elles visent surtout à échapper à l'impôt. Ceci n'a bien sûr aucun sens : si un propriétaire se domicilie dans son bien, c'est justement là qu'il sera imposable et c'est la Région de Bruxelles-Capitale qui bénéficiera de ces impôts. C'est pourquoi le SNP, ainsi que le Conseil Consultatif du Logement, demandent la réinsertion de l'article d'origine 18, § 3 (cf. *infra*). Par 10 voix contre 1 et 1 abstention, le Conseil consultatif demande que l'article 18, § 3 de l'ancien texte du Code soit réinséré entre les §§ 2 et 3 actuels.

Ce nouveau paragraphe est rédigé comme suit : « *Par dérogation au § 2, n'est pas présumé inoccupé le logement qui fait l'objet d'une domiciliation de la personne physique propriétaire ou titulaire de droits réels.* ».

Rappelons aussi les arrêts de la Cour d'Arbitrage du 20 avril 2005 et de la Cour Constitutionnelle du 29 juillet 2010 (recours SNP contre l'article 2 de l'Ordonnance du 30 avril 2009 insérant le chapitre 5 au titre III du Code du Logement). Ces appels ont été rejetés notamment en faisant référence à l'article 18, § 3.

de franstalige zender La Première volledig gelijk gaf toen deze aangaf dat de nieuwe teksten een belangrijke kans had laten liggen om de huurder te responsabiliseren waarbij hij haar uitnodigde om desbetreffend voorstellen te formuleren.

Het AES begrijpt in die omstandigheden dan ook niet waarom de huurder niet zou kunnen opdraaien voor de betaling van de boete telkens wanneer de leidinggevende ambtenaar na het horen van de huurder verklaart dat het optreden van tekortkomingen aan de minimale verplichtingen duidelijk aan de huurder kan worden toegeschreven (bij toepassing van het nieuwe artikel 12 – zie *infra* van het ontwerp van de Huisvestingscode).

Op zijn minst dient de boete opgelegd aan de verhuurder volledig geannuleerd te worden.

4. EEN WONING WAAR DE NATUURLIJKE PERSOON OF HOUDER VAN ZAKELIJKE RECHTEN GEDOMICILIEERD IS MAG NIET ALS LEEGSTAAND WORDEN BESCHOUWD

Tenslotte blijft het AES het onbegrijpelijk vinden dat de domiciliëring van een eigenaar in zijn eigen goed niet gelijkstaat met bewoning, en dus dergelijke woningen noch als leegstaand kunnen worden aanzien. Dit heeft tot gevolg dat een eigenaar die vooral in het buitenland verblijft maar gedomicilieerd blijft in België (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) plotseling kan geconfronteerd worden met een boete wegens leegstand én zelfs met de uitoefening van het openbaar beheersrecht.

Het argument dat wordt gebruikt is dat fictieve domiciliëes moeten vermeden worden vermits zij louter tot doel hebben om belastingen te vermijden. Dit is uiteraard onzinnig : als een eigenaar zich domicilieert in zijn goed zal hij juist daar belastingplichtig zijn en geniet het Brussels Hoofdstedelijk Gewest deze belastingen. Het AES vraagt dan ook, samen met de adviesraad voor huisvesting, de herinvoering van het oorspronkelijke artikel 18 § 3 (zie *infra*). Met 10 stemmen voor, 1 stem tegen en 1 onthouding vraagt de Adviesraad dat 3 van artikel 18 van de oude wetgeving tussen de huidige § 2 en § 3 wordt ingevoegd.

Die nieuwe paragraaf luidt als volgt : « *In afwijking van § 2 wordt een woning waar de eigenaar als natuurlijke persoon of de houder van zakelijke rechten gedomicilieerd is, niet als een leegstaande woning beschouwd.* ».

Men zal zich ook herinneren dat zowel het Arbitragehof als later het Constitutioneel Hof tot twee maal toe de beroepen van het AES tegen de bepalingen van het openbaar beheersrecht hebben afgewezen ondermeer omdat precies het goed waarin een eigenaar of houder van een zakelijk recht gedomicilieerd is, ontsnapt aan het openbaar beheersrecht (en evenmin niet kan beboet worden wegens leegstand).

5. POSSIBILITÉ DE RÉGULARISATION POUR LES BIENS NON OCCUPÉS CONFORMÉMENT À LEUR DESTINATION

Le SNP attire l'attention sur l'avis rendu par le Conseil Consultatif du logement concernant l'article 15, 1° (droit de gestion publique).

Une majorité du Conseil (8 membres) constate que le droit de gestion publique n'a pas encore connu beaucoup de succès et se demande si l'ajout à l'ancien Code de la catégorie : « *logements non occupés conformément à leur destination* » apportera plus de chances de succès. Se pose également la question des logements pour lesquels aucun changement d'affectation ou de destination ne peut être obtenu. Ces membres proposent dès lors de supprimer cette partie du point 1° décrivant les logements sur lesquels il peut y avoir un droit de gestion publique. La phrase devient : « les logements manifestement inoccupés depuis plus de douze mois consécutifs ».

Une autre partie par contre (5 membres) est pour le maintien du 1° proposé et estime que l'extension du droit de gestion publique aux logements non occupés conformément à leur destination donnera aux communes et à la Région un moyen d'agir en plus contre par exemple l'utilisation des logements au-dessus des commerces comme lieux de stockage, bureaux clandestins, ...

Le Conseil, à l'unanimité, propose qu'en cas de maintien du 1°, il faille encore donner une chance au titulaire de droit réel de régulariser la situation du bien (en introduisant une demande de changement de destination). Le bien ne pourrait faire l'objet du droit de gestion publique que si la régularisation a été refusée. Il serait utile de clarifier cette procédure dans le texte proposé.

Le Conseil adopte donc la position suivante : il estime qu'en cas de maintien du 1°, il faut demander au législateur de régler le problème de la régularisation de la destination du bien. ».

La traduction de cet avis dans le nouveau projet du Code de Logement est décevante : « ... dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants : 1° les logements manifestement inoccupés, ou non occupés conformément à leur destination en logement (pour autant que les éventuelles démarches urbanistiques en vue de la régularisation du bien, initiées avant l'établissement du constat d'inoccupation, se soient soldées par un refus), depuis plus de douze mois consécutifs. » et posera certainement problème en cas d'occupation non conforme en fonction des activités professionnelles et/ou commerciales développées dans la Région (paiement d'amende « logements vides » qui mettra en péril ces activités).

5. MOGELIJKHEID TOT REGULARISERING VAN DE GOEDEREN BEWOOND NIET OVEREENKOMST HUN BESTEMMING ALS WONING

Het AES vestigt de aandacht op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting over artikel 15, 1° (recht van openbaar beheer).

Een meerderheid van de Adviesraad (8 leden) stelt vast dat het openbaar beheersrecht nog niet veel succes heeft gekend en vraagt zich af of de toevoeging aan de oude Huisvestingscode van de categorie « *woningen die niet worden bewoond overeenkomstig hun bestemming* » voor meer succes zal zorgen. Bovendien rijst de vraag over de woningen waarvoor geen andere bestemming of gebruik kan worden bekomen. Die leden stellen bijgevolg voor om dat deel van punt 1° te schrappen waarin de woningen worden beschreven waarop er een openbaar beheersrecht kan worden uitgeoefend. De zin wordt : « de woningen die sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden onmiskenbaar leegstaan ».

Een ander deel (5 leden) is daarentegen wel voor het behoud van het voorgestelde punt 1° en vindt dat de uitbreiding van het openbaar beheersrecht richting « de woningen die niet bewoond worden overeenkomstig hun bestemming » de gemeenten en het gewest in staat zal stellen om ook te reageren tegen, bijvoorbeeld, het gebruik van woningen boven winkels als opslagruimte, clandestiene kantoren in woningen, enz.

Met eenparigheid stelt de Adviesraad voor dat als 1° wordt behouden, er nog een kans moet worden gegeven aan de houder van het zakelijk recht om de toestand van het pand te regulariseren (door een aanvraag tot bestemmingswijziging in te dienen). Het pand kan enkel in openbaar beheer worden genomen als de regularisatie werd geweigerd. Het ware raadzaam om dat in de voorgestelde tekst te verhelderen.

De Adviesraad neemt dus het volgende standpunt in : De Adviesraad vindt dat als 1° wordt behouden, de wetgever moet worden gevraagd om het probleem inzake de regularisatie van de bestemming van het pand op te lossen.

De manier waarop dit advies werd vertaald in de voorliggende wettekst is teleurstellend : « (... beschikken over een openbaar beheersrecht op de volgende woningen : 1° de woningen die sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden onmiskenbaar leegstaan of niet worden bewoond overeenkomstig hun bestemming als woning (voor zover de mogelijke stedenbouwkundige procedures met het oog op de regularisatie van de woning die vóór de vaststelling van de leegstand werden ingeleid door een weigering werden uitgeput) ». Dat zal zeker problemen veroorzaken in geval van niet conforme woning, zeker rekening houdende met de professionele activiteiten die ontwikkeld worden binnen het Hoofdstedelijk Gewest (betaling van boetes wegens leegstand kunnen deze activiteiten ernstig hypothekeren).

6. UNE VISITE D'INITIATIVE EN L'ABSENCE DU BAILLEUR DOIT ÊTRE SUIVIE PAR UNE SECONDE VISITE.

Le SNP rappelle l'avis du Conseil Consultatif du logement et constate qu'une fois de plus l'avis n'a pas été suivi :

Le Conseil, à la quasi unanimité (13 pour – 1 contre), souhaiterait que le législateur tienne compte de la remarque suivante : afin de préserver les droits de défense du bailleur et notamment afin que celui-ci puisse se rendre compte lui-même de l'état du bâti, une seconde visite des lieux à laquelle il pourrait assister devrait être réalisée à partir de laquelle la procédure serait entamée (si le bailleur n'a pas été invité lors de la première visite). Ceci est d'autant plus important que c'est la seule et unique fois que le locataire et le bailleur se rencontrent dans le cadre de la procédure. Cela serait utile tant pour les parties que pour le service d'Inspection (qui doit notamment juger sur (la perte de) la priorité du locataire sur la liste d'accès au logement social).

Il est donc demandé que l'alinéa 2 in fine prévoit une seconde visite en laissant la possibilité au bailleur d'être présent dans le cas où il y a eu une première visite qui a eu lieu sans l'en avertir. ».

Echange de vues

Mme Marie Nagy reconnaît que le marché privé représente 90 % à 95 % du marché locatif. Il est donc important de tenir compte de cet opérateur privé pour faire face à une demande de plus en plus importante de logements. A Bruxelles, il y a de fortes pressions pour que les logements mis en location soient des logements de qualité accessibles. C'est un défi permanent pour notre Région.

Mme Elsje De Ost répond que le SNP a toujours été favorable à ce qu'il y ait des biens de qualité en location. Mais cette législation en préparation risque de mettre à mal l'équilibre qui existe aujourd'hui. En effet, l'inspection risque de se focaliser davantage sur l'amende au lieu de mettre la priorité sur la rénovation elle-même.

Mme Marie Nagy estime en effet que cette question de gestion des amendes mérite réflexion. L'objectif est la remise en état. Mais il n'y a pas que les bons bailleurs. Il existe actuellement une pratique administrative qui emporte l'adhésion du SNP. Mais le danger d'une pratique administrative est qu'elle peut changer. Par ce nouveau texte, l'intention du gouvernement est de donner un cadre précis à l'administration. Mais la question soulevée sur la hauteur des amendes mérite qu'on se penche sur la question.

6. TWEEDE BEZOEK NADAT HET EERSTE HEEFT PLAATSGEVONDEN ZONDER DAT DE EIGENAAR WERD UITGENODIGD

Het AES verwijst terzake eens te meer naar het advies van de Adviesraad voor Huisvesting dat eens te meer niet werd gevolgd.

Met schier eenparigheid van stemmen (13 voor – 1 tegen) wenst de Adviesraad dat de wetgever rekening houdt met de volgende opmerking : Om de rechten op verdediging van de verhuurder te vrijwaren en meer bepaald om de verhuurder in staat te stellen zelf kennis te nemen van de staat waarin het gebouw zich bevindt, zou er een tweede bezoek ter plaatse moeten worden gepland waaraan de verhuurder mag deelnemen. Dat tweede bezoek zou dan de start zijn van de procedure (als de verhuurder niet voor het eerste onderzoek was uitgenodigd). Dat is trouwens des te belangrijker, aangezien het de enige keer is waarop huurder en verhuurder elkaar in het kader van de procedure ontmoeten. Dat zou zowel voor de partijen als voor de inspectie interessant zijn (de inspectie moet immers een oordeel vellen over (het verlies van) de prioriteit van de huurder op de lijst voor de toegang tot de sociale huisvesting).

Er wordt dus gevraagd dat het tweede lid *in fine* in een tweede bezoek voorziet en de verhuurder de mogelijkheid te laten aanwezig te zijn ingeval er een eerste bezoek werd afgelegd zonder hem daarvan te verwittigen.

Gedachtewisseling

Mevrouw Marie Nagy erkent dat de private markt 90 % tot 95 % van de huurmarkt vertegenwoordigt. Het is dus belangrijk rekening te houden met deze private speler om tegemoet te komen aan een steeds grotere vraag naar woningen. In Brussel is er een sterke druk om ervoor te zorgen dat de te huur aangeboden woningen van aanvaardbare kwaliteit zijn. Dat is een permanente uitdaging voor ons Gewest.

Mevrouw Elsje De Ost antwoordt dat het NSE altijd voorstander geweest is van kwaliteitsvolle huurwoningen. Maar deze ontworpen wetgeving dreigt het bestaande evenwicht te verstoren. De inspectie zou meer aandacht kunnen besteden aan de boete dan aan de renovatie.

Mevrouw Marie Nagy meent inderdaad dat nagedacht moet worden over het beheer van de boetes. Het doel is hergebruik. Maar er zijn niet enkel goede verhuurders. Vandaag bestaat er een administratieve werkwijze die de steun heeft van het NSE. Het gevaar met een administratieve werkwijze is dat die kan veranderen. Met die nieuwe tekst wenst de regering een precies kader aan het bestuur te geven. De kwestie van de hoogte van de boetes moet evenwel verder onderzocht worden.

La députée s'interroge par rapport à la position du SNP sur les logements au-dessus des commerces : il est dommage, vu la pénurie de logements, d'immobiliser des biens pour du stockage ou pour le simple confort du propriétaire. Il y a en effet des étages vides qui pourraient être réhabilités, au profit du propriétaire comme des locataires.

Sur la question de la responsabilisation des locataires, il y a effectivement un équilibre à trouver : il ne faut pas pénaliser le propriétaire du logement qui serait rendu insalubre du fait du locataire. Mais comment distingue-t-on la bonne foi de la mauvaise foi dans certains cas ?

M. Michel Colson rappelle que Bruxelles connaît le taux de propriétaires-occupants le plus faible du pays, dans les alentours de 50 %. Donc, toute la tension du marché se tourne vers le privé, puisque la part des logements publics, on le sait, est insuffisante. Le SNP estime-t-il que la nouvelle mouture du Code a tendance à sortir de la logique de partenariat pour glisser vers une logique plus répressive ?

En ce qui concerne la visite domiciliaire prévue à l'article 7, §§ 1^{er} et 2, le fait que l'enquête puisse être prise d'initiative par le SIR et que l'on puisse déroger à l'alinéa 2 « en présence d'indices sérieux et concordants » constitue-t-il une précision suffisante, ou est-la raison pour laquelle le SNP demande une deuxième visite est demandée, comme le souhaitait l'avis du Conseil consultatif du Logement ?

M. Alain Maron rappelle que l'objectif du Code ne peut être de faire de la répression. La question des logements vides est préoccupante, car il s'agit d'un gaspillage d'espace. Par rapport au dispositif prévu par le Code, le fait que des propriétaires résidant à l'étranger pourraient être impactés est limité : il faudrait que l'inoccupation soit constatée durant douze mois consécutifs, et il faut encore qu'on se rende compte que ces logements sont inoccupés et qu'on le démontre. Où cet article pose-t-il problème ? A défaut, il serait impossible de mettre en place une politique lutte contre les logements inoccupés. C'est seulement si le propriétaire ne réagit pas que l'on active les poursuites.

En ce qui concerne les sanctions, l'avis du Conseil consultatif du logement a bien été entendu, puisque l'article 10, § 2, alinéa 3, précise que « *le Fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale peut décider, le cas échéant, à la suite de l'audit, d'annuler, maintenir ou diminuer l'amende, et, dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés, suspendre la moitié de l'amende.* ».

Sur le caractère exécutoire de l'amende, il y a une latitude qui est également donnée à l'administration. Où le pro-

De volksvertegenwoordigster heeft vragen bij het standpunt van het NSE over de woningen boven de handelszaken : het is spijtig, gelet op het woningtekort, dat gebouwen niet gebruikt kunnen worden omdat ze als opslagruimte dienen of omdat het de eigenaar beter uitkomt. Er bestaan immers leegstaande verdiepingen die opnieuw gebruikt zouden kunnen worden, wat zowel de eigenaar als de huurders ten goede zou komen.

Wat de responsabilisering van de huurders betreft, moet er effectief een evenwicht gevonden worden : men mag de eigenaar van een woning niet bestraffen als de huurder die woning onbewoonbaar heeft gemaakt. Maar hoe een onderscheid maken tussen slechte en goede bedoelingen in bepaalde gevallen ?

De heer Michel Colson herinnert eraan dat Brussel het laagste percentage eigenaars-bewoners heeft van het land, ongeveer 50 %. Alle druk op de markt gaat dus naar de private sector, aangezien er zoals bekend te weinig sociale woningen zijn. Vindt het ASE dat de nieuwe versie van de Code de neiging vertoont de logica van partnerschap te verlaten en naar een meer repressieve logica te verglijden ?

Inzake het huisbezoek waarin artikel 7, §§ 1 en 2 voorziet, vraagt hij zich af of het feit dat het onderzoek kan worden gestart op initiatief van de GID en dat kan afgeweken worden van het tweede lid « in geval van ernstige en sluitende aanwijzingen » voldoende duidelijk is, of de reden is waarom het ASE vraagt om een tweede bezoek, zoals het advies van de Adviesraad voor Huisvesting vooropstelde ?

De heer Alain Maron herinnert eraan dat repressie niet het doel mag zijn van de Code. De kwestie van de leegstaande woningen is verontrustend, want het is een verspilling van ruimte. Voor de in de Code vooropgestelde regeling, is het feit dat eigenaars die in het buitenland verblijven kunnen worden getroffen beperkt : de leegstand zou tijdens twaalf opeenvolgende maanden moeten kunnen worden vastgesteld, en dan moet de leegstand van die woningen nog opgemerkt en aangetoond worden. Welk probleem doet dat artikel rijzen ? Bij gebrek, eraan zou het onmogelijk zijn een beleid ter bestrijding van leegstand in te voeren. Het is enkel als de eigenaar niet reageert dat vervolgingen worden ingesteld.

Wat de sancties betreft, is wel degelijk rekening gehouden met het advies van de Adviesraad voor Huisvesting, aangezien artikel 10, § 2, derde lid het volgende stelt : « *De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan, in voorkomend geval, na dit verhoor beslissen om de boete te annuleren, te handhaven of te verlagen en, in afwachting van de uitvoering van de opgedragen werken, de helft van de boete te opschorren.* ».

Inzake de uitvoerbare aard van de boete, bestaat er bewegingsruimte, die ook aan het bestuur wordt gelaten. In

blème se posera-t-il plus qu'auparavant ? En plus, le montant minimal de l'amende est passé de 3.000 à 2.000 EUR.

M. Vincent De Wolf se dit choqué par ce texte, car il stipule qu'en cas de non paiement de l'amende pour inoccupation, en cas de recours, si le gouvernement ne statue pas sur le recours dans les temps impartis, celui-ci est rejeté, contrairement à tous les principes du droit administratif. Qu'en pense le SNP ?

De même, par rapport au droit commun de la saisie, on voit ici qu'en cas de recours, si l'amende n'est pas payée, il y a une hypothèque légale qui est prise d'office sur le bien, lequel doit dès lors être vendu en priorité, contrairement au principe de proportionnalité. Cela paraît extrêmement agressif. Pourquoi le SNP ne réagit-il pas par rapport à cela ?

Enfin, M. Vincent De Wolf rappelle la disposition stipulant que si une personne est domiciliée, elle échappe à la présomption d'inoccupation. Le nouveau Code a modifié cette présomption. Qu'en pense le SNP ?

Mme Elsje De Ost répond à la question concernant les logements au-dessus des commerces : le SNP dit qu'il faut permettre à un bailleur d'obtenir une régularisation. Si celle-ci n'aboutit pas, le bien doit être affecté au logement. Ce qu'on a mis dans le texte ne suffit pas, car on exige que la demande de régularisation ait déjà été introduite avant que le bien soit mis sur l'inventaire des logements inoccupés. Parfois, un propriétaire ne comprend qu'il est effectivement nécessaire de régulariser la chose qu'à partir du moment où il est confronté à une amende pour logement vide. Si ce bien obtient effectivement une régularisation, pourquoi devrait-il encore faire l'objet d'une amende pour logement vide ?

En ce qui concerne la pénalisation du bailleur, il faut faire attention de ne pas pénaliser le bailleur qui est de bonne foi, ce qui risque d'arriver avec cette nouvelle législation. L'intervenante a déjà rencontré des bailleurs qui non seulement doivent faire des travaux de réhabilitation, suite à la déprédation de leur bien par le locataire, mais qui en plus vont devoir également payer la moitié de l'amende. Pour certains, c'est justifié, mais pour d'autres, ce n'est pas du tout justifié. Certes, l'inspection peut théoriquement annuler l'amende. Mais le fera-t-elle sans être sûre que les travaux seront réalisés ?

En ce qui concerne la réponse à la question de M. Michel Colson, l'oratrice estime effectivement qu'on sort ici d'une logique de partenariat pour devenir plus répressif. Certes, l'amende minimale a diminué, mais auparavant, on n'appliquait l'amende que si elle atteignait le seuil minimal de 3.000 EUR. Maintenant, il y aura davantage d'amendes qui

welke zin is er een groter probleem dan voorheen ? Bovendien is het minimumbedrag van de boete gedaald van 3.000 tot 2.000 EUR.

De heer Vincent De Wolf zegt dat hij geschokt is door deze tekst, want die stelt dat, ingeval beroep wordt ingesteld bij niet betaling van de boete voor leegstand en de regering niet binnen de gestelde termijn uitspraak doet ter zake, het beroep wordt verworpen, wat in strijd is met alle beginselen van het bestuursrecht. Wat denkt het ASE daarvan ?

Ten aanzien van het gemeen recht van inbeslagname, ziet men hier dat, in geval van beroep, indien de boete niet betaald is, ambtshalve een wettelijke hypotheek wordt genomen op het goed, dat bijgevolg prioritair moet worden verkocht, wat in strijd is met het evenredigheidsbeginsel. Dat lijkt uiterst agressief. Waarom reageert het ASE daar niet tegen ?

Tot slot herinnert de heer Vincent De Wolf aan de bepaling die stelt dat een woning ontsnapt aan het vermoeden van leegstand indien iemand zijn woonplaats daar heeft. De nieuwe Code heeft dat vermoeden gewijzigd. Wat denkt het ASE daarvan ?

Mevrouw Elsje De Ost antwoordt op de vraag inzake de woningen boven handelszaken : het ASE zegt dat een verhuurder de mogelijkheid moet krijgen een regularisatie te bekomen. Als dat niet gebeurt, moet het goed worden aangewend voor huisvesting. De tekst schiet te kort, want op grond daarvan moet de aanvraag tot regularisatie reeds ingediend zijn alvorens het goed op de lijst van de leegstaande woningen wordt geplaatst. Soms denkt een eigenaar enkel dat het inderdaad nodig is de zaak te regulariseren zodra hij te maken krijgt met een boete voor leegstand. Indien dat goed daadwerkelijk geregulariseerd wordt, waarom moet het dan nog beboet worden wegens leegstand ?

Wat de bestraffing van de verhuurder betreft, moet men erop toezien dat de huurder die te goeder trouw is niet wordt bestraft, wat dreigt te gebeuren met die nieuwe wetgeving. De spreekster heeft al verhuurders ontmoet die niet alleen renovatiewerken moeten uitvoeren ten gevolge van de beschadiging van hun goed door de huurder, maar die bovendien ook nog de helft van de boete zullen moeten betalen. Voor sommigen is dat gerechtvaardigd, maar voor anderen is dat helemaal niet gerechtvaardigd. De inspectie kan weliswaar de boete in theorie annuleren, maar zal ze dat doen zonder er zeker van te zijn dat de werken zullen worden uitgevoerd ?

Wat het antwoord op de vraag van de heer Michel Colson betreft, is de spreekster inderdaad van oordeel dat men hier de samenwerking opzegt en men repressiever optreedt. De minimumboete is weliswaar verlaagd, maar vroeger werd de boete pas toegepast vanaf de drempel van 3.000 EUR. Nu zijn er meer boetes die opgelegd zullen worden, aange-

seront imposées puisqu'on atteindra plus facilement le seuil (fixé à 2.000 EUR). Par ailleurs, le fait que l'on ne puisse surseoir qu'à la moitié de l'amende en cas de travaux est beaucoup plus répressif que par le passé.

Pour ce qui est de la seconde visite, l'intervenante a particulièrement insisté là-dessus depuis le début de son exposé. L'ajout des « indices sérieux et concordants » est déjà un ajout positif depuis l'avis rendu par le Conseil consultatif du Logement. Mais si un bailleur reçoit, sans avoir été invité à la visite du logement, un rapport de l'Inspection avec toute une série d'infractions constatées, il ne pourra même pas contrôler sur place l'état de son bien, car il n'y aura pas de seconde visite, et que le locataire peut refuser de lui ouvrir la porte. Il ne pourra même pas voir ce qu'il aura à faire comme travaux. Cette deuxième visite permettrait au moins au bailleur de faire valoir sa défense, et de voir ce qu'on lui demande de faire comme travaux.

Par rapport aux craintes soulevées par M. De Wolf, si la domiciliation ne vaut plus occupation, comment prouver qu'on a occupé le bien pendant trois mois par an par exemple ? En effet, il y a des gens qui vivent en Espagne neuf mois par an. C'est incohérent d'avoir une législation où on taxe pour logement vide alors qu'une personne est domiciliée dans les lieux.

Pour ce qui est de la confirmation de l'amende par non-réponse sur recours, le SNP exige que chaque personne qui introduit un recours reçoive une réponse. Il faudrait peut-être réfléchir à un délai plus long permettant à l'administration de répondre, mais en cas de non-réponse, le recours devrait être accepté.

En ce qui concerne l'hypothèque légale, le SNP a toujours dit que cette mesure était disproportionnée. Et au départ (voir texte soumis pour avis au CCL), c'était encore pire : le bien pouvait être vendu en cas de non-paiement d'une amende par un opérateur immobilier public.

2. Exposé de M. Frédéric Degives, directeur ff. de la DIRL

M. Frédéric Degives remercie la commission de l'avoir invité, ce qui constitue une certaine reconnaissance de son travail. En tant que directeur de la DIRL, il ne lui appartient pas de commenter un projet du gouvernement. Il se basera donc sur le memorandum que l'AATL a rédigé en 2009. Il transmettra les chiffres au secrétariat de la commission, pour donner une idée du volume de travail qu'accomplit la DIRL.

L'orateur se réjouit de constater que les pistes de réflexion qui avaient été proposées dans le memorandum ont été suivies d'effet. En effet, la DIRL demandait qu'il soit mis fin au système des certificats et attestations de

zien de (op 2.000 EUR vastgestelde) drempel gemakkelijker zal worden bereikt. Voorts is het feit dat slechts de helft van de boete kan worden opgeschort in geval van werken veel repressiever dan in het verleden.

Van bij het begin van haar uiteenzetting, heeft de spreker grote nadruk gelegd op het tweede bezoek. De toevoeging van « ernstige en sluitende aanwijzingen » is al een positieve toevoeging na het advies van de Adviesraad voor Huisvesting. Indien een verhuurder echter een verslag van de inspectie met een hele reeks vastgestelde overtredingen ontvangt zonder dat hij uitgenodigd was op het bezoek van de woning, zal hij zelfs de staat van zijn goed niet meer ter plaatse kunnen controleren, want er zal geen tweede bezoek zijn en de huurder kan weigeren om hem binnen te laten. Hij zal zelfs niet kunnen zien welke werken hij zal moeten laten uitvoeren. Het tweede bezoek zou de verhuurder ten minste in staat stellen om zich te verdedigen en te zien welke werken van hem gevraagd worden.

Wat de vrees van de heer De Wolf betreft : hoe kan men bewijzen dat men het goed gedurende bijvoorbeeld drie maanden per jaar bewoont, indien domiciliëring niet meer als bewoning geldt ? Er zijn immers mensen die negen maanden per jaar in Spanje wonen. Een wetgeving die belastingen heft op leegstand, terwijl er in die woning een persoon gedomicilieerd is, is niet coherent.

Wat betreft de bevestiging van de boete door het uitblijven van een antwoord op het beroep, eist het ASE dat iedereen die beroep instelt, een antwoord krijgt. Men zou misschien moeten nadenken over een langere termijn om het bestuur in staat te stellen te antwoorden, maar indien er geen antwoord wordt gegeven, zou het beroep aanvaard moeten worden.

Wat de wettelijke hypotheek betreft, heeft het ASE altijd gezegd dat die maatregel buitensporig is. Aanvankelijk (cf. de om advies aan de ARH voorgelegde tekst) was het nog erger : het goed kon verkocht worden in geval een openbaar vastgoedoperator een boete niet betaalde.

2. Uiteenzetting van de heer Frédéric Degives, directeur i.o. van de DGHI

De heer Frédéric Degives dankt de commissie voor de uitnodiging, die een echte erkenning van zijn werk is. Als directeur van de DGHI, is het niet zijn taak om een ontwerp van de regering te becommentariëren. Bijgevolg zal hij zich baseren op het memorandum dat het BROH in 2009 heeft opgesteld. Hij zal de cijfers bezorgen aan het secretariaat van de commissie, om een idee te geven van het werkvolume van de DGHI.

De spreker stelt verheugd vast dat er gevolg is gegeven aan de denkpluim die in het memorandum zijn voorgesteld. De DGHI had immers gevraagd dat er een einde zou worden gesteld aan de regelingen betreffende de conformiteits-

conformité, car celles-ci n'avaient pas rencontré le succès escompté. En effet, la plupart des certificats de conformité sont aujourd'hui délivrés sur la base d'un contrôle sur place, et non plus d'une demande spontanée du bailleur. On avait constaté que certains bailleurs de bonne foi, pensant que leur bien était conforme, recevaient des avis négatifs, alors que certains bailleurs de mauvaise foi introduisaient des demandes en cherchant surtout à éviter une amende, ou à recevoir, pour 25 EUR, une analyse détaillée d'immeubles insalubres. Le but est de pouvoir se concentrer sur les situations les plus problématiques.

Pour ce qui est des visites de contrôle, la DIRL souhaitait, dans certains cas d'indices sérieux et concordants, une visite d'initiative sans avertissement préalable du bailleur. En effet, dans certains cas, qui sont le fait d'une minorité de bailleurs malhonnêtes, on a pu constater des manœuvres de contournement de la part du bailleur, ce qui est particulièrement frustrant. C'est pour ces cas-là précisément qu'on demande la visite d'initiative sans avertissement préalable du bailleur, moyennant la présence d'indices sérieux et concordants, et éventuellement le recours à une ordonnance de police, comme en disposent par exemple les services de l'urbanisme.

L'ensemble de ces décisions sont basées sur un constat unilatéral, comme cela a été confirmé à de nombreuses reprises par le Conseil d'Etat. En effet, la DIRL n'a pas le même rôle que celui d'un juge de paix, et c'est bien ainsi que le Code a été conçu. Les inspecteurs font un constat de manière unilatérale sur la base duquel une décision est prise, avec respect du droit de la défense des bailleurs et des locataires : si c'est une mise en demeure, le bailleur peut faire des observations, dont on doit tenir compte avant de faire courir le délai. En cas d'interdiction, le bailleur dispose d'un droit de recours interne à l'administration, puis d'un recours au Conseil d'Etat. Enfin, en cas d'amende administrative, il y a l'obligation de procéder à des auditions.

En ce qui concerne les mises en demeure pour effectuer des travaux, la DIRL en fait entre 300 et 400 par an : c'est l'essentiel de son travail. Il s'agit d'œuvrer à l'assainissement du parc locatif bruxellois, plus que de faire la chasse aux mauvais propriétaires. On constate qu'au fur et à mesure, le taux de réalisation de ces mises en demeure s'améliore. La DIRL demandait une possibilité d'augmenter le délai de réalisation de travaux en fonction de chaque dossier. Pour l'instant, le délai est de huit mois sans possibilité de prolongation, et au terme du délai, l'interdiction est la règle. C'est pourquoi la DIRL demande que ce délai soit prorogeable, moyennant une demande argumentée du bailleur : par exemple, pour des travaux importants qui nécessitent la délivrance d'un permis d'urbanisme, ou encore lorsqu'il n'est pas possible de faire des travaux qu'après le départ du locataire.

certificaten en -attesten omdat die niet het verhoopte succes hadden opgeleverd. De meeste conformiteitsattesten worden thans immers afgegeven op basis van een controle ter plaatse en niet meer op basis van een spontaan verzoek van de verhuurder. Men had immers vastgesteld dat sommige verhuurders, die te goeder trouw handelden en die dachten dat hun eigendom conform de regelgeving was, negatieve adviezen ontvingen, terwijl sommige verhuurders die te kwader trouw handelden aanvragen indienden, vooral om onderuit te komen aan een boete of om, tegen 25 EUR, een gedetailleerde analyse te ontvangen van de ongezonde woningen. Het is de bedoeling om zich te concentreren op de meest problematische gevallen.

Wat de controlebezoeken betreft, wenste de DGHI, in geval van ernstige en eensluidende aanwijzingen, dat een bezoek op eigen initiatief mogelijk was, zonder voorafgaande verwittiging van de verhuurder. In sommige gevallen, te weten bij een minderheid van oneerlijke verhuurders, heeft men kunnen vaststellen dat ze de regelgeving proberen te omzeilen, wat bijzonder frustrerend is. Het is voor die gevallen dat er gevraagd wordt om bezoeken op eigen initiatief te kunnen afleggen, zonder voorafgaande verwittiging van de verhuurder, als er ernstige en eensluidende aanwijzingen zijn, en zich eventueel te kunnen beroepen op een politieverordening, zoals ook de stedenbouwkundige diensten dat bijvoorbeeld kunnen doen.

Al die beslissingen zijn gebaseerd op een unilaterale vaststelling, zoals dat ook meermaals door de Raad van State is bevestigd. De DGHI heeft immers niet dezelfde taak als een vrederechter, en de Code is op die manier opgevat. De inspecteurs doen op unilaterale wijze een vaststelling die als basis dient voor een beslissing, met inachtneming van het recht op verdediging van de verhuurders en van de huurders : als het gaat over een ingebrekestelling, kan de verhuurder zijn opmerkingen meedelen, waarmee men rekening houdt alvorens men de termijn laat ingaan. In geval van verbod, beschikt de verhuurder over een recht op intern beroep bij het bestuur, daarna kan hij beroep instellen bij de Raad van State. In geval van administratieve boete, is er de verplichting om hoorzittingen te houden.

De DGHI stelt jaarlijkse 300 tot 400 ingebrekestelling op om werken uit te voeren. Dat is de kerntaak. Het is de bedoeling om te zorgen voor de sanering van het Brusselse huurwoningenbestand, veel meer dan de jacht op slechte eigenaars te openen. Men stelt vast dat er alsmaar meer gevolg wordt gegeven aan die ingebrekestellingen. De DGHI vroeg om de termijn voor de uitvoering van werken te kunnen verlengen, afhankelijk van elk dossier. Op dit ogenblik, bedraagt de termijn acht maanden, zonder mogelijkheid om te verlengen. Na die termijn, volgt in de regel een verbod. Bijgevolg vraagt de DGHI om die termijn te kunnen verlengen, op voorwaarde dat het verzoek met argumenten wordt onderbouwd : bijvoorbeeld voor aanzienlijke werken die de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning vergen of wanneer werken pas na het vertrek van een huurder kunnen worden uitgevoerd.

Il a aussi été demandé que dans certains cas, on puisse déclarer des logements conformes sous réserve. En effet, il est important que l'administration respecte les règles fixées, mais en gardant une certaine souplesse. Par exemple, quand on a un logement qui présente au départ un certain nombre de défauts, une mise en demeure est envoyée pour l'ensemble de ces défauts; si après travaux, il reste un défaut mineur, dans ce cas, la DIRL pourrait délivrer une attestation de conformité sous réserve.

En ce qui concerne les amendes administratives, l'orateur explique que tous les mardis et jeudis matin, la DIRL procède à des auditions de bailleurs contrevenants, ce qui représente 200 entrevues par an. C'est le moment pour le bailleur de présenter ses moyens de défense, mais c'est aussi, pour l'inspection, un moment privilégié pour faire passer un message : en dehors du débat sur le montant de l'amende, il s'agit de convaincre un bailleur d'effectuer des travaux concrets. L'intervenant illustre son propos par un exemple. Il n'empêche que l'amende doit rester une sanction, car dans certains cas, notamment en cas d'infractions graves et répétées. Actuellement, l'administration a la possibilité, au terme de l'audition, soit de maintenir le montant de l'amende au montant initial, soit de diminuer le montant de l'amende au minimum, c'est-à-dire 3.000 EUR, soit encore d'annuler l'amende. Un problème se pose néanmoins lorsque le motif de diminution ou d'annulation de l'amende repose sur la bonne volonté du bailleur de réaliser des travaux. C'est pourquoi la DIRL souhaiterait pouvoir formellement suspendre tout ou partie de l'amende en attendant l'achèvement de l'ensemble des travaux.

Quant à la lutte contre les marchands de sommeil, qui sont les cas les plus graves, celle-ci relève exclusivement du pénal, car elle requiert des moyens d'investigations dont ne dispose pas la DIRL. Si ça ne fait pas partie de la mission première de la DIRL, cela ne l'empêche pas d'agir à l'encontre des marchands de sommeil : ceux qu'on arrive à faire bouger avec des amendes, ce ne sont pas vraiment les mieux organisés; les marchands de sommeil professionnels, ceux qui manifestement font du profit anormal et de l'abus de faiblesse, sont dénoncés par la DIRL au Parquet. A cet égard, l'intervenant se réjouit de la collaboration qui s'est installée entre la DIRL et le Parquet.

Enfin, la philosophie de l'inspection régionale du logement, c'est d'avoir un rôle de neutralité absolue entre le bailleur et le locataire. La DIRL n'est pas davantage défenseur des droits du bailleur ou du locataire, mais une administration qui applique une ordonnance et un arrêté.

Er is ook gevraagd om, in sommige gevallen, woningen onder voorbehoud conform te kunnen verklaren. Het is immers belangrijk dat het bestuur de vastgestelde regels in acht neemt, maar er moet toch een zekere soepelheid zijn. Een voorbeeld : wanneer een woning oorspronkelijk een aantal tekortkomingen vertoont, wordt er voor al die tekortkomingen een ingebrekestelling verstuurd; als er, na de werken, nog een kleine tekortkoming blijft bestaan, zou de DGHI, in dat geval, een conformiteitsattesten onder voorbehoud kunnen afgeven.

Wat de administratieve boetes betreft, zegt de spreker dat de DGHI elke dinsdag- en donderdagochtend hoorzittingen houdt met de verhuurders die in overtreding zijn, wat neerkomt op ongeveer 200 gesprekken per jaar. Dat is voor de verhuurder de gelegenheid om zijn middelen van verdediging voor te stellen, maar ook voor de inspectie een moment bij uitstek om een boodschap ingang te doen vinden : naast het debat over het bedrag van de boete, moeten ook pogingen ondernomen worden om een verhuurder ervan te overtuigen concreet werken uit te voeren. De spreker staft zijn betoog met een voorbeeld. De boete moet desalniettemin een sanctie blijven, zeker in bepaalde gevallen, inzonderheid in gevallen van zware en herhaalde overtredingen. Thans heeft het bestuur de mogelijkheid om na afloop van de hoorzitting, ofwel het bedrag van de boete op het oorspronkelijke bedrag te houden, ofwel het bedrag van de boete tot het minimum te beperken, te weten 3.000 EUR, ofwel de boete te laten vallen. Er rijst niettemin een probleem wanneer de reden van de vermindering of de annulering van de boete berust op de goede wil van de verhuurder om werken uit te voeren. Daarom zou de DGHI de mogelijkheid willen hebben om formeel een deel of de volledige boete te schorsen in afwachting van de voltooiing van alle werken.

De strijd tegen de huisjesmelkers, bij wie men de zwaarste problemen vaststelt, is een exclusieve strafrechtelijke bevoegdheid, omdat er onderzoeksmiddelen vereist zijn waarover de DGHI niet beschikt. Dat maakt geen deel uit van de hoofdplicht van de DGHI, maar het verhindert de directie niet om op te treden tegen de huisjesmelkers : degenen die men kan opjagen met boetes, zijn niet de best georganiseerde huisjesmelkers; de beroepshuisjesmelkers, degenen die duidelijk abnormale winsten maken en misbruik maken van de zwakheid van de mensen, worden door de DGHI bij het Parket aangegeven.

Het verheugt de spreker in dat verband dat er samenwerking ontstaan is tussen de DGHI en het Parket. De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie wil een absoluut neutrale rol spelen tussen de verhuurder en de huurder. De DGHI is niet de verdediger van de rechten van de verhuurder of van de rechten van de huurder, maar een bestuur die een ordonnantie en een besluit toepast.

Echange de vues

M. Alain Hutchinson remercie M. Degives d'avoir rappelé la philosophie de l'Inspection régionale, et demande si, à son avis, son service est suffisamment équipé, en termes d'effectifs, pour mener à bien sa mission, par rapport aux nouvelles dispositions qui sont contenues dans ce texte.

Mme Marie Nagy s'interroge sur la question de la faisabilité du texte en projet, notamment en ce qui concerne les amendes : dans le projet d'ordonnance, l'amende est de toute façon due pour moitié. Est-ce que cette modification, telle que proposée, va dans le sens de l'objectif poursuivi par la DIRL, à savoir que le bien soit remis en bon état ?

Mme Bianca Debaets se réjouit de voir que la DIRL arrive à lutter de manière de plus en plus efficace contre les logements en mauvais état. Mais un point qui reste problématique est la lutte contre les marchands de sommeil. La DIRL dénonce les situations au Parquet, mais cela aboutit très rarement à un jugement. L'année passée, il n'y a eu que trois jugements contre des marchands de sommeil. Y a-t-il moyen de renforcer encore davantage la collaboration avec le Parquet pour qu'il poursuive activement les faits qui lui sont dénoncés ? Il y a encore trop de gens qui sont victimes aujourd'hui de ces pratiques.

M. Vincent De Wolf rappelle que le service d'inspection régionale fait souvent appel aux communes. Lorsque la DIRL voit que manifestement un logement a été vidé provisoirement pour être ensuite réoccupé alors qu'il n'est pas conforme, pourquoi ne s'adresse-t-il pas au bourgmestre, qui peut alors prendre sur-le-champ un arrêté d'inhabitabilité, ce qui empêcherait un locataire de s'y réinscrire ? Quels contacts la DIRL a-t-elle avec les différentes communes ?

M. Michel Colson remercie M. Degives pour ses explications. Dans certains grands débats idéologiques, des parlementaires ont souvent tendance à voter des textes qui reflètent de grands principes, mais qui sont difficiles à appliquer concrètement. Avec le texte proposé à l'article 10, § 2, troisième alinéa, donnant à la DIRL la faculté de suspendre la moitié de l'amende, les revendications exprimées dans le mémorandum pourront-elles être rencontrées ?

M. Fouad Ahidar pose une question sur l'attestation de conformité qui a été supprimée. En Flandre, au contraire, il faut obtenir une attestation de conformité valable dix ans, préalablement à toute mise en location. En Flandre, cela fonctionne. Le bailleur doit s'y conformer. Pourquoi supprime-t-on cela à Bruxelles ?

M. Bertin Mampaka Mankamba pose une question sur le taux de réalisation des travaux de conformité : celui-ci serait en croissance, passant de 30 à 80 %. M. Degives peut-il en dire davantage ? Par ailleurs, il est prévu à l'article 10 en projet que le fonctionnaire dirigeant de la DIRL impose

Gedachtewisseling

De heer Alain Hutchinson dankt de heer Degives om te herinneren aan de filosofie van de Gewestelijke Inspectie en vraagt of, volgens hem, zijn dienst voldoende uitgerust is, op het vlak van personeel, om zijn opdracht tot een goed einde te brengen, gelet op de nieuwe bepalingen in die tekst.

Mevrouw Marie Nagy heeft vragen bij de haalbaarheid van de ontworpen tekst, inzonderheid wat betreft de boetes : in het ontwerp van ordonnantie is de boete in elk geval voor de helft verschuldigd. Houdt die voorgestelde wijziging rekening met de doelstelling van de DGHI, te weten dat het goed in goede staat hersteld wordt ?

Mevrouw Bianca Debaets is blij dat de DGHI erin slaagt om steeds efficiënter op te treden tegen de woningen in slechte staat. Een problematisch punt blijft echter de strijd tegen de huisjesmelkers. De DGHI geeft de wantoestanden bij het Parket aan, maar dat leidt slechts zelden tot een veroordeling. Vorig jaar zijn er maar drie veroordelingen van huisjesmelkers geweest. Bestaat er een middel om de samenwerking met het Parket nog te versterken opdat het de feiten die aan het Parket gemeld worden actief vervolgt ? Er zijn vandaag nog te veel mensen slachtoffer van die praktijken.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat de Gewestelijke Inspectiedienst vaak een beroep doet op de gemeenten. Wanneer de DGHI ziet dat een woning duidelijk tijdelijk leeggemaakt is en vervolgens opnieuw bewoont wordt hoewel de woning niet conform is, waarom richt de dienst zich dan niet tot de burgemeester die dan onmiddellijk een besluit van onbewoonbaarheid kan nemen, wat een huurder zou verhinderen om er zich opnieuw te vestigen ? Welke contacten onderhoudt de DGHI met de gemeenten ?

De heer Michel Colson dankt de heer Degives voor zijn uitleg. In sommige ideologische debatten hebben de parlementsleden vaak de neiging om teksten goed te keuren met grote principes, maar die moeilijk toepasbaar zijn. Kan voldaan worden aan de eisen in het memorandum door de tekst die voorgesteld wordt in artikel 10, § 2, derde lid, die de DGHI de mogelijkheid geeft om de helft van de boete op te schorten ?

De heer Fouad Ahidar stelt een vraag over het conformiteitsattest dat geschrapt is. In Vlaanderen daarentegen is een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van 10 jaar vereist, voordat een woning verhuurd kan worden. In Vlaanderen werkt dat. De verhuurder moet zich daar naar schikken. Waarom wordt dat in Brussel geschrapt ?

De heer Bertin Mampaka Mankamba stelt een vraag over de verwezenlijkingsgraad van de conformiteitswerken : die zou in stijgende lijn gaan, van 30 tot 80 %. Kan de heer Degives daar meer over zeggen ? In artikel 10 van de ontworpen tekst wordt overigens bepaald dat de leidend ambtenaar

d'office une amende administrative, avant que le bailleur ne soit entendu par ce dernier. Dans l'optique du respect du principe *audi alteram partem*, cela poserait-il un problème concret à l'administration de procéder à l'audition préalable du bailleur avant qu'il ne se voit infliger une amende, même si cette dernière peut être modifiée, voire annulée par la suite ?

M. Frédéric Degives précise que toutes les pistes de réflexion que suggérait le mémorandum de l'administration ont été suivies, en tout ou en partie. Sur la question des moyens de fonctionnement, l'orateur rend tout d'abord hommage aux trente-cinq membres de son équipe qui font du très bon travail. Parmi eux, il y a trois architectes et neuf enquêteurs. S'il faut augmenter le personnel, la DIRL souhaiterait un renforcement des moyens d'enquête.

Pour répondre à la question de Mme Marie Nagy, on a mis en place un barème avec des infractions s'échelonnant entre 0 EUR, 100 EUR, 500 EUR, 1.000 EUR et 3.000 EUR. Ce calcul est communiqué au bailleur, et sa pertinence a été confirmée à plusieurs reprises par le Conseil d'Etat, qui a souligné le respect du principe de proportionnalité. Lorsqu'on visite un bien, on établit la somme des infractions, et lorsque le résultat dépasse 3.000 EUR, l'amende provisoire est envoyée au bailleur, sous réserve de ce que donnera l'audition. Ceci répond partiellement à la question de M. Bertin Mampaka. Cette amende relève du pouvoir discrétionnaire du fonctionnaire dirigeant, pouvoir reconnu comme tel par la Cour constitutionnelle. Le problème qui pourrait se poser à l'administration, c'est si l'amende devient automatique : cela risque de poser un problème en termes de charge de travail, dû à l'accroissement du nombre d'amendes provisoires notifiées aux bailleurs. Après audition, le fonctionnaire peut maintenir, diminuer ou supprimer l'amende. Le texte introduit une nouvelle possibilité : celle de suspendre la moitié de l'amende. Jusqu'à présent, juridiquement, on n'avait pas de possibilité de suspendre l'amende à la réalisation des travaux. C'est à présent chose faite.

En ce qui concerne la collaboration avec les communes, celle-ci s'est fortement améliorée au fil des ans. Plus précisément, si des logements sont loués, on ne rentre pas dans les lieux en l'absence du locataire. Il n'y a donc pas de constat qui peut être établi. Par ailleurs, quand il y a une menace évidente pour la sécurité, par exemple en cas de menace d'effondrement, on peut facilement obtenir un arrêté communal pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale. Néanmoins, même lorsqu'un constat est établi par la DIRL, celui-ci n'est pas suffisant pour motiver un arrêté d'inhabitabilité pris sur le motif de la sécurité ou de la salubrité publique. C'est au bourgmestre d'apprécier.

En ce qui concerne l'attestation de conformité, elle n'avait pas un très grand succès. Moins de 25 % des propriétaires concernés l'avaient demandée. On a parfois eu

van de DGHI ambtshalve een administratieve boete oplegt, voordat de verhuurder door die laatste gehoord wordt. In het perspectief van de naleving van het principe *audi alteram partem*, kan dat misschien een concreet probleem opleveren voor het bestuur om de verhuurder voorafgaand te horen voordat hij een boete krijgt, ook al kan die boete gewijzigd worden of zelfs vernietigd worden achteraf.

De heer Frédéric Degives preciseert dat alle denkpistes die in het memorandum van het bestuur voorgesteld werden, gevolgd zijn, volledig of gedeeltelijk. In verband met de werkmiddelen, brengt de spreker eerst en vooral hulde aan de vijfendertig leden van zijn team die zeer goed werk leveren. Onder hen telt men drie architecten en negen onderzoekers. Als men het personeel moet uitbreiden, vraagt de DGHI een versterking van de onderzoeksmiddelen.

Op de vraag van mevrouw Nagy wordt geantwoord dat men een schaal heeft ingevoerd met overtredingen tussen 0 EUR, 100 EUR, 500 EUR, 1.000 EUR en 3.000 EUR. Die berekening wordt aan de verhuurder meegedeeld en de Raad van State heeft de pertinentie ervan meermaals bevestigd. De Raad van State heeft onderstreept dat het evenredigheidsbeginsel moet worden nageleefd. Wanneer men een goed bezoekt, telt men het totaal van de overtredingen op en wanneer de optelsom hoger is dan 3.000 EUR, wordt de voorlopige boete naar de verhuurder verzonden, onder voorbehoud van het resultaat van de hoorzitting. Dat komt gedeeltelijk tegemoet aan de vraag van de heer Mampaka. Die boete is een discretionaire bevoegdheid van de leidend ambtenaar, als dusdanig erkend door het Grondwettelijk Hof. Het probleem voor het bestuur zou de evolutie naar een automatische boete kunnen zijn. Op die manier kan er een probleem ontstaan op het vlak van werklust, als gevolg van de stijging van het aantal tijdelijke boetes die aan de verhuurders meegedeeld worden. Na de hoorzitting, kan de ambtenaar de boete verminderen of schrappen. De tekst voorziet in een nieuwe mogelijkheid : de vermindering van de boete met de helft. Tot nu toe bestond er geen juridische mogelijkheid om de boete op te schorten tot na de uitvoering van de werken. Dat kan nu wel.

De samenwerking met de gemeenten is sterk verbeterd in de loop der jaren. Als er woningen verhuurd zijn, treedt men niet binnen in afwezigheid van de huurder. Er kan dus geen vaststelling gedaan worden. Wanneer er overigens een duidelijke bedreiging is voor de veiligheid, bijvoorbeeld in het geval van mogelijke instorting, kan men gemakkelijk een gemeentelijk besluit nemen op basis van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet. Maar zelfs als de DGHI een vaststelling doet, is die toch niet voldoende om een besluit van onbewoonbaarheid uit te vaardigen op grond van de veiligheid of de volksgezondheid. Daarover moet de burgemeester oordelen.

Het conformiteitsattest kende geen groot succes. Minder dan 25 % van de eigenaars hadden dat gevraagd. Soms vertoonden de aanvragen pieken : eigenaars van studenten-

des pics de demandes qu'il était impossible de satisfaire : par exemple, des propriétaires de kots étudiants, comme l'asbl Quartier Latin, faisaient la demande, mais ce n'était pas là qu'on pouvait s'attendre à voir des logements non-conformes. Cette procédure n'a donc pas donné les résultats escomptés. Par ailleurs, 98 % des attestations sont délivrées sur une déclaration de bonne foi : or, certains bailleurs ont, en toute bonne foi, fait une déclaration sur l'honneur disant que leur bien est conforme, mais après contrôle, quand on a constaté un ou deux défauts mineurs, la déclaration sur l'honneur est donc fausse, ce qui juridiquement constitue une infraction pénale. Cela ne va pas du tout.

En ce qui concerne la lutte contre les marchands de sommeil professionnels, la DIRL n'est pas outillée face à cela : elle n'est qu'un service administratif chargé de faire des visites de contrôle. Mais lorsqu'on se retrouve face à de véritables réseaux criminels, qui peuvent être inculpés d'association de malfaiteurs, traite des êtres humains et blanchiment d'argent, etc., on les dénonce au Parquet, mais on ne le fait, en accord avec le Ministre, que pour les faits les plus graves. En effet, on pourrait dénoncer au parquet un dossier par jour si on voulait, mais on encombrerait de manière inutile l'administration judiciaire. On a certes des bailleurs qui sont des abonnés, où l'aspect répétitif à lui seul pourrait faire penser à un système organisé. On a des bailleurs spécialisés, par exemple en location à des réfugiés politiques : là, on dénonce. Le Parquet fait alors une enquête. Dans quelques cas, certains dossiers sont même transmis au juge d'instruction. Il arrive même que des opérations soient menées, sous la conduite du juge d'instruction, en collaboration avec les services de police, de la DIRL, de la commune concernée, etc. Ce genre d'opération ne peut que déboucher sur des condamnations de marchands de sommeil.

Le président demande s'il est possible d'obtenir un barème de ces infractions. Par ailleurs, le DIRL demande-t-elle d'avoir la possibilité d'avoir une suspension totale de l'amende ?

M. Frédéric Degives répond que les barèmes dépendent de la gravité de l'infraction, pas de sa nature. Par exemple, si on prend la conformité électrique : le fait de ne pas avoir de schéma électrique, c'est 100 EUR d'amende; sur la même installation électrique, le fait d'avoir des prises déboîtées, c'est 500 EUR d'amende; si, plus loin, on constate qu'il n'y a pas de différentiel, on passe à 1.000 EUR d'amende et si, en cave, on voit un « interrupteur à couteau », c'est directement 3.000 EUR d'amende. Cela dépend vraiment du constat au cas par cas.

Concernant la suspension de l'amende, la DIRL voudrait en effet pouvoir suspendre tout ou partie de l'amende, afin que ce soit plus clair pour l'administration, qu'elle ne doive pas se référer à une apparence de bonne foi du pro-

koten, zoals de vzw « Quartier Latin », deden bijvoorbeeld een aanvraag, maar het was niet daar dat men niet-conforme woningen moest verwachten. De procedure heeft dus niet de verhoopte resultaten gegeven. Zowat 98 % van de attesten wordt trouwens verstrekt op grond van een verklaring op eer. Sommige verhuurders hebben echter volledig te goeder trouw een verklaring op eer gedaan waarin ze stellen dat hun goed conform is, maar na controle, wanneer een of twee kleine gebreken zijn vastgesteld, blijkt de verklaring op eer dus vals, wat juridisch gezien een strafrechtelijke overtreding uitmaakt. Dat gaat helemaal niet.

Wat de strijd tegen de professionele huisjesmelkers betreft, is de DGHI helemaal niet goed uitgerust : het is enkel een administratieve dienst die belast is met het laten uitvoeren van controlebezoeken. Als men echter te maken heeft met echte criminele netwerken, die ervan kunnen beschuldigd worden een vereniging te zijn van misdadigers die zich bezighoudt met mensenhandel, het witwassen van geld, enz., worden zij aangegeven bij het Parket, maar dat gebeurt in akkoord met de minister en enkel voor de zwaarste feiten. Men zou immers een dossier per dag kunnen aangeven aan het Parket als men dat wilde, maar dat zou de gerechtelijke diensten op onnodige wijze overbelasten. Natuurlijk komt men geregeld dezelfde verhuurders tegen, waar het herhalend aspect op zich al kan doen denken aan een georganiseerd systeem. Sommige verhuurders zijn gespecialiseerd, bijvoorbeeld in het verhuren aan politieke vluchtelingen : dat wordt aangegeven. Dan verricht het Parket een onderzoek. In enkele gevallen worden de dossiers zelfs doorgegeven aan de onderzoeksrechter. Soms worden acties uitgevoerd onder de leiding van een onderzoeksrechter, in samenwerking met de politiediensten, de DGHI, de betrokken gemeente enz. Dergelijke acties kunnen enkel leiden tot veroordelingen van huisjesmelkers.

De voorzitter vraagt of het mogelijk is een boeteschaal te verkrijgen van die overtredingen. Vraagt de DGHI overigens de mogelijkheid te hebben tot een totale opschorting van de boete ?

De heer Frédéric Degives antwoordt dat de boeteschaal afhangen van de ernst van de overtreding, niet van de aard ervan. Als men bijvoorbeeld de conformiteit van de elektriciteit neemt, leidt het ontbreken van een elektriciteitschema tot een boete van 100 EUR; voor dezelfde installatie leidt het feit geen stopcontactdozen te hebben tot een boete van 500 EUR; als daarna het ontbreken van een differentieel wordt vastgesteld, stijgt de boete tot 1.000 EUR en als in de kelder een compleet verouderde schakelaar wordt aangetroffen loopt de boete meteen op tot 3.000 EUR. Een en ander is werkelijk afhankelijk van de vaststelling voor elke afzonderlijk geval.

Wat de opschorting van de boete betreft, zou de DGHI in feite bevoegdheid willen om de boete geheel of gedeeltelijk te kunnen opschorten, zodat het duidelijker is voor het bestuur en er niet moet worden verwezen naar de kennelijke

priétaire. Cette possibilité ne vaudrait que pour les mises en demeure, jamais pour les interdictions. A la fin des travaux s'il subsiste des travaux à réaliser, la partie de l'amende suspendue est due.

3. *Exposé de M. Pierre Denis, représentant de la FEDAIS*

M. Pierre Denis souligne que certaines modifications apportées au Code du Logement emportent d'ores et déjà l'adhésion de la FEDAIS, mais d'autres moins, et notamment la procédure d'attribution. En effet, il n'est pas normal que les AIS soient assimilées aux opérateurs immobiliers publics comme les communes pour la tenue des registres d'attribution. Il est normal que les AIS doivent respecter un certain nombre de règles, mais il semble important de conserver la souplesse qui constitue l'originalité des AIS. Il faut savoir que celles-ci gèrent essentiellement un parc locatif privé (essentiellement des personnes physiques, mais dans 15 % des cas il s'agit d'asbl propriétaires), contrairement aux SISP qui gèrent du logement public. Donc les AIS ont des comptes à rendre non seulement à la Région qui les subventionne, mais également aux propriétaires qui leur confient leur bien.

La souplesse qui a permis le développement des AIS réside dans les agréments accordés tous les cinq ans par le Gouvernement à chaque AIS, sur la base d'un certain nombre de critères spécifiques, notamment la manière dont l'AIS attribue ses logements, le cas échéant en accord avec des services sociaux, ou des partenaires C'est ainsi que chaque AIS peut être amenée à travailler avec un public spécifique. Ce n'est pas du tout le même modèle que celui des régies communales. C'est pourquoi la FEDAIS demande à ne pas coupler la réglementation propre aux opérateurs immobiliers publics aux AIS.

Que dit cette réglementation ? Il faut un registre accessible : aujourd'hui cela ne pose aucun problème aux AIS. Le mode de tenue du registre est rendu public. Une autre obligation est que l'attribution doit se faire sur une base chronologique : les AIS n'y voient pas d'inconvénient. Mais parfois, une AIS peut être confrontée à un logement dont l'occupation a déjà posé problème : elle doit par exemple mettre fin au bail d'un locataire qui a causé des troubles de voisinage; si on y remet une situation à problème, le propriétaire risque de ne pas apprécier et de retirer son bien. Les AIS sont donc d'accord d'appliquer l'ordre chronologique, mais il faut pouvoir y déroger si on a l'intime conviction que cela ne marchera pas.

Pour ce qui concerne les modalités de communication avec les candidats, les AIS sont bien d'accord : il faut être clair et transparent. Par contre, les dérogations sont permises uniquement pour les cas d'extrême urgence : or ce

goede trouw van een eigenaar. Die mogelijkheid zou enkel gelden voor ingebrekestellingen, nooit voor verbodsbepalingen. Als er op het einde van de werken nog twijfel blijft bestaan over de werken die nog nodig zijn, moet het opgeschorte deel van de boete betaald worden.

3. *Uiteenzetting van de heer Pierre Denis, vertegenwoordiger van FEDSVK*

De heer Pierre Denis onderstreept dat de FEDSVK bepaalde wijzigingen van de Huisvestingscode al bijtreedt, maar andere minder, met name de toewijzingsprocedure. Het is immers niet normaal dat de SVK's worden gelijkgesteld met openbare vastgoedoperatoren, zoals de gemeenten, voor het bijhouden van de toewijzingsregisters. Het is normaal dat de SVK's een aantal regels moeten naleven, maar het lijkt belangrijk de soepelheid die de SVK's kenmerkt te behouden. Men moet weten dat de SVK's voornamelijk een privaat huurwoningenpark beheren (voornamelijk van natuurlijke personen, maar in 15 % van de gevallen gaat het over vzw's van eigenaars), in tegenstelling tot de OVM's, die overheidswoningen beheren. De SVK's moeten dus niet enkel verantwoording afleggen aan het Gewest dat hen subsidieert, maar ook aan de eigenaars die hun goed aan hen toevertrouwen.

De soepelheid die de ontwikkeling van de SVK's heeft mogelijk gemaakt berust op de erkenningen die om de vijf jaar door de Regering aan elke SVK worden verleend, met name de wijze waarop de SVK zijn woningen toewijst, indien nodig in overleg met de sociale diensten of partners. Op die manier kan elk SVK ertoe gebracht worden met een specifiek publiek te werken. Dat is helemaal niet hetzelfde model als dat van de gemeentebedrijven. Om die reden vraagt de FEDSVK de regelgeving die eigen is aan de openbare vastgoedoperatoren niet te koppelen aan SVK's.

Wat zegt die regelgeving ? Een toegankelijk register is nodig : dat is thans geen enkel probleem voor de SVK's. De wijze waarop het register wordt bijgehouden wordt bekendgemaakt. Een andere verplichting houdt in dat de toewijzing moet gebeuren op chronologische basis : de SVK's hebben daar geen problemen mee. Soms kan een SVK echter te maken hebben met een woning waarbij al problemen gerezen zijn : zij moet bijvoorbeeld een einde stellen aan een huurcontract van een huurder die de buurt heeft verstoord; als daar opnieuw een probleemsituatie zou rijzen, zou de eigenaar wel eens zijn goed kunnen terugtrekken. De SVK's gaan er dus mee akkoord de chronologische orde toe te passen, maar het moet mogelijk zijn ervan af te wijken als men ervan overtuigd is dat dat niet zal werken.

Inzake de nadere regels voor communicatie met de kandidaten, gaan de SVK's er helemaal mee akkoord dat duidelijkheid en transparantie nodig zijn. Daarentegen zijn afwijkingen enkel toegelaten in geval van uiterste nood : dat

concept paraît très vague. Pour l'intervenant, l'urgence n'existe pas, c'est un concept qui doit être précisé.

L'ordonnance sur les opérateurs immobiliers publics prévoit également que le bail n'entre en vigueur qu'au terme d'un délai d'un mois permettant une possibilité de recours. Cela représente, pour les AIS, un mois de vide locatif, car durant cette période d'un mois, le logement doit quand même être payé au propriétaire. Sur un parc de trois cents logements, une AIS verrait ainsi quelque 15.000 EUR par an de gaspillés en vides locatifs « obligatoires ». Si on extrapole à l'ensemble des AIS, cela peut représenter un montant de 150.000 EUR de gaspillés en vides locatifs sur l'ensemble du budget consacré aux AIS.

Aujourd'hui, dans la réglementation actuelle sur les AIS, il y a déjà des exceptions prévues : il est prévu que les logements de transit échappent au mode d'attribution que l'AIS a déjà défini pour se faire agréer. Au niveau de la gestion publique, il est prévu, dans la nouvelle ordonnance, que les biens pris en gestion publique devraient être confiés à des locataires quittant un logement déclaré inhabitable, ce qui constitue à nouveau une exception au principe de l'ordre chronologique. Ces éléments-là plaident pour donner aux AIS des modalités spécifiques d'attribution. Il est bien prévu que le gouvernement établira un « règlement » par type d'opérateur. Mais les AIS sont-elles ici des « opérateurs » ? Elles sont avant tout des personnes de droit privé à qui on a confié une mission. Leur diversité, qui constitue leur originalité et leur efficacité, risque d'être mise en péril si on leur impose un règlement unique d'attribution.

Echange de vues

M. Mohamed Ouriaghli demande, en ce qui concerne le problème des retards de versement des subventions aux AIS, si la FEDAIS estime que ce nouveau code va améliorer la situation.

D'autre part, le conseil d'administration de chaque AIS pourrait, d'après l'ordonnance, compter un représentant des locataires et des propriétaires : comment les AIS accueillent-elles cette nouvelle disposition ?

Les AIS pourraient également devenir un opérateur du droit de gestion publique : quelle est la position de la FEDAIS à ce propos ?

Enfin, il est question de limiter la création du nombre d'AIS : les AIS seraient dès lors contraintes à un plan de couverture territoriale : l'opérateur peut-il en dire plus à ce sujet ?

M. Bertin Mampaka Mankamba juge très positif le fait que les AIS gèrent aujourd'hui 3.300 logements. Le cdH est très sensible à ce que le gouvernement met comme moyens pour développer les AIS. Mais il est également nécessaire

concept lijkt echter heel vaag. Voor de spreker bestaat nood niet, het is een concept dat moet verduidelijkt worden.

In de ordonnantie betreffende de openbare vastgoedoperatoren is eveneens bepaald dat het huurcontract enkel ingaat na een termijn van een maand, wat verhaal mogelijk maakt. Voor de SVK's staat dat gelijk met een maand huurverlies, want tijdens die maand moet de huur toch betaald worden aan de eigenaar. Op een woningenpark van driehonderd woningen, zou een SVK op die manier ongeveer 15.000 EUR per jaar zien verloren gaan wegens (verplichte) leegstand. Als dat wordt uitgebreid tot alle SVK's, kan het gaan over een bedrag van 150.000 EUR dat verspild wordt op het gehele budget voor de SVK's.

In de huidige regelgeving betreffende de SVK's, is reeds voorzien in uitzonderingen : transitwoningen ontsnappen aan de toewijzingsmethode die de SVK al heeft bepaald om te worden erkend. Inzake openbaar beheer is in de nieuwe ordonnantie bepaald dat in openbaar beheer genomen eigendommen moeten worden toevertrouwd aan huurders die een onbewoond verklaarde woning verlaten, wat opnieuw een uitzondering vormt op het principe van de chronologische orde. Voorgaande elementen pleiten ervoor dat de SVK's specifieke toewijzingsregels zouden krijgen. Is wel degelijk voorzien dat de regering een « reglement » zou opstellen per type operator ? Zijn de SVK's hier echter operatoren ? Zij zijn in de eerste plaats privaatrechtelijke personen aan wie een opdracht is toevertrouwd. Hun diversiteit, die hun eigenheid en hun doeltreffendheid uitmaakt, kan in gevaar komen als hen één enkel toewijzingsreglement wordt opgelegd.

Gedachtewisseling

De heer Mohamed Ouriaghli vraagt inzake het probleem van de achterstand met de betaling van de subsidies aan de SVK's, of de FEDSVK vindt dat die nieuwe Code de situatione gaat verbeteren.

Anderzijds zou de raad van bestuur van elke SVK, volgens de ordonnantie, een vertegenwoordiger van de huurders en de eigenaars kunnen tellen : hoe staan de SVK's tegenover dat nieuwe voorschrift ?

De SVK's zouden eveneens een operator kunnen worden inzake openbaar beheerrecht : wat is het standpunt van FEDSVK op dat vlak ?

Er is, ten slotte, sprake van om de oprichting van het aantal SVK's te beperken : de SVK's zouden derhalve gebonden worden aan een plan voor territoriale dekking : kan de spreker iets meer daarover zeggen ?

De heer Bertin Mampaka Mankamba vindt het zeer positief dat de SVK's thans 3.300 woningen beheren. De cdH is zeer gevoelig voor hetgeen de regering inzet als middelen om de SVK's uit te bouwen. Het is evenwel ook nood-

d'en assurer une plus grande transparence. L'orateur estime qu'il faudrait un registre unique d'inscription pour toutes les AIS. Il est nécessaire de fixer un cadre pour les attributions, sans quoi on jette la suspicion sur ces attributions. Il ne comprend pas pourquoi la FEDAIS ne veut pas objectiver les attributions. On met de la subjectivité dans les attributions. Des situations d'urgence, il en existe réellement. Il faut pouvoir l'apprécier.

Mme Marie Nagy se réjouit de la *success story* que représente les AIS. Il faut que le Code permette de préserver cette *success story*. Le fait d'activer des propriétés privées, cela nécessite une grande souplesse dans les attributions. Si on a un public avec des problèmes d'assuétude, de comportement ... il faut tenir compte de ces spécificités, on ne peut pas attribuer n'importe quel logement à ce type de public. Comment la FEDAIS voit-elle une solution pour apporter de l'objectivité dans les attributions sans être pour autant assimilé à un opérateur immobilier public ?

M. Michel Colson estime que s'il y a bien un outil qui fait l'unanimité au sein de cette commission, ce sont bien les AIS. L'orateur pense que l'explication de cette *success story*, c'est la combinaison entre une allocation loyer avec un encadrement mais sur une base volontaire. L'orateur demande à quel titre l'assimilation avec l'opérateur immobilier public menacerait-elle cette souplesse d'outil ?

M. Alain Maron estime que la volonté de tout le monde, c'est de faire fonctionner l'outil. Il est dubitatif en ce qui concerne les réserves exprimées sur le délai avant la signature du bail, lequel pourrait faire augmenter le vide locatif. A la lecture du Code, rien ne permet d'affirmer que cela pourrait poser problème. Comment cela se passe-t-il concrètement lors des attributions ? Les AIS signent-elles immédiatement un nouveau bail après la sortie du locataire précédent ? Qu'en est-il réellement ?

M. Pierre Denis répond aux questions qui lui sont posées. Par rapport à la question sur les retards de paiement, l'orateur confirme que c'est une réalité pour les AIS. Au 26 mars 2013, les AIS n'ont toujours pas reçu leur première tranche de subsides. Ce qui est positif, dans le cadre de la modification, c'est que les AIS pourront mettre de côté des moyens en fin d'exercice, en réalisant des provisions et des fonds affectés. M. Pierre Denis rappelle par ailleurs que plusieurs AIS doivent faire appel au crédit pour combler le retard de versement des subsides, et que la charge de ce crédit n'est toujours pas éligible aux subsides.

Par rapport aux propriétaires, il n'y a aucune difficulté à les faire entrer au conseil d'administration. En effet, étant lui-même responsable d'une AIS, il a au sein de son CA une majorité de propriétaires. Une AIS travaille autant pour le propriétaire que pour le locataire. Pour des propriétaires

zakelijk om een grotere transparantie ervan te waarborgen. De spreker is van mening dat men één enkel inschrijvingsregister voor alle SVK's zou moeten hebben. Het is noodzakelijk om regels voor de toewijzingen te bepalen, zo niet wekt men argwaan wat de toewijzingen betreft. Hij begrijpt niet waarom FEDSVK de toewijzingen niet wil objectiveren. Men zorgt aldus voor subjectiviteit in de toewijzingen. Er zijn werkelijk noodsituaties. Men moet die zaken kunnen beoordelen.

Mevrouw Marie Nagy is blij met het succes van de SVK's. De Code moet het mogelijk maken om dat aan te houden. Het activeren van privé-eigendommen vereist een grote soepelheid in de toewijzingen. Als men zich bezighoudt met een publiek dat te kampen heeft met verslaving, gedragsproblemen ..., dan moet men met die zaken rekening houden; men kan niet om het even welke woning toekennen aan die mensen. Welke oplossing ziet FEDSVK om te zorgen voor objectiviteit in de toewijzingen, zonder evenwel te worden gelijkgeschakeld met een openbare vastgoedoperator ?

De heer Michel Colson is van mening dat, als er een tool bestaat waarover deze commissie het helemaal eens is, dat wel de SVK's zijn. De spreker meent dat het succes ervan kan worden verklaard door de combinatie van huurtoelage en begeleiding, maar op vrijwillige basis is. De spreker vraagt in welke met de gelijkschakeling met ene openbaar vastgoedoperator de soepelheid van die tool zou ondermijnen ?

De heer Alain Maron is van mening dat iedereen wenst dat die tool een succes is. Hij heeft evenwel twijfels over de kwestie van de termijn voor de ondertekening van de huurovereenkomst, die de periode dat de huurwoning leegstaat zou kunnen verlengen. Uit de Code blijkt niet dat zulks een probleem zou kunnen vormen. Hoe gebeurt dat concreet bij de toewijzingen ? Ondertekenen de SVK's direct een nieuwe huurovereenkomst nadat de vorige huurder de woning heeft verlaten ? Hoe gebeurt dat *in concreto* ?

De heer Pierre Denis beantwoordt de vragen die hem zijn gesteld. Wat de kwestie van de betalingsachterstand betreft, bevestigt de spreker dat het een werkelijk probleem is voor de SVK's. Op 26 maart 2013, hebben de SVK's nog altijd niet hun eerste schijf van subsidies ontvangen. Het positieve in verband met de wijziging is dat de SVK's op het einde van het boekjaar middelen opzij kunnen zetten via provisies en toegewezen fondsen. De heer Pierre Denis herinnert er voorts aan dat verschillende SVK's een beroep moeten doen op leningen om de stortingsachterstand van de subsidies te compenseren, en dat de leninglast nog altijd niet voor de subsidies in aanmerking komt.

Wat de eigenaars betreft, is er geen enkel probleem om ze op te nemen in de raad van bestuur. De spreker is zelf verantwoordelijke van een SVK en die telt in zijn RvB een meerderheid van eigenaars. Een SVK werkt zowel voor de eigenaars als voor de huurders. Voor eigenaars die maat-

qui ont la fibre sociale, cela ne pose aucun problème de s'impliquer. Par contre, l'implication du locataire est plus difficile, car celui-ci est plus consommateur que véritablement producteur.

En ce qui concerne la mise en œuvre du droit de gestion publique, il y a deux niveaux : soit le titulaire du droit de gestion publique est un opérateur immobilier public (une commune, un CPAS, une SISP) et l' AIS intervient comme son mandataire pour la gestion locative, soit l' AIS devient elle-même titulaire du droit de gestion publique, ce qui est une nouvelle possibilité qu'offre le texte en discussion. Mais selon l'intervenant, il y a très peu de chances qu'une AIS devienne elle-même opérateur du droit de gestion publique. Les AIS procèdent déjà à des rénovations lourdes, et ont beaucoup de travail. Il est peu probable qu'une AIS trouve le temps supplémentaire pour actionner le droit de gestion publique. D'autant plus qu'on ne sait encore rien en pratique de ce droit de gestion publique.

Pour ce qui concerne le plan de couverture territoriale, l'intervenant n'en a absolument aucune idée, il n'en voit pas la concrétisation. Il estime nécessaire de garder de la souplesse, puisque n'importe quelle AIS peut prendre n'importe quel logement situé sur l'une des 19 communes. Pour des raisons de rationalité, certaines AIS refusent de prendre des logements qui se trouvent à l'autre bout de la ville.

L'idée de ne pas augmenter le nombre d' AIS est compensée par la possibilité qu'ont celles-ci de pouvoir grandir. Certaines AIS gèrent des centaines de logements, d'autres n'en gèrent que quelques dizaines. Il y a encore de la marge.

Concernant la transparence et l'objectivité dont parlait M. Bertin Mampaka Mankamba, l'orateur estime nécessaire de laisser une certaine souplesse d'appréciation et d'application pour ce qui concerne les attributions. Sur la question du registre unique d'inscription, autant alors faire une AIS unique. Il y a des spécificités à conserver. L'orateur rappelle qu'il existe deux catégories d' AIS : d'une part celles qui sont nées avant le cadre légal et qui sont pour la plupart des AIS privées, et ensuite celles qui sont nées après 1998 et qui sont pour la plupart des initiatives communales. Les premières, issues du secteur associatif, ont des modes d'attribution spécifiques et travaillent par l'intermédiaire de relais dans d'autres associations.

Concernant les dérogations en cas d'extrême urgence, en ce qui le concerne, l'orateur trouve cela très subjectif. Il faudrait peut-être remplacer les termes « extrême urgence » par « situation particulière à justifier » : en effet, il faut toujours pouvoir justifier pourquoi on s'écarte de l'ordre chronologique.

Ce qui pose problème, dans la nouvelle législation en discussion, c'est le renvoi aux articles 24 à 28bis, excluant tel ou tel article : ces renvois légistiques sont une très mauvaise chose. Ils rendent la situation pas claire. Il faudrait

schappelijk geëngageerd zijn, vormt dat geen enkel probleem. De betrokkenheid van de huurder ligt echter moeilijker, want die is eerder consument dan echte producent.

Inzake de uitvoering van het openbaar beheerrecht, bestaan er twee niveaus : ofwel is de houder van het openbaar beheerrecht een openbare vastgoedoperator (een gemeente, een OCMW, een OVM) en treedt de SVK op als zijn mandataris voor het beheer van de verhuur, ofwel wordt de SVK zelf houder van het openbaar beheerrecht, wat een nieuwe mogelijkheid is die de besproken tekst biedt. Volgens de spreker bestaat er echter weinig kans dat een SVK zelf operator van het openbaar beheerrecht wordt. De SVK's verrichten al zware renovaties, en hebben veel werk. Het is weinig waarschijnlijk dat een SVK extra tijd vindt om het openbaar beheerrecht te gaan uitoefenen, temeer daar in de praktijk nog niets bekend is over dat openbaar beheerrecht.

De spreker heeft totaal geen idee van het territoriaaledekkingsplan, hij ziet niets concreets gebeuren. Hij vindt het evenwel nodig soepelheid te behouden, want gelijk welke SVK kan gelijk welke woning in één van de 19 gemeenten nemen. Ter wille van de rationaliteit, weigeren sommige SVK's woningen te nemen die zich aan de andere kant van de stad bevinden.

Het idee om het aantal SVK's niet te verhogen wordt gecompenseerd door het feit dat zij mogelijkheid tot uitbreiding hebben. Sommige SVK's beheren honderden woningen, andere slechts tientallen. Er blijft nog ruimte.

Inzake de transparantie en de objectiviteit waarover de heer Bertin Mampaka Mankamba sprak, vindt de spreker het nodig enige soepelheid te behouden bij de beoordeling en de toepassing op het vlak van de toewijzingen. En als men één enkel inschrijvingsregister wil, kan men evengoed één enkele SVK willen. Er zijn specifieke kenmerken die bewaard moeten blijven. De spreker herinnert aan het bestaan van 2 categorieën SVK's : degene die vóór het wettelijk kader tot stand kwamen, voornamelijk private SVK's, en vervolgens degene die ontstaan zijn na 1998, meestal gemeentelijke initiatieven. De eerste zijn ontstaan uit het verenigingsleven, hebben specifieke toewijzingsmethodes en werken via tussenpersonen in andere verenigingen.

Voor de spreker zijn de afwijkingen in geval van uiterste nood een heel subjectief gegeven. Misschien moeten de woorden « uiterste nood » vervangen worden door « te verantwoorden bijzondere situatie » : het moet immers altijd mogelijk zijn te verantwoorden waarom men afwijkt van de chronologische volgorde.

Wat een probleem vormt in de besproken nieuwe wetgeving is de verwijzing naar de artikelen 24 tot 28bis, met uitsluiting van dat en geen artikel : die verwijzingen zijn een heel slechte zaak, want zij maken de situatie niet dui-

un article spécifique disant que les AIS sont agréées sur la base des modalités d'attribution. On ne peut pas refuser des candidats locataires sur la base de leur domiciliation, ni sur la base de leurs revenus, etc.

En ce qui concerne le délai de signature du bail et son entrée en vigueur, M. Pierre Denis rappelle que lorsqu'une AIS signe un bail avec un propriétaire, le logement est pratiquement toujours libre, et il peut déterminer dans la négociation avec le propriétaire la date à partir de laquelle le premier loyer deviendra disponible, ceci afin de diminuer au maximum le vide locatif. Par contre, lorsqu'on doit gérer un logement entre deux locataires, ce n'est pas toujours facile. On n'est jamais sûr qu'un locataire parte à la date prévue. Il faut parfois aller en justice pour faire partir un locataire. On a donc, à chaque départ de locataire, un mois de vide locatif, ne fût-ce que pour le temps de remettre le logement en état. A ce délai, il faudrait encore rajouter un mois supplémentaire, pour ce fameux délai de recours.

M. Alain Maron rappelle que c'est l'attribution qui fait courir le délai, pas la signature du bail. On pourrait très bien imaginer d'attribuer le logement à la date présumée de sortie de l'ancien locataire, puis, après le délai d'un mois, signer le bail et le faire entrer en vigueur.

M. Pierre Denis termine en disant que ce qui justifie la souplesse des AIS, c'est précisément de pouvoir choisir son locataire, le plus en adéquation avec le type de logement. Aller mettre un profil choisi de locataire dont on sait qu'il générera moins de problèmes, telle est la spécificité. On peut par contre imaginer que l'AIS prenne en compte l'ordre chronologique quand elle gère tout l'immeuble.

Mme Marie Nagy demande ce que font les AIS d'un locataire problématique.

M. Pierre Denis répond qu'on le met alors entre parenthèses dans la liste d'attente jusqu'à ce qu'on trouve le logement adéquat pour lui.

4. Exposé de M. Olivier Evrard de l'AVCB

L'orateur expose à la commission les points concernant plus particulièrement les communes.

ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

L'AVCB note avec satisfaction les modifications qui vont dans le sens des demandes formulées antérieurement :

- L'anonymisation des données du registre, comme pour les logements sociaux. Cette disposition permet de

delijk. Er zou een specifiek artikel moeten komen dat stelt dat de SVK's worden erkend op grond van de toewijzingsregels. Kandidaat-huurders kunnen niet geweigerd worden op grond van hun woonplaats, noch op grond van hun inkomen, enz.

Inzake de termijn voor de ondertekening van het huurcontract en de inwerkingtreding ervan, wijst de heer Pierre Denis erop dat, wanneer een SVK een huurcontract ondertekent met een eigenaar, de woning bijna altijd vrij is. De SVK kan tijdens de onderhandeling met de eigenaar bepalen vanaf welke datum de woning moet beschikbaar zijn, om « huurvacuüm » zoveel mogelijk te beperken. Dat is niet altijd makkelijk als een woning moet beheerd worden tussen twee huurders in. Soms moet men zich wenden tot het gerecht om een huurder te doen vertrekken. Bij elk vertrek van een huurder, heeft men dus een maand « huurvacuüm ». Daarbij moet nog een extra maand gevoegd worden als termijn voor het indienen van beroep.

De heer Alain Maron herinnert eraan dat de toewijzing de termijn doet lopen en niet de ondertekening van de huurovereenkomst. Men zou zeker de woning kunnen toewijzen op de vermoedelijke datum van vertrek van de vorige huurder, en vervolgens, na de termijn van een maand, de huurovereenkomst kunnen tekenen en in werking laten treden.

De heer Pierre Denis eindigt zijn betoog met de opmerking dat de soepelheid van de SVK's, net ligt in de mogelijkheid om een huurder te kiezen die het best strookt met het type woning. Een huurdersprofiel zoeken waarvan men weet dat dit minder problemen zal veroorzaken, dat is de specificiteit ervan. Men kan zich daarentegen voorstellen dat het SVK rekening houdt met de chronologische orde indien het een volledige gebouw beheert.

Mevrouw Marie Nagy vraagt wat de SVK's doen met een huurder waar ze problemen mee hebben.

De heer Pierre Denis antwoordt dat die dan op de wachtlijst tussen haakjes gezet wordt in afwachting dat men voor hem een geschikte woning vindt.

4. Uiteenzetting van de heer Olivier Evrard van de VGSB

De spreker geeft voor de commissie een toelichting die meer in het bijzonder op de gemeenten betrekking heeft.

TOEWIJZING VAN DE WONINGEN

De VGSB stelt tot haar tevredenheid vast dat sommige wijzigingen in de richting gaan van de vroeger gedane aanbevelingen :

- De anonimiteit van de data van het register, zoals voor de sociale woningen. Met deze bepaling kan de privacy

préservé la vie privée des locataires et candidats locataires. Une question reste pendante : la mention des noms dans l'inventaire transmis au gouvernement se justifie-t-elle sachant que ce document est dressé à des fins statistiques ? Ne faudrait-il pas demander l'avis de la commission de la protection de la vie privée ? Il conviendrait également de vérifier si cette obligation n'est pas contraire au secret professionnel auquel sont tenus les agents des CPAS.

- Le collège des bourgmestre et échevins ou le bureau permanent, en ce qui concerne les CPAS, deviennent compétents pour statuer sur les recours introduits contre les décisions d'attribution. En effet, le collège se réunit plus souvent que le conseil et cela est plus conforme à la répartition des compétences entre ces deux organes telle qu'elle est prévue par la Nouvelle loi communale.
- Le locataire qui a obtenu gain de cause dans le cadre d'un recours intenté contre une décision d'attribution bénéficie d'un droit absolu à l'attribution prioritaire du premier logement adapté devenu vacant. On relève cependant une contradiction dans le projet. Si l'article 32, § 2, dispose que le candidat locataire qui a obtenu gain de cause bénéficie d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant, l'article 26 prévoit que le règlement d'attribution doit contenir les modalités du recours, « *en ce compris la compétence de l'instance de recours : annulation ou réformation* ». Nous supposons qu'il s'agit d'une coquille et que celle-ci sera corrigée.

Certaines innovations à l'initiative du gouvernement sont également à saluer :

- La définition de logement adapté par référence à la législation en matière de logements sociaux est une bonne chose. Pourquoi ne pas faire de même en ce qui concerne la notion de revenus ?
- Le délai d'un mois pour introduire un recours contre les décisions d'attribution permet également d'uniformiser les différents règlements communaux. Cependant le point de départ du délai pourrait être formulé de manière plus précise, par exemple : trois jours après l'envoi de la notification.

Par contre, certaines dispositions en projet sont potentiellement problématiques :

- Le règlement-type arrêté par le gouvernement : Les termes utilisés laissent entendre qu'il s'agit d'un modèle de règlement tandis que le commentaire de l'article affirme que ce règlement-type comprendra « *les exigences reprises dans ce chapitre (procédure, critères d'attribution, etc)* ».

van de huurders en de kandidaat-huurders gegarandeerd worden. Een vraag blijft hangende : is de vermelding van de namen in de inventaris voor de regering verantwoord wetende dat dit document voor statistische doeleinden opgesteld wordt ? Men zou ook moeten nagaan of deze verplichting niet in strijd is met het beroepsgeheim waaraan het OCMW-personeel gebonden is.

- Het college van burgemeester en schepenen of het vast bureau, wat de OCMW's betreft, worden bevoegd voor de beroepen die tegen de toewijzingsbeslissingen ingesteld worden. Het college komt immers vaker bijeen dan de raad en dat spoort meer met de bevoegdheidsverdeling tussen die twee organen zoals bepaald in de Nieuwe Gemeentewet.
- De huurder die gelijk heeft gekregen na het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een beslissing over de toewijzing van een woning, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt. Er is echter een tegenstrijdigheid in het ontwerp. Artikel 32, § 2, bepaalt dat de kandidaat-huurder die gelijk heeft gekregen na het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een beslissing over de toewijzing van een woning, een absoluut recht heeft op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt, maar artikel 26 bepaalt dat het toewijzingsreglement de wijze van beroep moet regelen, « *met inbegrip van de bevoegdheid van de beroepsinstantie, te weten vernietiging of wijziging* ». Wij veronderstellen dat het om drukfout gaat en dat die verbeterd zal worden.

Enkele vernieuwingen op initiatief van de regering verdienen ook alle lof :

- De definitie van aangepaste huisvesting door verwijzing naar de wetgeving inzake sociale huisvesting is een goede zaak. Waarom wordt niet hetzelfde gedaan voor het begrip inkomen ?
- De termijn van een maand om beroep in te stellen tegen de toewijzingsbeslissingen biedt tevens de mogelijkheid de verschillende gemeentelijke reglementen eenvormig te maken. Het beginpunt van de termijn zou echter nauwkeuriger kunnen verwoord worden, bijvoorbeeld drie dagen na de verzending van de kennisgeving.

Sommige ontworpen bepalingen daarentegen zijn mogelijk problematisch :

- Het door de regering vastgelegde standaardreglement : de gebruikte termen doen vermoeden dat het gaat over een typereglement, terwijl volgens de commentaar bij het artikel dit standaardreglement de *in dit hoofdstuk vermelde vereisten zal omvatten (procedure, toewijzingscriteria, enz.)*.

S'il s'agit d'un modèle dont on peut s'écarter, cette disposition est inutile puisque rien n'empêche le gouvernement de proposer un modèle de règlement facultatif.

S'il s'agit d'un document contraignant, fixant notamment les critères de priorité et leur pondération, il se pose trois problèmes :

Premièrement, l'habilitation donnée au gouvernement est floue et beaucoup trop large. En effet, lorsqu'il ne s'agit pas d'un simple pouvoir d'exécution portant sur des mesures de détail mais de déléguer une compétence du législateur en faveur du gouvernement, le législateur doit en fixer les éléments essentiels. De plus, l'exercice est encore plus périlleux pour l'application de l'article 23 de la Constitution qui confère au législateur une compétence réservée.

Deuxièmement, en fonction du contenu de l'arrêté pris sur cette base, il pourrait y avoir une atteinte disproportionnée à l'autonomie communale en ce qui concerne la gestion du patrimoine communal.

Troisièmement, l'AVCB s'interroge sur l'utilité d'un règlement-type contraignant dans la mesure où le règlement d'attribution doit obligatoirement reprendre les principes prévus par le Code. Notons d'ailleurs que les garanties sont renforcées dans le projet (localisation des candidats, revenus, modalités et délai de recours, le fait que les critères d'attribution et leur pondération doivent être conformes au Titre X relatif à l'égalité de traitement, ...), elles permettent aussi une plus grande uniformité des règlements dans les différentes communes.

Par ailleurs, l'AVCB rappelle que le règlement d'attribution, à l'instar de tout règlement communal, est susceptible d'être contrôlé par l'autorité de tutelle.

Quoi qu'il en soit, l'AVCB estime que, dans sa formulation actuelle, cette possibilité doit être retirée du projet.

- L'attribution par le collège sur avis conforme d'une commission indépendante dont la composition et le mode de fonctionnement seront arrêtés par le gouvernement.

Si l'AVCB n'est pas opposée au principe d'une commission qui préserve la compétence du collège, elle n'est par contre pas favorable à une habilitation législative aussi large en faveur du gouvernement. L'AVCB suggère que la composition de cette instance soit confiée au conseil communal, le cas échéant, sur la base de principes contenus dans le Code lui-même.

- L'AVCB émet quelques réserves concernant l'interdiction de critères d'attribution ou de refus d'inscription dans le registre pour des raisons liées à une part relative trop élevée du loyer eu égard aux revenus. Actuellement, plusieurs règlements communaux prévoient que le loyer

Als het gaat over een model waarvan afgeweken mag worden, is die bepaling nutteloos, omdat niets de regering belet een facultatief modelreglement voor te stellen.

Als het gaat over een bindend document, waarin met name de criteria voor prioriteit en de afweging ervan bepaald worden, rijzen drie problemen :

In de eerste plaats is de aan de regering gegeven machtiging te onduidelijk en veel te ruim. Als het niet gaat over een gewone uitvoerende bevoegdheid betreffende onbelangrijke maatregelen, maar over het overdragen van een bevoegdheid van de wetgever ten gunste van de regering, moet de wetgever de essentiële elementen daarvan bepalen. Bovendien is dat nog riskanter voor de toepassing van artikel 23 van de Grondwet, die de wetgever een voorbehouden bevoegdheid toekent.

Ten tweede zou er, naargelang de inhoud van het op die grond genomen besluit, op onevenredige wijze kunnen geraakt worden aan de gemeentelijke autonomie inzake het beheer van het gemeentelijk patrimonium.

Ten derde heeft de VSGB vragen bij het nut van een bindend standaardreglement omdat het toewijzingsreglement verplicht is de in de Code vooropgestelde principes te vermelden. Wij merken overigens op dat de waarborgen worden versterkt in het ontwerp (woonplaats van de kandidaten, inkomen, nadere regels en termijn voor verhaal, het feit dat de toewijzingscriteria en de afweging ervan moeten overeenkomen met Titel X betreffende gelijke behandeling, ...); tevens maken zij meer eenvormigheid van de reglementen in de verschillende gemeenten mogelijk.

Bovendien wijst de VSGB erop dat het toewijzingsreglement, net als elk gemeentelijk reglement, kan gecontroleerd worden door de toezichthoudende overheid.

In ieder geval vindt de VSGB dat die mogelijkheid, zoals ze thans is verwoord, moet worden geschrapt uit het ontwerp.

- De toewijzing door het college op eenvormig advies van een onafhankelijke commissie waarvan de samenstelling en de werkingswijze worden bepaald door de regering.

De VSGB is niet gekant tegen het principe van een commissie die de bevoegdheid van het college niet aantast, maar is geen voorstander van een machtiging van de wetgever aan de regering die zo ver gaat. De VSGB stelt voor dat de samenstelling van dit orgaan door de gemeenteraad geregeld wordt, in voorkomend geval op basis van de principes uit de Code zelf.

- De VSGB heeft voorbehoud bij het verbod op gunningscriteria of de weigering van inschrijving in het register om redenen die te maken hebben met een te hoog aandeel van de huurprijs in het inkomen. Thans bepalen enkele gemeentelijke reglementen dat de huurprijs voor de

du candidat locataire ne peut excéder 30 à 50 % des revenus du ménage selon la commune, il ne s'agit donc ni de refuser l'inscription dans le registre ni d'en faire un critère d'attribution pondéré (de le lier à des points de priorité). Il s'agit plutôt d'une condition d'admission en fonction du loyer du logement qui se libère. Cette condition permet de protéger tant la commune que les locataires contre les risques d'insolvabilité, et est donc pleinement justifiée.

INSALUBRITÉ

La réforme va dans le sens d'une simplification des procédures et d'un renforcement du pouvoir d'action de la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL) et doit être approuvée.

Le projet prévoit que, en cas de défauts de conformité qui lui sont « manifestement imputables », le locataire est déchu de son droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics. Ceci permettra de limiter les cas d'insalubrité organisée.

En ce qui concerne l'exécution des décisions de la DIRL par le bourgmestre : Le Code prévoit explicitement la possibilité d'apposer des scellés. C'est une clarification intéressante.

En ce qui concerne l'obligation de relogement, le projet apporte des précisions encadrant clairement l'obligation de moyens pesant sur le bourgmestre, et l'étend à la SLRB : le bourgmestre cherche les possibilités de relogement sur le territoire de sa commune, quel que soit l'opérateur. A défaut de solution, la SLRB cherche sur l'ensemble du territoire de la Région.

Le projet (article 8) tente de clarifier les cas dans lesquels une attestation de contrôle de conformité est nécessaire pour remettre un logement en location. Le texte ne vise explicitement que l'interdiction édictée par la DIRL, mais le texte et son commentaire semblent viser également les arrêtés du bourgmestre pris sur pied de l'article 135 de la Nouvelle loi communale puisque l'article 8 exclut la nécessité d'une attestation pour les cas d'insalubrité non liés directement à des défauts dans le logement concerné (précision inutile pour les décisions de la DIRL). Le projet ne supprime donc pas l'ambiguïté du dispositif actuel. Le Code devrait exiger explicitement cette attestation, aussi pour les arrêtés pris sur la base de la salubrité publique (article 135 de la Nouvelle loi communale). En effet, une telle exigence renforce la protection des locataires.

En ce qui concerne le droit d'accès prioritaire aux logements gérés par des opérateurs publics : quelle forme celui-ci doit-il prendre dans le chef des communes ? Actuelle-

kandidaat-huurder niet hoger mag zijn dan 30 tot 50% van het gezinsinkomen, volgens de gemeente. Het gaat er dus niet om de inschrijving in het register te weigeren noch er een gewogen gunningscriterium van te maken (koppeling aan prioriteitspunten). Het gaat eerder over een voorwaarde tot toelating afhankelijk van de huurprijs van de woning die vrijkomt. Die voorwaarde beschermt zowel de gemeente als de huurders tegen de risico's van insolvabiliteit en is dus helemaal verantwoord.

ONGEZONDHEID

De hervorming gaat in de richting van een vereenvoudiging van de procedures en een versterking van de actiemogelijkheden van de directie van de gewestelijke huisvestingsinspectie (DGHI) en moet goedgekeurd worden.

Het ontwerp bepaalt dat, in geval van gebrek aan conformiteit die volledig aan de huurder toegeschreven kan worden, de huurder zijn recht op prioritaire toegang tot de door de overheid beheerde woningen verliest. Zo kan men de gevallen van zelf veroorzaakte ongezondheid beperken.

Wat betreft de uitvoering van de beslissingen van de DGHI door de burgemeester, bepaalt de Code expliciet de mogelijkheid van verzegeling. Dat is een interessante verduidelijking.

Inzake de verplichting tot herhuisvesting, geeft het ontwerp verduidelijkingen rond de middelenverbintenis van de burgemeester en breidt het ontwerp die verbintenis tot de BGHM uit : de burgemeester zoekt mogelijkheden van herhuisvesting op het grondgebied van zijn gemeente, ongeacht de operator. Bij gebrek aan een oplossing, zoekt de BGHM op het grondgebied van het hele Gewest.

Het ontwerp (artikel 8) probeert de gevallen te verduidelijken waarin een conformiteitscontroleattest nodig is om een woning opnieuw te huur aan te bieden. De tekst vermeldt enkel expliciet het verbod uitgevaardigd door de DGHI, maar de tekst en de commentaar op de tekst lijken ook betrekking te hebben op de besluiten van de burgemeester genomen op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet aangezien artikel 8 de noodzaak uitsluit van een attest voor de gevallen van ongezondheid die geen rechtstreeks verband houden met gebreken in de woning in kwestie (onnodige precisering voor de beslissingen van de DGHI). Het ontwerp haalt dus de dubbelzinnigheid niet uit de huidige regelgeving. De Code zou dit attest uitdrukkelijk moeten eisen, ook voor de besluiten genomen met het oog op de volksgezondheid (artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet). Een dergelijke vereiste versterkt immers de bescherming van de huurders.

Welke vorm dient het recht van prioritaire toegang tot de woningen die de openbare operatoren beheren aan te nemen voor de gemeenten ? Momenteel kan elk gemeente-

ment, chaque règlement communal peut définir des points de priorité. Une uniformisation serait souhaitable.

DROIT DE GESTION PUBLIQUE

Les agences immobilières sociales deviennent titulaires du droit de gestion publique. L'AVCB s'interroge sur la pertinence de confier cette prérogative à des personnes autres que des pouvoirs publics, et rappelle qu'actuellement, les AIS peuvent déjà se voir confier la rénovation et la gestion des biens pris en gestion publique.

Selon l'article 15, § 1^{er}, du projet, les immeubles occupés non conformément à leur destination urbanistique peuvent faire l'objet d'un droit de gestion publique, tandis que l'article 15, § 2, définit les présomptions d'inoccupation. Cependant, le commentaire de l'article précise que ce logement est assimilé à un logement inoccupé et laisse entendre qu'il pourrait par conséquent faire l'objet d'une sanction administrative. De plus, l'article 20, qui définit le logement inoccupé pouvant faire l'objet d'une sanction administrative par référence à la définition contenue dans le chapitre relatif au droit de gestion publique se réfère à l'article 15, sans autre précision. L'AVCB doute qu'il s'agisse de la volonté du législateur car cela signifierait que le propriétaire pourrait être sanctionné deux fois : une sanction pénale pour infraction urbanistique et une sanction administrative infligée sur la base du Code du logement, ce qui contreviendrait au principe non bis in idem. L'AVCB propose de clarifier les choses en précisant dans l'article 20 que sont visés les logements inoccupés tels que définis à l'article 15, § 2.

LOGEMENTS INOCCUPÉS

L'AVCB souhaite souligner deux modifications qui auront pour effet de faciliter la sanction des logements inoccupés.

En ce qui concerne les présomptions d'inoccupation, le projet précise qu'il s'agit d'une énumération non limitative. Cette clarification facilite l'administration de preuve que le logement est inoccupé.

Les procès-verbaux dressés par des agents communaux assermentés pourront également constater qu'un logement est inoccupé au sens du Code du logement. C'était également demandé par l'Association.

Echange de vues

M. Michel Colson demande à l'intervenant ce qu'il pense de l'absence d'une définition du terme « revenus » dans l'ordonnance. Par ailleurs, l'orateur craint également que

reglement prioriteitspunten bepalen. Harmonisatie zou een goede zaak zijn.

OPENBAAR BEHEERSRECHT

De openbare vastgoedmaatschappijen worden houders van het recht van openbaar beheer. De VSGB vraagt zich af waarom dat voorrecht wordt toevertrouwd aan andere personen dan de overheid, en herinnert eraan dat de SVK's momenteel al taken kunnen worden toegewezen inzake renovatie en beheer van de goederen die in openbaar beheer zijn genomen.

Volgens artikel 15, § 1, van het ontwerp, kunnen de gebouwen die niet gebruikt worden overeenkomstig hun stedenbouwkundige bestemming het voorwerp uitmaken een openbaar beheersrecht, terwijl artikel 15, § 2 handelt over vermoedelijke leegstand. Volgens het commentaar bij het artikel, kan die woning worden gelijkgeschakeld met een leegstaande woning en bijgevolg mogelijk het voorwerp uitmaken van een administratieve sanctie. Bovendien verwijst artikel 20, dat gaat over de leegstaande woning die het voorwerp kan uitmaken van een administratieve sanctie door verwijzing naar de definitie die vervat is het hoofdstuk betreffende het recht van openbaar beheer, naar artikel 15, zonder nadere precisering. De VSGB betwijfelt of de wetgever dat nastreeft, want dat zou betekenen dat de eigenaar twee keer bestraft zou kunnen worden : een strafrechtelijke sanctie wegens stedenbouwkundige overtreding en een administratieve sanctie op basis van de Huisvestingscode, hetgeen in strijd zou zijn met het principe non bis idem. De VSGB stelt voor om de zaken op te helderen, door in artikel 20 te bepalen dat men de leegstaande woningen bedoeld zoals bepaald in artikel 15, § 2.

LEEGSTAANDE WONINGEN

De VSGB onderstreept twee wijzigingen die als gevolg zullen hebben dat het makkelijker wordt om leegstaande woningen te bestraffen.

Wat de vermoedelijke leegstand betreft, stelt het ontwerp dat het over een niet-beperkende opsomming gaat. Die opheldering maakt het makkelijker om het bewijs te leveren dat de woning leegstaat.

In de door beëdigde gemeenteambtenaren opgestelde processen-verbaal zal eveneens kunnen worden opgetekend dat een woning leegstaat zoals bedoeld in de Huisvestingscode. Dat was eveneens een verzoek van de Vereniging.

Gedachtewisseling

De heer Michel Colson vraagt aan de spreker wat hij vindt van het feit dat de ordonnantie geen definitie bevat van het begrip « inkomen ». Voorts vreest de spreker even-

la définition de « ménage », telle que reprise par le code, ne puisse aboutir à considérer comme cohabitants, au sens du code du Logement, des personnes auxquelles d'autres législations reconnaissent le statut d'isolés, avec les conséquences que ça pourrait avoir.

M. Olivier Evrard répond que pour ce qui concerne la définition de « revenu », celle-ci existe pour les logements sociaux, ainsi que pour l'allocation-loyer. On pourrait se référer à la même définition : la commune attribuerait ainsi un logement pour lequel le locataire bénéficierait d'une allocation-loyer.

Quant à la définition du « ménage », elle correspond à la définition utilisée pour l'inscription dans le registre de la population : il suffit de cohabiter. Il faudrait examiner les conséquences que cela pourrait avoir par rapport à la législation sociale.

III. Discussion des articles

Article 1^{er}

L'article 1^{er} ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 2

Mme Anne Sylvie Mouzon explique qu'en général, les dispositions abrogatoires se trouvent en fin d'ordonnance. Si on débute un texte en abrogeant d'abord l'ancien, il faudra décider ce qu'on fait d'une part des arrêtés d'exécution qui sont en cours, et deuxièmement des procédures en cours dans le cadre de l'ancienne législation. Que deviennent ces arrêtés et ces procédures avec l'arrivée du nouveau Code ? Il faudrait prévoir un régime transitoire. L'article 2 dit que l'on abroge l'ancien Code et l'article 3 de l'ordonnance insère les 214 nouveaux articles du nouveau Code. Ce serait mieux de régler, avec l'entrée en vigueur, les dispositions transitoires à la fin de l'ordonnance.

La députée propose donc de supprimer l'article 2, et de signaler à l'article 3 que le Code actuel est remplacé par les articles en projet, conformément au texte de l'amendement n° 27.

Le Secrétaire d'Etat répond que son cabinet a repris ici la même technique légistique que celle de la loi Moureaux au Fédéral. Il n'y a aucune objection à travailler d'une manière ou d'une autre, pourvu que ce soit légistiquement

eens dat de definitie van « gezin », zoals opgenomen in de Code, ertoe kan leiden dat personen die volgens andere regelgevingen als alleenstaanden worden beschouwd, volgens de Huisvestingscode als samenwonenden worden beschouwd, met alle mogelijke gevolgen vandien.

De heer Olivier Evrard antwoordt dat, in het kader van de sociale woningen en de huurtoelage, er wel degelijk voorzien is in een definitie van « inkomen ». Men zou naar dezelfde definitie kunnen verwijzen : de gemeente zou aldus een woning toekennen waarvoor de huurder een huurtoelage zou genieten.

De definitie van « gezin » stemt overeen met de definitie voor de inschrijving in het bevolkingsregister : het is genoeg om samen te wonen. Men zou moeten nagaan welke gevolgen dat zou kunnen hebben in het licht van de sociale wetgeving.

III. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Artikel 1 lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 2

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon legt uit dat de opheffingsbepalingen zich doorgaans aan het einde van de tekst bevinden. Als bij de start van een tekst eerst de vroegere tekst wordt opgeheven, moet beslist worden wat men doet met de vigerende uitvoeringsbesluiten en procedures in het kader van de vroegere wetgeving. Wat gebeurt er met die besluiten en die procedures als de nieuwe Code een feit is ? Er moet voorzien worden in een overgangsregeling. Artikel 2 stelt dat de vroegere Code wordt opgeheven en artikel 3 van de ordonnantie voegt de 214 nieuwe artikelen van de nieuwe Code in. Het zou beter zijn, bij de inwerkingtreding, de overgangsbepalingen aan het einde van de ordonnantie te plaatsen.

De volksvertegenwoordigster stelt dus voor om artikel 2 te doen vervallen en in artikel 3 op te merken dat de huidige Code wordt vervangen door de ontworpen artikelen, overeenkomstig de tekst van amendement nr. 27.

De staatssecretaris antwoordt dat zijn kabinet hier gebruik heeft gemaakt van dezelfde wetgevingstechniek als bij de wet-Moureaux op federaal niveau. Er is geen enkel bezwaar tegen deze of gene werkwijze, zolang ze correct is

correct. De plus, le Conseil d'Etat n'avait émis aucune remarque à ce sujet.

M. Vincent De Wolf appuie les propos de Mme Anne Sylvie Mouzon. Le fait d'abroger d'abord l'ancien Code aurait peut-être pour effet de supprimer rétroactivement tous les arrêtés et procédures qui en découlent.

Mme Anne Sylvie Mouzon fait observer que l'abrogation n'est pas rétroactive. L'intervenante dépose l'amendement n° 102, qui est à lire corrélativement avec l'amendement n° 27 à l'article 3.

Vote

L'amendement n° 102, visant à supprimer l'article 2, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 3

Amendement n° 27

M. Mohamed Daïf renvoie à la justification écrite de cet amendement, qui s'inscrit dans le fil des propos que vient de tenir Mme Anne Sylvie Mouzon à la discussion de l'article 2.

Vote

L'amendement n° 27 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

*
* *

La commission décide de procéder à la discussion et au vote de chacun des 214 articles en projet, introduits par l'article 3.

Article 1^{er} en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} en projet est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

op legistiek vlak. Bovendien had de Raad van State geen enkele opmerking ter zake.

De heer Vincent De Wolf is het eens met mevrouw Anne Sylvie Mouzon. De vroegere Code eerst opheffen heeft misschien tot gevolg dat alle besluiten en procedures die eruit voortvloeien met terugwerkende kracht vervallen.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon merkt op dat de opheffing geen terugwerkende kracht heeft. De spreekster dient amendement nr. 102 in, dat samen met amendement nr. 27 op artikel 3 moet worden gelezen.

Stemming

Amendement nr. 102, teneinde artikel 2 te doen vervallen, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 3

Amendement nr. 27

De heer Mohamed Daïf verwijst naar de schriftelijke verantwoording bij dit amendement, dat aansluit bij hetgeen mevrouw Mouzon zopas heeft gezegd bij de bespreking van artikel 2.

Stemming

Amendement nr. 27 aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

*
* *

De commissie beslist over te gaan tot de bespreking en de stemming van elk van de 214 ontworpen artikelen, die worden ingevoerd door artikel 3.

Ontworpen artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Het ontworpen artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

*Article 2 en projet**Amendement n° 74*

Le Secrétaire d'Etat explique que l'intention de cet amendement est de supprimer la référence au Ministre. En effet, définir le Ministre ne présente un intérêt que dans la mesure où l'ordonnance lui attribue directement des compétences. Or la loi spéciale attribue au Gouvernement et au seul Gouvernement la délégation de compétences, et le législateur ne peut se l'arroger. C'est pourquoi le Gouvernement déléguera lui-même au Ministre les compétences en question. Par analogie, le Gouvernement déposera des amendements qui supprimeront toutes les références au Ministre : il s'agit des articles 45, alinéa 1^{er}, 83, alinéa 2, 91 § 2, alinéas 1^{er} et 3, 108 § 1^{er}, 2^o, 115, alinéa 1^{er} et 117 §§ 4 et 5.

Mme Anne Sylvie Mouzon signale que l'article 129, § 4, alinéa 2 a été oublié.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'à l'article 129, il ne s'agit pas du même type de délégation. Il s'agit-là d'un mécanisme de double tutelle par le Ministre du Logement et le Ministre des Finances.

Le président propose qu'on y revienne à l'occasion de la discussion de l'article 129 en projet.

Vote

L'amendement n° 74 du Gouvernement est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Amendement n° 1

M. Vincent De Wolf propose, à la quatrième définition, de supprimer les termes « d'un ou de plusieurs ménages ». En effet, le terme d'habitation est suffisant pour définir un logement. On n'a pas besoin de rajouter que l'habitation vise celle d'un ou de plusieurs ménages.

Le Secrétaire d'Etat répond que l'intention était de ne pas exclure l'habitat solidaire, où plusieurs ménages peuvent habiter ensemble.

Amendement n° 75

Le Secrétaire d'Etat propose au contraire d'ajouter, à cette même quatrième définition, qu'il s'agit de l'immeuble ou de la partie d'immeuble « *destiné par l'usage ou affecté à l'habitation* » d'un ou de plusieurs ménages.

Le Gouvernement propose donc de rajouter l'usage ou l'affectation. En effet, il y a des biens affectés au logement,

*Ontworpen artikel 2**Amendement nr. 74*

De staatssecretaris legt uit dat dit amendement beoogt om de verwijzing naar de minister te schrappen. De minister komt enkel ter sprake omdat de ordonnantie hem rechtstreeks bevoegdheden toekent. De bijzondere wet machtigt enkel en alleen de Regering om bevoegdheden te delegeren. De wetgever kan dat niet naar zich toe trekken. Om die reden zal de Regering zelf de betrokken bevoegdheden delegeren aan de minister. Naar analogie, zal de Regering amendementen indienen die alle verwijzingen naar de minister zullen schrappen : het gaat over de artikelen 45, eerste lid, 83, tweede lid, 91, § 2, eerste en derde lid, 108, § 1, 2^o, 115, eerste lid en 117, §§ 4 en 5.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon merkt op dat artikel 129, § 4, tweede lid, vergeten werd.

De staatssecretaris antwoordt dat het in artikel 129 niet gaat over hetzelfde type delegatie. Daar gaat het over een systeem van dubbel toezicht door de minister van Huisvesting en de minister van Financiën.

De voorzitter stelt voor daarop terug te komen bij de bespreking van het ontworpen artikel 129.

Stemming

Amendement nr. 74 van de Regering wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement nr. 1

De heer Vincent De Wolf stelt voor in de vierde definitie de woorden « van één of meerdere gezinnen » te schrappen. De term woning volstaat immers ter omschrijving van huisvesting. Het is niet nodig daaraan toe te voegen dat de woning van één of meerdere gezinnen bedoeld wordt.

De staatssecretaris antwoordt dat het de bedoeling was solidair wonen niet uit te sluiten, waar verscheidene gezinnen samen kunnen wonen.

Amendement nr. 75

De staatssecretaris stelt daarentegen voor om in dezelfde vierde definitie toe te voegen dat het gaat over een gebouw of een deel van een gebouw « *dat door gebruik of bestemming voorbehouden is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen* ».

De Regering stelt dus voor het gebruik of de bestemming toe te voegen. Er bestaan immers goederen die be-

même si, par exemple, ils sont urbanistiquement affectés à du bureau.

M. Vincent De Wolf comprend fort bien cet amendement, car on sait bien qu'une cave, un bureau, sont parfois occupés par du logement. Mais un ou plusieurs ménages, c'est logique dans une habitation.

Le Secrétaire d'Etat répète qu'il s'agit de ne pas exclure l'habitat solidaire.

Mme Anne Sylvie Mouzon demande si à l'amendement n° 75, l'usage du mot « destiné » est vraiment judicieux. En effet, les situations les plus dangereuses, c'est quand on utilise un bien en tant que logement alors que ce n'est pas prévu pour ça. La députée propose de remplacer les mots « destiné par l'usage ou affecté » par les mots « utilisé ou affecté ». En effet, le texte, tel qu'il est écrit, vise deux hypothèses : d'une part, l'immeuble n'est pas encore habité et il est affecté à du logement, et d'autre part l'immeuble est occupé même s'il n'est pas prévu pour être du logement. C'est pourquoi la députée propose d'enlever le mot « destiné ».

M. Vincent De Wolf estime qu'en effet le mot « destiné » peut encourager certains recours. Ce mot restreint le champ d'application de l'article.

M. Vincent Lurquin marque son accord avec M. De Wolf.

Le Secrétaire d'Etat insiste pour que cette définition vise bien les deux situations prévues par Mme Mouzon : le Gouvernement veut bien sous-amender son amendement en enlevant le mot « destiné » et en remplaçant « par l'usage ou affecté » par les mots « utilisé ou affecté ».

Votes

Le sous-amendement oral est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'amendement n° 75, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

En conséquence, M. Vincent De Wolf retire son amendement n° 1.

Amendement n° 2

M. Vincent De Wolf explique que son amendement à la cinquième définition vise, dans un but d'équité, à inclure dans les régions autonomes les personnes morales qui ont le même objet que celles-ci.

stemd zijn voor huisvesting, hoewel ze op stedenbouwkundig vlak bijvoorbeeld, worden bestemd als kantoor.

De heer Vincent De Wolf begrijpt dit amendement zeer goed, want men weet wel dat een kelder, een kantoor, soms worden gebruikt als huisvesting. Maar één of meerdere gezinnen, dan gaat het logischerwijze over een woning.

De staatssecretaris herhaalt dat het erom gaat solidair wonen niet uit te sluiten.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon vraagt of, in amendement nr. 75, het gebruik van het woord « bestemd » wel goed gekozen is. De gevaarlijkste situaties rijzen immers als een goed dat niet bestemd is voor huisvesting daartoe gebruikt wordt. De volksvertegenwoordigster stelt voor de woorden « door gebruik of bestemming voorbehouden is » te vervangen door de woorden « gebruikt of bestemd is ». Zoals de tekst nu is, worden twee hypothesen bedoeld : enerzijds wordt het gebouw nog niet bewoond en wordt het bestemd voor huisvesting, en anderzijds wordt het gebouw bewoond, hoewel het niet bestemd is voor huisvesting. Om die reden stelt de volksvertegenwoordigster voor het woord « voorbehouden » weg te halen.

De heer Vincent De Wolf meent dat het woord « voorbehouden » inderdaad verhaal kan aanmoedigen. Dit woord beperkt het toepassingsgebied van het artikel.

De heer Vincent Lurquin uit zijn akkoord met de heer De Wolf.

De staatssecretaris dringt erop aan dat deze definitie wel degelijk de twee situaties die mevrouw Mouzon voor ogen heeft omvat : de Regering wil wel haar amendement subamenderen door het woord « voorbehouden » weg te halen en de woorden « door gebruik of bestemming voorbehouden is » te vervangen door « gebruikt of bestemd is ».

Stemmingen

Het mondeling subamendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement nr. 75, aldus gesubamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Bijgevolg trekt de heer Vincent De Wolf zijn amendement nr. 1 in.

Amendement nr. 2

De heer Vincent De Wolf legt uit dat zijn amendement op de vijfde definitie, omwille van de billijkheid, ertoe strekt de rechtspersonen die hetzelfde doel als de autonome regioën nastreven, erin op te nemen.

M. Olivier de Clippele signale qu'il faudrait enlever le mot « commerciale » : en effet, une association commerciale, cela n'existe pas.

Mme Anne Sylvie Mouzon rappelle que cette définition ne vise exclusivement que des personnes morales de droit public, avec toutes ses conséquences. Or dans cet amendement, on met sur le même pied des personnes morales de droit privé. On risque de mettre à mal le caractère public de ces organismes publics.

M. Vincent De Wolf explique qu'il s'agissait en fait d'intégrer les AIS aux mêmes règles que les régies autonomes. Ayant entendu les explications, MM. Olivier de Clippele et Vincent De Wolf retirent l'amendement n° 2.

Amendement n° 3

M. Vincent De Wolf explique qu'il s'agit de supprimer le concept de « maîtrise » sur un bien immobilier, qui n'a pas sa place selon lui dans la définition du bailleur.

Mme Anne Sylvie Mouzon estime, quant à elle, que la définition du bailleur proposée dans cet article est bizarre. Soit on se réfère à du vocabulaire simple, soit on s'inspire de la définition de l'article 1709 du Code civil : on pourrait préciser que le bailleur est celui qui s'oblige à faire jouir une personne d'un bien affecté à l'habitation pendant un certain temps et moyennant un certain prix. Pourquoi préciser à quel titre, que ce soit un droit réel principal ou un droit personnel ? Peu importe, en droit, que le bailleur ait un titre ou non.

M. Vincent De Wolf propose de rajouter dans sa définition « à quelque titre que ce soit ».

Le président demande s'il faut vraiment définir le bailleur.

Le Secrétaire d'Etat explique que l'on vise dans cette définition la situation du propriétaire qui ne doit pas être pénalisé par quelqu'un qui occuperait son bien illégalement et qui le met en location. Le cas évoqué par Mme Mouzon est celui du locataire escroqué, qui pourrait se retourner contre celui qui lui a loué illégalement son bien. En ce sens, le secrétaire d'Etat peut accepter la phrase « à quelque titre que ce soit », mais faut-il garder la notion de « maîtrise » sur le bien ?

M. Vincent De Wolf propose de rajouter aux mots « à quelque titre que ce soit » les mots « à l'exclusion du commodat ». En effet, certaines communes ont mis en place

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat het woord « handelsvereniging » zou moeten worden vervangen door « vereniging : een handelsvereniging bestaat immers niet.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon wijst erop dat de definitie uitsluitend van toepassing is op publiekrechtelijke rechtspersonen, met alle gevolgen van dien. In het amendement worden de privaatrechtelijke rechtspersonen evenwel over dezelfde kam geschoren. Het openbare karakter van die openbare instellingen dreigt in het gedrang te worden gebracht.

De heer Vincent De Wolf legt uit dat het in feite de bedoeling was om aan de SVK's dezelfde regels op te leggen als aan de autonome regieën. Na de uitleg, trekken de heren Olivier de Clippele en Vincent De Wolf amendement nr. 2 in.

Amendement nr. 3

De heer Vincent De Wolf legt uit dat het erom gaat het begrip « controle » over een onroerend goed, dat volgens hem niet thuishoort in de definitie van verhuurder, te schrappen.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon vindt de in het artikel voorgestelde definitie van verhuurder bizar. Ofwel gebruikt men eenvoudige woordenschat, ofwel baseert men zich op de definitie van artikel 1709 van het Burgerlijk Wetboek : men zou kunnen preciseren dat de verhuurder degene is die zich ertoe verbindt om iemand het genot van een zaak te doen hebben gedurende een zekere tijd en tegen een bepaalde prijs. Waarom preciseren dat het om een zakelijk hoofdrecht of een persoonlijk recht gaat ? In rechte, heeft het weinig belang dat de verhuurder al dan niet een recht heeft.

De heer Vincent De Wolf stelt voor om de woorden « ten welke titel dan ook » toe te voegen aan de definitie.

De voorzitter vraagt of er wel een definitie van verhuurder moet worden gegeven.

De staatssecretaris legt uit dat men in de definitie de situatie bedoelt van de eigenaar die niet benadeeld mag worden door iemand die zijn goed illegaal gebruikt en het te huur stelt. Het door mevrouw Mouzon aangehaalde geval is dat van een opgelichte huurder die zich zou kunnen keren tegen degene die hem het goed illegaal verhuurd heeft. In die zin kan de staatssecretaris de zin « ten welke titel dan ook » aanvaarden, maar moet het begrip « controle » over het goed behouden blijven ?

De heer Vincent De Wolf stelt voor om aan de woorden « ten welke titel dan ook » de woorden « met uitsluiting van de bruiklening » toe te voegen. Sommige gemeenten heb-

un système d'occupation précaire de biens qui ne sont pas conformes au code du Logement.

M. Michel Colson demande pourquoi avoir changé la définition du bailleur qui se trouvait dans l'ancien Code du logement.

Le Secrétaire d'Etat répond que le fait de mettre dans la définition que le bailleur a la maîtrise du logement devrait protéger le propriétaire qui se fait arnaquer par quelqu'un qui met son bien en location sans en avoir le droit.

Mme Anne Sylvie Mouzon rappelle qu'une définition n'a de sens que si on utilise le mot « bailleur » dans certains dispositifs de ce Code. Or les dispositifs en question ne protègent en aucun cas le bailleur. Ici on parle de louage, comme dans l'article 1709 du Code civil. Toute personne qui par contrat, écrit ou non, s'oblige à faire jouir une personne d'un bien affecté à l'habitation pendant un certain temps et moyennant un certain prix.

Le Secrétaire d'Etat estime que cette définition revient à dire : « celui qui, à quelque titre que ce soit, met en location ».

Mme Anne Sylvie Mouzon signale que cette définition suppose malgré tout un titre.

Le Secrétaire d'Etat insiste pour que cette définition permette d'éviter l'usurpation de biens. Et donc on pourrait mettre « celui qui, à quel titre que ce soit, ».

M. Vincent Lurquin signale que l'on peut mettre en location le bien d'autrui, mais si on le fait contre son gré, il y aura escroquerie. D'autres textes, dans le Code pénal, règlent cela.

MM. Vincent Lurquin, Vincent De Wolf et Alain Hutchinson déposent un amendement n° 103 visant à remplacer le mot « bien » par le mot « logement » et à rajouter les mots « à quel titre que ce soit » entre les mots « la personne qui » et le mot « donne ».

Mme Anne Sylvie Mouzon fait observer que cet amendement signifie donc que le bailleur est défini, même s'il ne dispose d'aucun titre, et même si la manière dont il met le bien en location n'est pas conforme à la législation sur le bail. Par ailleurs, il s'agit d'un bien qui doit être affecté au logement, ce n'est pas une voiture. Le bail à ferme n'est donc pas visé dans cette définition.

Le Secrétaire d'Etat signale que pour répondre à cette dernière objection, on a bien remplacé le mot « bien » par le mot « logement ».

ben immers een systeem opgezet voor het tijdelijk gebruik van goederen die niet in overeenstemming met de Huisvestingscode zijn.

De heer Michel Colson vraagt waarom de definitie van verhuurder die in de oude Huisvestingscode staat, gewijzigd wordt.

De staatssecretaris antwoordt dat het feit om in de definitie te bepalen dat de verhuurder controle heeft over de woning, een bescherming zou moeten bieden voor de eigenaar die zich in de luren laat leggen door iemand die zijn goed te huur aanbiedt zonder daartoe het recht te hebben.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon herinnert eraan dat een definitie pas zin heeft als met het woord « verhuurder » gebruikt in bepaalde bepalingen van deze Code. De bepalingen in kwestie beschermen echter in geen enkel geval de verhuurder. Hier wordt gesproken over de verhuring, zoals in artikel 1719 van het Burgerlijk Wetboek : elke persoon die via een overeenkomst, schriftelijk of niet, er zich toe verbindt een persoon het genot te geven van een goed bestemd voor huisvesting gedurende een bepaalde tijd en tegen een bepaalde prijs.

De staatssecretaris meent dat die definitie erop neerkomt te zeggen : « hij die, ten welke titel ook een goed te huur stelt ».

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon wijst erop dat deze definitie ondanks alles een hoedanigheid vereist.

De staatssecretaris dringt erop aan dat deze definitie onrechtmatig gebruik van goederen zou voorkomen. Men zou dus kunnen schrijven : « hij die, ten welke titel ook ».

De heer Vincent Lurquin wijst erop dat men het goed van een ander te huur kan stellen, maar als dat tegen zijn zin gebeurt, dan is er sprake van oplichting. Andere teksten zoals het Strafwetboek regelen dat.

De heren Vincent Lurquin, Vincent De Wolf en Alain Hutchinson dienen een amendement nr. 103 in om het woord « goed » te vervangen door het woord « woning », en om na de woorden « hij die » de woorden « , ten welke titel ook, » toe te voegen.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon wijst erop dat dit amendement dus betekent dat de verhuurder gedefinieerd wordt, ook al heeft hij geen enkele titel, en ook al is de wijze waarop hij het goed te huur stelt, niet in overeenstemming met de huurwetgeving. Het gaat overigens om een goed dat voor huisvesting bestemd moet zijn, het gaat niet om een wagen. In deze definitie wordt de pachtwet dus niet bedoeld.

De staatssecretaris wijst erop dat, om tegemoet te komen aan dit laatste bezwaar, men wel degelijk het woord « goed » door het woord « woning » vervangen heeft.

M. Vincent Lurquin fait observer que pour les gens du voyage on ne parlera pas de logement mais d'habitat.

Mme Anne Sylvie Mouzon rappelle que le logement est bien défini dans la quatrième définition.

Votes

Le sous-amendement n° 103 à l'amendement n° 3 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'amendement n° 3, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Amendement n° 49

M. Michel Colson estime étrange que dans un texte comme le Code du logement, la notion de revenus ne fasse pas l'objet d'une définition précise. C'est pourquoi son amendement n° 49 reprend la définition de l'arrêté locatif du 26 septembre 1996.

Le Secrétaire d'Etat répond que le Gouvernement a également failli céder à cette tentation. Mais il y a plusieurs possibilités de définir les revenus. Le Fonds du logement estime que ces définitions multiples peuvent conduire à des effets pervers. C'est pourquoi le Gouvernement préfère ne pas reprendre de définition de revenus, vue la complexité de la notion.

M. Michel Colson demande si l'absence de définition ne pose pas également des difficultés et des effets pervers non désirables.

Le Secrétaire d'Etat répond que cette définition existe pour chaque dispositif, mais il n'y a pas de définition générale transversale.

Vote

L'amendement n° 49 est rejeté par 9 voix contre 2 et 3 abstentions.

Amendement n° 50

M. Michel Colson explique que cet amendement est inspiré par une remarque du Conseil consultatif du Logement : il s'agit de définir les revenus du ménage.

Le Secrétaire d'Etat formule la même réponse que celle qu'il a donnée à l'amendement n° 49.

De heer Vincent Lurquin wijst erop dat men in het geval van woonwagenebewoners niet zal spreken van « woning » maar van « wonen ».

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon herinnert eraan dat de woning goed gedefinieerd wordt in de vierde definitie.

Stemmingen

Subamendement nr. 103 op amendement nr. 3 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement nr. 3, aldus gesubamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement nr. 49

De heer Michel Colson vindt het vreemd dat een tekst zoals de Huisvestingscode geen precieze definitie bevat van het begrip inkomen. Daarom neemt zijn amendement nr. 49 de definitie over uit het huurbesluit van 26 september 1996.

De staatssecretaris antwoordt dat de Regering ook bijna gezwicht was voor die verleiding. Er bestaan echter verscheidene mogelijkheden om de inkomens te omschrijven. Het Woningfonds vindt dat die vele definities perverse gevolgen kunnen hebben. Daarom verkiest de Regering de definitie van inkomens niet over te nemen, gelet op de complexiteit van de situatie.

De heer Michel Colson vraagt of het ontbreken van een definitie ook geen aanleiding geeft tot moeilijkheden en ongewenste perverse gevolgen.

De staatssecretaris antwoordt dat die definitie bestaat voor elke beschikking, maar dat er geen transversale algemene definitie is.

Stemming

Amendement nr. 49 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 50

De heer Michel Colson licht toe dat dit amendement wordt ingegeven door een opmerking van de Adviesraad voor Huisvesting : het gaat om het definiëren van de inkomens van het gezin.

De staatssecretaris antwoordt hetzelfde als bij amendement nr. 49.

Vote

L'amendement n° 50 est rejeté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

Amendement n° 5

M. Vincent De Wolf explique qu'il s'agit d'un amendement de forme. En effet, tel que rédigé, on ne se trouve plus face à une définition, mais face à une mini-réglementation.

Dans cette définition, on met des conditions que l'on va retrouver plus loin.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il a repris la même définition que celle qui existait dans le Code précédent, et demande le rejet de l'amendement.

Vote

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

Amendement n° 4

M. Vincent De Wolf renvoie à la même justification que celle de l'amendement n° 5.

Vote

L'amendement n° 4 est rejeté par 10 voix contre 5.

Amendement n° 6

M. Vincent De Wolf signale qu'il s'agit d'un amendement de fond à la dixième définition, celle de logements meublés. Tel que rédigé ici, il s'agit d'une mini-réglementation. Le député renvoie à sa justification écrite.

Le Secrétaire d'Etat signale que dès lors que l'on a supprimé l'attestation de conformité, il est préférable de supprimer la dixième définition.

Un amendement n° 104 est déposé par MM. Vincent Lurquin, Alain Hutchinson et Vincent De Wolf, visant à la suppression de la définition n° 10.

Stemming

Amendement nr. 50 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 5

De heer Vincent De Wolf legt uit dat het gaat over een amendement inzake de vorm. Zoals de tekst thans is opgesteld, gaat het niet meer over een definitie, maar over een mini-reglementering.

In deze definitie worden voorwaarden vermeld die men verder in de tekst gaat terugvinden.

De staatssecretaris antwoordt dat hij dezelfde definitie heeft overgenomen als in de vorige Code, en vraagt het amendement te verwerpen.

Stemming

Amendement nr. 5 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 4

De heer Vincent De Wolf verwijst naar dezelfde verantwoording als voor amendement nr. 5.

Stemming

Amendement nr. 4 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 6

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat het gaat om een inhoudelijk amendement op de tiende definitie, die van de gemeubileerde woningen. Zoals het geredigeerd is, gaat het om een minireglementering. De volksvertegenwoordiger verwijst naar de schriftelijke verantwoording.

De staatssecretaris wijst erop dat het beter is om de tiende definitie te schrappen, aangezien het conformiteitsattest afgeschaft is.

De heren Vincent Lurquin, Alain Hutchinson en Vincent De Wolf dienen amendement nr. 104 in om definitie nr. 10 te schrappen.

Vote

L'amendement n° 104 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

En conséquence, l'amendement n° 6 est retiré par son auteur.

Amendement n° 7

M. Vincent De Wolf estime que la notion de promoteur immobilier, telle que définie dans cet article, est dange-reuse, car elle mélange différentes professions. Le député renvoie à sa justification écrite.

M. Alain Maron signale que cet amendement ne vise que la vente : peut-être faudrait-il rajouter des autres droits réels démembrés, comme l'emphytéose, le droit de superficie ou encore le droit de l'usufruit.

M. Vincent De Wolf propose de sous-amender son amendement en remplaçant les mots « en vue de la vente » par « en vue de la cession d'un droit réel ».

Le Secrétaire d'Etat signale qu'il s'agit de textes qui n'ont pas été changés par rapport à l'ancienne version. Si on amende celui-ci, il faudrait aussi mentionner la location, c'est-à-dire rajouter les mots « droit réel ou personnel ».

Mme Anne Sylvie Mouzon se dit perplexe par rapport à cette proposition de remplacer la notion de vente par celle de « cession de droit réel ». Cela voudrait dire qu'on pourrait par exemple céder une hypothèque. Donc si on vise l'emphytéose, la superficie, l'usufruit, l'usage et l'habitation, il faudrait les définir *in extenso*.

Le Secrétaire d'Etat suggère de remplacer les mots « droit réel » par « droit réel principal ».

Un sous-amendement n° 105 est déposé par MM. Vincent De Wolf, Alain Maron et Alain Hutchinson à l'amendement n° 7.

Votes

Le sous-amendement n° 105 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'amendement n° 7, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Stemming

Amendement nr. 104 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Bijgevolg wordt amendement nr. 6 ingetrokken door de indiener.

Amendement nr. 7

Volgens de heer Vincent De Wolf is het begrip « vastgoedpromotor », zoals omschreven in dit artikel, gevaarlijk, want het gooit verschillende beroepen op een hoopje. De volksvertegenwoordiger verwijst naar de schriftelijke verantwoording.

De heer Alain Maron wijst erop dat dit amendement enkel de verkoop bedoelt : misschien zouden er andere gesplitste zakelijke rechten, zoals erfpacht, recht van opstal of nog recht van vruchtgebruik, aan toegevoegd moeten worden.

De heer Vincent De Wolf stelt voor om het amendement te subamenderen door de woorden « met het oog op de verkoop » te vervangen door « met het oog op de overdracht van een zakelijk recht ».

De staatssecretaris wijst erop dat het om teksten gaat die niet gewijzigd zijn ten opzichte van de oude versie. Als de tekst geamendeerd wordt, zou ook de verhuuring moeten worden vermeld en zouden de woorden « zakelijk of persoonlijk recht » moeten worden toegevoegd.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon is verbijsterd over het voorstel om het begrip « verkoop » te vervangen door « overdracht van zakelijk recht ». Dat zou betekenen dat men bijvoorbeeld een hypotheek zou kunnen overdragen. Als men de erfpacht, het recht van opstal, het recht van vruchtgebruik, het gebruik en de bewoning bedoelt, zouden ze bijgevolg *in extenso* omschreven moeten worden.

De staatssecretaris stelt voor om de woorden « zakelijk recht » te vervangen door « zakelijk hoofdrecht ».

Er wordt een subamendement nr. 105 op amendement nr. 7 ingediend door de heren Vincent De Wolf, Alain Maron en Alain Hutchinson.

Stemmingen

Subamendement nr. 105 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement nr. 7, aldus gesubamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement n° 8

M. Vincent De Wolf signale qu'il s'agit d'un amendement de forme.

Le Secrétaire d'Etat marque son accord avec cet amendement.

Vote

L'amendement n° 8 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Amendement n° 9

M. Vincent De Wolf explique qu'il s'agit d'un amendement de fond, concernant la définition de l'habitat solidaire. L'amendement vise à supprimer toute une série d'exclusions qui n'ont pas leur place dans une définition. Par ailleurs, ces exclusions font appel à des notions qui ne sont elles-mêmes pas bien définies : quelle serait la différence entre « un habitat solidaire » et « une maison de vie communautaire » ?

Mme Anne Sylvie Mouzon demande si cette définition vise les squats : en effet, certaines associations négocient des conventions d'occupation pour aider les squatteurs, notamment à l'église du Gesù au Botanique. Faut-il encourager ce genre de pratique ?

Par ailleurs l'intervenante fait observer que ce genre d'habitat implique une difficulté, au niveau du CPAS, pour attribuer un revenu d'intégration sociale au taux de cohabitant ou au taux d'isolé. Il ne faudrait pas qu'avec une sorte de « charte », les gens aient droit à un taux isolé. Qui va payer ce surcoût ?

Le Secrétaire d'Etat répond que l'habitat intergénérationnel vise des situations de logement qui pourraient bénéficier d'un statut fiscal ou social plus favorable. Le fait d'avoir exclu certaines formes d'habitations, qui sont clairement réglées par des législations particulières, comme les squats, on les exclut de l'habitat solidaire. On ne vise donc pas ici les squats. Cela doit s'inscrire dans des contextes bien délimités, pour éviter des effets d'aubaine. On est dans une Région qui manque de plus en plus de logements. Il faut donc favoriser, pour certains publics, la possibilité de créer un habitat solidaire. On essaie de le définir, mais pour éviter d'être dans un champ trop large, on a mis certaines exclusions. Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'un des obstacles à cette forme d'habitat, c'est précisément le risque de passer d'un statut d'isolé à un statut de cohabitant. La définition reprise ici vise à déterminer et à exclure ce qui n'est pas visé par la définition.

Amendement nr. 8

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat het om een vormelijk amendement gaat.

De staatssecretaris stemt in met dit amendement.

Stemming

Amendement nr. 8 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement nr. 9

De heer Vincent De Wolf legt uit dat het om een inhoudelijk amendement gaat, over de definitie van het solidair wonen. Het amendement strekt ertoe een rist uitsluitingen te schrappen die hun plaats niet hebben in een definitie. Deze uitsluitingen verwijzen overigens naar begrippen die zelf niet gedefinieerd worden : wat is eigenlijk het verschil tussen een « solidaire woning » en een « gemeenschaps-huis » ?

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon vraagt of deze definitie betrekking heeft op het kraken : bepaalde verenigingen sluiten immers overeenkomsten voor bezetting om de krakers te helpen, met name de Gesùkerk aan de Kruidtuin. Moet dit soort praktijk aangemoedigd worden ?

De spreekster wijst erop dat dit soort wonen een moeilijkheid behelst op het niveau van het OCMW, om een leefloon toe te kennen tegen het bedrag van de samenwonende of van de alleenstaande. Het zou niet mogen dat de mensen via een soort van « charter » recht krijgen op het bedrag van alleenstaande. Wie gaat voor die extra kost opdraaien ?

De staatssecretaris antwoordt dat het intergenerationeel wonen betrekking heeft op de situaties van huisvesting die in aanmerking zouden kunnen komen voor een gunstiger fiscaal of sociaal statuut. Het feit dat bepaalde vormen van wonen, die duidelijk geregeld worden in bijzondere wetgeving, uitgesloten worden, zoals het kraken, betekent dat die uit het solidair wonen geweerd worden. Het gaat hier dus niet om krakers. De zaken moeten dus duidelijk afgebakend worden om een mattheuseffect te voorkomen. Het Gewest heeft een groeiend tekort aan woningen. Voor bepaalde doelgroepen moet dus de mogelijkheid geboden worden om solidair te wonen. Men poogt dat te definiëren maar om te voorkomen dat het toepassingsgebied te groot wordt, zijn er bepaalde uitsluitingen opgelegd. De staatssecretaris herinnert eraan dat een van de hinderpalen voor dit soort wonen, het gevaar is dat men overstapt van een statuut van alleenstaande naar een statuut van samenwonende. De definitie die hier gegeven wordt strekt ertoe te bepalen en uit te sluiten wat niet onder de definitie valt.

Mme Anne Sylvie Mouzon estime qu'il faudrait alors exclure les habitations occupées sans titre ni droit. Par ailleurs, le Secrétaire d'Etat pense-t-il que cette législation peut se substituer à la loi sur les CPAS sur la détermination du taux isolé ?

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il aimerait bien mais qu'il n'en a pas le pouvoir.

Mme Anne Sylvie Mouzon signale que ce texte pourrait avoir une incidence en ce domaine dans le cadre des compétences implicites.

Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'il a été en négociation avec le Ministre Courard au Fédéral, pour que les logements intergénérationnels puissent bénéficier d'un statut social plus favorable.

Mme Anne Sylvie Mouzon souhaite que cette définition ne puisse pas donner droit d'office à un taux isolé à une personne.

Le Secrétaire d'Etat répond par la négative. Mais le Fédéral pourrait le permettre, de manière prudente.

M. Alain Hutchinson rappelle que cette définition a été adoptée dans le cadre d'une résolution votée ici-même, sur la base d'une proposition d'initiative parlementaire. Le député propose que l'on s'y tienne.

M. Alain Maron juge positif que cette résolution sur l'habitat intergénérationnel soit traduite ici-même dans le Code du logement. La définition ne signifie rien si elle n'est pas activée dans le Code, or c'est le cas à l'article 188 en projet. Il y a aussi des labels qui sont donnés à certaines conditions par le Gouvernement.

M. Vincent De Wolf demande qu'elle est l'importance de cette définition dans le Code ? Est-ce uniquement pour des subsides à accorder ?

Le Secrétaire d'Etat répond par l'affirmative.

Vote

L'amendement n° 9 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

Amendement n° 10

M. Vincent De Wolf explique qu'il s'agit d'un amendement de forme, visant à supprimer l'expression malheureuse « coulé dans une charte ou un autre instrument de ce type ». En effet, le mot « charte » n'a aucune existence juridique.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon meent dat men dan de woningen die zonder titel of recht bezet worden, moet uitsluiten. Meent de staatssecretaris overigens dat deze wetgeving in de plaats kan komen van de OCMW-wet over het bepalen van het bedrag als alleenstaande ?

De staatssecretaris antwoordt dat hij dat wel zou willen maar dat hij daarvoor niet bevoegd is.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon wijst erop dat de tekst gevolgen kan hebben op dit domein, in het kader van de impliciete bevoegdheden.

De staatssecretaris herinnert eraan dat hij met federaal minister Courard onderhandeld heeft om de intergeneratiele woningen een gunstiger sociaal statuut te geven.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon wenst dat deze definitie niet ambtshalve recht geeft op een bedrag als alleenstaande.

De Staatssecretaris antwoordt ontkennend, maar het federaal niveau zou dat op voorzichtige wijze kunnen toestaan.

De heer Alain Hutchinson herinnert eraan dat deze definitie werd aangenomen in het kader van een resolutie die hier werd goedgekeurd, op grond van een voorstel op initiatief van het parlement. De volksvertegenwoordiger stelt voor zich daaraan te houden.

De heer Alain Maron vindt het positief dat die resolutie over intergenerationeel wonen hier wordt omgezet in de Huisvestingscode. De definitie betekent niets als zij niet geconcretiseerd wordt in de Code, en dat is wat het ontworpen artikel 188 doet. Er zijn ook labels die onder bepaalde voorwaarden door de Regering worden toegekend.

De heer Vincent De Wolf vraagt wat het belang is van deze definitie in de Code ? Gaat het enkel over de toe te kennen subsidies ?

De Staatssecretaris antwoordt bevestigend.

Stemming

Amendement nr. 9 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 10

De heer Vincent De Wolf licht toe dat het gaat over een amendement inzake de vorm, dat beoogt de ongelukkig gekozen uitdrukking « maar dat is opgenomen in een handvest of een ander soortgelijk instrument » te doen vervallen. Het woord « handvest » heeft immers geen enkel juridische betekenis.

M. Alain Maron signale que l'article 188 où on retrouve l'habitat intergénérationnel dit bien quelles conditions doivent être remplies. Le mot « charte » est peut-être un peu maladroit, il faut le concéder.

M. Vincent De Wolf estime qu'il s'agit ici d'un texte de loi qui doit être clair. Une « charte », ce n'est pas une convention. C'est une déclaration d'intention. Ici il faudrait faire référence à un document conventionnel.

Le Secrétaire d'Etat répond que cela peut prendre également la forme d'un règlement d'ordre intérieur, d'une convention, ou encore d'autre chose. Par contre la référence à un document de ce type est importante pour le faire valoir par rapport au Fédéral, notamment pour que les gens bénéficient d'un taux isolé. L'article 188 définira quel type de document précisément.

M. Vincent De Wolf propose dès lors de sous-amender son amendement, en précisant que la charte renvoie à une convention, un engagement ou un règlement ou tout autre document de ce type.

Mme Anne Sylvie Mouzon propose, pour éviter de trop rallonger la définition, d'inverser l'ordre de la phrase.

Un sous-amendement n° 106 est déposé par MM. Vincent De Wolf, Alain Maron et Mohamed Daïf.

Votes

Le sous-amendement n° 106 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'amendement n° 10, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Amendement n° 11

M. Vincent De Wolf estime que cette définition du *community land trust* contient, une fois encore, des conditions qui n'ont pas leur place dans une définition. Par ailleurs, le fait d'imposer la session de la pleine propriété des constructions, risque d'entraîner une taxation à 12,5 % au lieu des 0,2 % du droit de superficie.

Le Secrétaire d'Etat répond que dans le cadre des *community land trust*, il s'agit bien, à travers le droit de superficie, d'atteindre le droit de propriété.

M. Vincent De Wolf signale que, selon le *ruling* qu'il a fait avec l'administration fiscale, les droits d'enregistrement sur la cession d'un droit de superficie sont de 0,2 %.

De heer Alain Maron merkt op dat artikel 188, inzake intergenerationeel wonen, wel degelijk zegt welke voorwaarden vervuld moeten worden. Het woord « handvest » is misschien wat onbedachtzaam, dat moet men toegeven.

De heer Vincent De Wolf vindt dat het hier gaat over een wettekst die duidelijk moet zijn. Een « handvest » is geen overeenkomst. Het is een intentieverklaring. Hier zou moeten verwezen worden naar een conventioneel document.

De Staatssecretaris antwoordt dat dit ook de vorm kan aannemen van een huishoudelijk reglement, een overeenkomst of nog iets anders. Daarentegen is de verwijzing naar een dergelijk document belangrijk om het te doen gelden ten aanzien van het federale niveau, met name opdat de mensen als alleenstaande kunnen worden beschouwd. Artikel 188 zal het type document precies bepalen.

De heer Vincent De Wolf stelt dan ook voor zijn amendement de subamenderen, door te preciseren dat het handvest verwijst naar een overeenkomst, een verbintenis of een reglement, of ander soortgelijk document.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon stelt voor de volgorde van de zin om te keren teneinde de definitie niet al te lang te maken.

Een subamendement nr. 106 wordt ingediend door de heren Vincent De Wolf, Alain Maron en Mohamed Daïf.

Stemmingen

Subamendement nr. 106 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement nr. 10, aldus gesubamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement nr. 11

Volgens de heer Vincent De Wolf bevat de definitie van *community land trust* weer eens voorwaarden die niet thuishoren in een definitie. Voorts dreigt het opleggen van de verplichting om de volle eigendom van de gebouwen over te dragen te leiden tot een heffing van 12,5 % in de plaats van de 0,2 % van het recht van opstal.

De staatssecretaris antwoordt dat het in het kader van de *community land trust* wel degelijk de bedoeling is om via het recht van opstal het eigendomsrecht te bereiken.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat, volgens de *ruling* die hij aan de belastingadministratie heeft gevraagd, de registratierechten op de overdracht van een recht van opstal 0,2 % bedragen.

Le Secrétaire d'Etat estime que l'on pourrait enlever le mot « pleine » avant le mot « propriété ».

M. Vincent De Wolf accepte dès lors de sous-amender son amendement afin de retirer le seul mot « pleine » avant le mot « propriété ».

M. Olivier de Clippele signale que la session du droit de superficie est toujours une compétence du Fédéral.

Le Secrétaire d'Etat répond que l'idée est de garder les droits d'enregistrement à 0,2 %.

M. Olivier de Clippele répond que ce n'est pas son analyse.

M. Vincent De Wolf rappelle qu'il a demandé à l'administration fiscale un *ruling*. Une loi de 1924 peut établir un droit de superficie sur un terrain bâti ou non-bâti. Au point de vue fiscal le droit de superficie est considéré comme un bail, ce qui entraîne un taux de 0,2 %. C'est également le cas pour la succession du superficiaire.

Mme Anne Sylvie Mouzon souhaite que l'on réfléchisse, avant de voter cet article, sur l'impact que cela pourrait avoir sur les recettes fiscales régionales.

M. Vincent De Wolf rappelle qu'aujourd'hui déjà, en octroyant des droits de superficie, on fait déjà passer à la trappe certaines recettes fiscales, puisque le taux de 12,5 % a été ramené à 0,2 % pour ces opérations.

Mme Anne Sylvie Mouzon réitère son souhait de réserver le vote sur cet article.

M. Alain Maron rappelle que le *community land trust* a fait l'objet d'un accord au sein de la majorité. C'est pourquoi on réserve ce dispositif à un public particulier, qui en a spécifiquement besoin. Il est hors de question de toucher à cela. On peut entendre la remarque du MR. Peut-être que si on transfère des briques avec le mot « pleine » propriété, on risque de se retrouver devant un problème, mais si on remet en cause le *community land trust*, alors l'intervenant demande qu'on ne touche pas du tout à cet article.

M. Vincent De Wolf se réjouit de constater que le PS vient de découvrir que le taux du droit de superficie est de 0,2 %. Or tout le mécanisme du *community land trust* rend l'opération favorable uniquement par sa réduction fiscale. C'est pourquoi on le réserve à un public défavorisé.

Le Secrétaire d'Etat explique que ce texte est innovant. Parfois cela peut passer par la rénovation de biens existants, ce qui a aussi un coût. Ici, le *community land trust*

De staatssecretaris is van oordeel dat het woord « volle » voor het woord « eigendom » zou kunnen worden geschrapt.

De heer Vincent De Wolf aanvaardt bijgevolg om zijn amendement te subamenderen, teneinde enkel het woord « volle » voor het woord « eigendom » te schrappen.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat de overdracht van het recht van opstal nog steeds een federale bevoegdheid is.

De staatssecretaris antwoordt dat het de bedoeling is om de registratierechten op 0,2 % te houden.

De heer Olivier de Clippele zegt dat hij daar een andere analyse van maakt.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat hij de belastingadministratie om een *ruling* heeft gevraagd. Een wet van 1924 kan een recht van opstal vestigen op een al dan niet bebouwd terrein. Fiscaal gezien wordt het recht van opstal beschouwd als een verhuring, waarvoor een tarief van 0,2 % geldt. Dat is ook het geval voor de nalatenschap van de opstaller.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon vraagt om na te denken over de mogelijke impact van het artikel op de gewestelijke fiscale ontvangsten alvorens erover te stemmen.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat men vandaag al bepaalde fiscale ontvangsten heeft terugschroefd door opstalrechten toe te kennen, aangezien het tarief voor die verrichtingen van 12,5 % werd verlaagd tot 0,2 %.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon vraagt opnieuw om de stemming over het artikel aan te houden.

De heer Alain Maron wijst erop dat de meerderheid een akkoord over de *community land trust* heeft gesloten. Daarom wordt die regeling voorbehouden voor een bepaalde doelgroep die er specifiek behoefte aan heeft. Er is geen sprake van daaraan te raken. Men kan de opmerking van de MR begrijpen. Het is misschien zo dat, als men bakstenen overdraagt en daarop het woord « volle » eigendom plakt, er een probleem kan rijzen, maar als men de *community land trust* ter discussie stelt, dan vraagt de spreker dat men het artikel ongewijzigd laat.

De heer Vincent De Wolf is blij dat de PS zopas ontdekt heeft dat het percentage van het opstalrecht 0,2 % bedraagt. Heel de regeling van de *community land trust* maakt de operatie echter enkel interessant door de fiscale aftrek. Daarom wordt die voorbehouden aan een achtergestelde doelgroep.

De staatssecretaris legt uit dat de tekst innoveert. Soms kan dat via de renovatie van bestaande goederen, wat ook een kostprijs heeft. Hier vertegenwoordigt de *community*

représente certes un coût pour la Région, mais il permet à un public défavorisé d'exercer son droit au logement. Faut-il prendre le risque de créer un effet d'aubaine ? Il ne s'agit pas de généraliser le *community land trust*. Il s'agit seulement de définir les conditions dans lesquelles il peut être appliqué.

Amendement n° 76

Le Secrétaire d'Etat explique que par ailleurs, il souhaite baliser encore davantage ces opérations : c'est pourquoi il souhaite ajouter dans l'article les mots « agréée par le Gouvernement, qui en détermine les conditions ». Avec les balises supplémentaires mises par l'amendement n° 76, cela devrait pouvoir rassurer Mme Mouzon.

Amendement n° 36

M. Fouad Ahidar propose d'ajouter à la définition du *community land trust* un mécanisme de compensation de la valeur d'amortissement, afin de laisser augmenter la valeur du logement avec l'inflation. De cette manière, les propriétaires ne remboursent pas un emprunt hypothécaire sur trente ans pour un logement qui n'a plus aucune valeur après trente années.

Le Secrétaire d'Etat explique qu'en cas de revente, on revend le bien au prix du marché. Mais ce dispositif prévoit une captation de la plus-value qui doit revenir au *community land trust*, afin qu'il puisse continuer ce genre d'opération. Le dispositif est donc assez équilibré. Il est inutile de rajouter le mécanisme proposé par M. Ahidar.

M. Vincent De Wolf demande où se trouve dans le texte la captation de la plus-value dont vient de parler le Secrétaire d'Etat ? S'agit-il d'un texte *de lege ferenda* ? La législation n'existe-t-elle pas encore ? A Etterbeek, dans les opérations de vente du droit de superficie, puisque la commune se prive de revenus, elle ne permet la vente que pour le prix de départ augmenté de l'index, ce qui est différent.

Le Secrétaire d'Etat explique que dans ce nouveau dispositif régional, il s'agit de tenir compte davantage du prix du marché.

M. Vincent De Wolf fait remarquer que si on vend au même prix, augmenté de l'index, on recycle ainsi le mécanisme.

Mme Anne Sylvie Mouzon souhaite supprimer les mots anglais *community land trust*, pour ne pas faire référence au système juridique anglo-saxon. Une chose est de dire que l'on s'inspire du *community land trust* anglo-saxon, autre chose est de le mettre dans la définition.

land trust weliswaar een kost voor het Gewest, maar zo kan een achtergestelde doelgroep zijn recht op huisvesting uitoefenen. Mag men het risico van een mattheuseffect lopen ? Het is niet de bedoeling om de *community land trust* te veralgemenen. Enkel de voorwaarden voor de toepassing ervan worden gedefinieerd.

Amendement nr. 76

De staatssecretaris legt uit dat hij deze operaties nog meer wil afbakenen : daarom wil hij in het artikel de woorden « erkend door de Regering, die hiervan de voorwaarden vaststelt » toevoegen. De extra afbakening via amendement nr. 76 zou mevrouw Mouzon moeten geruststellen.

Amendement nr. 36

De heer Fouad Ahidar stelt voor om bij de definitie van de *community land trust* een regeling toe te voegen voor de compensatie van de aflossingswaarde, om de waarde van de woning met de inflatie te laten stijgen. Zo betalen de eigenaars geen hypothecaire lening over dertig jaar terug voor een woning die geen enkele waarde meer heeft na dertig jaar.

De staatssecretaris zegt dat, in geval van doorverkoop, het goed tegen de marktprijs verkocht wordt. Maar deze bepaling voorziet in een beslag op de meerwaarde die moet teruggaan naar de *community land trust* opdat die dit soort operaties zou kunnen voortzetten. De bepalingen zijn dus tamelijk evenwichtig. Het is nutteloos om de regeling van de heer Ahidar toe te voegen.

De heer Vincent De Wolf vraagt waar in de tekst staat dat beslag wordt gelegd op de meerwaarde, zoals de staatssecretaris vertelt ? Gaat het om een tekst *de lege ferenda* ? Bestaat de wetgeving nog niet ? Etterbeek staat, inzake de verkoop van het recht van opstal en aangezien de gemeente inkomsten misloopt, die verkoop enkel toe tegen de oorspronkelijke prijs verhoogd met de index, wat iets anders is.

De staatssecretaris zegt dat de nieuwe gewestelijke bepalingen beter rekening houden met de marktprijs.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat als men verkoopt tegen dezelfde prijs, verhoogd met de index, het mechanisme eigenlijk recycleert.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon zou graag de Engelse woorden *community land trust* zien verdwijnen, om niet te moeten verwijzen naar het Angelsaksische systeem. Zeggen dat men de mosterd gaan halen is bij de Angelsaksische *community land trust* is één zaak, het is een andere zaak om dat in een definitie te gieten.

Le Secrétaire d'Etat répond que « l'alliance foncière régionale » est un concept qui ne parle à personne, tandis que quand on parle de *community land trust*, on sait de quoi on parle.

Mme Anne Sylvie Mouzon rétorque que ce mécanisme va être créé à l'initiative de la Région, et agréé par le Gouvernement régional. Or un trust, en droit anglo-saxon, c'est toute autre chose.

Le Secrétaire d'Etat affirme qu'il ne s'agit pas d'un « copier-coller » de la législation anglo-saxonne, car on n'est pas dans le même système juridique. Par contre, il souhaite, pour la lisibilité de l'article, garder la référence au *community land trust* anglo-saxon.

Mme Anne Sylvie Mouzon précise qu'elle ne s'oppose aucunement au projet politique, mais qu'elle cherche à rendre ce texte logique au point de vue légistique.

MM. Vincent De Wolf dépose un amendement n° 107, remplaçant l'amendement n° 11 qu'il retire.

Cet amendement n° 107 est cosigné par MM. Michel Colson, Alain Maron, Alain Hutchinson et Mme Mahinur Ozdemir.

Votes

L'amendement n° 107, remplaçant l'amendement n° 11, est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'amendement n° 36 de M. Fouad Ahidar est rejeté par 10 voix contre 1 et 4 abstentions.

L'amendement n° 76 du Gouvernement est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Amendement n° 26

M. Alain Hutchinson souhaite spécifier, à la définition n° 30 groupe d'épargne collective solidaire, que ce mécanisme est agréé par le Gouvernement à cette fin.

Vote

L'amendement n° 26 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Amendement n° 51

M. Michel Colson souhaite ajouter une définition supplémentaire sur le logement accompagné. En effet, il est important d'intégrer les personnes handicapées.

De staatssecretaris antwoordt dat « Gewestelijke Grondalliantie » bij niemand een belletje doet rinkelen, in tegenstelling tot de *community land trust*.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon antwoordt dat dit systeem gaat ingevoerd worden op initiatief van het Gewest, en erkend door de gewestregering. Een trust is echter iets heel anders in het Angelsaksisch recht.

De staatssecretaris bevestigt dat het niet gaat over een « knip-en-plak-operatie » van de Angelsaksische wetgeving, want we hebben niet hetzelfde rechtssysteem. Toch wenst hij, omwille van de leesbaarheid van het artikel, de verwijzing naar de Angelsaksische *community land trust* te behouden.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon verduidelijkt dat zij helemaal niet gekant is tegen het politiek project, maar dat zij poogt de tekst logisch te maken vanuit legistiek standpunt.

De heer Vincent De Wolf dient amendement nr. 107 in, ter vervanging van amendement nr. 11, dat hij intrekt.

Amendement nr. 107 is mede-ondertekend door de heren Michel Colson, Alain Maron, Alain Hutchinson en mevrouw Mahinur Ozdemir.

Stemmingen

Amendement nr. 107, ter vervanging van amendement nr. 11, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement nr. 36 van de heer Fouad Ahidar wordt verworpen met 10 stemmen tegen 1, bij 4 onthoudingen.

Amendement nr. 76 van de Regering wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement nr. 26

De heer Alain Hutchinson wenst te preciseren, bij definitie nr. 30 over de Groep Collectief Sparen, dat dit systeem daartoe erkend is door de Regering.

Stemming

Amendement nr. 26 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement nr. 51

De heer Michel Colson wenst een extra definitie toe te voegen over begeleid wonen. Het is immers belangrijk de personen met een handicap op te nemen.

Le Secrétaire d'Etat partage l'intention de M. Colson. Mais dans le Code, il n'y a pas d'application de cette définition.

M. Michel Colson rappelle que son groupe a déposé plusieurs amendements concernant la problématique des personnes handicapées. Il s'agit notamment d'intégrer dans le Code du Logement des dispositions existant par ailleurs.

Le Secrétaire d'Etat affirme la volonté du législateur et du gouvernement de s'intéresser aux personnes à mobilité réduite dans le logement social. Mais le gouvernement souhaite le faire de manière différente, non pas au moyen d'une définition, car il s'agit de politiques croisées. Il est imprudent de donner dans ce Code une définition unique. La manière d'atteindre le même objectif est de ne pas toucher au chapitre des définitions, mais d'introduire dans le code des dispositifs concrets. C'est pourquoi le Secrétaire d'Etat dépose, au nom du gouvernement, les amendements n^{os} 108 et 109 aux articles concernant les contrats de gestion, de la SLRB d'une part, du Fonds du Logement d'autre part. Désormais ces contrats de gestion devront contenir des dispositions en faveur des personnes à mobilité réduite.

M. Vincent De Wolf soutient la volonté de M. Michel Colson. Par ailleurs, il rappelle qu'il faut environ 25.000 euros pour adapter un logement à une personne à mobilité réduite : adapter les portes, abaisser les interrupteurs, élargir les entrées, etc. Il faut que ces logements-là puissent alors être réservés aux personnes qui entrent dans ces conditions-là. Il ne faudrait pas que ces logements, remis à grands frais à ces normes particulières, soient réattribués ensuite dans le circuit ordinaire. Jusqu'à présent, le Secrétaire d'Etat a donné de simples instructions à ce sujet. Ne faudrait-il pas maintenant le mettre dans le Code du Logement ?

Le Secrétaire d'Etat estime que ces amendements n^{os} 108 et 109 rencontrent déjà les préoccupations exprimées par MM. Michel Colson et Vincent De Wolf, tout en restant dans une formulation générale.

M. Vincent De Wolf juge pertinent ce que dit le Secrétaire d'Etat et loue son initiative. Mais il faut prendre des mesures pour favoriser l'attribution de ces logements adaptés à grands frais spécifiquement pour ce genre de public.

M. Michel Colson préfère légiférer plutôt que d'inscrire de bonnes intentions. Il est nécessaire d'y aller concrètement.

Mme Anne Sylvie Mouzon comprend la volonté de M. Vincent De Wolf, mais signale que l'accompagnement social existe déjà, par exemple pour des personnes à la santé mentale fragile, et cela sans que le logement ait été adapté. Si on devait adopter la même démarche pour le logement accompagné, ce serait contre-productif, car dans le cas

De staatssecretaris deelt de intentie van de heer Colson. In de Code is die definitie echter niet van toepassing.

De heer Michel Colson herinnert eraan dat zijn fractie verscheidene amendementen heeft ingediend betreffende de problematiek van personen met een handicap. Het is met name de bedoeling in de Huisvestingscode bepalingen op te nemen die reeds bestaan.

De staatssecretaris bevestigt dat de wetgever en de regering in de sociale huisvesting rekening willen houden met de personen met beperkte mobiliteit. De regering wenst dat echter te doen op een andere wijze, niet door middel van een definitie, omdat het gaat over beleidsmaatregelen met onderlinge raakpunten. Het is onvoorzichtig in deze Code één enkele definitie te geven. De manier om hetzelfde doel te bereiken, is niet te raken aan het hoofdstuk van de definities, maar in de Code concrete bepalingen op te nemen. Om die reden, dient de staatssecretaris, in naam van de regering, amendementen nrs 108 en 109 in op de artikelen betreffende de beheersovereenkomsten, van de BGHM enerzijds en van het Woningfonds anderzijds. Voortaan moeten die beheersovereenkomsten bepalingen bevatten ten gunste van de personen met beperkte mobiliteit.

De heer Vincent De Wolf steunt de wens van de heer Michel Colson. Voorts wijst hij erop dat een woning aanpassen aan een persoon met beperkte mobiliteit ongeveer 25.000 euro kost : de deuren aanpassen, de schakelaars lager plaatsen, de toegangen verbreden, enz. Die woningen, die tegen hoge kosten aangepast zijn om te voldoen aan die bijzondere normen, moeten dan kunnen voorbehouden worden voor de personen die voldoen aan die voorwaarden, en niet opnieuw in het gewone circuit terechtkomen. Tot nog toe heeft de staatssecretaris eenvoudige instructies ter zake gegeven. Zou dat opgenomen worden in de huisvestingscode ?

De staatssecretaris vindt dat amendementen nrs 108 en 109 reeds tegemoetkomen aan de bekommernissen van de heren Michel Colson en Vincent De Wolf en toch een algemene verwoording behouden.

De heer Vincent De Wolf acht de woorden van de staatssecretaris pertinent en looft zijn initiatief. Men moet evenwel maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat de woningen met dure aanpassingen specifiek aan het bedoelde publiek worden toegewezen.

De heer Michel Colson verkiest wetgeving boven goede intenties. Concrete maatregelen zijn nodig.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon begrijpt de wens van de heer De Wolf, maar merkt op dat sociale begeleiding al bestaat, bijvoorbeeld voor personen met een zwakke mentale gezondheid, en zulks zonder dat de woning werd aangepast. Als dezelfde werkwijze worden aangenomen voor begeleid wonen, zou dat contraproductief worden. In het

qu'elle vient d'évoquer, ce qui compte, ce n'est pas l'équipement du logement proprement dit, mais bien l'équipe qui va accompagner la personne dans son logement.

Vote

L'amendement n° 51 est rejeté par 10 voix contre 3 et 1 abstention.

Amendements nos 58 et 59

M. Fouad Ahidar propose, par l'amendement n° 59, d'introduire dans les définitions la notion de chambre d'étudiant. En effet, la définition de petit logement a été supprimée par rapport à l'ancienne version du Code du Logement. L'intervenant propose d'insérer dans le nouveau Code une définition spécifique des notions de chambres d'étudiants et de maisons d'étudiants. De la sorte, des normes spécifiques peuvent être imposées et un bail obligatoire peut être couplé à l'enregistrement des étudiants bruxellois.

M. Vincent De Wolf ne comprend pas bien l'intention de son collègue Fouad Ahidar, car dans le Code, aucun dispositif spécifique sur le logement étudiant n'est prévu. C'est plutôt dans la législation sur l'urbanisme, comme dans le CoBAT, qu'on devrait se préoccuper de la question.

M. Alain Maron rejoint les remarques formulées par M. Vincent De Wolf. Dans la législation urbanistique, il y a déjà des outils, qui ne sont certes pas tout à fait adaptés, mais en légiférant, on pourrait engendrer des effets pervers. Il faudrait voir par exemple si ce sont de vrais étudiants qui vont occuper ce genre de logement.

M. Fouad Ahidar signale qu'il a également déposé un amendement n° 58, qui insère trois nouveaux articles dans le Code, constituant un dispositif complet relatif aux chambres d'étudiants. L'intervenant présente et justifie son amendement n° 58, visant à ajouter, après l'article 159, un nouveau titre comportant ces trois nouveaux articles.

Le Secrétaire d'Etat émet des objections de fond : l'article 159/1 proposé par l'amendement n° 58 vise à établir des loyers de référence, ce qui renvoie à un débat plus général sur les loyers de référence. En ce qui concerne les normes, tout est compris dans l'arrêté du 4 septembre 2003. Par ailleurs, le Secrétaire d'Etat est en contact avec le monde académique dans le cadre d'une augmentation de l'offre de logement étudiant : or il n'a reçu aucune demande émanant du secteur pour établir des normes supplémentaires.

geval dat zij zopas aanhaalde is de eigenlijke uitrusting van de woning niet zozeer van belang, maar wel het team dat de persoon gaat begeleiden in zijn woning.

Stemming

Amendement nr. 51 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

Amendementen nrs 58 en 59

De heer Fouad Ahidar stelt voor om, door middel van amendement nr. 59, in de definitie het begrip studentenkamer op te nemen. De definitie van kleine woning werd immers geschrapt uit de vroegere versie van de Huisvestingscode. De spreker stelt voor in de nieuwe Code een specifieke definitie op te nemen van de begrippen studentenkamer en studentenhuis. Op die manier kunnen specifieke normen worden opgelegd en kan een verplicht huurcontract worden gekoppeld aan de registratie van de Brusselse studenten.

De heer Vincent De Wolf begrijpt de intentie van zijn collega Fouad Ahidar niet goed, want de Code voorziet niet in enige specifieke bepaling inzake studentenwoningen. Het is eerder in de wetgeving inzake stedenbouwkunde, zoals in het BWRO, dat die kwestie aan bod zou moeten komen.

De heer Alain Maron schaart zich achter de opmerkingen van de heer Vincent De Wolf. In de wetgeving inzake stedenbouwkunde bestaan er al tools, die natuurlijk niet helemaal aangepast zijn, maar wetten opstellen kan perverse gevolgen hebben. Men zou bijvoorbeeld moeten bekijken of het echte studenten zijn die gaan gebruik maken van dit soort woning.

De heer Fouad Ahidar merkt op dat hij ook een amendement nr. 58 heeft ingediend, dat in de Code drie nieuwe artikelen invoegt, die een volledige regeling vormen inzake studentenkamers. De spreker stelt zijn amendement nr. 58 voor en verantwoordt het : het strekt ertoe na artikel 159 een nieuwe titel in te voegen met die drie nieuwe artikelen.

De staatssecretaris uit bezwaren ten gronde : het door amendement nr. 58 voorgestelde artikel 159/1 beoogt referentiehulprijzen te bepalen, wat verwijst naar een algemener debat over de referentiehulprijzen. Wat de normen betreft, is alles opgenomen in het besluit van 4 september 2003. De staatssecretaris heeft overigens contacten met de academische wereld in het kader van een verhoging van het aanbod aan studentenwoningen : hij heeft geen enkel verzoek uit de sector gekregen om extra normen te bepalen.

M. Fouad Ahidar rétorque que le commun des mortels n'est pas non plus demandeur d'une augmentation des normes.

Le Secrétaire d'Etat répond que le mouvement associatif a bien fait des propositions concernant les normes générales du Code du Logement.

M. Vincent De Wolf se demande pourquoi il faudrait mettre dans l'ordonnance des éléments qui se trouvent déjà dans l'arrêté-normes. Il estime que l'amendement est trop détaillé à ce sujet.

M. Michel Colson estime qu'adopter les amendements de M. Ahidar consisterait à réintroduire l'attestation de conformité, que l'on veut supprimer d'autre part. Il est dangereux d'improviser.

Votes

Les amendements n^{os} 58 et 59 sont rejetés par 14 voix et 1 abstention.

M. Fouad Ahidar justifie son abstention, au vu des arguments échangés.

Amendement n° 60

M. Michel Colson s'est inspiré pour cet amendement de l'avis du Conseil consultatif du logement : pour simplifier les concepts, il s'agit de définir les logements en fonction des revenus des candidats-locataires.

Le Secrétaire d'Etat répond que les partis de la majorité ont pris longtemps pour se mettre d'accord sur une typologie de logements, en définissant les opérateurs qui sont habilités à travailler pour tels publics précis. Cet amendement reviendrait à détricoter tout ce travail, ce qui n'est pas acceptable.

Vote

L'amendement n° 60 est rejeté par 13 voix contre 2.

Amendement n° 77

Le Secrétaire d'Etat signale que cet amendement du gouvernement vise à éviter une confusion par rapport au § 3 du même article. Il s'agit d'un amendement technique.

De heer Fouad Ahidar antwoordt dat de doorsnee burger ook niet vraagt om meer normen.

De staatssecretaris antwoordt dat de verenigingswereld wel degelijk voorstellen heeft gedaan inzake de algemene normen van de Huisvestingscode.

De heer Vincent De Wolf vraagt zich af waarom elementen die al vermeld zijn in het normenbesluit nog in de ordonnantie moeten worden opgenomen. Hij vindt het amendement te uitvoerig ter zake.

Volgens de heer Michel Colson komt het aannemen van de amendementen van de heer Ahidar neer op het herinvoeren van de conformiteitsattesten, die men elders wil afschaffen. Improviseren is gevaarlijk.

Stemmingen

De amendementen nrs 58 en 59 worden verworpen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

De heer Fouad Ahidar verantwoordt zijn onthouding, gelet op de uitgewisselde argumenten.

Amendement nr. 60

De heer Michel Colson heeft zich voor dit amendement laten leiden door het advies van de Adviesraad voor Huisvesting : om de begrippen te vereenvoudigen, moeten de woningen omschreven worden op grond van de inkomens van de kandidaat-huurders.

De staatssecretaris antwoordt dat de partijen van de meerderheid veel tijd nodig hebben gehad om het eens te worden over een typologie van woningen, door middel van omschrijving van de operatoren die gemachtigd zijn voor een precies doelpubliek te werken. Door dit amendement, zou al dat werk voor niets gedaan zijn, wat niet aanvaardbaar is.

Stemming

Amendement nr. 60 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 77

De staatssecretaris merkt op dat dit amendement van de regering strekt tot het voorkomen van verwarring met § 3 van hetzelfde artikel. Het is een technisch amendement.

Vote

L'amendement n° 77 est adopté par 11 voix et 4 abstentions.

Amendement n° 78

Le Secrétaire d'Etat explique que cet amendement du gouvernement vise à réparer un oubli concernant la programme « immeubles isolés », qui est une politique de rénovation urbaine. On rajouterait donc ici un quatrième tiret relatif à ce programme.

Mme Anne Sylvie Mouzon pose une question plus générale concernant les définitions du § 2 : ainsi, le logement locatif social est celui dont la SLRB et les SISP s'occupent; le logement locatif modéré est l'apanage d'une série d'organismes. La députée demande si la différence tient seulement à l'organisme qui s'en occupe ou aux revenus des candidats-locataires.

M. Alain Maron répond qu'il s'agit bien d'une différence qui a trait également aux revenus. Il faut lire l'article dans son ensemble.

Le Secrétaire d'Etat signale que dans le dernier alinéa du § 2, le gouvernement fixe des plafonds de revenus.

Mme Anne Sylvie Mouzon estime que la logique voudrait que les plafonds du logement locatif modéré soient plus hauts que les plafonds du logement locatif social. Or, ce n'est pas dit dans l'article.

Le Secrétaire d'Etat renvoie aux commentaires des articles à la page 23 du document A-355/1. Il y est précisé que pour les conditions de revenus et les règles de loyers, le gouvernement s'inspire d'une part de l'arrêté locatif de 1996 pour le logement locatif social, et d'autre part de l'ordonnance organique de la rénovation urbaine ou de l'arrêté sur les AIS pour le logement locatif modéré.

Vote

L'amendement n° 78 est adopté par 11 voix et 4 abstentions.

Amendement n° 12

M. Vincent De Wolf souhaite rajouter, au § 3 *in fine*, une disposition concernant le parc privé des communes, exemptant celui-ci des conditions de revenus, de loyers et de prix de vente maximum fixés par le gouvernement. En effet, la plupart des communes disposent d'une régie foncière, mais les logements qui sont rénovés sur fonds propres des communes ne sont pas soumis aux tarifs sociaux. Le député

Stemming

Amendement nr. 77 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 4 onthoudingen.

Amendement nr. 78

De staatssecretaris legt uit dat dit amendement van de regering strekt tot het rechtzetten van een vergetelheid betreffende het programma « afzonderlijke gebouwen », *i.e.* een beleid inzake stadsvernieuwing. Hier zou dus een vierde streepje worden toegevoegd inzake dat programma.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon stelt een meer algemene vraag betreffende de definities in § 2 : sociale huurwoningen zijn dus degene waarmee de BGHM en de OVM's zich bezighouden; bescheiden huurwoningen vormen het werkterrein van een aantal instellingen. De volksvertegenwoordigster vraagt of het verschil enkel te maken heeft met de instantie die zich ermee bezighoudt dan wel met de inkomens van de kandidaat-huurders.

De heer Alain Maron antwoordt dat het wel degelijk gaat over een verschil dat ook de inkomens betreft. Het artikel moet in zijn geheel gelezen worden.

De staatssecretaris merkt op dat in het laatste lid van § 2, de regering inkomensplafonds vastlegt.

Volgens mevrouw Anne Sylvie Mouzon zou de logica vereisen dat de plafonds voor bescheiden huurwoningen hoger zijn dan de plafonds voor sociale huurwoningen. Dat wordt echter niet gezegd in het artikel.

De staatssecretaris verwijst naar de commentaar bij de artikelen op blz. 23 van document A-355/1. Daarin wordt gezegd dat, inzake de inkomensvoorwaarden en de huurregels, de regering zich heeft laten leiden door het huurbesluit van 1996 voor sociale huurwoningen, en door de organieke ordonnantie inzake stadsvernieuwing of het besluit over de SVK's voor bescheiden huurwoningen.

Stemming

Amendement nr. 78 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 4 onthoudingen.

Amendement nr. 12

De heer Vincent De Wolf wenst op het einde van § 3 een bepaling toe te voegen inzake het privaat woningenpark van de gemeenten, om deze vrij te stellen van de door de regering bepaalde voorwaarden inzake het inkomen, de maximale huur- en verkoopprijzen. De meeste gemeenten beschikken immers over een grondregie, maar de sociale tarieven gelden niet voor de woningen die worden gere-

souhaite que l'article le précise bien. Les communes fixent les loyers et les conditions de vente en fonction de l'amortissement de la rénovation ou de l'achat du bâtiment.

Le Secrétaire d'Etat signale que les préoccupations de M. Vincent De Wolf seront rencontrées dans l'amendement n° 79.

Amendement n° 79

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il s'agit de remplacer entièrement le § 3. Ce paragraphe énumère tous les opérateurs qui agissent dans le cadre de la politique sociale du logement et qui est visé par les conditions de revenus, de loyers et de prix de vente maximum fixés par le gouvernement. Ce paragraphe ne concerne pas le patrimoine privé des communes dont M. Vincent De Wolf vient de parler.

M. Vincent De Wolf souhaite que ce soit mis explicitement dans la législation et propose de sous-amender l'amendement n° 79 par son amendement n° 12.

Le Secrétaire d'Etat préfère énumérer limitativement les dispositifs qui doivent pratiquer les tarifs sociaux.

Mme Anne Sylvie Mouzon estime également plus simple d'exclure de cet article le patrimoine privé des communes. En effet, on vient de voter au § 2 la politique des immeubles abandonnés, alors qu'il n'y a pas de subsides prévus pour cette rénovation.

M. Alain Maron rappelle qu'il est bien prévu des subsides, dans le cadre des programmes de rénovation urbaine, pour les immeubles abandonnés. Les conditions existent déjà.

M. Vincent De Wolf rappelle qu'on n'est pas du tout dans une discussion polémique. Ici, il y a un souhait de clarifier la situation. Les interventions de Mme Anne Sylvie Mouzon et de M. Alain Maron prouvent qu'il est bien utile de clarifier la situation.

Le Secrétaire d'Etat réitère son souhait d'indiquer limitativement le type de logements impliqués par une tarification sociale.

M. Vincent De Wolf propose alors de rajouter, *in fine* de l'amendement n° 79 du gouvernement : « La présente énumération est strictement limitative. ».

M. Alain Maron ne comprend pas vraiment la crainte exprimée par M. Vincent De Wolf. L'amendement du gouvernement est pourtant clair : pour les logements non sub-

novered met de eigen middelen van de gemeenten. De volksvertegenwoordiger wenst dat het artikel dat duidelijk vermeldt. De gemeenten bepalen de huurprijzen en de verkoopvoorwaarden op grond van de afschrijving van de renovatie of de aankoop van het gebouw.

De staatssecretaris merkt op dat amendement nr. 79 zal tegemoetkomen aan de bekommernissen van de heer Vincent De Wolf.

Amendement nr. 79

De staatssecretaris licht toe dat gaat om de volledige vervanging van § 3. Daarin worden alle operatoren opgesomd die optreden in het kader van het socialehuisvestingsbeleid en waarvoor de door de regering bepaalde voorwaarden gelden inzake inkomens, maximale huurprijzen en verkoopprijzen. Deze paragraaf heeft geen betrekking op het privépatrimonium van de gemeenten waarover de heer Vincent De Wolf zopas heeft gesproken.

De heer Vincent De Wolf wenst dat dit uitdrukkelijk in de wetgeving wordt gezegd, en stelt voor amendement nr. 79 te subamenderen door zijn amendement nr. 12.

De staatssecretaris verkiest een beperkende opsomming van de voorzieningen die de sociale tarieven moeten hanteren.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon vindt het ook eenvoudiger het privépatrimonium van de gemeenten te weren uit dit artikel. Er is immers zopas gestemd over § 2, het beleid inzake leegstaande woningen, terwijl niet voorzien is in subsidies voor die renovatie.

De heer Alain Maron herinnert eraan dat wel degelijk voorzien is in subsidies, in het kader van de programma's voor stadsvernieuwing, voor de leegstaande gebouwen. De voorwaarden bestaan al.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat hier helemaal geen sprake is van een polemie, maar van een wens om de situatie te verduidelijken. De interventies van mevrouw Mouzon en de heer Maron tonen aan dat het nuttig is de situatie te verduidelijken.

De staatssecretaris herhaalt dat hij een beperkende opsomming wenst van het type woningen waarop de sociale tarieven van toepassing zijn.

De heer Vincent De Wolf stelt dan voor om, aan het slot van amendement nr. 79 van de regering, het volgende toe te voegen : « Deze opsomming is strikt beperkend ».

De heer Alain Maron begrijpt de vrees van de heer Vincent De Wolf werkelijk niet. Het amendement van de regering is nochtans duidelijk : de niet-gesubsidieerde wonin-

ventionnés, il est bien évident qu'ils ne seront pas soumis à la règle particulière, et ceci même s'ils ont bénéficié d'une réduction de la TVA.

M. Vincent De Wolf estime que si on est d'accord sur le fond, il n'y a pas de raison de refuser son amendement. L'intervenant rappelle que le flou total règne dans certaines administrations communales. Certains fonctionnaires n'appliquent pas correctement la législation en vigueur. C'est pourquoi il est vraiment nécessaire que tout soit très clair.

Mme Anne Sylvie Mouzon estime qu'avec les précisions données par le Secrétaire d'Etat, disant que seuls les logements subventionnés font l'objet des conditions de revenus, de loyers et de prix de vente fixés par le gouvernement, et que la diminution de la TVA n'est pas considérée comme une subvention, c'est clair et net.

Quant à la difficulté des administrations, le recours aux circulaires s'impose. En effet, cela évite d'alourdir le texte législatif. En cas de doute, que le Secrétaire d'Etat pourra diffuser des circulaires explicatives.

Votes

L'amendement n° 79 est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 12 est rejeté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'article 2 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

Article 3 en projet

Amendement n° 13

M. Vincent De Wolf présente ici un amendement de philosophie politique. Cet amendement vise à remplacer la notion de « droit au logement » par une notion de « droit à un niveau de vie suffisant pour se loger décemment ».

L'intervenant estime que le droit au logement est un droit qui est de la responsabilité de l'Etat, lequel doit veiller à ce que chacun perçoive les moyens suffisants pour se loger décemment.

Bien que la Constitution suisse de 1847 parle déjà d'un droit au logement, le texte fondateur de ce droit fondamental se trouve dans la Déclaration universelle des droits de l'homme.

gen worden niet onderworpen aan de bijzondere regel, zelfs niet als zij een btw-verlaging hebben genoten.

De heer Vincent De Wolf vindt dat, als men het ten gronde eens is, er geen reden is om zijn amendement te verwerpen. De spreker wijst erop dat bij sommige gemeentebesturen helemaal geen duidelijkheid heerst. Sommige ambtenaren passen de geldende wetgeving niet correct toe. Daarom is het werkelijk nodig dat alles heel duidelijk gesteld wordt.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon vindt dat met de verduidelijkingen van de staatssecretaris dat de door de regering bepaalde voorwaarden inzake inkomens, maximumhuurprijzen en verkoopprijzen enkel gelden voor de gesubsidieerde woningen en dat de btw-verlaging niet beschouwd wordt als een subsidie, alles zonneklaar is.

Inzake de moeilijkheden van de besturen, moet een beroep gedaan worden op circulaires. Zo kan immers vermeden worden dat de wetgevende tekst te zwaar wordt. In geval van twijfel, kan de staatssecretaris toelichtende circulaires verspreiden.

Stemmingen

Amendement nr. 79 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 12 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Het ontworpen artikel 2, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Ontworpen artikel 3

Amendement nr. 13

De heer Vincent De Wolf dient een amendement in met politiek/filosofische strekking. Dit amendement strekt ertoe om het begrip « recht op een woning » te vervangen door een begrip van « recht op een levensstandaard die voldoende is om zich behoorlijk te huisvesten ».

De spreker meent dat het recht op een woning een recht is dat tot de verantwoordelijkheid van de Staat behoort. De Staat moet erop toezien dat iedereen voldoende middelen krijgt om een behoorlijke woning te vinden.

Hoewel de Grondwet van Zwitserland van 1847 het reeds heeft over een recht op een woning, staat de tekst die aan de grondslag ligt van dit fundamentele recht in de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens.

Ce droit au logement découle d'une obligation qui est faite d'assurer un niveau de vie suffisant pour pouvoir réaligner le droit au logement, mais aussi le droit à la santé, le droit à l'alimentation, etc. : il ne s'agit pas de permettre aux citoyens qui ont faim de se présenter devant la première boulangerie et d'exiger du pain, ou de personnes malades d'exiger la remise gratuite de médicaments dans une pharmacie. Il en va de même pour le logement. L'obligation fondamentale du droit au logement repose sur l'Etat, lequel est toutefois parfaitement compétent pour prendre des dispositions légales de manière à garantir le droit de propriété ainsi que le droit des locataires ou occupants assimilés qui occupent un logement de manière licite.

M. Vincent Lurquin juge cet amendement étonnant. Le nouveau Code parle bien du droit au logement. L'article en projet dit, *in fine*, qu'il appartient aux pouvoirs publics de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental. Mais le droit au logement, ce n'est quand même pas la même chose que de permettre aux gens qui ont faim de se présenter devant une boulangerie. Non, cela permet d'aller au tribunal et de demander l'activation du droit au logement. Cela revient à la même chose que l'article 1^{er} de la loi sur les CPAS, qui donne à chacun le droit à l'aide sociale. C'est là toute la modernité de ce code, c'est de rendre plus lisible le droit au logement, qu'on peut réclamer devant des juridictions.

Mme Anne Sylvie Mouzon estime qu'il faut se méfier de ce genre de disposition qu'on a inscrit dans la Constitution, et qui heurte le principe d'effectivité de la loi. En effet, quand on confère un droit, si celui-ci n'est pas respecté, il faut une sanction et une réparation du dommage. Ce qui fait la grandeur de la Constitution belge, c'est d'avoir inscrit dans son texte des droits applicables d'une manière effective.

M. Alain Hutchinson se range à l'explication de M. Vincent Lurquin. Ce texte n'est pas nouveau. Il se trouvait déjà dans l'ancien code. Ce n'est pas seulement un droit au logement, mais à un logement décent.

M. Alain Maron estime qu'il y a eu des avancées concernant l'opposabilité du droit au logement. Des colloques, des écrits ont rassemblé la jurisprudence en faveur de cette mise en œuvre de l'article 23 de la Constitution.

Mme Anne Sylvie Mouzon rappelle qu'elle n'a rien contre le contenu de cet article 23. Mais il faut se méfier de ce genre de profession de foi, en droit. Si on confère un droit à quelqu'un, il faut une sanction s'il n'est pas rencontré.

Dit recht op huisvesting vloeit voort uit een verplichting die opgelegd wordt om een voldoende levensstandaard te garanderen om het recht op huisvesting te kunnen uitoefenen, maar ook het recht op gezondheid, het recht op voeding, enz. : het is niet de bedoeling dat men aan de burgers die honger hebben de mogelijkheid geeft om naar de eerste de beste bakkerij te stappen en brood te eisen of aan zieken de mogelijkheid te geven om te eisen dat zij gratis geneesmiddelen in een apotheek krijgen. Hetzelfde geldt voor de huisvesting. De fundamentele verplichting van het recht op huisvesting is een verantwoordelijkheid van de Staat, die perfect bevoegd is om alle wettelijke maatregelen te nemen om het recht op eigendom te garanderen, alsook het recht van de huurders of gelijkgestelde bewoners die een woning op wettelijke manier betrekken.

De heer Vincent Lurquin vindt dit amendement verbaazingwekkend. De nieuwe code heeft het wel degelijk over het recht op huisvesting. Het ontworpen artikel bepaalt *in fine* dat de overheid de taak heeft om de noodzakelijke voorwaarden te creëren voor de uitoefening van dit fundamentele recht. Maar het recht op huisvesting is toch niet hetzelfde als de mensen de mogelijkheid geven naar de bakkerij te stappen als ze honger hebben. Hier gaat het om de mogelijkheid om naar de rechtbank te stappen. Men moet het recht op huisvesting laten activeren voor de rechtbank. Het gaat in wezen om hetzelfde als artikel 1 van de OCMW-wet, dat eenieder het recht op maatschappelijke bijstand geeft. Dat is net de moderniteit van deze code, te weten het recht op huisvesting verduidelijken. Men kan het recht opeisen voor de rechtbank.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon meent dat men dit soort bepaling dat in de Grondwet ingeschreven staat, moet wantrouwen. Het staat het principe van effectiviteit van de wet in de weg. Wanneer men een recht toekent en het recht niet nageleefd wordt, is er immers een sanctie vereist, alsook een schadeloosstelling. Dat maakt de Belgische Grondwet net zo goed, omdat in de tekst rechten staan ingeschreven die op een effectieve wijze toepasbaar zijn.

De heer Alain Hutchinson is het eens met de heer Vincent Lurquin. De tekst is niet nieuw. De tekst staat reeds in de vorige code. Het gaat niet enkel om een recht op huisvesting, maar ook op een behoorlijke woning.

De heer Alain Maron meent dat er vooruitgang geboekt is op het vlak van tegenstelbaarheid van het recht op huisvesting. Op colloquia zijn er teksten opgesteld over de jurisprudentie ten gunste van de uitvoering van artikel 23 van de Grondwet.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon herinnert eraan dat zij niet gekant is tegen de inhoud van dit artikel 23, maar men moet zich hoeden voor dit soort geloofsbelijdenis, in rechte. Als men iemand een recht toekent, moet men een sanctie kunnen opleggen als het recht niet nageleefd wordt.

M. Vincent De Wolf avait voulu, par cet amendement, élargir la notion. Cet article 3 ne fait que recopier l'article 23 de la Constitution. Mais pour l'intervenant, ce qui est important, c'est ce qui se trouve en effet *in fine* de l'article. On n'en est pas encore à faire un procès au gouvernement en cas de non effectivité de ce droit. L'article 3 semble ne donner qu'une obligation de moyens, mais ce qui est écrit *in fine* de l'article donne vraiment une obligation de résultat, qui pourrait permettre à un citoyen de faire condamner le gouvernement en justice.

Le Secrétaire d'Etat assure avoir mesuré les conséquences de cet article. Il s'agit bien ici d'une obligation de moyens, et pas d'une obligation de résultats.

M. Vincent De Wolf signale que la même question s'est posée en France sur l'effectivité du droit au logement, qui a été instauré en 2007. Au moment du vote de cette loi, il était bien clair que ce droit au logement n'impliquait pas une véritable obligation de résultat. Or, le 20 mai 2008 le tribunal administratif de Paris a bien reconnu l'effectivité du droit au logement, au bénéfice d'une famille de mal logés qui contestait le rejet de son dossier par la préfecture.

L'intervenant demande donc qu'il soit bien pris acte, conformément aux affirmations du secrétaire d'Etat, que la dernière phrase de l'article 3 en projet n'implique qu'une obligation de moyens et non pas une obligation de résultats. Mais le MR se réserve le droit de déposer un autre amendement en séance plénière sur cette question.

Vote

L'amendement n° 13 est rejeté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

Amendement n° 52

M. Michel Colson souhaite ajouter une phrase à l'article 3 qui fasse référence aux personnes les plus mal logées.

Le secrétaire d'Etat estime cette phrase inutile.

Votes

L'amendement n° 52 est rejeté par 11 voix contre 4.

L'article 3 en projet est adopté par 11 voix et 4 abstentions.

De heer Vincent De Wolf wou met dit amendement het begrip uitbreiden. Dit artikel 3 is slechts een kopie van artikel 23 van de Grondwet. Voor de spreker is het belangrijkste wat *in fine* van het artikel staat. Men doet de regering geen proces aan indien dit recht niet effectief toegepast wordt. Artikel 3 lijkt enkel een middelenverbintenis op te leggen, maar de bepalingen *in fine* van het artikel leggen werkelijk een resultaatverbintenis op, wat een burger de mogelijkheid geeft de regering door de rechtbank te laten veroordelen.

De staatssecretaris zegt dat hij zich bewust is van de gevolgen van dit artikel. Het gaat wel degelijk om een middelenverbintenis en geen resultaatverbintenis.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat dezelfde kwestie gerezen is in Frankrijk over de effectiviteit van het recht op huisvesting, dat in 2007 ingevoerd is. Op het ogenblik van de goedkeuring van die wet, was het wel degelijk duidelijk dat dat recht op huisvesting niet echt een resultaatverbintenis was. Op 20 mei 2008 heeft de administratieve rechtbank van Parijs wel degelijk de effectiviteit van het recht op huisvesting erkend, ten gunste van een gezin dat slecht gehuisvest was en dat de verwerping van zijn dossier door de prefectuur betwistte.

De spreker vraagt dus dat akte genomen wordt van het feit, overeenkomstig de beweringen van de staatssecretaris, dat de laatste zin van het ontworpen artikel 3 slechts een middelenverbintenis impliceert en geen resultaatverbintenis. De MR behoudt zich het recht voor een ander amendement in de plenaire vergadering over deze kwestie in te dienen.

Stemming

Amendement nr. 13 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 52

De heer Michel Colson wenst in artikel 3 een zin toe te voegen die verwijst naar de slechtst gehuisveste personen.

De staatssecretaris vindt deze zin nutteloos.

Stemmingen

Amendement nr. 52 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 4.

Het ontworpen artikel 3 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Article 4 en projet**Amendement n° 14*

M. Vincent De Wolf explique et justifie cet amendement qu'il considère un amendement de forme.

Le Secrétaire d'Etat répond que le fait d'indiquer le chauffage dans les normes de sécurité, outre l'électricité et le gaz, c'est qu'il y a d'autres techniques de chauffage qui nécessitent également des mesures de sécurité, comme par exemple le chauffage au bois ou le chauffage au pétrole.

Mme Anne Sylvie Mouzon marque son accord avec le Secrétaire d'Etat : le chauffage en soi doit répondre à des normes de sécurité, notamment pour l'évacuation du monoxyde de carbone.

M. Vincent De Wolf ayant entendu les explications du Secrétaire d'Etat se dit prêt à retirer l'amendement n° 14, mais demande de réfléchir aux remarques formulées par le Conseil d'Etat à la page 138 du document A-355/1.

Mme Anne Sylvie Mouzon suggère qu'on remplace partout dans le texte les mots « sans préjudice de » par les mots « sous réserve de », afin de respecter le traité de légistique du Conseil d'Etat qui préfère alléger la formulation juridique. En effet, la section de législation du Conseil d'Etat a, par souci de clarté, demandé de remplacer les locutions latines par leur équivalent en français, et certaines locutions comme « sans préjudice de » par les mots « sous réserve de ». Or, il y en a partout dans l'ordonnance.

Le président demande que Mme Mouzon dépose un amendement écrit pour ce faire.

Mme Anne Sylvie Mouzon signale qu'une correction technique n'est pas un amendement. Un autre exemple : quand on parle du « prescrit de l'article », ce n'est pas français.

M. Vincent De Wolf répond qu'il s'agit d'un belgicisme communément admis.

Le président demande que si des amendements doivent être adoptés, ils doivent être déposés par écrit.

Mme Anne Sylvie Mouzon rappelle qu'une correction technique ne change pas le sens d'un texte contrairement à un amendement.

M. Vincent De Wolf retire son amendement n° 14 et son amendement n° 15.

*Ontworpen artikel 4**Amendement nr. 14*

De heer Vincent De Wolf stelt dit amendement voor en verantwoordt het. Hij beschouwt het als een vormelijk amendement.

De staatssecretaris antwoordt dat de verwarming vermeld wordt in de veiligheidsnormen, naast elektriciteit en gas, omdat er andere verwarmingstechnieken bestaan die ook veiligheidsmaatregelen vereisen, zoals de verwarming met hout of met petroleum.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon is het eens met de staatssecretaris : verwarming op zich moet beantwoorden aan veiligheidsnormen, onder meer wat de afvoer van koolstofmonoxide betreft.

Nadat de heer Vincent De Wolf de uitleg van de staatssecretaris heeft gehoord, is hij bereid amendement nr. 14 in te trekken, maar hij vraagt om na te denken over de opmerkingen van de Raad van State die op pagina 138 van document A-355/1 staan.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon stelt voor dat men overal in de tekst de woorden « onverminderd » vervangt door de woorden « onder voorbehoud van » om de handleiding inzake wetgevingstechnieken van de Raad van State, die de voorkeur geeft aan een minder zware juridische formulering, in acht te nemen. De afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft immers, omwille van de duidelijkheid, gevraagd om de Latijnse uitdrukkingen te vervangen door het Franse equivalent, alsook bepaalde uitdrukkingen zoals « onverminderd » te vervangen door « onder voorbehoud van ». De ordonnantie krioelt immers van die uitdrukkingen.

De voorzitter vraagt dat mevrouw Mouzon daartoe een schriftelijk amendement indient.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon wijst erop dat een technische verbetering geen amendement is. Een ander voorbeeld : de uitdrukking « prescrit de l'article » is geen correct Frans.

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat het om een courant Belgicisme gaat.

De voorzitter vraagt dat, als er amendementen moeten worden aangenomen, ze schriftelijk ingediend worden.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon wijst erop dat een technische verbetering de betekenis van een tekst niet verandert, in tegenstelling tot een amendement.

De heer Vincent De Wolf trekt zijn amendement nr. 14 en zijn amendement nr. 15 in.

Amendement n° 37

M. Fouad Ahidar présente et justifie son amendement visant à rajouter un point concernant l'isolation des logements.

Le Secrétaire d'Etat comprend la préoccupation de l'auteur de l'amendement. Mais en ce qui concerne ces matières, on se référera à d'autres ordonnances. Le Conseil fédéral du développement durable demande d'ailleurs de travailler par phases.

Mme Anne Sylvie Mouzon s'interroge sur le § 3 : quand on parle du renouvellement du parlement, on parle bien du renouvellement intégral qui a lieu tous les cinq ans et pas de chaque fois que le parlement modifie quelque peu sa composition. Elle suggère dès lors d'ajouter l'adjectif « intégral » après le mot « renouvellement ».

Votes

L'amendement n° 37 est rejeté par 14 voix contre 1.

L'amendement oral de Mme Anne Sylvie Mouzon, consistant à ajouter le mot « intégral » après le mot « renouvellement » est adopté par 7 voix contre 3 et 5 abstentions.

L'article 4 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

*Article 5 en projet**Amendement n° 16*

M. Vincent De Wolf propose de supprimer la notion de « proposer à la location ». En effet, il s'agit d'une anticipation de l'intention infractionnelle que de fustiger la proposition de mettre un bien en location. L'infraction n'est en effet consommée que lorsque le bail est signé et que le logement est effectivement mis en location.

M. Alain Hutchinson préfère s'en tenir au texte du gouvernement. Il faut éviter toute zone d'ombre. Il est interdit de proposer un logement non conforme.

M. Vincent De Wolf rappelle que dans le cas de la vente, par exemple, on peut vendre quelque chose à un prix indéterminé, du moment qu'il soit déterminable. Mais on ne peut pas ériger en infraction le fait de proposer quelque chose à la location.

Amendement nr. 37

De heer Fouad Ahidar licht zijn amendement, dat ertoe strekt een punt over de isolatie van de woningen toe te voegen, toe en verantwoordt het.

De staatssecretaris begrijpt de bekommernis van de indiener van het amendement. Wat die aangelegenheden betreft, wordt evenwel verwezen naar andere ordonnanties. De Federale Raad voor Duurzame Ontwikkeling vraagt trouwens om gefaseerd te werk te gaan.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon heeft vragen over § 3 : wanneer men spreekt van de vernieuwing van het Parlement, spreekt men wel degelijk van de volledige vernieuwing die om de vijf jaar gebeurt en niet van kleine wijzigingen in de samenstelling van het Parlement. Ze stelt bijgevolg voor om het adjectief « volledige » in te voegen voor het woord « vernieuwing ».

Stemmingen

Amendement nr. 37 wordt verworpen met 14 stemmen tegen 1.

Het mondelinge amendement van mevrouw Anne Sylvie Mouzon, dat ertoe strekt het woord « volledige » in te voegen voor het woord « vernieuwing », wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 3, bij 5 onthoudingen.

Het ontworpen artikel 4, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 5**Amendement nr. 16*

De heer Vincent De Wolf stelt voor om het begrip « te huur stellen » te schrappen. Als men het voorstel om een goed te huur te stellen aan de kaak stelt, loopt men immers vooruit op het voornemen om een overtreding te begaan. De overtreding wordt immers pas begaan wanneer de huurovereenkomst wordt ondertekend en de woning daadwerkelijk te huur is gesteld.

De heer Alain Hutchinson houdt zich liever aan de tekst van de regering. Schaduwzones moeten vermeden worden. Het is verboden om een niet-conforme woning aan te bieden.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat, in geval van verkoop bijvoorbeeld, men iets kan verkopen tegen een onbepaalde prijs, als die maar kan worden vastgesteld. Iets te huur aanbieden kan echter niet als een overtreding worden beschouwd.

Mme Anne Sylvie Mouzon rappelle que le bail à loyer est défini par le Code civil : proposer un bien non conforme, quitte à ne signer le bail qu'après la mise en conformité, c'est toujours possible mais c'est dangereux. Le problème est de savoir quand on considère qu'on propose quelque chose à la location.

Le président demande ce qu'il en est par exemple d'un immeuble en rénovation qui serait proposé à la location.

Mme Anne Sylvie Mouzon estime que ce sera à l'appréciation du juge. Il pourrait y avoir tromperie sur la chose louée, un malentendu, etc.

Le Secrétaire d'Etat explique que la notion de « proposer à la location » est précisée dans le commentaire des articles, à la page 25 du document A-355/1 : on « propose à la location » dès lors qu'un support identifiable a été émis. Par ailleurs, doit-on présupposer une infraction dans le chef d'un bailleur qui aurait encore des améliorations à faire dans son immeuble ? Que risque un bailleur de bonne foi ? Rien, justement, s'il est de bonne foi. Au point de vue du droit civil, tant qu'il n'y a pas de bail, le propriétaire ne risque rien. Il n'y a aucun risque de pénaliser les propriétaires de bonne foi.

M. Vincent De Wolf signale que si quelqu'un rénove un bien, il peut par exemple le louer sous condition suspensive de l'achèvement des travaux. Supposons qu'un bail soit signé, pendant la rénovation d'un bien, avec une condition suspensive : qu'en est-il si à la fin des travaux, un des éléments n'est pas tout à fait conforme ? Va-t-on lui appliquer d'office l'article 10, avec les amendes, l'hypothèque légale et la vente du bien, etc. ?

M. Alain Maron estime qu'il faut s'en référer à la sagesse du service d'inspection régionale. Si le propriétaire montre des plans, des devis, et qu'il peut prouver sa bonne foi, il n'y a aucun problème. Mais parfois, il y a des propriétaires qui mettent un bien en location en les sachant pertinemment non conformes, et les communes sont souvent démunies par rapport à cela.

M. Vincent De Wolf estime que les communes ne sont pas du tout démunies. Elles peuvent faire fermer un logement si celui-ci n'est pas conforme. L'article 135 de la loi communale dit que le bourgmestre doit veiller au respect des lois et des ordonnances. Par exemple, l'agent de quartier peut refuser une domiciliation dans un logement qui n'est pas conforme. Quelle différence y a-t-il formellement entre « proposer à la location » et « mettre en location »,

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon wijst erop dat de huurovereenkomst wordt omschreven in het Burgerlijk Wetboek : het is altijd mogelijk om een niet-conform goed aan te bieden en de huurovereenkomst desnoods pas te ondertekenen nadat het goed in overeenstemming is gebracht met de normen, maar dat is gevaarlijk. Het probleem is te weten wanneer men van oordeel is dat er iets te huur wordt aangeboden.

De voorzitter vraagt hoe het bijvoorbeeld zit met een gebouw dat gerenoveerd wordt en dat te huur zou worden aangeboden.

Volgens mevrouw Anne Sylvie Mouzon zal dat aan de inschatting van de rechter worden overgelaten. Er zou misleiding over de verhuurde zaak, een misverstand, enz. in het spel kunnen zijn.

De staatssecretaris legt uit dat het begrip « te huur stellen » toegelicht wordt in het commentaar bij de artikelen op pagina 25 van het document A-355/1 : men « stelt te huur » zodra gebruik werd gemaakt van een identificeerbaar medium. Moet men er voorts van uitgaan dat een verhuurder die nog verbeteringen in zijn gebouw zou moeten aanbrengen, een overtreding begaat ? Welk gevaar loopt een verhuurder die te goeder trouw is ? Geen enkel, indien hij te goeder trouw is. Vanuit het oogpunt van het burgerlijk recht, loopt de eigenaar geen enkel gevaar zodra er geen huurovereenkomst is gesloten. Er is geen enkel risico dat de eigenaars die te goeder trouw zijn, worden benadeeld.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat, als iemand een goed renoveert, hij het bijvoorbeeld kan verhuren onder de opschortende voorwaarde van de voltooiing van de werken. Laten wij veronderstellen dat er een huurovereenkomst wordt gesloten tijdens de renovatie van een goed met een opschortende voorwaarde : wat gebeurt er dan als aan het einde van de werken één van de elementen niet volledig conform is ? Zal dan automatisch artikel 10 met de boeten, de wettelijke hypotheek en de verkoop van het goed worden toegepast op de verhuurder ?

Volgens de heer Alain Maron moet men vertrouwen op het gezond verstand van de gewestelijke inspectiedienst. Als de eigenaar plannen en bestekken toont en kan aantonen dat hij te goeder trouw is, rijst er geen enkel probleem. Soms zijn er evenwel eigenaars die hun goed te huur stellen terwijl ze goed weten dat het niet conform is, en de gemeenten kunnen daar vaak niets tegen doen.

De heer Vincent De Wolf vindt dat de gemeenten daar wel iets tegen kunnen doen. Ze kunnen een woning laten sluiten als ze niet conform is. Artikel 135 van de gemeentewet bepaalt dat de burgemeester moet toezien op de naleving van de wetten en ordonnances. De wijkagent kan bijvoorbeeld een domiciliëring in een niet-conforme woning weigeren. Wat is het verschil tussen « te huur stellen » of « verhuren », dat wil zeggen het contract ondertekenen ?

c'est-à-dire signer le contrat ? En ce qui le concerne, l'infraction n'est consommée qu'au moment où on signe un contrat.

Le Secrétaire d'Etat prend un exemple concret : le cas d'une maison à vendre annoncée par une agence immobilière à un certain prix, avec une indication de rendement pour quatre appartements à tel prix. Mais plus tard, le vendeur explique que trois appartements sur quatre sont non conformes car situés en cave. Comment protéger un acheteur, ou de futurs locataires face à ces situations ? Il est important de donner la possibilité au service d'inspection régionale d'intervenir en amont, même s'il n'y a pas encore de locataires. C'est le type d'objectif que poursuit ce projet. Il n'est en tout cas aucunement dans l'intention du législateur de pénaliser le propriétaire de bonne foi qui effectue des travaux.

M. Vincent De Wolf rappelle que l'article 5, § 1^{er}, parle de proposer à la location; ici le Secrétaire d'Etat vient de parler de l'exemple d'un immeuble de rapport proposé à la vente. C'est la responsabilité du vendeur, voire du notaire instrumentant, de protéger le candidat acheteur de pratiques malhonnêtes. Le notaire va devoir effectuer une demande à la commune, et va engager sa responsabilité. Si l'acheteur met un bien non conforme en location, alors c'est lui qui se met en infraction. Quel va être l'intérêt pratique de cette mesure, si le service d'inspection régionale n'a de toute façon pas les moyens d'aller vérifier systématiquement tous les biens qui sont proposés à la location ?

Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'un propriétaire de bonne foi pourra toujours se justifier. Mais le gouvernement veut éviter de mettre des gens dans des situations délicates, des gens qui vont se retrouver dans des biens non conformes.

M. Alain Hutchinson demande si, tant qu'à faire, il n'eût pas été plus simple d'instaurer un permis locatif.

M. Fouad Ahidar signale que c'est ce qu'il avait demandé, cela existe en Flandre.

M. Vincent De Wolf est bien d'accord avec ce que dit le Secrétaire d'Etat : toujours est-il que le texte dit le contraire. Ici, on vise bien l'annonce : si un propriétaire annonce un bien en location alors qu'il n'est pas conforme, les articles 8 et 10 s'appliquent, et l'amende doit d'office être imposée. C'est bien ainsi que le texte est rédigé.

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il déposera un amendement afin que cette amende ne soit pas systématique.

M. Vincent Lurquin estime que, pour louer quelque chose, il faut qu'il y ait un bien à louer. On ne peut conclure un bail sur un bien qui n'est pas encore conforme, car c'est cela qui est dangereux.

Volgens hem is de overtreding pas een feit wanneer een contract ondertekend wordt.

De staatssecretaris geeft een concreet voorbeeld : het geval van een huis dat door een vastgoedkantoor te koop aangeboden wordt tegen een bepaalde prijs, met vermelding van een bepaald rendement voor vier appartementen. Maar later legt de verkoper uit dat drie appartementen op de vier niet conform zijn omdat ze zich in de kelder bevinden. Hoe kan een koper of kunnen de toekomstige huurders daartegen beschermd worden ? De gewestelijke inspectiedienst moet de mogelijkheid krijgen in een beginfase op te treden, zelfs nog voordat er huurders zijn. Dat is het soort doelstelling dat het ontwerp nastreeft. De wetgever is zeker niet van plan om de eigenaar die ter goeder trouw is en werken uitvoert te bestraffen.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat artikel 5, § 1, het heeft over het te huur stellen; de staatssecretaris geeft het voorbeeld van een opbrengstgebouw dat te koop aangeboden wordt. Het is de verantwoordelijkheid van de verkoper of van de notaris om de kandidaat-koper te beschermen tegen oneerlijke praktijken. De notaris moet een aanvraag voorleggen aan de gemeente en neemt zijn verantwoordelijkheid. Als een koper een niet-conform goed verhuurt, begaat hij een overtreding. Wat wordt het praktische belang van deze maatregel als de gewestelijke inspectiedienst toch niet de middelen heeft om systematisch alle woningen te controleren die te huur gesteld worden ?

De staatssecretaris herinnert eraan dat een eigenaar te goeder trouw zich altijd zal kunnen verantwoorden. Maar de regering wil voorkomen dat mensen in een delicate situatie terecht komen in niet-conforme woningen.

De heer Alain Hutchinson vraagt of het dan niet beter een huurvergunning had ingevoerd.

De heer Fouad Ahidar zegt dat hij dat gevraagd had. Dat bestaat in Vlaanderen.

De heer Vincent De Wolf is het eens met de staatssecretaris, maar de tekst zegt het omgekeerde. Hier gaat het wel degelijk om de advertentie : als een eigenaar adverteert om een woning te huur aan te bieden die niet conform is, zijn de artikelen 8 en 10 van toepassing en dan moet de boete ambtshalve opgelegd worden. De tekst is in die zin opgesteld.

De staatssecretaris legt uit dat hij een amendement zal indienen opdat die boete niet systematisch opgelegd wordt.

De heer Vincent Lurquin meent dat, om iets te kunnen verhuren, er eerst een woning te huur moet zijn. Men kan geen overeenkomst sluiten voor een woning die nog niet conform is, want dat is gevaarlijk.

Le Secrétaire d'Etat signale qu'à l'article 10, le gouvernement déposera un amendement qui dira que le gouvernement « peut » proposer une amende. On y reviendra lors de la discussion de l'article 10 en projet.

Votes

L'amendement n° 16 est rejeté par 10 voix contre 4.

M. Fouad Ahidar retire son amendement n° 38, vu la discussion sur l'attestation de conformité.

L'article 5 en projet est adopté par 10 voix contre 4.

Article 6 en projet

M. Alain Hutchinson suggère, puisque le service d'inspection régionale a déjà été créé, que l'on supprime les mots « est créé ». Le député dépose un amendement n° 113, remplaçant l'article 6 en projet et qui est rédigé comme ceci : « le service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale a pour mission de ... ».

Vote

L'amendement n° 113, visant à remplacer l'article 6 en projet, est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Article 7 en projet

Amendement n° 17

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, qui vise à prolonger le délai d'une semaine à un mois pour permettre au bailleur de préparer la visite de l'inspection.

M. Alain Hutchinson rappelle que ce délai existait déjà dans la mouture précédente du Code du Logement, que le MR avait voté telle quelle. Les choses se passent très bien avec ce délai. Il est important de le maintenir, car cela permet au service d'inspection de travailler plus efficacement.

M. Vincent De Wolf estime qu'il y a beaucoup de personnes qui aujourd'hui partent en vacances hors saison et pour plus d'une semaine. On risque, en laissant ce délai d'une semaine, d'obérer leurs droits fondamentaux.

De staatssecretaris zegt dat de regering op artikel 10 een amendement zal indienen dat ertoe strekt dat de regering een boete « kan » voorstellen. Daar zal op teruggekomen worden bij de bespreking van artikel 10.

Stemmingen

Amendement nr. 16 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

De heer Fouad Ahidar trekt zijn amendement nr. 38 in, gelet op de discussie over het conformiteitsattest.

Het ontworpen artikel 5 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Ontworpen artikel 6

De heer Alain Hutchinson stelt voor om de woorden « wordt opgericht » te schrappen, aangezien de Gewestelijke Inspectiedienst al opgericht is. De volksvertegenwoordiger dient amendement nr. 113 in, dat het ontworpen artikel 6 vervangt en als volgt luidt : « De Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft als taak ... ».

Stemming

Amendement nr. 113, dat ertoe strekt het ontworpen artikel 6 te vervangen, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Ontworpen artikel 7

Amendement nr. 17

De heer Vincent De Wolf stelt het amendement voor en verantwoordt het. Het strekt ertoe de termijn van een week te verlengen tot een maand om de verhuurder in staat te stellen het bezoek van de inspectie voor te bereiden.

De heer Alain Hutchinson wijst erop dat die termijn al bestond in de vorige versie van de Huisvestingscode, die door de MR werd goedgekeurd. De zaken verlopen zeer vlot met die termijn. Het is belangrijk om de termijn te handhaven, want dan kan de inspectiedienst efficiënter werken.

Volgens de heer Vincent De Wolf zijn er veel mensen die vandaag buiten het seizoen en voor meer dan een week op vakantie gaan. Als de termijn van een week behouden blijft, dreigen hun fundamentele rechten te worden geschonden.

Vote

L'amendement n° 17 est rejeté par 13 voix contre 2.

Amendement n° 42

M. Vincent De Wolf présente et justifie son amendement visant à remplacer l'autorisation du tribunal de police par l'autorisation du juge de paix. En effet, le député estime que cette disposition, telle qu'écrite, est attentatoire aux droits du citoyen. Le député se réfère à l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat, à la page 136 du document A-355/1 : pour légiférer en la matière, au titre de compétences implicites, il faut que « l'empiètement sur la compétence fédérale soit nécessaire à l'exercice des compétences de l'entité concernée ... ». Ce projet ne dit pas en quoi cet empiètement est nécessaire et cela risque de créer un conflit de juridiction.

Par ailleurs, il ressort d'un arrêt de la Cour constitutionnelle du 3 décembre 2008 que cette procédure ne respecte pas le principe du contradictoire. Il y a ici une ingérence dans le principe de l'inviolabilité du domicile. En effet, la partie défenderesse doit avoir accès aux documents du dossier pour pouvoir se défendre, ce qui n'est pas évident devant le Tribunal de Police. Pour toutes ces raisons, le MR préfère que ce soit le juge de paix, juge naturel du droit locatif, qui donne son autorisation pour les visites domiciliaires.

M. Alain Hutchinson juge très positif qu'il y ait ici un débat entre juristes. Mais il y a aussi une volonté politique qui doit être réaffirmée face à un public qui est victime du comportement néfaste de certains propriétaires. Ici on parle d'une visite dans un logement insalubre, avec des gens qui vivent dedans, du fait d'un propriétaire qui touche indûment un revenu.

M. Vincent Lurquin signale que tout l'article 7 comporte des conditions garantissant les droits du propriétaire : restriction des heures de visite, envoi de recommandé, etc. Et si tout cela ne marche pas, en dernier recours, le tribunal permet une visite domiciliaire. En quoi le juge de paix respectera-t-il mieux le principe du contradictoire que le tribunal de police ?

Mme Anne Sylvie Mouzon estime que cet alinéa ne concerne pas le droit de propriété mais bien le principe de l'inviolabilité du domicile. L'inspection doit entrer quand il y a des risques. Il faut lui en donner les outils juridiques. Mais selon l'intervenante, cet article n'est pas approprié. En effet, pour permettre à l'inspection de rentrer dans le domicile, sans le consentement du locataire, il faut limiter les cas où ce droit sera reconnu moyennant l'autorisation d'un juge. Au § 2, il y a une série d'hypothèses d'inspections,

Stemming

Amendement nr. 17 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 42

De heer Vincent De Wolf stelt zijn amendement voor en verantwoordt het. Het strekt ertoe de instemming van de politierechtbank te vervangen door de instemming van de vrederechter. De volksvertegenwoordiger is immers van oordeel dat de bepaling in haar huidige formulering de rechten van de burger schendt. Hij verwijst naar het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State op pagina 136 van document A-355/1 : om op dit gebied wetgevend op te treden op grond van impliciete bevoegdheden moet « het betreden van de federale bevoegdheid noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de bevoegdheid van de betrokken entiteit ... ». Het ontwerp zegt niet waarom dat betreden noodzakelijk is, en dat kan leiden tot een jurisdictiegischil.

Voorts blijkt uit een arrest van het Grondwettelijk Hof van 3 december 2008 dat die procedure het beginsel van de rechtspleging op tegenspraak schendt. Er is hier inmenging, gelet op het beginsel van de onschendbaarheid van de woning. De verweerder moet immers toegang hebben tot de documenten van het dossier om zich te kunnen verdedigen, wat niet evident is voor de politierechtbank. Om al deze redenen, verkiest de MR dat de vrederechter, de normale rechter voor de huurwetgeving, toestemming geeft om de woonplaats te bezoeken.

De heer Alain Hutchinson vindt het positief dat er een debat tussen juristen ontstaat. Maar ook de politieke wil moet opnieuw bevestigd worden tegenover een publiek dat het slachtoffer is van het nefaste gedrag van bepaalde eigenaars. Hier spreekt men over een bezoek aan een ongezone woning, met mensen die daar wonen, en een eigenaar die daaruit ten onrechte een inkomen put.

De heer Vincent Lurquin wijst erop dat artikel 7 voorwaarden bevat inzake de rechten van de eigenaar : beperking van de bezoeken, verzending van een aangetekende brief enzovoort. Als dat alles geen zoden aan de dijk zet, staat de rechtbank in laatste instantie een bezoek toe. Waarom zou de vrederechter het principe van de tegenspraak meer respecteren dan de politierechtbank ?

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon meent dat dit lid geen betrekking heeft op het recht van eigendom maar wel op het principe van de onschendbaarheid van de woning. De inspectie moet binnen kunnen wanneer er gevaar dreigt. De inspectie moet de juridische middelen krijgen. Maar volgens de spreker is dit artikel niet geschikt. Om de inspectie binnen te laten in de woonplaats, zonder toestemming van de huurder, moeten de gevallen beperkt worden waarin dit recht erkend wordt met toestemming van de rechter. In § 2

parmi lesquels se trouvent deux cas problématiques où on peut comprendre qu'il faille permettre à l'inspection de pénétrer dans le domicile malgré l'absence de consentement du locataire : ce sont les cas évoqués au 2° et au 4°.

Il faut limiter les cas, sinon le plaideur pourrait demander un recours à la Cour constitutionnelle sur question préjudicielle, ce qui retarderait toute la procédure. La députée pense que le juge de paix connaît mieux que le juge de police la situation locative. Où est le problème à désigner plutôt le juge de paix ? Sinon, il faut que le juge soit saisi précisément dans les cas évoqués au § 2, 2° et 4°.

Le Secrétaire d'Etat estime que la difficulté juridique est certaine. Mais M. Alain Hutchinson a rappelé le contexte dans lequel cet article doit s'appliquer. Si on a pris la peine de modifier le Code du Logement existant sur ce point, c'est en fonction de l'expérience du service d'inspection régionale depuis dix ans. On vise ici les mauvais propriétaires, ceux qui exploitent la misère humaine. D'ailleurs, le syndicat national des propriétaires est également demandeur de distinguer les propriétaires de bonne foi de ceux qui ne le sont pas. Il faut que ces mauvais propriétaires ne puissent pas profiter des faiblesses juridiques du texte. Ils peuvent déjà profiter du délai qui leur est donné pour faire partir des locataires avant la visite du service d'inspection. Ici on recherche l'efficacité. Le fait de s'adresser au juge de paix va-t-il améliorer le respect du droit de la défense ?

Le Secrétaire d'Etat se réfère à un arrêt de la Cour constitutionnelle (n° 105/2012 du 9 août 2012) : « Les mêmes dispositions, interprétées en ce sens qu'elles n'excluent pas tout contrôle juridictionnel de la légalité de l'autorisation accordée par le juge de police de pénétrer dans des bâtiments ou locaux habités, ne violent pas les articles 10 et 11 de la Constitution ». Par ailleurs, « Les mêmes dispositions, interprétées en ce sens qu'elles ne soustraient pas au principe du contradictoire les documents et explications sur lesquels est basée l'autorisation accordée par le juge de police de pénétrer dans des bâtiments ou locaux habités, (...) ne violent pas l'article 15 de la Constitution. » Et enfin, « Les mêmes dispositions, interprétées en ce sens qu'elles ne dispensent pas le juge de police de l'obligation de motiver expressément l'autorisation de visite, ne violent pas les articles 10 et 11 de la Constitution ».

Le juge de police est spécialisé dans les visites domiciliaires, comme c'est prévu actuellement par le CoBAT notamment. Le juge de paix intervient, quant à lui, dans les conflits locatifs qui relèvent de la loi fédérale. Pour toutes ces raisons, le Secrétaire d'Etat estime que le juge de police est plus pertinent que le juge de paix.

staan een aantal gevallen van inspecties, waaronder twee problematische gevallen waarin men ervan mag uitgaan dat de inspectie de woonplaats moet kunnen betreden ondanks het gebrek aan instemming van de huurder : dat zijn de gevallen bedoeld in het 2° en 4°.

De gevallen moeten beperkt worden anders zou de pleiter vragen dat een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof gesteld wordt, wat de procedure zou vertragen. De volksvertegenwoordigster meent dat de vrederechter beter dan de politierechter de huurtoestand kent. Waarom is het een probleem om eerder te verwijzen naar de vrederechter ? Anders moet de rechter gevat worden in de precieze gevallen bedoeld in § 2, 2° en 4°.

De staatssecretaris meent dat het hier zeker om een juridische kluif gaat. Maar de heer Alain Hutchinson heeft herinnerd aan de context van de toepassing van dit artikel. Men heeft de moeite gedaan om de bestaande huisvestingscode op dit punt te wijzigen op basis van de tien jaar ervaring van de gewestelijke inspectiedienst. De slechte eigenaars worden hier geïdentificeerd, degenen die de menselijke ellende exploiteren. Het Algemeen Syndicaat van Eigenaars en Mede-eigenaars is trouwens ook vragende partij om een onderscheid te maken tussen eigenaars te goeder trouw en de andere. De slechte eigenaars mogen geen profijt halen uit de juridische pijnpunten van de tekst. Zij kunnen al profiteren van de termijn die zij krijgen om de huurders te doen vertrekken vóór het bezoek van de inspectie. Hier streeft men naar efficiëntie. Zal de stap naar de vrederechter de naleving van het recht op verdediging verbeteren ?

De staatssecretaris verwijst naar een arrest van het Grondwettelijk Hof (nr. 105/2012 van 9 augustus 2012) : « Dezelfde bepalingen, in die zin geïnterpreteerd dat zij niet elk rechterlijk toezicht op de wettigheid van de door de politierechter verleende machtiging of toestemming om particuliere woningen of bewoonde lokalen te betreden uitsluiten, schenden niet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. ». En verder : « Dezelfde bepalingen, in die zin geïnterpreteerd dat zij de bescheiden en toelichtingen waarop de machtiging of de toestemming van de politierechter om particuliere woningen of bewoonde lokalen te betreden is gebaseerd, niet aan het beginsel van de tegenspraak onttrekken, (...) schenden niet artikel 15 van de Grondwet. » En tot slot : « Dezelfde bepalingen, in die zin geïnterpreteerd dat zij de politierechter niet vrijstellen van de verplichting om de machtiging of toestemming tot visitatie uitdrukkelijk te motiveren, schenden niet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet ».

De politierechter is gespecialiseerd in huisbezoeken, zoals onder meer bepaald is in het BWRO. De vrederechter treedt op in de huurgeschillen die onder de federale wet vallen. Om al die redenen is de staatssecretaris van oordeel dat de politierechter meer aangewezen is dan de vrederechter.

M. Vincent De Wolf juge important que cette législation tienne la route. Il s'associe bien entendu à la profession de foi de M. Alain Hutchinson à cet égard. Mais la visite domiciliaire ne doit pas préjuger du fait qu'on va trouver ou non une infraction. L'avantage du juge de paix sur le tribunal de police, c'est que, d'une part, comme le souligne la section de législation du Conseil d'Etat, on se retrouve dans le droit fil de la compétence actuelle du Fédéral et du Code judiciaire, sans déroger à quoi que ce soit, et d'autre part, le juge de paix est le juge naturel des conflits locatifs, d'occupation, de trouble de jouissance et de salubrité.

Le député propose un sous-amendement n° 114 à son amendement n° 42 ajoutant les termes « à l'issue d'une procédure contradictoire ». Dans la législation en projet, il existe d'ailleurs une dérogation à l'hypothèse du juge de police ou du juge de paix : c'est le § 2, 3° de l'article 7, où il est prévu qu'une visite d'initiative puisse avoir lieu, en présence d'indices sérieux et concordants.

Mme Anne Sylvie Mouzon signale que le passage évoqué par M. De Wolf, concernant la visite d'initiative, déroge seulement à l'alinéa 2 du § 1^{er}, qui concerne l'avertissement préalable du locataire et du bailleur au moins une semaine avant la visite.

M. Vincent De Wolf répète que le juge de police doit être remplacé par le juge de paix car d'une part la section de législation le recommande, et d'autre part c'est le juge naturel de la matière. Il faut par ailleurs que cette procédure soit contradictoire : la personne qui est avertie de la visite domiciliaire doit savoir sur la base de quoi le juge a statué. Le juge est saisi par une requête, étayée par des pièces. Dans les deux décisions de la Cour constitutionnelle qui ont été citées – celle à laquelle il a lui-même a fait référence, et celle à laquelle le Secrétaire d'Etat a fait référence – on exige que ces pièces soient communiquées à la personne contre qui la requête est déposée.

Mme Anne Sylvie Mouzon rappelle que le § 1^{er} a trait à la procédure (comment peut-on faire une visite domiciliaire), tandis que le § 2 dit dans quels cas on peut faire la visite. L'alinéa 4 du § 1^{er} ne concerne que l'hypothèse où le locataire s'est opposé à la visite, et dans cas-là, on demande l'autorisation du juge de procéder à une visite, contre l'autorisation du locataire. En effet, certains locataires sont dans des états de précarité telle qu'ils s'opposent à de telles visites, car ils craignent de se retrouver sur la rue.

La DIRL va donc s'adresser au juge de police, mais sur quelle base ? Si on vise expressément les mauvais propriétaires, il s'agit des situations visées au 2° et au 4° du § 2, pas les autres. C'est pourquoi la députée demande qu'on

De heer Vincent De Wolf vindt het belangrijk dat deze wetgeving goed onderbouwd is. Net als de heer Alain Hutchinson, heeft hij daar natuurlijk vertrouwen in. Bij het huisbezoek mag men echter niet vooruitlopen op het feit dat men al dan niet een overtreding zal vaststellen. Het voordeel van de vrederechter op de politierechtbank is, enerzijds, dat men zich, zoals de afdeling Wetgeving van de Raad van State benadrukt, in het verlengde van de huidige bevoegdheid van de federale overheid en het Gerechtelijk Wetboek bevindt zonder afwijkingen van wat dan ook en, anderzijds, dat de vrederechter de geëigende rechter is om uitspraak te doen over geschillen op het vlak van huur, gebruik, verstoring van het genot en gezondheid.

De volksvertegenwoordiger stelt een subamendement nr. 114 op zijn amendement nr. 42 voor, dat de woorden « na afloop van een procedure op tegenspraak » toevoegt. In de ontworpen wetgeving bestaat er trouwens een afwijking van de inschakeling van de politierechter of de vrederechter : § 2, 3°, van artikel 7, dat in een initiatiefbezoek voorziet indien er ernstige en sluitende aanwijzingen zijn.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon wijst erop dat de passage over het initiatiefbezoek die de heer De Wolf aanhaalt, enkel afwijkt van het tweede lid van § 1, dat bepaalt dat de huurder en verhuurder minstens een week vóór het bezoek daarvan op de hoogte moeten worden gebracht.

De heer Vincent De Wolf herhaalt dat de politierechter moet worden vervangen door de vrederechter, omdat, enerzijds, de afdeling Wetgeving dat aanbeveelt en omdat, anderzijds, hij de geëigende rechter voor die aangelegenheid is. Voorts moet de procedure op tegenspraak zijn : de persoon die op de hoogte wordt gebracht van het huisbezoek moet weten op welke basis de rechter uitspraak heeft gedaan. Er wordt een met stukken gestaafd verzoekschrift bij de rechter ingediend. In de vernoemde twee beslissingen van het Grondwettelijk Hof – die waarnaar hij zelf heeft verwezen en die waarnaar de staatssecretaris heeft verwezen – wordt geëist dat die stukken worden bezorgd aan de persoon tegen wie het verzoekschrift wordt ingediend.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon wijst erop dat § 1 betrekking heeft op de procedure (hoe kan men een huisbezoek uitvoeren), terwijl § 2 bepaalt in welke gevallen er een huisbezoek kan worden uitgevoerd. Het vierde lid van § 1 gaat enkel over het geval waarin de huurder zich tegen het bezoek verzet. In dat geval vraagt men de rechter om toestemming om een bezoek uit te voeren tegen de weigering van de huurder in. Sommige huurders zitten immers in zo'n benarde situatie dat ze zich tegen dergelijke bezoeken verzetten, want ze vrezen dat ze op straat zullen worden gezet.

De DGHI zal zich dus tot de politierechter wenden, maar op welke basis ? Als men uitdrukkelijk de slechte eigenaars viseert, gaat het om de situaties bedoeld in het 2° en 4° en niet om de andere situaties. Daarom vraagt de volks-

visé spécifiquement les mauvais propriétaires en faisant une référence au § 2, 2° et 4°.

Le Secrétaire d'Etat signale que le juge doit de toute façon avoir une demande motivée pour donner son accord.

Mme Anne Sylvie Mouzon explique que le juge va seulement vérifier si le demandeur – la DIRL – se trouve dans les conditions énumérées au § 2. S'il se trouve dans les conditions, il permettra d'office la visite domiciliaire. Peu importe s'il y a des indices sérieux (le 3° concerne les visites d'initiative), ou à la demande du propriétaire lui-même (1°). Dans tous ces cas-là, si le locataire s'oppose, le juge devra y faire droit.

Par ailleurs, est-il dit quelque part que les résultats obtenus contre la volonté de l'occupant ne peuvent servir que pour l'application du Code du Logement, le reste relevant du secret professionnel ? A défaut d'une précision de ce genre, il se pourrait que, lors d'une visite domiciliaire, on puisse trouver des éléments autres. En effet, un locataire a peut-être des choses à cacher, qui ne regardent pas le droit du logement.

Amendements n° 114

M. Vincent De Wolf rappelle que le problème n'est pas une question de juge de paix ou de tribunal de police, c'est qu'on ne communique pas les pièces du dossier. L'amendement n° 114 vise à rajouter *expressis verbis* qu'on va communiquer les pièces. Par ailleurs, le député rappelle que le juge de paix est le juge naturel des conflits locatifs, et que c'est pour cela qu'il semblait plus pertinent d'actionner le juge de paix plutôt que le juge de police.

Mme Anne Sylvie Mouzon estime que la différence entre le juge de paix et le juge de police n'est pas le plus grave. La remarque la plus grave est celle du Conseil d'Etat sur les compétences implicites de la Région de Bruxelles-Capitale : il faut éviter que la DIRL se trouve mise en échec lorsqu'il s'agit de combattre les marchands de sommeil, en cas d'atteinte à l'inviolabilité du domicile. On risque des recours à la Cour constitutionnelle. L'article mérite donc d'être resserré. L'article 7, § 1^{er}, quatrième alinéa en projet renvoie à l'hypothèse où un locataire s'oppose à la visite du logement. Le cinquième alinéa concerne l'hypothèse où c'est le propriétaire qui s'oppose à la visite. Si c'est le locataire qui s'oppose à la visite, on demandera au juge de police de pouvoir pénétrer dans le logement. Si c'est le propriétaire qui s'oppose, le logement est réputé non conforme.

La députée pense qu'il faut élargir l'hypothèse où l'occupant, ce qui ne signifie pas nécessairement le locataire, s'oppose à la visite des lieux. Cela pourrait être un ami ou

vertegenwoordigster dat men de slechte eigenaars specifiek viseert, door te verwijzen naar § 2, 2° en 4°.

De staatssecretaris wijst erop dat de rechter in ieder geval een met reden omkleed verzoek moet hebben om zijn toestemming te geven.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon legt uit dat de rechter enkel zal controleren of de aanvrager – de DGHI – voldoet aan de in § 2 opgesomde voorwaarden. Is dat het geval, dan zal hij het huisbezoek ambtshalve toestaan. Het heeft dan weinig belang of er ernstige aanwijzingen zijn (het 3° gaat over de initiatiefbezoeken) dan wel om een verzoek van de eigenaar zelf gaat (1°). In al die gevallen zal, als de huurder zich verzet, de rechter daaraan gevolg moeten geven.

Wordt overigens ergens gezegd dat tegen de wil van de bewoner verkregen resultaten enkel kunnen gebruikt worden voor de toepassing van de Huisvestingscode, omdat de rest onder het beroepsgeheim valt ? Bij gebrek aan een dergelijke verduidelijking, is het mogelijk dat tijdens een huisbezoek andere elementen worden ontdekt. Een huurder heeft misschien wel dingen te verbergen, die niets te maken hebben met het recht op wonen.

Amendementen nr. 114

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat het probleem niet over de vrederechter of de politierechtbank gaat. Het probleem is dat de stukken uit het dossier niet overgezonden worden. Amendement nr. 114 strekt ertoe *expressis verbis* toe te voegen dat de stukken bezorgd zullen worden. De volksvertegenwoordiger herinnert er overigens aan dat de vrederechter de gewone rechter voor huurgeschillen is. Daarom leek het pertinenter om eerder de vrederechter dan de politierechter in te schakelen.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon meent dat het verschil tussen de vrederechter en de politierechter niet het belangrijkste is. De meest fundamentele opmerking is die van de Raad van State over de impliciete bevoegdheden van het Brussels Gewest : men moet voorkomen dat de DGHI de handdoek moet werpen in de strijd tegen de huisjesmelkers ingeval van schending van het principe van de onschendbaarheid van de woonplaats. Het gevaar bestaat dat beroep ingesteld wordt bij het Grondwettelijk Hof. Het artikel moet dus strikter opgesteld worden. Artikel 7, § 1, vierde lid van het ontwerp heeft betrekking op het geval waarin een huurder zich verzet tegen een bezoek aan de woning. Het vijfde lid heeft betrekking op het geval waarin de eigenaar zich tegen het bezoek verzet. Indien de huurder zich tegen het bezoek verzet, zal aan de politierechter gevraagd worden om de woning te mogen betreden. Indien de eigenaar zich verzet, wordt de woning geacht niet-conform te zijn.

De volksvertegenwoordigster is voorstander van een uitbreiding van het geval waarin de bewoner, die niet noodzakelijk de huurder is, gekant is tegen het bezoek van de

la famille du locataire. En revanche, il faudrait resserrer les cas où cette visite dans les lieux pourrait être ordonnée par un juge. Il faut resserrer les cas où on pourrait rentrer dans le logement. Car quand on voit les cas énumérés au § 2, le juge de police ne pourra que vérifier si on se trouve dans les conditions de ce § 2 : il devra autoriser la visite si on est effectivement dans un des cas décrits. Il faut donc fixer les critères qui vont guider la décision du juge de police.

Enfin, une inquiétude qui subsiste découle de l'article 29 du Code d'instruction criminelle : celui-ci dispose que tout fonctionnaire doit dénoncer les infractions portées à sa connaissance. Il n'est pas obligé de le faire, mais s'il ne le fait pas, il encourt une sanction administrative. Dans le cas du contrôle de conformité, le service d'inspection régionale entre et, par exemple, trouve de la drogue sur la table du salon : le fonctionnaire est donc obligé de dénoncer ce fait au procureur. Cela va beaucoup trop loin. C'est pourquoi la députée suggère de modifier l'alinéa 4 et d'ajouter une phrase sur le fait que les fonctionnaires sont tenus au secret professionnel.

L'important à cet article, selon Mme Anne Sylvie Mouzon, n'est pas de désigner le tribunal de police ou le juge de paix, mais de limiter le dispositif à ce qui est indispensable à l'exercice de nos compétences.

Le Secrétaire d'Etat répond que l'instance spécialisée dans les visites domiciliaires, c'est bien le tribunal de police. Par contre l'instance spécialisée dans le droit du bail, c'est bien le juge de paix. Le gouvernement a préféré le tribunal de police qui était spécialisé dans les visites domiciliaires. Au niveau du contradictoire, le propriétaire sera en possession des arguments de la citation devant le juge de police.

Les deux parties sont d'une part le locataire et d'autre part la DIRL. Celle-ci doit rentrer dans le logement, même si le locataire s'y oppose. Pour cela, la DIRL devra donner une motivation au juge. Le juge sait quels arguments il doit prendre en considération. Si le propriétaire veut réagir, il peut faire tierce opposition, et ce devant le tribunal de première instance, en fonction des arguments développés par le tribunal de police. C'est là que le débat contradictoire aura lieu. Au premier stade, le propriétaire ne devra même pas être entendu. Le tribunal de police intervient déjà dans le cadre des visites domiciliaires du CoBAT.

En ce qui concerne l'arrêt de la Cour constitutionnelle de 2008 dont M. Vincent De Wolf a parlé, la question posée à la Cour ne portait pas sur le caractère contradictoire

woonplaats. Dat zou een vriend of een familielid van de huurder kunnen zijn. De gevallen waarin een rechter toestemming geeft om de woonplaats te bezoeken, zouden daarentegen echter strikter geïnterpreteerd moeten worden. Er is een striktere interpretatie nodig voor de gevallen waarin men de woning zou kunnen betreden. Als men de gevallen bedoeld in § 2 bekijkt, zal de politierechter enkel kunnen nagaan of voldaan wordt aan de voorwaarden van die § 2 : hij zal het bezoek moeten toestaan indien men zich inderdaad in één van de beschreven gevallen bevindt. Men moet dus de criteria bepalen die de beslissing van de politierechter zullen beïnvloeden.

Er blijft tot slot nog een probleem bestaan voortvloeiend uit artikel 29 van het Wetboek van Strafvordering : dat bepaalt dat elke ambtenaar de overtredingen waarvan hij kennis heeft, moet aangeven. Hij is niet verplicht om dat te doen, maar als hij dat niet doet, krijgt hij een administratieve sanctie. In het geval van de conformiteitscontrole, kan de gewestelijke inspectiedienst bijvoorbeeld een woning betreden en drugs op de salontafel vinden : de ambtenaar is dus verplicht om dat feit aan de Procureur te melden. Dat gaat veel te ver. Daarom stelt de volksvertegenwoordigster voor om het vierde lid te wijzigen en een zin toe te voegen over het feit dat de ambtenaren aan het beroepsgeheim gebonden zijn.

Volgens mevrouw Anne Sylvie Mouzon is het belangrijkste in dit artikel niet dat de politierechter of de vrederechter aangewezen wordt, maar wel dat de bepalingen beperkt worden tot het hoogst noodzakelijke voor de uitoefening van onze bevoegdheden.

De staatssecretaris antwoordt dat de politierechtbank wel degelijk de gespecialiseerde instantie is voor het bezoek van de woonplaats. De vrederechter is daarentegen de gespecialiseerde instantie in het kader van het huurrecht. De regering heeft voor de politierechtbank gekozen omdat die gespecialiseerd is in de bezoeken van de woonplaats. Op het vlak van de tegenspraak, zal de eigenaar in kennis gesteld zijn van de argumenten van de dagvaarding voor de politierechter.

De twee partijen zijn enerzijds de huurder en anderzijds de DGHI. Die laatste moet de woning betreden, ook al is de huurder daartegen gekant. Daarom zal de DGHI een motivatie moeten voorleggen aan de rechter. De rechter weet welke argumenten hij in overweging moet nemen. Indien de eigenaar wenst te reageren, is derdenverzet mogelijk, en wel degelijk voor de Rechtbank van Eerste Aanleg, naargelang de argumenten die de politierechtbank aangevoerd heeft. Daar vindt het tegensprekelijk debat plaats. In de eerste fase zal de eigenaar zelfs niet gehoord moeten worden. De politierechtbank treedt reeds op in het kader van de bezoeken van de woonplaats van het BWRO.

Wat betreft het arrest van het Grondwettelijk Hof van 2008, waarover de heer Vincent De Wolf het gehad heeft, had de vraag gesteld aan het Hof geen betrekking op het

de la procédure, mais sur les pièces du dossier lui-même. La Cour dit, en substance, que les éléments sur lesquels l'autorité entend procéder à une visite domiciliaire sans le consentement de l'intéressé doivent être transmis au dossier, afin que le juge puisse décider de l'opportunité de faire droit à cette demande de visite. Le contradictoire vise ici la possibilité du contrôle juridictionnel sur les pièces du dossier. Le texte en projet est suffisamment prudent à cet égard.

Pour répondre à Mme Anne Sylvie Mouzon, ce n'est pas à nous d'interpréter le Code d'instruction criminelle. On fonctionne comme on l'a toujours fait jusqu'à présent. Pourquoi faudrait-il modifier le texte ? Les fonctionnaires doivent respecter les autres législations qui existent.

Mme Anne Sylvie Mouzon rappelle qu'un juge ne juge pas en âme et conscience, mais bien en fonction de la loi. Or, il y a quatre hypothèses qui sont définies par le § 2. Quand la DIRL se heurte au refus du locataire, le juge devra constater que le locataire n'a pas donné son consentement. Il va alors vérifier les quatre hypothèses du § 2. Sur le secret, les fonctionnaires pourront être soustraits à l'article 458 du Code pénal, concernant le secret professionnel.

Mme Anne Sylvie Mouzon dépose l'amendement n° 115.

M. Vincent De Wolf explique que sur le principe du contradictoire, l'essentiel de son propos est que les pièces sur lesquelles la DIRL va déposer sa requête, soient déposées en annexe à la requête. Le député souhaite que l'on stipule expressément que l'ordonnance du juge de paix doit être délivrée après remise de toutes les pièces, ce qui permettra, en cas de tierce opposition, de les prendre en considération.

*
* *

Après un vif échange de vues, M. Vincent De Wolf signale qu'il retire les amendements n°s 42 et 114, lesquels seront remplacés par l'amendement n° 116, relatif au dépôt des pièces.

Le Secrétaire d'Etat marque son accord sur cet amendement.

Vote

L'amendement n° 116 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

tegensprekelijke karakter van de procedure, maar wel op de stukken van het dossier zelf. Het Hof zegt dat de elementen op basis waarvan de overheid een bezoek van de woonplaats wil organiseren zonder instemming van de betrokkene, bij het dossier gevoegd moeten worden, opdat de rechter kan beslissen over de opportuniteit om tegemoet te komen aan dat verzoek voor een bezoek. Het tegensprekelijke aspect heeft hier betrekking op de mogelijkheid van controle van het gerecht op de stukken van het dossier. De ontworpen tekst is voldoende voorzichtig op dat vlak.

Op de vraag van mevrouw Anne Sylvie Mouzon wordt geantwoord dat het niet aan ons is om het Wetboek van Strafvordering te interpreteren. Men werkt zoals altijd. Waarom de tekst wijzigen ? De ambtenaren moeten de andere bestaande wetgevingen respecteren.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon herinnert eraan dat een rechter niet vanuit zijn geweten oordeelt, maar op basis van de wet. Er zijn echter vier gevallen bepaald in § 2. Wanneer de DGHI op een weigering van de huurder stuit, zal de rechter moeten vaststellen dat de huurder niet ingestemd heeft. Dan moet men de vier gevallen van § 2 nagaan. In verband met het beroepsgeheim, kunnen de ambtenaren vrijgesteld worden van toepassing van artikel 458 van het Strafwetboek met betrekking tot het beroepsgeheim.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon dient amendement nr. 115 in.

De heer Vincent De Wolf legt uit dat hij, in verband met het tegensprekelijke debat, vooral heeft willen zeggen dat de stukken op basis waarvan de DGHI zijn verzoek zal indienen, als bijlage bij het verzoek moeten gevoegd worden. De volksvertegenwoordiger wenst dat uitdrukkelijk bepaald wordt dat het bevel van de vrederechter pas gegeven mag worden na overlegging van alle stukken. In geval van derdenverzet, kunnen die dan in overweging genomen worden.

*
* *

Na een geanimeerde gedachtewisseling, deelt de heer Vincent De Wolf mee dat hij de amendementen nrs 42 en 114 intrekt. Ze zullen worden vervangen door amendement nr. 116 over de indiening van de stukken.

De staatssecretaris gaat akkoord met dat amendement.

Stemming

Amendement nr. 116 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement n° 61

M. Michel Colson présente et justifie son amendement n° 61. Alors que le texte en projet donne la faculté aux fonctionnaires de notifier l'interdiction ou de déclarer le logement conforme, le texte de l'amendement enlève le mot « peut », obligeant ainsi le fonctionnaire dirigeant à notifier au bailleur l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou à réputer le logement conforme aux exigences.

M. Mohamed Daïf s'interroge sur le délai qui est laissé, au § 3, pour effectuer les travaux. En effet, on a souvent affaire à des petits propriétaires, qui n'ont pas toujours le financement pour pouvoir réaliser ces travaux, ou à qui le temps peut manquer avant d'obtenir les devis et les autorisations nécessaires. C'est pourquoi il est préférable de ne pas donner de délai, mais de laisser celui-ci à l'appréciation du fonctionnaire-délégué.

Par ailleurs, le député s'interroge sur le dépassement du délai au § 4. Le texte prévoit que si le délai est dépassé, la décision est confirmée. Ici, ce dépassement de délai doit être en faveur de la victime. Ce n'est pas le cas dans ce texte et c'est pourquoi le député se dit mal à l'aise avec ce texte.

Le Secrétaire d'Etat signale que si on considère que le bailleur est la victime, alors on a vraiment un souci.

M. Alain Hutchinson ne suit pas tout à fait le raisonnement de M. Mohamed Daïf.

Le Secrétaire d'Etat explique que le délai est passé de huit à douze mois, afin de laisser le temps au bailleur de faire les travaux. C'est l'inspection régionale qui a demandé la prolongation de ce délai. En ce qui concerne l'amendement n° 61, la crainte est que le mot « peut » ne concernerait ni le premier « soit », ni le deuxième. Il ne faudrait donc pas laisser entendre qu'aucune des deux branches de l'alternative ne pourrait être appliquée.

Vote

L'amendement n° 61 est rejeté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Amendement n° 18

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement, visant à supprimer le cinquième alinéa du § 1^{er}. En

Amendement nr. 61

De heer Michel Colson dient amendement nr. 61 in en verantwoordt het. Hoewel de ontworpen tekst de ambtenaren de mogelijkheid biedt kennis te geven van het verbod of de woning conform te verklaren, schrapt het amendement het woord « kan » en verplicht de leidende ambtenaar aldus het verbod om de woning verder te huur te stellen of te bevestigen dat de woning voldoet aan de normen ter kennis van de verhuurder te brengen.

De heer Mohamed Daïf heeft vragen over de termijn die in § 3 wordt uitgetrokken voor het uitvoeren van de werken. Men heeft immers vaak te maken met kleine eigenaars die niet altijd de financiële middelen hebben om die werken te kunnen uitvoeren of die niet voldoende tijd hebben om de bestekken en de noodzakelijke vergunningen te krijgen. Daarom is het beter geen termijn op te leggen, maar die over te laten aan de beoordeling van de gemachtigde ambtenaar.

Voorts heeft de volksvertegenwoordiger vragen over de overschrijding van de termijn in § 4. De tekst bepaalt, dat als de termijn wordt overschreden, de beslissing bevestigd wordt. Hier moet de overschrijding van de termijn in het voordeel van het slachtoffer zijn. Dat is niet het geval in de tekst. Daarom heeft de volksvertegenwoordiger er problemen mee.

De staatssecretaris wijst erop dat, als men van oordeel is dat de verhuurder het slachtoffer is, men dan een echt probleem heeft.

De heer Alain Hutchinson is het niet helemaal eens met wat de heer Mohamed Daïf heeft gezegd.

De staatssecretaris legt uit dat de termijn van acht op twaalf maanden is gebracht om de verhuurder de tijd te laten om de werken uit te voeren. De gewestelijke inspectie heeft om de verlenging van die termijn gevraagd. Wat amendement nr. 61 betreft, valt te vrezen dat het woord « kan » noch op de eerste « het zij » noch op de tweede « het zij » betrekking zou hebben. Men mag dus niet laten verstaan dat geen enkele van de twee mogelijkheden zou kunnen worden toegepast.

Stemming

Amendement nr. 61 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 18

De heer Olivier de Clippele dient zijn amendement in en verantwoordt het. Het strekt ertoe het vijfde lid van § 1

effet, que faut-il entendre par les mots « en raison du comportement du bailleur » ?

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il s'agit d'un texte qui n'a pas été modifié par rapport à sa version précédente. Ce sont les cas où le bailleur ne peut pas du tout être considéré comme un bailleur en bon père de famille : il change les serrures, il effectue des démarches dilatoires et contraires à un esprit de collaboration, etc. Ce texte n'a pas fait l'objet d'une plainte du Syndicat national des propriétaires.

Amendement n° 19

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement qui concerne les plaintes adressées au service d'inspection régionale. Le groupe MR souhaiterait éviter que les associations qui n'aiment en général pas trop la propriété privée reçoivent un droit de délation. Ces associations sont agréées et subsidiées par le gouvernement, ce qui n'est pas acceptable.

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il s'agit d'un texte qui n'a pas été modifié par rapport à sa version antérieure, le MR l'avait adopté en 2003. Dans certains cas, la Cour constitutionnelle a accepté que des associations puissent participer à un dispositif légal. Les craintes exprimées par M. Vincent De Wolf ne sont donc pas fondées.

M. Vincent De Wolf précise que c'est le pouvoir de délation donné à ces associations qui le gênent. Cela semble peu justifié.

M. Alain Hutchinson rappelle qu'il a été l'auteur du texte de 2003. Les préoccupations qui ont présidé à la rédaction de cet article sont celles relatives à la fragilité de certains locataires envers le propriétaire, et les menaces encourues par ceux-ci en cas de plaintes au service d'inspection régionale. Sur les associations reconnues, toutes sont actives dans le cadre du droit au logement : il s'agit du syndicat des locataires, des unions de locataires, etc. Ce n'est pas n'importe qui, ce sont des associations de terrain, qui connaissent bien le secteur. Il ne s'agit pas d'un esprit de délation, mais de protection du plus faible.

Votes

L'amendement n° 18 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 19 est rejeté par 13 voix contre 2.

te doen vervallen. Wat dient men immers te verstaan onder de woorden « ten gevolge van het gedrag van de verhuurder » ?

De staatssecretaris legt uit dat de tekst niet werd gewijzigd ten opzichte van de vorige versie. Het gaat over de gevallen waarin de verhuurder helemaal niet kan worden beschouwd als een verhuurder die als een goede huisvader handelt : hij vervangt de sloten, hij voert uitstelmanoeuvres uit die de samenwerking niet bevorderen, enz. Het Nationaal Syndicaat van Eigenaars heeft geen bezwaar tegen de tekst.

Amendement nr. 19

De heer Vincent De Wolf dient het amendement in en verantwoordt het. Het gaat over de klachten die aan de gewestelijke inspectiedienst worden gericht. De MR-fractie wenst te voorkomen dat de verenigingen die in het algemeen niet hoog oplopen met de privé-eigendom het recht krijgen om te verklikken. Die verenigingen worden erkend en gesubsidieerd door de regering, wat niet aanvaardbaar is.

De staatssecretaris legt uit dat de tekst niet werd gewijzigd ten opzichte van de vorige versie, die door de MR werd aangenomen in 2003. In bepaalde gevallen heeft het Grondwettelijk Hof aanvaard dat verenigingen kunnen deelnemen aan een wettelijke regeling. De vrees van de heer Vincent De Wolf is dus niet gegrond.

De heer Vincent De Wolf preciseert dat hij niet ingenomen is met het recht om te verklikken dat die verenigingen krijgen. Dat lijkt weinig verantwoord.

De heer Alain Hutchinson herinnert eraan dat hij de indiener was van de tekst van 2003. De bekommernissen waaruit dit artikel is opgesteld gaan over de kwetsbaarheid van bepaalde huurders tegenover de eigenaar en de bedreigingen waarmee deze te maken krijgen in geval van klachten bij de gewestelijke inspectiedienst. Alle erkende verenigingen zijn actief in het kader van het recht tot huisvesting : het huurderssyndicaat, de huurdersverenigingen, enz. Het gaat niet over om het even wie; het gaat over verenigingen die de sector heel goed kennen. Het gaat er niet om het verklikken aan te moedigen, maar de zwaksten te beschermen.

Stemmingen

Amendement nr. 18 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 19 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement n° 43

M. Vincent De Wolf présente et justifie son amendement. Il s'agit de respecter le principe du contradictoire. Comment le Secrétaire d'Etat voit-il le fonctionnement de cet article ?

Le Secrétaire d'Etat répond que cela s'applique lorsque l'inspection régionale fait face à un propriétaire de mauvaise foi. Sur le caractère contradictoire, les indices doivent être sérieux et concordants. Que va faire l'inspection ? Une visite domiciliaire pour constater, même si le propriétaire n'est pas présent.

Les constatations sont consignées dans un procès-verbal. Que le propriétaire soit là ou non, le procès-verbal n'est pas contradictoire. On doit d'abord établir les indices sérieux et concordants qui permettent d'y aller. Après le procès-verbal, il y a une audition. Le propriétaire peut alors demander sur quelle base l'inspection régionale s'est rendue sur place.

M. Olivier de Clippele signale que le premier constat est toujours capital. La disposition vise ici à ne pas informer le propriétaire s'il y a des indices ?

Le Secrétaire d'Etat répond que la règle, c'est que l'on prévient. Mais dans certains cas, il est proposé d'y aller sans le propriétaire, à condition qu'il y ait des indices sérieux et concordants.

M. Vincent De Wolf demande si on ne pourrait pas rajouter la mauvaise foi comme indice sérieux et concordant. L'orateur comprend qu'il y a donc un premier procès-verbal, qui contient les raisons pour lesquelles on se rend sur place, puis un procès-verbal de constatations. Ne pourrait-on pas rajouter les mots « versé au dossier administratif » ?

M. Vincent De Wolf dépose un amendement n° 117 visant à préciser ces mots.

Le Secrétaire d'Etat répond que tous les procès-verbaux sont consignés au dossier. On peut bien être d'accord avec cela. Mais sur le fait de rajouter la mauvaise foi aux indices, c'est trop large comme notion.

M. Alain Maron signale que les indices sérieux et concordants sont ceux d'une infraction. Le commentaire des articles est suffisamment explicite à cet égard : il s'agit de toute pression faite par le bailleur. Il s'agit dans cet article d'un équilibre nouveau qui a été trouvé avec l'inspection régionale. Le texte est suffisamment explicite.

Amendement nr. 43

De heer Vincent De Wolf dient zijn amendement in en verantwoordt het. Het gaat erom het principe van de rechtspleging op tegenspraak te eerbiedigen. Hoe ziet de staatssecretaris de uitvoering van dit artikel ?

De staatssecretaris antwoordt dat het artikel van toepassing is wanneer de gewestelijke inspectie te maken krijgt met een eigenaar die niet te goeder trouw is. Wat de rechtspleging op tegenspraak betreft, moeten de aanwijzingen ernstig en sluitend zijn. Wat zal de inspectie doen ? Een huisbezoek om een en ander vast te stellen, ook al is de eigenaar niet aanwezig.

De vaststellingen worden opgetekend in een proces-verbaal. Ongeacht of de eigenaar al dan niet aanwezig is, is het proces-verbaal niet tegensprekelijk. Men moet eerst vaststellen dat er ernstige en sluitende aanwijzingen zijn om zich ter plaatse te begeven. Na het proces-verbaal, komt er een hoorzitting. De eigenaar kan dan vragen op welke basis de gewestelijke inspectie zich ter plaatse heeft begeven.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat de eerste vaststelling altijd van kapitaal belang is. Is het de bedoeling dat de eigenaar niet ingelicht wordt wanneer er aanwijzingen zijn ?

De staatssecretaris antwoordt dat de regel stelt dat hij gewaarschuwd wordt. In sommige gevallen wordt evenwel voorgesteld om het huisbezoek zonder de eigenaar af te leggen op voorwaarde dat er ernstige en sluitende aanwijzingen zijn.

De heer Vincent De Wolf vraagt of men de kwade trouw niet zou kunnen toevoegen als ernstige en sluitende aanwijzing. De spreker begrijpt dat er dus een eerste proces-verbaal is, dat de reden bevat waarom men zich ter plaatse begeeft en dat er vervolgens een proces-verbaal van vaststelling wordt opgemaakt. Zou men de woorden « dat in het administratief dossier wordt opgenomen » kunnen toevoegen ?

De heer Vincent De Wolf dient een amendement nr. 117 in om die woorden te verduidelijken.

De staatssecretaris antwoordt dat alle processen-verbaal in het dossier bewaard worden. Daarmee kan men akkoord gaan. Slechte wil toevoegen aan de aanwijzingen is evenwel te ruim als begrip.

De heer Alain Maron merkt op dat de ernstige en sluitende aanwijzingen betrekking hebben op een overtreding. De artikelsgewijze commentaar is voldoende expliciet ter zake : het gaat over elke druk vanwege de verhuurder. Het gaat in dit artikel over een nieuw evenwicht dat werd bereikt met de gewestelijke inspectie. De tekst is voldoende expliciet.

Le Secrétaire d'Etat explique que la majorité a proposé d'aller plus loin dans ce domaine. Ce sont des fonctionnaires assermentés qui font les constatations, et dans tous les cas leurs observations sont consignées dans le dossier administratif. Le Secrétaire d'Etat ne voudrait pas qu'on le précise ici et qu'on puisse tirer argument que cette phrase ne s'y trouve pas ailleurs.

M. Vincent De Wolf préfère que ces mots soient mis explicitement dans le texte. Il faudra alors lire tout le texte pour vérifier que cette disposition s'applique partout. C'est une question de perception des règles.

Mme Anne Sylvie Mouzon demande où il est dit dans le texte que ce sont des fonctionnaires assermentés.

Le Secrétaire d'Etat précise que seul le fonctionnaire dirigeant est assermenté, pas les autres. Mais la crainte est qu'on puisse penser, en adoptant l'amendement n° 117, qu'un procès-verbal ne puisse pas être versé au dossier.

Votes

L'amendement n° 117 est rejeté par 10 voix contre 4.

L'amendement n° 43 est rejeté par 12 voix contre 2.

Amendement n° 47

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement. Dans ce texte, à l'inverse de toute jurisprudence, si le recours contre une décision fait l'objet d'un délai, à l'expiration de ce délai, la décision attaquée est confirmée : c'est inadmissible, c'est se donner une prime à sa propre impéritie. Le Conseil d'Etat dit lui-même que ce procédé n'est pas admissible. La décision ne sera pas motivée, et ne sera même pas notifiée à l'intéressé.

Mme Anne Sylvie Mouzon estime que sur ce point il est nécessaire de rencontrer l'objection du Conseil d'Etat. La députée soutient cet amendement, mais préférera utiliser le mot « levée » plutôt que « infirmée ».

Le Secrétaire d'Etat a longtemps discuté cette disposition lorsqu'il a préparé le texte. Ce n'est pas une option politique. Ce texte est inchangé par rapport à la précédente version, et cela a toujours fonctionné ainsi. L'administration, quand il y a un recours, réagit toujours dans les délais. Mais il lui arrive de revoir ses jugements. La crainte est que si on inverse la disposition, on risque de créer un

De staatssecretaris legt uit dat de meerderheid heeft voorgesteld om strikter te zijn op dat vlak. Het zijn beëdigde ambtenaren die de vaststellingen doen en hun opmerkingen worden in ieder geval bewaard in het administratief dossier. De staatssecretaris zou niet willen dat men dat hier preciseert en dat het feit dat deze zin zich elders niet bevindt als argument wordt gebruikt.

De heer Vincent De Wolf verkiest dat die woorden expliciet worden vermeld in de tekst. Dan moet de hele tekst gelezen worden om na te gaan of deze bepaling overal van toepassing is. Het gaat hier over perceptie van de regels.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon vraagt waar in de tekst gezegd wordt dat het gaat over beëdigde ambtenaren.

De staatssecretaris verduidelijkt dat enkel de leidende ambtenaar beëdigd is, niet de anderen. De vrees bestaat echter dat men bij het aannemen van amendement nr. 117 zou kunnen denken dat een proces-verbaal niet in het dossier kan worden opgenomen.

Stemmingen

Amendement nr. 117 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 43 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 47

De heer Vincent De Wolf stelt het amendement voor en verantwoordt het. In tegenstelling tot alle rechtspraak, stelt deze tekst dat indien een termijn geldt voor beroep tegen een beslissing, deze betwiste beslissing na verloop van de termijn wordt bevestigd : dat is onaanvaardbaar, dat komt erop neer dat men zijn eigen onbekwaamheid beloont. De Raad van State zegt zelf dat die werkwijze niet aanvaardbaar is. De beslissing wordt niet met redenen omkleed en zelfs niet meegedeeld aan de betrokkene.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon vindt het ter zake nodig tegemoet te komen aan het bezwaar van de Raad van State. De volksvertegenwoordigster steunt dit amendement, maar geeft de voorkeur aan het woord « opgeheven » eerder dan « vernietigd ».

De staatssecretaris heeft die bepaling lang besproken bij de voorbereiding van de tekst. Dit is geen politieke optie; deze tekst is ongewijzigd ten opzichte van de vorige versie en een en ander is altijd zo in zijn werk gegaan. Indien beroep wordt ingediend, reageert het bestuur altijd binnen de termijnen. Het komt echter voor dat het zijn oordelen herziet. De vrees bestaat dat, indien de bepaling wordt om-

appel d'air, et d'encourager les gens à déposer quantité de recours, pour engorger l'administration.

M. Vincent De Wolf répète que ce genre de disposition est attentatoire aux droits des personnes. On ne peut laisser le texte en cet état.

Mme Anne Sylvie Mouzon demande une précision : lorsqu'on dit que le bailleur peut introduire un recours, est-ce que cela signifie qu'il doit épuiser ce recours avant d'aller au Conseil d'Etat ? Un recours administratif obligatoire n'a d'intérêt que si le demandeur peut obtenir satisfaction à des coûts moindres. Sinon, cela allonge et renchérit la procédure. Le députée pense que sur les avis successifs du Conseil d'Etat devraient être rencontrés.

Amendement n° 119

Le Secrétaire d'Etat rappelle que dans le texte initial de 2003, se trouve bien le principe de confirmer la décision par dépassement de délai. A l'époque, cette disposition avait déjà suscité un avis assassin du Conseil d'Etat. Après réflexion, le Gouvernement a décidé de tenir compte de deux principes. D'une part, il ne faut pas permettre qu'en raison d'un délai, un contrevenant puisse être disculpé. Par ailleurs, il faut aussi tenir compte du respect du principe qui protège le citoyen contre l'administration, et qui oblige l'administration à s'adapter au délai imparti par la loi. C'est pourquoi l'amendement qui est déposé aujourd'hui, en réponse à la discussion que l'on a eue sur l'amendement n° 47 de M. De Wolf, est de déposer des amendements qui vont dans le sens voulu par le Conseil d'Etat, même s'il est vrai que d'autres législations actuellement en vigueur fonctionnent avec ce principe du refus tacite.

M. Vincent De Wolf se réjouit que le Gouvernement soit tombé d'accord avec ses arguments.

M. Yaron Pesztat fait observer que l'amendement n° 119 déposé par le Gouvernement n'a pas tout à fait la même justification que l'amendement déposé par M. De Wolf : le Gouvernement dit bien que ce principe existait déjà dans l'ancien Code du logement.

Votes

Après un échange de vues entre les membres, il est décidé de procéder au vote de l'amendement qui a été déposé antérieurement, à savoir l'amendement n° 47.

L'amendement n° 47 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

gekeerd, men een aanzuigeeffect creëert en de mensen gaat aanmoedigen om massa's beroepen in te dienen, om het bestuur te overspoelen.

De heer Vincent De Wolf herhaalt dat dit soort bepaling de rechten van de personen in het gedrang brengt. De tekst kan niet zo worden gelaten.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon vraagt een verduidelijking : als gezegd wordt dat de verhuurder beroep kan indienen, houdt dat dan in dat hij dat beroep moet uitputten alvorens naar de Raad van State te gaan ? Een verplicht administratief beroep heeft enkel nut als de indiener voldoening kan krijgen met minder kosten. Anders maakt dat de procedure langer en duurder. De volksvertegenwoordiger vindt dat men rekening moet houden met de opeenvolgende adviezen van de Raad van State.

Amendement nr. 119

De staatssecretaris herinnert eraan dat het principe van de bevestiging van de beslissing door het overschrijden van de termijn wel degelijk vermeld wordt in de oorspronkelijke tekst van 2003. Destijds had die bepaling al geleid tot een neersabelend advies van de Raad van State. Na overweging, heeft de Regering beslist rekening te houden met twee principes. Enerzijds, mag niet worden toegelaten dat een overtreder vrijuit kan gaan wegens een termijn. Anderzijds, moet ook rekening gehouden worden met het principe dat de burger beschermt tegen het bestuur en op grond waarvan het bestuur verplicht is zich aan te passen aan de bij de wet gestelde termijn. Om die reden, houdt het thans ingediende amendement, als gevolg van de bespreking van amendement nr. 47 van de heer De Wolf, rekening met hetgeen de Raad van State vraagt, hoewel het waar is dat andere thans van kracht zijnde wetgevingen dit principe van stilzwijgende weigering hanteren.

De heer Vincent De Wolf is blij dat de Regering akkoord gaat met zijn argumenten.

De heer Yaron Pesztat merkt op dat het door de Regering ingediende amendement nr. 119 niet helemaal dezelfde verantwoording heeft als het door de heer De Wolf ingediende amendement : de Regering zegt wel degelijk dat dit principe al bestond in de vroegere Huisvestingscode.

Stemmingen

Na een gedachtewisseling tussen de leden, wordt beslist over te gaan tot de stemming van het eerder ingediende amendement, te weten amendement nr. 47.

Amendement nr. 47 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

En conséquence, l'amendement n° 119 est devenu sans objet.

Par ailleurs, M. Alain Hutchinson dépose une note signée par le chef du groupe PS confirmant que l'amendement n° 115 est retiré.

L'article 7 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix contre 4.

Article 8 en projet

Amendement n° 20

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement, relatif à l'apposition de scellés, argumentant que le fait d'apposer ces scellés empêchera le propriétaire d'effectuer les travaux.

M. Alain Maron répond que si le bailleur contrevient, c'est qu'il a remis des locataires dans le logement insalubre. C'est pour l'empêcher de remettre son bien en location que l'on imposera des scellés.

M. Olivier de Clippele estime que ce texte doit régler les rapports entre le citoyen et l'autorité. En cas de travaux, il faudra lever les scellés.

Le Secrétaire d'Etat explique que s'il y a fermeture du logement, c'est que l'état de celui-ci était totalement insalubre. Ces scellés visent à ne pas permettre à un bailleur de remettre son bien en location. Le bourgmestre peut décider de lever les scellés, notamment pour faire des travaux, et si les travaux sont mal faits, on remettra les scellés. On ne voit pas ici la nécessité de rajouter cette partie de texte.

M. Olivier de Clippele signale que le texte précise que l'on met des scellés si le propriétaire contrevient. Or, par exemple, pour une installation électrique qui n'est pas aux normes, c'est très courant, ou en cas de façade détériorée, ce serait deux raisons pour lesquelles on pourrait placer des scellés. Ce n'est pas cohérent.

Le Secrétaire d'Etat répond que le bourgmestre peut toujours faire lever les scellés.

Vote

L'amendement n° 20 est rejeté par 13 voix contre 2.

Bijgevolg wordt amendement nr. 119 doelloos.

Daarnaast dient de heer Alain Hutchinson een door de voorzitter van de PS-fractie ondertekende nota in die bevestigt dat amendement nr. 115 wordt ingetrokken.

Het ontworpen artikel 7, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 4.

Ontworpen artikel 8

Amendement nr. 20

De heer Olivier de Clippele geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendement betreffende het aanbrengen van zegels. Het aanbrengen van zegels zal de eigenaar verhinderen werken uit te voeren.

De heer Alain Maron antwoordt dat, als de verhuurder over de schreef gegaan is, dat betekent dat hij opnieuw huurders in de ongezonde woning ondergebracht heeft. Het is om te verhinderen dat hij zijn goed opnieuw te huur aanbiedt dat men zegels aanbrengt.

De heer Olivier de Clippele meent dat deze tekst de verhoudingen tussen de burger en de overheid moet regelen. In geval van werken, zullen de zegels moeten worden verwijderd.

De staatssecretaris legt uit dat, als de woning gesloten wordt, dat betekent dat ze in zeer ongezonde staat verkeerde. De zegels strekken ertoe te verhinderen dat een verhuurder de woning opnieuw verhuurt. De burgemeester kan beslissen om de zegels te verbreken, met name om werken te laten uitvoeren. Indien de werken niet naar behoren uitgevoerd zijn, kunnen de zegels opnieuw aangebracht worden. Het is niet nodig om dit deel van de tekst toe te voegen.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat de tekst preciseert dat de zegels aangebracht worden wanneer de eigenaar in overtreding is. Een elektrische installatie die niet conform is – een zeer courant geval – of een gevel in slechte staat zouden bijvoorbeeld twee redenen zijn om zegels aan te brengen. Dat is niet coherent.

De staatssecretaris antwoordt dat de burgemeester de zegels altijd kan laten verbreken.

Stemming

Amendement nr. 20 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendements n^{os} 21 et 80

M. Olivier de Clippele estime que son amendement n^o 21 est rencontré par le dépôt de l'amendement n^o 80 du Gouvernement, et par conséquent, il retire son amendement n^o 21.

Le Secrétaire d'Etat présente et justifie son amendement n^o 80.

Votes

L'amendement n^o 80 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'article 8 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

*Article 9 en projet**Amendements n^{os} 46 et 53*

M. Olivier de Clippele signale que ces amendements visent à rencontrer la remarque du Conseil d'Etat.

Le Secrétaire d'Etat estime que les propos du MR ne sont pas cohérents : soit on estime que ce n'est pas grave de répéter ce qu'il y a dans la loi, soit on estime qu'il ne faut pas le faire. Mais il faut garder une certaine cohérence.

Les amendements n^{os} 46 et 53 sont retirés par leurs auteurs.

Amendement n^{os} 45 et 120

Le Secrétaire d'Etat renvoie à la justification qu'il a donnée de l'amendement n^o 119 à l'article 7.

Le président procède au vote des amendements n^{os} 45 et 120, en commençant par celui qui est antérieur.

Votes

L'amendement n^o 45 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

En conséquence, l'amendement n^o 120 est devenu sans objet.

L'article 9 en projet, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Amendementen nrs 21 en 80

De heer Olivier de Clippele meent dat amendement nr. 80 van de regering tegemoetkomt aan zijn amendement nr. 21 en hij trekt zijn amendement nr. 21 dus in.

De staatssecretaris geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendement nr. 80.

Stemmingen

Amendement nr. 80 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Het ontworpen artikel 8, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 9**Amendementen nrs 46 en 53*

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat deze amendementen tegemoetkomen aan de opmerking van de Raad van State.

De staatssecretaris meent dat wat de MR zegt niet samenhangend is : ofwel vindt men het niet erg te herhalen wat er in de wet staat, ofwel vindt men dat niet nodig. Maar een minimum aan coherentie is vereist.

De amendementen nrs 46 en 53 worden door de indieners ervan ingetrokken.

Amendementen nrs 45 en 120

De staatssecretaris verwijst naar de verantwoording bij amendement nr. 119 op artikel 7.

De voorzitter gaat over tot de stemming over de amendementen nrs 45 en 120 en begint met het eerst ingediende amendement.

Stemmingen

Amendement nr. 45 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Dientengevolge wordt amendement nr. 120 doelloos.

Het ontworpen artikel 9, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Article 10 en projet

Mme Anne Sylvie Mouzon pose une question technique concernant le troisième alinéa du § 2 : quand on dit « le cas échéant », qu'est-ce que cela concerne ? En effet, si c'est le fait qu'il y ait une audition, il faudrait alors supprimer la virgule.

M. Alain Hutchinson propose de supprimer les mots « le cas échéant ».

Le Secrétaire d'Etat suggère que l'on supprime simplement la virgule, pour qu'il n'y ait pas de confusion.

Amendement n° 22

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement : ce texte prévoit d'office une amende, rentrant ainsi dans une phase beaucoup plus contentieuse, alors que l'inspection régionale procède d'habitude de manière plus consensuelle avec les bailleurs de bonne foi.

M. Alain Hutchinson signale qu'un autre amendement du Gouvernement (n° 81) répond à cette attente.

Amendement n° 81

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il est proposé de modifier, suite aux auditions qui ont eu lieu en commission, le mot « impose » par les mots « peut imposer ». L'amende est obligatoire si l'infraction se trouve dans la liste de l'article 7, § 3, alinéa 7, deuxième tiret. Ce sont des critères suffisamment graves pour déterminer une amende : risque d'électrocution, absence de sanitaires, etc. Le propriétaire devait savoir qu'il contrevenait clairement au Code du logement. Mais même quand il y a une amende, l'inspection peut toujours la diminuer, ou même la lever par après.

M. Olivier de Clippele demande pourquoi le texte fait référence à l'article 7, § 3, alinéa 7, deuxième tiret, qui concerne précisément des manquements de minime importance.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit principalement de la deuxième phrase de ce tiret : « le Gouvernement déterminera, au sein des critères existants de sécurité, de salubrité et d'équipement, ceux qui, en cas de non-respect, ne sauraient donner lieu à cette décision et entraînent obligatoirement l'interdiction à la location. ».

M. Olivier de Clippele propose qu'on sous-amende l'amendement n° 81 en remplaçant, à la dernière phrase du paragraphe proposé par l'amendement, les mots : « un critère repris dans la liste visée à » par les mots « des critères

Ontworpen artikel 10

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon stelt een technische vraag over het derde lid van § 2 : waarop heeft « in voorkomend geval » betrekking ? Indien het gaat over het feit dat er een verhoor is, dan moet de komma geschrapt worden.

De heer Alain Hutchinson stelt voor om de woorden « in voorkomend geval » te schrappen.

De staatssecretaris stelt voor om de komma te schrappen om verwarring te voorkomen.

Amendement nr. 22

De heer Olivier de Clippele geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendement : deze tekst voorziet ambts-halve in een boete en gaat daarmee de weg van het geschil op, terwijl de gewestelijke inspectie gewoonlijk meer naar consensus streeft met de verhuurders van goede wil.

De heer Alain Hutchinson wijst erop dat een ander amendement van de regering (nr. 81) aan deze verzuchting tegemoetkomt.

Amendement nr. 81

De staatssecretaris legt uit dat voorgesteld wordt om, als gevolg van de hoorzittingen in de commissie, de woorden « legt op » te vervangen door de woorden « kan opleggen ». De boete wordt verplicht als de overtreding in de lijst van artikel 7, § 3, zevende lid, tweede streepje, voorkomt. Dat zijn voldoende zware criteria om een boete te bepalen : gevaar op elektrocutie, gebrek aan sanitaire installaties enzovoort. De eigenaar diende te weten dat hij duidelijk in strijd handelde met de Huisvestingscode. Maar zelfs als er een boete is, kan de inspectie die nog verminderen of zelfs achteraf intrekken.

De heer Olivier de Clippele vraagt waarom de tekst verwijst naar artikel 7, § 3, zevende lid, tweede streepje, dat net betrekking heeft op de tekortkomingen van gering belang.

De staatssecretaris antwoordt dat het voornamelijk om de tweede zin van dit streepje gaat : « de Regering zal binnen de bestaande criteria inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting de criteria vaststellen die in geval van een niet-naleving geen aanleiding zouden kunnen geven tot een dergelijke beslissing en verplicht een verhuurverbod met zich mee brengen. ».

De heer Olivier de Clippele stelt voor dat een subamendement op amendement nr. 81 ingediend wordt om in de laatste zin van de door het amendement voorgestelde paragraaf de woorden « een in de in artikel 7, § 3, lid 7, tweede

déterminés conformément à ». Le dernier alinéa du § 1^{er} devient ceci : « Par dérogation à l'alinéa précédent, l'amende est obligatoire lorsque le manquement constaté porte sur un des critères déterminés conformément à l'article 7, § 3, alinéa 7, deuxième tiret. ».

Le Secrétaire d'Etat marque son accord sur ce sous-amendement.

Votes

Le sous-amendement oral de M. Olivier de Clippele est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'amendement n° 81, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Les amendements n^{os} 22 et 62 sont devenus sans objet.

Amendement n° 23

M. Olivier de Clippele estime que l'amende doit être comprise dans une fourchette allant de 250 à 2.500 euros.

Le Secrétaire d'Etat répond que cet amendement avait une raison d'être lorsque l'amende était non-obligatoire. Ici les montants sont beaucoup trop bas.

Vote

L'amendement n° 23 est rejeté par 13 voix contre 2.

Amendement n° 24

M. Olivier de Clippele renvoie à la même justification que l'amendement n° 23.

Vote

L'amendement n° 24 est rejeté par 13 voix contre 2.

Amendement n° 63

M. Michel Colson présente et justifie son amendement n° 63, qui vise à remplacer le dernier alinéa du § 2, de telle manière que la DIRL puisse décider, dans l'attente de la réalisation des travaux, de suspendre « tout ou partie de l'amende », et pas seulement la moitié de celle-ci.

streefje, bedoelde lijst opgenomen criterium. » te vervangen door de woorden « een van de criteria bepaald overeenkomstig artikel 7, § 3, zevende lid, tweede streepje. ». Het laatste lid van § 1 luidt dan als volgt : « In afwijking van het vorige lid, is de boete verplicht, indien het vastgestelde gebrek betrekking heeft op een van de criteria bepaald overeenkomstig artikel 7, § 3, zevende lid, tweede streepje. ».

De staatssecretaris stemt in met dit subamendement.

Stemmingen

Het mondelinge subamendement van de heer Olivier de Clippele wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Het amendement nr. 81, aldus gesubamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendementen nrs 22 en 62 worden doelloos.

Amendement nr. 23

De heer Olivier de Clippele meent dat de boete tussen 250 en 2.500 euro moet liggen.

De staatssecretaris antwoordt dat dit amendement een bestaansreden had toen de boete niet verplicht was. Nu zijn de bedragen veel lager.

Stemming

Amendement nr. 23 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 24

De heer Olivier de Clippele verwijst naar dezelfde verantwoording van amendement nr. 23.

Stemming

Amendement nr. 24 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 63

De heer Michel Colson dient amendement nr. 63 in en verantwoordt het. Het strekt ertoe het laatste lid van § 2 zo te vervangen dat de DGHI, in afwachting van de uitvoering van de werken, « de boete geheel of gedeeltelijk kan opschorten » en niet enkel de helft ervan.

M. Alain Maron répond que l'inspection peut de toute façon décider d'annuler l'entièreté de l'amende. On peut garder une carotte, mais de là à ce qu'il n'y ait plus de sanction du tout, il y aurait plus qu'un pas.

M. Olivier de Clippele estime qu'il faudrait laisser cette latitude de réduire l'amende. Ce serait une incitation pour le bailleur à mettre son bien sur le marché, et pas seulement une punition.

Le Secrétaire d'Etat répond que l'on peut discuter sans fin. Mais le texte a déjà été amélioré en ce sens. Il y a d'autres cas où une amende est donnée et où elle peut être supprimée.

Vote

L'amendement n° 63 est rejeté par 11 voix contre 4.

Amendement n° 118

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il s'agit ici d'une remarque de son collègue le Ministre Guy Vanhengel, au sujet de l'administration fiscale régionale, qui possède autant de know-how qu'un Ministère fédéral.

Votes

L'amendement n° 118 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Amendements nos 44 et 121

Le Secrétaire d'Etat présente son amendement n° 121 en renvoyant à la même justification que celle qu'il a faite à l'amendement n° 119.

Amendement n° 48

M. Vincent De Wolf présente et justifie son amendement, qui prend tout son sens à partir du moment où celui du Gouvernement (n° 121) serait adopté.

M. Alain Maron confirme qu'il faut bien supprimer cette phrase si à partir du moment où l'on vote l'amendement nos 44 ou 121. En effet, maintenir cette phrase n'aurait aucun sens.

Votes

L'amendement n° 44 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

De heer Alain Maron antwoordt dat de inspectie in ieder geval kan beslissen om de hele boete te laten vallen. Men kan een beloning behouden, maar de boete laten vallen zou verregaand zijn.

De heer Olivier de Clippele vindt dat de mogelijkheid om de boete te verminderen zou moeten blijven bestaan. Dat zou voor de verhuurder een aansporing zijn om zijn goed op de markt te brengen en niet enkel een straf.

De staatssecretaris antwoordt dat men daarover kan blijven discussiëren. De tekst is echter al in die zin verbeterd. Er zijn andere gevallen waarin een boete wordt opgelegd en waarin ze kan worden geannuleerd.

Stemming

Amendement nr. 63 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 118

De staatssecretaris legt uit dat het gaat over een opmerking van zijn collega minister Guy Vanhengel over de gewestelijke belastingadministratie, die evenveel knowhow als een federaal ministerie heeft.

Stemmingen

Amendement nr. 118 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendementen nrs 44 en 121

De staatssecretaris dient amendement nr. 121 in en verwijst naar de verantwoording van amendement nr. 119.

Amendement nr. 48

De heer Vincent De Wolf dient zijn amendement in en verantwoordt het. Het krijgt zijn volle betekenis zodra het amendement van de regering (nr. 121) wordt aangenomen.

De heer Alain Maron bevestigt dat die zin wel degelijk moet worden geschrapt zodra amendement nr. 44 of 121 wordt goedgekeurd. Het zou immers niet zinvol zijn om die zin te behouden.

Stemmingen

Amendement nr. 44 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

En conséquence, l'amendement n° 121 est devenu sans objet.

L'amendement n° 48 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'article 10 en projet, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 11 en projet

M. Olivier de Clippele signale que la commission des Finances a adopté une ordonnance concernant un Fonds budgétaire régional destiné à cette amende. Or cette proposition se réfère à un autre article, puisqu'il s'agit de l'ancienne version du Code.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'on devra de toute façon rajouter une disposition transitoire à la fin du Code concernant les Fonds budgétaires. On en discutera au moment où on abordera les derniers articles du Code.

Par contre, l'article 11 en projet ne devrait plus être modifié.

Vote

L'article 11 en projet est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Article 12 en projet

Amendement n° 64

M. Michel Colson présente et justifie l'amendement n° 64, visant à rajouter l'audition du bailleur. Il s'agit d'une remarque qu'avait formulée le Conseil consultatif du logement.

M. Olivier de Clippele soutient cet amendement : il lui semble que si on auditionne le locataire, on doit également auditionner l'autre partie, c'est-à-dire le bailleur.

Le Secrétaire d'Etat répond que le bailleur a déjà été auditionné à ce stade. Ici, dans certaines situations, cela ne concerne plus le propriétaire de savoir si un locataire peut bénéficier ou non de points de priorité pour accéder au logement social.

Vote

L'amendement n° 64 est rejeté par 11 voix contre 4.

Bijgevolg wordt amendement nr. 121 doelloos.

Amendement nr. 48 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Het ontworpen artikel 10, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Ontworpen artikel 11

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat de commissie voor de financiën een ordonnantie heeft aangenomen betreffende een gewestelijk begrotingsfonds waarin die boete terecht komt. Het voorstel verwijst evenwel naar een ander artikel, aangezien het om een oude versie van de Code gaat.

De staatssecretaris antwoordt dat men in ieder geval een overgangsbepaling betreffende de begrotingsfondsen zal moeten toevoegen aan het einde van de Code. Dat zal aan bod komen wanneer de laatste artikelen van de Code zullen worden besproken.

Het ontworpen artikel 11 zou daarentegen niet meer gewijzigd hoeven te worden.

Stemming

Het ontworpen artikel 11 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Ontworpen artikel 12

Amendement nr. 64

De heer Michel Colson dient amendement nr. 64 in en verantwoordt het. Het strekt ertoe de hoorzitting met de verhuurder toe te voegen. Het gaat om een opmerking van de Adviesraad van de Huisvesting.

De heer Olivier de Clippele steunt het amendement : als men de huurder hoort, moet volgens hem ook de tegenpartij, te weten de verhuurder, worden gehoord.

De staatssecretaris antwoordt dat de verhuurder in dit stadium al gehoord is. In bepaalde situaties hoeft de eigenaar niet te weten of een huurder al dan niet voorrangspunten in de sociale huisvesting kan krijgen.

Stemming

Amendement nr. 64 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 4.

Amendement n° 25

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement, qui est inspiré d'une pratique fréquente en Région wallonne. Pour obtenir un logement social, certains locataires font sciemment déclarer leur logement insalubre, ce qui leur donne des points de priorité. Là où cela va trop loin, c'est que quand un logement « ne respecte pas *ou plus* les normes », le locataire a un droit d'accès prioritaire au logement social, ce qui est une véritable incitation au sabotage.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit ici d'un texte inchangé par rapport à la version initiale. Les mots « ou plus » incriminés ont ici une cohérence : le bailleur a de toute façon une obligation de réparation de son bien.

M. Fouad Ahidar soutiendra cet amendement, car on a déjà eu cette discussion à propos de l'attestation de conformité. Si le locataire organise lui-même la mise en non-conformité du bien, il doit en subir les conséquences.

M. Olivier de Clippele s'interroge sur le mot « manifestement » se trouvant au premier alinéa de l'article 12 : dans les faits, quand un manquement est manifestement imputable au locataire, il devient difficile de le prouver.

Le Secrétaire d'Etat ne partage pas l'opinion de M. Ahidar : le certificat de conformité n'a jamais existé pour tous les logements à Bruxelles : il n'était demandé que pour les petits logements. Ce que demande M. Ahidar, c'est un permis locatif, ce qui est impossible à mettre en œuvre à Bruxelles, car cela demanderait des moyens considérables. Le fait d'avoir supprimé les certificats de conformité est une demande du Service d'inspection régionale, car cela lui faisait perdre beaucoup trop de temps en échappant à l'objectif principal.

Mme Anne Sylvie Mouzon pose une question relative à la lecture du dernier alinéa de cet article, qui renvoie à l'article 7, § 5, lequel prévoit un délai il y a un délai de recours. Le Secrétaire d'Etat estime-t-il que la proposition visée à l'article 12 doit être formulée nonobstant le délai de recours ?

Le Secrétaire d'Etat le lui confirme.

M. Fouad Ahidar estime qu'en Flandre il a bien été possible d'instaurer un permis locatif. Pourquoi cela ne serait-il pas possible à Bruxelles ? Cela créerait de l'emploi. Un contrôle, cela dure deux heures et coûte 110 euros. Cela permettrait de prouver que c'est le locataire qui a détruit le logement.

Le Secrétaire d'Etat n'a rien contre le permis locatif. Mais en Flandre, il a été instauré pour une durée de neuf

Amendement nr. 25

De heer Olivier de Clippele dient zijn amendement in en verantwoordt het. Het is ingegeven door een frequente praktijk in het Waals Gewest. Om een sociale woning te krijgen, laten sommige huurders hun woning met opzet ongezond verklaren. Dat levert hun voorrangspunten op. Het gaat echter te ver wanneer de huurder een prioritair toegangsrecht tot een sociale woning krijgt, als een woning « niet *of niet langer* aan de normen voldoet ». Dat is aanzetten tot sabotage.

De staatssecretaris antwoordt dat die tekst niet gewijzigd is ten opzichte van de oorspronkelijke versie. De omstreden woorden « niet langer » getuigen hier van coherentie : de verhuurder is er in ieder geval toe verplicht zijn goed te herstellen.

De heer Fouad Ahidar zal dit amendement steunen, want deze discussie is al in het kader van het conformiteitsattest gevoerd. Als de huurder er zelf voor zorgt dat zijn woning niet langer aan de normen voldoet, moet hij daarvan de gevolgen dragen.

De heer Olivier de Clippele heeft vragen over het woord « duidelijk » in het eerste lid van artikel 12 : in de praktijk wordt het moeilijk om te bewijzen dat een tekortkoming duidelijk kan worden toegeschreven aan de huurder.

De staatssecretaris is het niet eens met de heer Ahidar : het conformiteitscertificaat heeft in Brussel nooit bestaan voor alle woningen : het werd enkel voor de kleine woningen geëist. De heer Ahidar vraagt om een verhuurvergunning, wat onmogelijk is in Brussel, want dat zou aanzienlijke middelen vereisen. De conformiteitscertificaten werden afgeschafte op vraag van de Gewestelijke Inspectiedienst, want er ging te veel tijd verloren en de hoofddoelstelling werd niet bereikt.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon stelt een vraag over de interpretatie van het laatste lid van dit artikel, dat verwijst naar artikel 7, § 5, dat in een beroepstermijn voorziet. Is de staatssecretaris van oordeel dat het in artikel 12 bedoelde voorstel moet worden geformuleerd, ongeacht de beroepstermijn ?

De staatssecretaris bevestigt dat.

Volgens de heer Fouad Ahidar was het in Vlaanderen wel mogelijk om een verhuurvergunning in te voeren. Waarom zou dat niet mogelijk zijn in Brussel ? Dat zou werkgelegenheid scheppen. Een controle duurt twee uur en kost 110 euro. Dan zou men kunnen bewijzen dat de huurder de woning heeft beschadigd.

De staatssecretaris heeft niets tegen de verhuurvergunning. In Vlaanderen werd die evenwel ingevoerd voor een

ans. Ce n'est pas normal que le propriétaire ait la paix pendant neuf ans.

Vote

L'amendement n° 25 est rejeté par 12 voix contre 3.

Mme Anne Sylvie Mouzon demande si c'est bien d'un mois dont le bourgmestre dispose pour proposer une solution de relogement nonobstant recours, et que se passe-t-il s'il ne trouve rien ?

Le Secrétaire d'Etat explique que le Gouvernement n'a pas voulu reporter toute la charge du relogement sur le bourgmestre. On se donne deux obligations de moyens : d'une part par le bourgmestre et d'autre part par la SLRB.

Vote

L'article 12 en projet est adopté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

Article 13 en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 13 en projet est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Article 14 en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 14 en projet est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Article 15 en projet

Amendement n° 65

M. Michel Colson présente et justifie son amendement, visant à supprimer les AIS du dispositif du droit de gestion publique.

Le Secrétaire d'Etat répond que les SISF sont aussi des personnes de droit privé. On est face à un mécanisme qui n'est pas caractérisé par une grande efficacité, on en

periode van negen jaar. Het is niet normaal dat men de eigenaar negen jaar met rust laat.

Stemming

Amendement nr. 25 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 3.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon vraagt of de burgemeester wel degelijk een maand krijgt om een herhuisvestingsoplossing voor te stellen, ongeacht een eventueel beroep ? Wat gebeurt er als hij geen nieuwe woning vindt ?

De staatssecretaris licht toe dat de regering het herhuisvesten niet helemaal wilde afwentelen op de burgemeester. Er zijn twee mogelijkheden : de burgemeester enerzijds en de BGHM anderzijds.

Stemming

Het ontworpen artikel 12 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Ontworpen artikel 13

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Het ontworpen artikel 13 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Ontworpen artikel 14

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Het ontworpen artikel 14 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Ontworpen artikel 15

Amendement nr. 65

De heer Michel Colson stelt zijn amendement voor en verantwoordt het. Het heeft tot doel de SVK's te schrappen uit het systeem van het openbaar beheersrecht.

De staatssecretaris antwoordt dat de OVM's ook privaatrechtelijke personen zijn. Dat het systeem niet gekenmerkt wordt door hoge doeltreffendheid zal niemand ontkennen.

conviendra. Il n'est pas dit que toutes les AIS sont obligées de faire cela. Elles ont les moyens de le faire et une cohérence à l'exercer. C'est une possibilité qui est laissée aux AIS.

Mme Anne Sylvie Mouzon juge positif de ne pas exclure les AIS de ce processus. Mais elle fait remarquer que les SISP sont bel et bien des personnes morales de droit public.

Le Secrétaire d'Etat marque son accord avec les nuances apportées par Mme Mouzon.

Vote

L'amendement n° 65 est rejeté par 13 voix contre 2.

Amendement n° 94

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement visant à donner un délai raisonnable pour permettre au propriétaire de réaliser des travaux.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que ces logements sont ceux qui, conformément à l'article 7, § 3 sont concernés par la DIRL, qui a déjà laissé un premier délai pour réaliser des travaux.

M. Olivier de Clippele, ayant entendu les explications du Secrétaire d'Etat, retire son amendement n° 94.

Par ailleurs, il pose une question au § 1^{er}, 1° de l'article 15 en projet : quand on dit que les logements sont « manifestement inoccupés » qu'est-ce que cela signifie exactement ?

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit d'éviter les manœuvres dilatoires des propriétaires concernés.

M. Olivier de Clippele demande ce que signifie au 2°, le titulaire d'un droit réel principal ?

Le Secrétaire d'Etat lui répond que c'est un droit réel qui implique une maîtrise sur le bien, il s'agit donc d'éviter par exemple de sanctionner le titulaire d'une hypothèque.

Amendement n° 54

M. Michel Colson signale que le dernier alinéa du § 1^{er} est redondant avec la disposition de l'article 15, § 6, alinéa 1^{er}.

Er wordt niet gezegd dat alle OVM's daartoe verplicht zijn. Zij hebben de middelen om het te doen en het zou coherent zijn aldus te werken. Het is een mogelijkheid die hen gelaten wordt.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon acht het positief de OVM's niet uit te sluiten uit dit proces. Zij merkt evenwel op dat de OVM's wel degelijk publiekrechtelijke rechtspersonen zijn.

De staatssecretaris stemt in met de nuances die mevrouw Mouzon aanbrengt.

Stemming

Amendement nr. 65 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 94

De heer Olivier de Clippele stelt zijn amendement voor en verantwoordt het. Het beoogt een redelijke termijn te geven om de eigenaar in staat te stellen werken uit te voeren.

De staatssecretaris wijst erop dat het gaat over de woningen waar de DGHI zich mee bezighoudt, op grond van artikel 7, § 3, dat al een eerste termijn heeft gelaten voor het uitvoeren van de werken.

De heer Olivier de Clippele trekt zijn amendement nr. 94 in, na de toelichtingen van de staatssecretaris te hebben gehoord.

Daarnaast stelt hij een vraag inzake de ontworpen § 1, 1° : wat wordt precies bedoeld met woningen die « onmiskenbaar leegstaan » ? Wat betekent dat precies ?

De staatssecretaris antwoordt dat het de bedoeling is vertragingstechnieken van de betrokken eigenaars te voorkomen.

De heer Olivier de Clippele vraagt naar de betekenis van de in het 2° gebruikte term, « de houder van een zakelijk hoofdrecht ».

De staatssecretaris antwoordt dat het een zakelijk recht is dat controle over het goed impliceert. Het is dus de bedoeling te voorkomen dat de houder van een hypotheek bijvoorbeeld wordt bestraft.

Amendement nr. 54

De heer Michel Colson merkt op dat het laatste lid van § 1 een nodeloze herhaling is van de bepaling van artikel 15, § 6, eerste lid.

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il avait déposé l'amendement n° 82 dans le même objectif.

Vote

L'amendement n° 54 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

En conséquence, l'amendement n° 82 est devenu sans objet.

Amendement n° 95

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement, qui vise à supprimer le mot « notamment » au premier alinéa de l'article 15, § 2. En effet, il estime que les présomptions doivent être définies exhaustivement.

Le Secrétaire d'Etat explique qu'on se trouve ici dans une logique où on casse le caractère irréfragable de certaines présomptions. On décrit certains indices pour agir.

Mme Anne Sylvie Mouzon émet une objection sur le 4° du § 2 : dans l'ordonnance gaz-électricité, tous ceux qui s'occupent du réseau sont tenus au secret professionnel.

Le Secrétaire d'Etat répond que la commission pour la protection de la vie privée a donné son agrément à cette procédure. Il a été décidé que des distributeurs peuvent fournir ces données.

Mme Anne Sylvie Mouzon signale qu'il ne faut pas confondre respect de la vie privée et violation de l'article 458 du Code pénal sur le secret professionnel.

Le Secrétaire d'Etat répète que cet article est conforme par rapport à la législation fédérale.

Mme Anne Sylvie Mouzon demande si l'information est nominative ou si c'est seulement lié au logement.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'on peut disposer de l'ensemble des données, cela vient de l'ordonnance du 29 novembre 2012 portant modification de l'article 18 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, dite « proposition d'ordonnance Ouriaghli » (Doc. n°s A-313/1 et 2 – 2012/2013).

M. Olivier de Clippele demande que cet avis de commission de la vie privée soit mis en annexe au rapport.

M. Alain Maron explique que la proposition Ouriaghli a modifié le Code du logement de cette manière. On ne va pas rouvrir la discussion sur cette proposition d'ordon-

De staatssecretaris licht toe dat hij amendement nr. 82 had ingediend met hetzelfde doel.

Stemming

Amendement nr. 54 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Bijgevolg wordt amendement nr. 82 doelloos.

Amendement nr. 95

De heer Olivier de Clippele stelt zijn amendement voor en verantwoordt het. Het heeft tot doel het woord « met name » in het eerste lid van artikel 15, § 2 te schrappen. Hij vindt immers dat de vermoedens volledig moeten worden omschreven.

De staatssecretaris licht toe dat in deze logica de onweerlegbare aard van sommige vermoedens wordt doorbroken. Sommige aanwijzingen om op te treden worden omschreven.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon uit een bezwaar over het 4° van § 2 : in de gas-electriciteitsordonnantie zijn allen die zich bezighouden met het netwerk gehouden aan het beroepsgeheim.

De staatssecretaris antwoordt dat de commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer zijn fiat heeft gegeven over deze procedure; er werd beslist dat de verdelers die gegevens mogen verschaffen.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon merkt op dat het privacy-aspect niet mag verward worden met de schending van artikel 458 van het Strafwetboek over het beroepsgeheim.

De staatssecretaris herhaalt dat dit artikel conform de federale wetgeving is.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon vraagt of de informatie de naam bevat of enkel betrekking heeft op de woning.

De staatssecretaris antwoordt dat men kan beschikken over alle gegevens. Dat vloeit voort uit de ordonnantie van 19 november 2012 tot wijziging van artikel 18 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, het « voorstel van ordonnantie Ouriaghli » (Doc. nrs A-313/1 en 2 – 2012/2013).

De heer Olivier de Clippele vraagt of dat advies van de privacy-commissie als bijlage bij het verslag is gevoegd.

De heer Alain Maron legt uit dat het voorstel Ouriaghli de Huisvestingscode in die zin heeft gewijzigd en dat de bespreking over dat voorstel van ordonnantie niet opnieuw

nance. La commission pour la protection de la vie privée a confirmé qu'il n'y avait pas de souci pour obtenir les données. La majorité a voté cette ordonnance, qui est reprise telle quelle dans ce texte. Il y a des amendements (n^{os} 28 à 31) qui viendront encore huiler la mécanique.

Mme Anne Sylvie Mouzon estime que cela n'interdit pas de communiquer l'avis de la commission de la vie privée. Y a-t-il des données nominatives ?

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il transmettra toutes les informations nécessaires (cf. annexe 4).

Vote

L'amendement n° 95 est rejeté par 10 voix contre 4.

Amendement n° 96

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement n° 96. Il estime que si une personne est domiciliée dans un logement, on ne peut pas dire que ce logement est inoccupé.

Le Secrétaire d'Etat explique qu'à présent, être domicilié n'est plus une preuve irréfragable que le logement est occupé, car il existe des fausses domiciliations. Le délai de douze mois est important. Si le logement est présumé inoccupé, ce sera une présomption réfragable que l'on pourra toujours renverser.

Mme Anne Sylvie Mouzon demande une précision au § 2, 1°, où on parle du registre de la population : cela vise-t-il bien les trois registres, à savoir le registre de la population, le registre des étrangers et le registre d'attente ?

Le Secrétaire d'Etat répond par l'affirmative : cela vise bien les trois registres. Il suggère dès lors qu'on mette les mots « au registre » au pluriel dans le texte. (*Assentiment.*)

Amendement n° 66

M. Michel Colson explique que son amendement procède des mêmes préoccupations que l'amendement n° 96 de M. Olivier de Clippele.

Votes

L'amendement n° 96 est rejeté par 10 voix contre 4.

geopend wordt. De privacy-commissie heeft bevestigd dat het bekomen van die gegevens geen probleem vormt. De meerderheid heeft ingestemd met die ordonnantie, die dusdanig in de tekst wordt overgenomen. Er zijn amendementen (nrs 28 tot 31), die dat systeem nog vlotter maken.

Volgens mevrouw Anne Sylvie Mouzon verbiedt dat niet om het advies van de privacy-commissie mee te delen. Zijn er nominatieve gegevens ?

De staatssecretaris antwoordt dat hij alle nodige inlichtingen zal doorgeven (zie bijlage 4).

Stemming

Amendement nr. 95 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 96

De heer Olivier de Clippele stelt zijn amendement nr. 96 voor en verantwoordt het. Er kan niet gezegd worden dat een woning leegstaat als iemand zijn woonplaats erin gevestigd heeft.

De staatssecretaris licht toe dat het feit zijn woonplaats te hebben thans geen onweerlegbaar bewijs is dat de woning bewoond wordt, want valse domiciliëring bestaat. De termijn van twaalf maanden is belangrijk. Als een woning vermoed wordt leeg te staan, wordt dat een weerlegbaar vermoeden dat altijd kan ontkracht worden.

Mevrouw Anne Sylvie Mouzon vraagt een verduidelijking over § 2, 1°, waar gewag gemaakt wordt van het bevolkingsregister : slaat dat wel degelijk op de drie registers, te weten het bevolkingsregister, het vreemdelingenregister en het wachtregister ?

De staatssecretaris antwoordt bevestigend : het gaat wel degelijk over de drie registers. Hij stelt dan ook voor de woorden « het register » in het meervoud te zetten in de tekst. (*Instemming.*)

Amendement nr. 66

De heer Michel Colson licht toe dat zijn amendement vertrekt van dezelfde bekommernissen als amendement nr. 96 van de heer Olivier de Clippele.

Stemmingen

Amendement nr. 96 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

L'amendement n° 66 est rejeté par 10 voix contre 4.

Amendement n° 97

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, qui constitue le pendant de la présomption qui a été supprimée par ailleurs, concernant la domiciliation légitime d'une personne dans un logement. Dans le précédent Code, lorsqu'une personne était domiciliée, elle était présumée de manière irréfragable occuper le bien en question. A présent, il faut que la personne se justifie. Le groupe MR se soucie ici des personnes physiques, lesquelles peuvent avoir fait des choix de vie.

Le Secrétaire d'Etat estime que les choix de vie sont difficiles à apprécier. Cet amendement ouvre un champ trop large à l'appréciation des fonctionnaires. Par exemple, quelqu'un déciderait de faire un voyage de dix-huit mois à vélo. Si la personne est absente plus qu'un an, elle doit se justifier, il ne lui suffit pas d'être domiciliée. L'administration pourra apprécier. Ce n'est plus une présomption irréfragable que d'être domicilié à un endroit.

M. Vincent Lurquin estime que si on reprend cet amendement, on risque d'avoir une situation moins ouverte. Il y a des cas de force majeure, mais il y a aussi des situations qui ne sont pas des choix personnels, comme par exemple le fait d'être obligé d'aller vivre dans un home.

M. Vincent De Wolf n'est pas d'accord avec l'avis du Secrétaire d'Etat. Le député trouve cela insupportable qu'une personne doive se justifier, alors qu'elle a économisé toute sa vie, qu'elle a été taxée sur son travail, son épargne, son achat, et si elle décide encore d'aller vivre à la fin de sa vie la majorité du temps dans un pays ensoleillé, n'est-ce pas son droit le plus strict dans un pays démocratique ?

Quelle garantie a-t-on que le fonctionnaire ne trouve pas cela un motif légitime ? A-t-on le droit ou non de vivre à l'étranger tout en conservant ses droits et obligations en Belgique ? Le député trouve cela intolérable. Il faut garantir les droits du citoyen. Que le Secrétaire d'Etat définisse alors ce qui est légitime et ce qui ne l'est pas.

Le Secrétaire d'Etat a bien entendu les arguments de M. De Wolf. Mais cet amendement ne précise pas non plus ce qui est légitime et ce qui ne l'est pas. Le fait qu'un logement soit vide depuis plus d'un an ne veut pas dire automatiquement qu'il est abandonné. Par ailleurs, à partir d'un an d'inoccupation, le Service d'inspection régionale peut considérer qu'il tombe dans le champs des logements inoccupés. Mais il est trop simple de se domicilier pour échapper au dispositif.

Amendement nr. 66 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4

Amendement nr. 97

De heer Vincent De Wolf geeft toelichting en verantwoording bij dit amendement, dat de tegenhanger vormt van het vermoeden dat overigens geschrapt is. Het heeft betrekking op de wettelijke woonplaats van een persoon in een woning. In de voorgaande Code bestond voor de persoon die daar zijn woonplaats had het onweerlegbare vermoeden dat die het goed in kwestie wel degelijk bewoonde. Nu moet die persoon zich verantwoorden. De MR-fractie maakt zich zorgen over natuurlijke personen die bepaalde levenskeuzes gemaakt kunnen hebben.

De staatssecretaris meent dat de levenskeuzes moeilijk te beoordelen zijn. Dit amendement zet de deur te wijd open voor een persoonlijke beoordeling door de ambtenaren. Iemand beslist om bijvoorbeeld een reis met de fiets te maken gedurende 18 maanden. Wanneer de persoon meer dan één jaar afwezig is, moet die zich verantwoorden en het volstaat niet dat die daar zijn woonplaats heeft. Het bestuur kan dat zelf beoordelen. Het is geen onweerlegbaar vermoeden meer wanneer men ergens zijn woonplaats heeft.

De heer Vincent Lurquin meent dat, als men dit amendement goedkeurt, de zaken minder duidelijk worden. Er zijn gevallen van overmacht, maar ook situaties die geen persoonlijke keuzes vormen, zoals het feit om verplicht te zijn naar een rusthuis te gaan.

De heer Vincent De Wolf is het niet eens met de staatssecretaris. De volksvertegenwoordiger kan niet aanvaarden dat iemand zich moet verantwoorden, terwijl die heel zijn leven gespaard heeft, belastingen heeft betaald op zijn beroepsinkomen, zijn spaargeld, zijn aankopen. Indien een persoon op het einde van zijn leven beslist om voor het grootste deel van de tijd in een zonnig land te wonen, is dat dan niet zijn recht in een democratisch land ?

Welke garantie heeft men dat de ambtenaar dat geen gegronde reden vindt ? Heeft men al dan niet het recht om in het buitenland te gaan wonen en zijn rechten en plichten in België te behouden ? De volksvertegenwoordiger vindt dat onaanvaardbaar. De rechten van de burger moeten gegarandeerd worden. De staatssecretaris moet dan maar definiëren wat er legitiem is en wat niet.

De staatssecretaris heeft de argumenten van de heer De Wolf aanhoord. Maar dit amendement preciseert ook niet wat legitiem is en wat niet. Het feit dat een woning al meer dan één jaar leegstaat, wil niet automatisch zeggen dat de woning verlaten is. Vanaf één jaar leegstand kan de Gewestelijke Inspectiedienst overigens oordelen dat de woning deel uitmaakt van de leegstaande woningen. Maar het is al te eenvoudig om zijn woonplaats te vestigen om aan de regeling te ontsnappen.

M. Vincent De Wolf demande s'il est légitime qu'une personne vive ailleurs, tout en laissant son logement meublé et en y revenant de temps en temps.

Le Secrétaire d'Etat explique que la légitimité ou non relève d'une série d'indices : le premier indice est celui des douze mois. Si cet indice est rencontré, l'administration peut se poser la question, et examiner d'autres critères. Le fait qu'une personne vive ailleurs de manière pérenne, l'administration pourrait très bien considérer que ce logement devrait être remis en location. En effet, compte tenu du défi social, il est indispensable de faire en sorte que le droit au logement des plus défavorisés puisse être rencontré. Bien sûr il faut être prudent dans l'exercice de cet article, mais il faut qu'il puisse exister.

M. Vincent Lurquin estime que l'amendement présenté par M. De Wolf permet de rencontrer une volonté spéculative, ce qui ne va pas du tout.

M. Michel Colson demande en quoi l'amendement présenté par M. De Wolf peut-il restreindre la légitimité ?

Le Secrétaire d'Etat répond que chaque fois que l'on définit la légitimité, on en restreint le champ d'application, c'est contre-productif.

M. Alain Hutchinson souhaite recentrer le débat : ce dont parle M. De Wolf, il s'agit d'une extrême minorité de gens qui ont les moyens d'aller vivre ailleurs tout en conservant un logement inoccupé à Bruxelles. Ce que l'on vise ici, ce ne sont pas ces propriétaires-là, mais bien ceux qui laissent pourrir leur bien, les spéculateurs. Les gens de mauvaise foi sont également une extrême minorité. Mais il faut légiférer pour lutter contre les immeubles vides, sans pour autant spolier les propriétaires de bonne foi.

M. Vincent De Wolf remercie le Secrétaire d'Etat pour la sincérité de ses propos. Bien sûr cette réponse ne lui plaît guère, mais depuis que l'on a supprimé la protection des personnes physiques, le délai d'un an n'est plus une présomption irréfragable, mais une présomption *juris tantum*, qu'il faudra renverser.

Vote

L'amendement n° 97 est rejeté par 9 voix contre 4.

Amendement n° 98

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement visant à supprimer le § 3 de l'article 15 en projet. En effet,

De heer Vincent De Wolf vraagt of het legitiem is dat iemand elders woont, zijn gemeubelde woning achterlaat en er soms eens terugkomt.

De staatssecretaris legt uit dat de legitimiteit of niet-legitimiteit bepaald wordt door een aantal aanwijzingen. De eerste aanwijzing is die van twaalf maanden. Indien die aanwijzing bestaat, kan het bestuur zich de vraag stellen en andere criteria onderzoeken. Het feit dat iemand de hele tijd elders leeft, kan voor het bestuur een zeer goede reden zijn om te vinden dat die woning opnieuw te huur gesteld moet worden. Gelet op de sociale uitdagingen, is het onontbeerlijk om ervoor te zorgen dat het recht op huisvesting van de meest achtergestelde personen gegarandeerd kan worden. Men moet natuurlijk voorzichtig zijn bij de toepassing van dit artikel, maar het artikel heeft wel zijn bestaansredenen.

De heer Vincent Lurquin meent dat het amendement van de heer De Wolf speculatieve bedoelingen heeft, wat helemaal niet kan.

De heer Michel Colson vraagt hoe het amendement van de heer De Wolf de legitimiteit kan inperken ?

De staatssecretaris antwoordt dat telkens men de legitimiteit definieert, het toepassingsgebied ervan beperkt wordt, wat contraproductief is.

De heer Alain Hutchinson wenst terug te keren naar de kern van het debat : de heer De Wolf heeft het over een zeer kleine minderheid van mensen die de middelen hebben om elders te wonen en een leegstaande woning in Brussel te behouden. Hier gaat het niet over die eigenaars, maar wel over de eigenaars die hun woning laten verkrotten, de speculanten. De mensen van slechte wil zijn ook een zeer kleine minderheid. Maar men moet wetgevend optreden tegen de leegstaande woningen, zonder de eigenaars van goede wil te pluimen.

De heer Vincent De Wolf bedankt de staatssecretaris voor de eerlijkheid van zijn betoog. Natuurlijk staat dit antwoord hem niet aan, maar sinds men de bescherming van de natuurlijke personen afgeschafte heeft, is de termijn van één jaar geen onweerlegbaar vermoeden meer, maar een vermoeden *juris tantum*, dat omgekeerd zal moeten worden.

Stemming

Amendement nr. 97 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 98

De heer Vincent De Wolf geeft een toelichting en verantwoording bij dit amendement, dat ertoe strekt om § 3 van

le groupe MR est opposé à ce système de délation organisée et subventionné par le Gouvernement.

Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'il s'agit de l'ordonnance du 1^{er} avril 2010, qui a été intégrée dans le présent Code. La majorité soutient ce texte et la philosophie qui en découle, consistant à donner un rôle au secteur associatif. La Cour constitutionnelle a par ailleurs validé cette ordonnance.

Vote

L'amendement n° 98 est rejeté par 11 voix contre 2.

Amendement n° 55

M. Michel Colson présente et justifie cet amendement, qui vise à informer au mieux les associations qui auraient adressé une plainte dans le cadre de la procédure visée dans cet article.

Le Secrétaire d'Etat répond que le texte de l'article contient implicitement les éléments visés par l'amendement. Il ne faut pas alourdir davantage le texte. Quand on dit que l'on informe, il est clair qu'on répond par écrit aux associations.

Vote

L'amendement n° 55 est rejeté par 9 voix contre 4.

Amendement n° 28

M. Mohamed Ouriaghli présente et justifie cet amendement, qui provient de la proposition d'ordonnance qu'il avait déposée en 2012 (cf. Doc. n^{os} A-313/1 et 2 – 2012/2013). Cet amendement est technique, et vise à signaler que l'opérateur visé par l'obligation de communication est bien l'intercommunale Sibelga et non Elia.

Vote

L'amendement n° 28 est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

het ontworpen artikel 15 te schrappen. De MR-fractie is immers gekant tegen dat systeem van georganiseerde verklikking, dat door de regering gesubsidieerd wordt.

De staatssecretaris herinnert eraan dat het gaat over de ordonnantie van 1 april 2010 die in deze Code opgenomen is. De meerderheid steunt deze tekst en de filosofie die erachter zit, te weten een rol geven aan de verenigingssector. Het Grondwettelijk Hof heeft overigens die ordonnantie aanvaard.

Stemming

Amendement nr. 98 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 55

De heer Michel Colson geeft een toelichting en verantwoording bij dit amendement, dat ertoe strekt om de verenigingen die een klacht zouden ingediend hebben in het kader van de procedure bedoeld in dit artikel zo goed mogelijk te informeren.

De staatssecretaris antwoordt dat de tekst van het artikel impliciet de elementen bevat die door het amendement bedoeld worden. Men moet de tekst niet nog ingewikkelder maken. Wanneer men zegt dat informatie gegeven wordt, is het duidelijk dat men een schriftelijk antwoord geeft aan de verenigingen.

Stemming

Amendement nr. 55 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 28

De heer Mohamed Ouriaghli gaat over tot de voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat afkomstig is van het voorstel van ordonnantie dat hij in 2012 had ingediend (cf. Doc. nrs A-313/1 en 2 – 2012/2013). Dit amendement is technisch, en beoogt erop te wijzen dat de operator waarvoor de verplichting geldt wel degelijk de intercommunale Sibelga is en niet Elia.

Stemming

Amendement nr. 28 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement n° 29

M. Mohamed Ouriaghli présente et justifie son amendement en renvoyant à l'explication écrite qu'il a fournie.

Le Secrétaire d'Etat explique que les logements inoccupés pendant douze mois consécutifs constituent un indice d'inoccupation. Par contre, l'intervention des opérateurs ne peut revenir à donner une information sur douze mois consécutifs. Ils établissent une moyenne calculée sur douze mois. Telle est la raison de cet amendement.

M. Olivier de Clippele demande ce qui se passe si on n'a que onze mois d'inoccupation.

M. Alain Maron répond que cet amendement ne fait que déterminer les données que peuvent fournir les opérateurs.

M. Vincent De Wolf signale qu'il peut y avoir une présomption irréfragable si les relevés montrent qu'il y a une consommation insuffisante.

M. Alain Maron précise qu'il s'agit de présomption réfragable : ici il s'agit d'un amendement technique, qui permet que la donnée puisse exister.

Vote

L'amendement n° 29 est adopté par 11 voix contre 2.

Amendement n° 30

M. Mohamed Ouriaghli présente et justifie son amendement en renvoyant à la justification écrite.

M. Emmanuel De Bock demande ce qu'il en est pour les logements qui ne disposent pas d'un compteur individuel.

Le Secrétaire d'Etat répond que l'objectif est de combattre les logements inoccupés. Les informations fournies par les opérateurs constituent des indices. Si par exemple on a une maison avec trois appartements et qu'il n'y a qu'un seul compteur d'eau, dont la consommation est insuffisante, il est évident que ce sera toute la maison qui sera suspectée d'inoccupation. Sinon, on ne pourra pas tenir compte de cet indice appartement par appartement. Le Gouvernement souhaite qu'il puisse y avoir un compteur individuel pour chaque appartement.

Amendement nr. 29

De heer Mohamed Ouriaghli stelt zijn amendement voor en verantwoordt het door verwijzing naar de schriftelijke uitleg die hij heeft verschaft.

De staatssecretaris licht toe dat de woningen die twaalf opeenvolgende maanden leegstaan een aanwijzing van leegstand doen ontstaan. De tussenkomst van de operatoren daarentegen kan niet neerkomen op het geven van informatie over twaalf opeenvolgende maanden. Zij bepalen een gemiddelde, dat berekend is op twaalf maanden. Dat is de reden voor dit amendement.

De heer Olivier de Clippele vraagt wat er gebeurt bij een leegstand van slechts elf maanden.

De heer Alain Maron antwoordt dat dit amendement enkel de gegevens bepaalt die de operatoren kunnen verschaffen.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat er een onweerlegbaar vermoeden kan zijn als de opnames tonen dat er onvoldoende verbruik is.

De heer Alain Maron preciseert dat het gaat over een weerlegbaar vermoeden : dit is een technisch amendement, dat het bestaan van het gegeven mogelijk maakt.

Stemming

Amendement nr. 29 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 30

De heer Mohamed Ouriaghli stelt zijn amendement voor en verantwoordt het door verwijzing naar de schriftelijke verantwoording.

De heer Emmanuel De Bock vraagt wat er gebeurt voor woningen zonder individuele meter.

De staatssecretaris antwoordt dat het de bedoeling is leegstand van woningen te bestrijden. De gegevens die de operatoren verschaffen, zijn aanwijzingen. Als bijvoorbeeld een woning met drie appartementen slechts één enkele watermeter heeft, met onvoldoende verbruik, leidt dat duidelijk tot het vermoeden van leegstand voor de gehele woning. Anders kan geen rekening gehouden worden met die aanwijzing per afzonderlijk appartement. De Regering wenst een individuele meter voor elk appartement.

Vote

L'amendement n° 30 est adopté par 11 voix contre 2.

Amendement n° 31

M. Mohamed Ouriaghli présente et justifie son amendement en renvoyant à l'explication écrite qu'il a fournie lors du dépôt.

Cet amendement ne suscite aucun commentaire.

Votes

L'amendement n° 31 est adopté par 11 voix contre 2.

L'article 15 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

*Article 16 en projet**Amendement n° 99*

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, qui renvoie au débat que la commission a déjà eu sur la distinction entre le juge de paix et le juge de police.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il y a une légitimité qui peut être donnée aux deux instances. Ici c'est le juge de police qui a été choisi pour toutes les raisons qui ont déjà été expliquées.

M. Vincent De Wolf est convaincu par les explications du Secrétaire d'Etat et retire son amendement n° 99, se ralliant ainsi au principe du tribunal de police.

Vote

L'article 16 en projet est adopté par 9 voix et 4 abstentions.

*Article 17 en projet**Amendement n° 100*

M. Vincent De Wolf présente et justifie son amendement qui vise à demander une motivation pour la mise en demeure.

Stemming

Amendement nr. 30 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 31

De heer Mohamed Ouriaghli stelt zijn amendement voor en verantwoordt het door verwijzing naar de schriftelijke uitleg die hij heeft gegeven bij de indiening ervan.

Dit amendement lokt geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

Amendement nr. 31 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2.

Het ontworpen artikel 15, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 16**Amendement nr. 99*

De heer Vincent De Wolf gaat over tot de voorstelling en de verantwoording van dit amendement, dat verwijst naar het debat dat de commissie al heeft gevoerd over het onderscheid tussen de vrederechter en de politierechter.

Volgens de staatssecretaris kan het inschakelen van de twee instanties verantwoord worden. Hier werd gekozen voor de politierechter, om redenen die al werden uitgelegd.

De heer Vincent De Wolf is overtuigd door de uitleg van de staatssecretaris en trekt zijn amendement nr. 99 in. Op die manier treedt hij het principe van de politierechtbank bij.

Stemming

Het ontworpen artikel 16 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 17**Amendement nr. 100*

De heer Vincent De Wolf gaat over tot de voorstelling en de verantwoording van dit amendement, dat beoogt redenen te vragen voor de ingebrekestelling.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que la commission a déjà eu une discussion à ce sujet. Tous les documents relèvent de la loi sur la motivation formelle. Le Secrétaire d'Etat ne voudrait pas qu'on puisse en retirer un argument contraire lorsque la loi ne le préciserait pas explicitement. Toutes les règles de motivation formelle sont bien d'application dans ce texte.

M. Vincent De Wolf se réjouit que le Secrétaire d'Etat soit d'accord sur le fond. Compte tenu de cette déclaration, il retire son amendement n° 100.

Amendement n° 101

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, visant à rajouter deux nouveaux alinéas.

Le Secrétaire d'Etat n'est pas d'accord avec cet amendement, car les communes ou la Région pourraient ici être titulaires d'un droit de gestion publique, et l'idée de faire un recours au Gouvernement est donc un peu bizarre. Le recours devant le Conseil d'Etat est amplement suffisant.

M. Vincent De Wolf signale qu'on aurait pu maintenir ce recours au Gouvernement, qui est alors considéré comme un recours gracieux.

Votes

L'amendement n° 101 est rejeté par 9 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'article 17 en projet est adopté par 9 voix et 4 abstentions.

Article 18 en projet

Amendement n° 83

Le Secrétaire d'Etat présente et justifie cet amendement du Gouvernement visant à remplacer les mots « Service d'inspection régionale » par « Service visé à l'article 20, § 2 ».

Vote

L'amendement n° 83 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

De staatssecretaris herinnert eraan dat de commissie ter zake al een discussie heeft gehad. Alle documenten vallen onder de wet over de formele motivering. De staatssecretaris zou niet willen dat daaruit een argument voor het tegendeel kan worden afgeleid wanneer de wet het niet uitdrukkelijk zou verduidelijken. Alle regels inzake formele motivering zijn wel degelijk van toepassing in deze tekst.

Het verheugt de heer Vincent De Wolf dat de staatssecretaris akkoord gaat over de grond van de zaak. Gelet op die verklaring trekt hij zijn amendement nr. 100 in.

Amendement nr. 101

De heer Vincent De Wolf gaat over tot de voorstelling en de verantwoording van dit amendement, dat beoogt twee nieuwe leden in te voegen.

De staatssecretaris gaat niet akkoord met dit amendement, want de gemeenten of het Gewest zouden hier houder kunnen zijn van een openbaar beheerrecht, en het idee van verhaal bij de regering is dus wat vreemd. Verhaal bij de Raad van State volstaat ruimschoots.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat men dit verhaal bij de regering had kunnen behouden. Het kon dan beschouwd worden als een beroep ad hoc.

Stemmingen

Amendement nr. 101 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Artikel 17 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 18

Amendement nr. 83

De staatssecretaris gaat over tot de voorstelling en de verantwoording van dit amendement, dat ertoe strekt de woorden « Gewestelijke inspectiedienst » te vervangen door « in artikel 20, § 2 bedoelde dienst ».

Stemming

Amendement nr. 83 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Amendement n° 111

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement visant à ajouter au § 2 une référence aux conditions appliquées par les agences immobilières sociales.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il n'y a pas de raison de faire une exception pour les AIS qui prendraient en gestion des immeubles.

Vote

L'amendement n° 111 est rejeté par 8 voix contre 4.

Amendement n° 110

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, qui procède de la même intention.

Le Secrétaire d'Etat renvoie à son explication précédente.

Votes

L'amendement n° 110 est rejeté par 9 voix contre 4.

L'article 18 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix et 4 abstentions.

*Article 19 en projet**Amendement n° 112*

M. Vincent De Wolf présente et justifie son amendement qui concerne la reprise par le propriétaire d'un logement pris en droit de gestion publique. En effet, le propriétaire, pour reprendre son bien, doit rembourser les frais de remise en état. Après reprise, le propriétaire serait encore tenu à certaines conditions de loyer. Or, la Région bruxelloise n'est nullement compétente pour fixer les loyers.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que le principe du droit de gestion publique a été validé par la Cour constitutionnelle, y compris pour les dispositions contenues dans cet article.

Votes

L'amendement n° 112 est rejeté par 8 voix contre 4.

Amendement nr. 111

De heer Vincent De Wolf gaat over tot de voorstelling en de verantwoording van dit amendement, dat ertoe strekt in § 2 een verwijzing toe te voegen naar de voorwaarden die worden toegepast door de sociale verhuurkantoren.

De staatssecretaris antwoordt dat er geen reden is om een uitzondering te maken voor de SVK's die gebouwen in beheer zouden nemen.

Stemming

Amendement nr. 111 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 110

De heer Vincent De Wolf gaat over tot de voorstelling en de verantwoording van dit amendement, dat vertrekt van dezelfde intentie.

De staatssecretaris verwijst naar zijn vorige toelichting.

Stemmingen

Amendement nr. 110 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

Het ontworpen artikel 18, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 19**Amendement nr. 112*

De heer Vincent De Wolf geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendement, dat betrekking heeft op de eigenaar die een woning terugneemt die onder het openbaarbeheersrecht viel. De eigenaar die zijn woning terug wil, moet immers de herstelkosten terugbetalen. Na de terugname, is de eigenaar nog gebonden aan bepaalde huurvoorwaarden. Het Brussels Gewest is echter niet bevoegd om de huurprijzen te bepalen.

De staatssecretaris herinnert eraan dat het principe van het openbaarbeheersrecht door het Grondwettelijk Hof aangenomen is, ook voor de bepalingen in dit artikel.

Stemmingen

Amendement nr. 112 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 4.

L'article 19 en projet est adopté par 8 voix contre 2 et 2 abstentions.

Article 20 en projet

Amendement n° 134

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, visant à insérer les mots « public ou privé » après les mots « pour le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal ». En effet, le texte tel qu'il est rédigé ne permet de sanctionner un logement vide du secteur public que si on celui-ci a été pris en gestion publique. On devrait pouvoir sanctionner par exemple une SISP ou une commune qui laisse un bien à abandon. Aujourd'hui, ce n'est possible que si elle a pris un bien en droit de gestion publique.

M. Alain Hutchinson estime que le texte n'exclut pas cette possibilité.

M. Vincent De Wolf signale que si on lit parallèlement le premier alinéa et le deuxième alinéa, pour qu'un opérateur public soit sanctionné, il faut qu'il ait pris lui-même en gestion un bien en gestion publique.

Le Secrétaire d'Etat explique que le premier alinéa n'exclut aucunement la possibilité pour un propriétaire public d'être sanctionné par une amende administrative.

M. Vincent De Wolf ajoute que son amendement prévoit également, par cohérence, la suppression de l'alinéa premier.

Le Secrétaire d'Etat estime que le maintien de l'alinéa 2 est très important pour protéger le propriétaire dont le bien fait l'objet d'un droit de gestion publique, car celui-ci n'a plus la gestion de son bien, il ne peut donc plus être sanctionné. La sanction est alors reportée sur le titulaire du droit de gestion publique.

M. Vincent De Wolf demande si cette disposition fonctionne déjà et, le cas échéant, quelles sont les sanctions données au pouvoir public.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il n'y a pas de distinction à faire entre un propriétaire public et un propriétaire privé.

M. Emmanuel De Bock demande si la sanction existait déjà.

Le Secrétaire d'Etat lui répond par l'affirmative.

Het ontworpen artikel 19 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Ontworpen artikel 20

Amendement nr. 134

De heer Vincent De Wolf geeft toelichting en verantwoording bij dit amendement, dat ertoe strekt de woorden « De eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht » te vervangen door de woorden « De openbare of private eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht ». De tekst zoals die nu opgesteld is maakt het enkel mogelijk een leegstaande woning uit de overheidssector te bestraffen als die onder het openbaarbeheersrecht valt. Men zou bijvoorbeeld een OVM of een gemeente kunnen bestraffen die een woning laat leegstaan. Vandaag is dat enkel mogelijk als die een goed in openbaarbeheersrecht beheert.

De heer Alain Hutchinson meent dat de tekst deze mogelijkheid niet uitsluit.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat, als men het eerste en het tweede lid naast elkaar legt, men moet besluiten dat een openbare operator enkel bestraft kan worden als hij een goed in openbaar beheer genomen heeft.

De staatssecretaris legt uit dat het eerste lid geenszins uitsluit dat een openbare eigenaar een administratieve boete krijgt.

De heer Vincent De Wolf voegt eraan toe dat zijn amendement omwille van de coherentie ook voorziet in het schrappen van het eerste lid.

De staatssecretaris meent dat het behoud van het tweede lid belangrijk is om de eigenaar te beschermen wiens goed het voorwerp van een openbaarbeheersrecht uitmaakt, omdat die zijn goed niet meer beheert en dus niet bestraft kan worden. De sanctie gaat dan naar de houder van het openbaarbeheersrecht.

De heer Vincent De Wolf vraagt of deze bepaling reeds van toepassing is en welke sancties de overheid in voorkomend geval krijgt.

De staatssecretaris antwoordt dat er geen onderscheid gemaakt moet worden tussen een openbare eigenaar en een particuliere eigenaar.

De heer Emmanuel De Bock vraagt of de sanctie al bestaat.

De staatssecretaris antwoordt bevestigend.

Vote

L'amendement n° 134 est rejeté par 8 voix contre 4.

Amendement n° 67

M. Michel Colson présente et justifie son amendement, qui vise à ce que le propriétaire ne puisse être sanctionné deux fois, par une amende et par une prise en gestion publique.

Le Secrétaire d'Etat répond que la volonté de la majorité est bien de sanctionner deux fois un propriétaire négligent.

M. Vincent De Wolf rappelle que des débats ont déjà eu lieu dans cette commission concernant la règle *non bis in idem*. Il s'avère qu'on ne se trouve pas dans ce cas de figure, mais il s'agit quand même d'une double sanction.

Vote

L'amendement n° 67 est rejeté par 8 voix contre 4.

Amendement n° 135

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, qui concerne le problème de la délation. Cet amendement vise également à protéger ces futures associations agréées, car celles-ci seront moins bien armées que les autorités publiques face aux conséquences d'une procédure visant à sanctionner une plainte jugée téméraire et vexatoire, ou d'une action en responsabilité civile que pourraient intenter certains propriétaires à leur rencontre.

M. Alain Hutchinson rappelle qu'un propriétaire qui fait l'objet d'un droit de gestion publique n'est pas privé de sa propriété. Par ailleurs, il ne s'agit pas de délation mais bien de renseignement.

M. Vincent Lurquin ajoute que pour qu'il y ait délation, il faut une intention méchante, ce qui n'est pas le cas.

Vote

L'amendement n° 135 est rejeté par 10 voix contre 2.

Stemming

Amendement nr. 134 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 67

De heer Michel Colson geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendement, dat ertoe strekt te voorkomen dat de eigenaar tweemaal bestraft wordt, door een boete en door een overname in openbaarbeheersrecht.

De staatssecretaris antwoordt dat de meerderheid wel degelijk van plan is om een eigenaar van slechte wil tweemaal te bestraffen.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat er in deze commissie al debatten gevoerd zijn over het principe van *non bis in idem*. Het blijkt dat we nu niet in deze situatie zitten, maar het gaat desalniettemin over een dubbele sanctie.

Stemming

Amendement nr. 67 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 135

De heer Vincent De Wolf geeft toelichting en verantwoording bij dit amendement, dat betrekking heeft op het verklikken. Dit amendement strekt er ook toe de in de toekomst erkende verenigingen te beschermen, omdat die minder goed gewapend zullen zijn dan de overheid tegen de gevolgen van een procedure om een als tergend en roekeloos beschouwde klacht te bestraffen, of tegen een burgerrechtelijke vordering die bepaalde eigenaars tegen hen zouden kunnen aanspannen.

De heer Alain Hutchinson herinnert eraan dat een eigenaar wiens woning het voorwerp uitmaakt van een openbaarbeheersrecht, eigenaar blijft van zijn woning. Het gaat overigens niet over verklikking maar wel over inwinnen van inlichtingen.

De heer Vincent Lurquin voegt eraan toe dat, om van verklikking te kunnen spreken, er een kwade intentie mee gemoeid moet zijn, wat hier niet het geval is.

Stemming

Amendement nr. 135 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2.

Amendement n° 136

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, visant à clarifier la procédure.

Le Secrétaire d'Etat propose de ne pas rajouter des éléments qui sont totalement implicites, et qui risquent de provoquer la confusion.

M. Vincent De Wolf estime, ayant déjà été confronté à l'arbitraire de l'administration, il n'y a aucune raison de ne pas voter cet amendement.

Vote

L'amendement n° 136 est rejeté par 8 voix contre 2 et 2 abstentions.

Amendement n° 137

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, visant à rajouter un § 2bis contenant les mentions que doit obligatoirement comporter le procès-verbal. Les dispositions reprises dans cet amendement sont inspirées du texte relatif à l'inspection sociale.

Le Secrétaire d'Etat fait observer que l'on compare ici deux types de législations fort différentes : ici, M. De Wolf se réfère à une législation pénale, c'est très lourd alors qu'ici on est dans une procédure administrative.

M. Vincent De Wolf répond que l'avis du Conseil d'Etat, à la page 141 du document n° A-355/1, dit précisément l'inverse : les sanctions administratives prévues dans cet article revêtent bien un caractère pénal. L'orateur accepterait de retirer son amendement, si le Secrétaire d'Etat s'engageait à rédiger une circulaire reprenant tous ces éléments.

Le Secrétaire d'Etat marque son accord : il rédigera une circulaire ministérielle visant à préciser les mentions qui doivent obligatoirement figurer dans le procès-verbal.

M. Vincent De Wolf, ayant entendu l'engagement du Secrétaire d'Etat, retire son amendement n° 137.

Amendement n° 138

M. Vincent De Wolf présente et justifie son amendement, visant à proroger le délai sur demande motivée de l'auteur présumé.

Amendement nr. 136

De heer Vincent De Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat ertoe strekt de procedure te verduidelijken.

De staatssecretaris stelt voor geen elementen toe te voegen die totaal impliciet zijn en aanleiding kunnen geven tot verwarring.

De heer Vincent De Wolf vindt dat er geen reden is om dit amendement niet goed te keuren, aangezien hij al te maken gehad heeft met willekeur vanwege het bestuur.

Stemming

Amendement nr. 136 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 137

De heer Vincent De Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat ertoe strekt een § 2bis toe te voegen die de vermeldingen bevat die verplicht in het proces-verbaal moet staan. De tekst betreffende de sociale inspectie heeft als voorbeeld gediend voor de bepalingen die opgenomen zijn in dit amendement.

De staatssecretaris merkt op dat hier een vergelijking wordt gemaakt tussen twee heel verscheiden types wetgeving : de heer De Wolf verwijst hier naar een strafwetgeving, wat niet niks is terwijl we hier te maken hebben met een administratieve procedure.

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat het advies van de Raad van State, op blz. 141 van document nr. A-355/1, precies het tegendeel stelt : de administratieve sancties waarin dit artikel voorziet, zijn wel degelijk van strafrechtelijke aard. De spreker aanvaardt zijn amendement in te trekken, als de staatssecretaris zich ertoe verbindt een omzendbrief met al die elementen op te stellen.

De staatssecretaris gaat akkoord : hij zal een ministeriële omzendbrief opstellen om de vermeldingen die het proces-verbaal verplicht moet bevatten te verduidelijken.

De heer Vincent De Wolf trekt zijn amendement nr. 137 in, na het horen van de verbintenis van de staatssecretaris.

Amendement nr. 138

De heer Vincent De Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat ertoe strekt de termijn te verlengen op met redenen omkleed verzoek van de vermoedelijke overtreder.

Le Secrétaire d'Etat ne soutiendra pas cet amendement. Il ne veut pas modifier l'équilibre qui a été trouvé au sein de la majorité.

Vote

L'amendement n° 138 est rejeté par 10 voix contre 2.

Amendement n° 139

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, visant à préciser que la copie du procès-verbal est jointe.

Le Secrétaire d'Etat propose de ne pas retenir cet amendement, pour les raisons qu'il a déjà données auparavant.

Vote

L'amendement n° 139 est rejeté par 8 voix contre 2 et 2 abstentions.

Amendement n° 140

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, visant à ajouter au § 3, alinéa 2, e) les termes « et de la Fédération des agences immobilières sociales ».

Le Secrétaire d'Etat fait observer que le centre d'information sur le logement réalise déjà cette information.

M. Michel Colson signale qu'il faudrait vérifier si le centre d'information sur le logement fait bien son boulot en mentionnant les agences immobilières sociales.

Vote

L'amendement n° 140 est rejeté par 7 voix contre 4.

Amendement n° 141

M. Vincent De Wolf présente et justifie son amendement visant à rajouter, à l'alinéa 2 du § 3 un littéra g) concernant les voies de recours.

De staatssecretaris zal dit amendement niet steunen; hij wil het evenwicht dat bereikt werd binnen de meerderheid niet wijzigen.

Stemming

Amendement nr. 138 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 139

De heer Vincent De Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat ertoe strekt te verduidelijken dat de kopie van het proces-verbaal wordt bijgevoegd.

De staatssecretaris stelt voor dit amendement niet te behouden, om redenen die hij vroeger al heeft uiteengezet.

Stemming

Amendement nr. 139 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 140

De heer Vincent De Wolf gaat over tot de voorstelling en de verantwoording van dit amendement, dat ertoe strekt in § 3, tweede lid, e) de woorden « en van de Federatie van Sociale Verhuurkantoren » toe te voegen.

De staatssecretaris merkt op dat het Informatiecentrum over Huisvesting die informatie al geeft.

De heer Michel Colson merkt op dat moet worden nagegaan of het Informatiecentrum over Huisvesting zijn werk goed doet en gewag maakt van de sociale verhuurkantoren.

Stemming

Amendement nr. 140 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 141

De heer Vincent De Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van zijn amendement, dat ertoe strekt in het tweede lid van § 3 een letter g) toe te voegen betreffende de verhaalmiddelen.

M. Alain Maron estime évident que les voies de recours figurent dans le courrier. C'est un principe général de droit. Il n'est nul besoin de le rajouter ici.

Le Secrétaire d'Etat signale que ce n'est pas un principe général de droit, et qu'il faudrait effectivement le rajouter, pour bien faire : il n'y a donc aucun souci à accepter cet amendement.

Vote

L'amendement n° 141 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Amendement n° 142

M. Vincent De Wolf présente et justifie son amendement, visant à supprimer le quatrième alinéa du § 4. En effet, le Conseil consultatif du logement a estimé que cette disposition entraînerait des amendes excessives.

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il est contre cet amendement. Ce texte a été validé à de nombreuses reprises et il souhaite le maintenir.

M. Vincent De Wolf invite le Secrétaire d'Etat à expliquer le fonctionnement de cette disposition.

Le Secrétaire d'Etat répond que l'amende est multipliée par le nombre d'années à partir de la première constatation, mais sans tenir compte des années où le logement a été occupé pendant au moins six mois,.

Amendement n° 68

M. Michel Colson estime que le texte qu'il propose dans l'amendement n° 68 permet de clarifier la situation.

Le Secrétaire d'Etat n'est pas d'accord : il suffit qu'il y ait ne fût-ce qu'un jour d'occupation pour faire tomber l'amende.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que ce texte est déjà en vigueur, et qu'il n'a eu vent d'aucun souci de la part de l'administration pour appliquer cette disposition.

M. Michel Colson signale que son amendement vise précisément à rétablir la disposition existant actuellement dans le Code en vigueur. Les six mois sont un ajout par rapport au texte existant.

M. Alain Maron estime qu'on s'éloigne ici des réalités. Il ne va pas y avoir une amende pour quelqu'un qui laisse son bien vide pendant cinq ans. Mais vu les retards de l'ad-

De heer Alain Maron vindt het vanzelfsprekend dat de verhaalmiddelen in de brief vermeld worden. Dat is een algemeen rechtsprincipe en het is geenszins nodig het hier toe te voegen.

De staatssecretaris merkt op dat dit geen algemeen rechtsprincipe is, en dat het inderdaad goed zou zijn het toe te voegen : dit amendement aanvaarden geeft dus geen probleem.

Stemming

Amendement nr. 141 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 142

De heer Vincent De Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat ertoe strekt het vierde lid van § 4 te doen vervallen. De Adviesraad voor Huisvesting was immers van oordeel dat deze bepaling zou leiden tot overmatige boetes.

De staatssecretaris legt uit dat hij tegen dit amendement is. Deze tekst werd herhaaldelijk bekrachtigd en hij wenst die alsdusdanig te behouden.

De heer Vincent De Wolf vraagt de staatssecretaris hoe een en ander in zijn werk zal gaan.

De staatssecretaris antwoordt dat de boete vermenigvuldigd wordt met het aantal jaren vanaf de eerste vaststelling, maar zonder rekening te houden met de jaren dat de woning ten minste zes maanden bewoond geweest is.

Amendement nr. 68

De heer Michel Colson meent dat de tekst die hij voorstelt in amendement nr. 68 de toestand kan verduidelijken.

De staatssecretaris is het daar niet mee eens : het volstaat dat er maar één enkele dag bewoning is geweest om de boete te laten vallen.

De staatssecretaris voegt eraan toe dat deze tekst al van toepassing is en dat hij geen weet heeft van moeilijkheden van het bestuur om die bepaling toe te passen.

De heer Michel Colson wijst erop dat zijn amendement er net toe strekt om de huidige bepaling uit het vigerende wetboek te herstellen. De zes maanden zijn een toevoegsel in de bestaande tekst.

De heer Alain Maron meent dat men niet meer bij de realiteit aansluit. Er zal geen boete zijn voor iemand die zijn goed gedurende vijf jaar leeg laat staan. Maar gelet op de

ministration, la taxation depuis la première constatation a tout son sens. Il n'y a pas de problème dans l'application de ce texte.

M. Michel Colson répète que l'article 23 actuel du Code est le même que l'amendement n° 68. C'est le projet qui rajoute une distinction.

M. Vincent De Wolf propose de retirer son amendement n° 142 afin de voter l'amendement n° 68 de M. Michel Colson qui rétablit le Code existant.

Le Secrétaire d'Etat reconnaît qu'il y a une modification, celle des six mois. Après une première constatation de logement vide, il faut qu'une deuxième constatation soit faite après une période de douze mois. Pour calculer l'amende, on prend les deux PV, et on soustrait les périodes d'occupation. Mais il faut que ces périodes d'occupation soient de six mois minimum. C'est l'équilibre qui a été trouvé au sein du Gouvernement.

M. Vincent De Wolf signale que le texte qui existait auparavant ne posait pas de problème. Pourquoi en changer nonobstant l'avis du Conseil consultatif du logement ? On porte très largement ici atteinte au droit de propriété.

Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'il ne faut pas oublier qu'il y a eu deux fois douze mois d'inoccupation avant que cette disposition ne s'applique.

M. Vincent De Wolf demande si une occupation de quatre mois ne suffirait pas à interrompre la période suspecte.

Le Secrétaire d'Etat répond que s'il est encore occupé douze mois par après, il faudra quand même payer l'amende. Il faut que celle-ci reste dissuasive.

Amendement n° 169

Le Président donne lecture de l'amendement.

Le secrétaire d'État explique qu'un consensus s'est construit autour de l'idée de maintenir d'une part le caractère dissuasif de l'amende (il ne s'agit pas d'une logique de taxation, mais de sanctionner une chose illégale) mais d'autre part, il ne faut pas pénaliser injustement un bien qui a effectivement été occupé durant une période déterminée.

Le texte initial prévoyait une interruption qui pouvait être d'un jour au lieu d'être réelle et conséquente, par exemple durant plusieurs mois. Le délai de six mois était excessif. Devoir démontrer une occupation de six mois pour éviter la taxe est trop lourd.

achterstand bij het bestuur, heeft de heffing vanaf de eerste vaststelling zeker zin. Er is geen probleem met de toepassing van deze tekst.

De heer Michel Colson herhaalt dat het huidige artikel 23 van de Code hetzelfde is als amendement nr. 68. In het ontwerp wordt een onderscheid toegevoegd.

De heer Vincent De Wolf stelt voor om zijn amendement nr. 142 in te trekken en amendement nr. 62 van de heer Michel Colson, dat de bestaande Code herstelt, goed te keuren.

De staatssecretaris erkent dat er een wijziging is, te weten die termijn van zes maanden. Na een eerste vaststelling van leegstand, moet een tweede vaststelling gedaan worden na een periode van twaalf maanden. Om de boete te berekenen, neemt men de twee pv's en men trekt de periodes van bewoning af. Deze periodes van bewoning moeten evenwel minstens zes maanden bedragen. Dat is het evenwicht dat de regering gevonden heeft.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat de vroegere tekst geen probleem vormde. Waarom veranderen ondanks het advies van de Adviesraad voor de Huisvesting ? Hier wordt het eigendomsrecht ernstig geschonden.

De staatssecretaris herinnert eraan dat men niet mag vergeten dat er tweemaal twaalf maanden leegstand moeten geweest zijn voordat deze bepaling van toepassing wordt.

De heer Vincent De Wolf vraagt of een bewoning van vier maanden niet zou volstaan om de verdachte periode te onderbreken.

De staatssecretaris antwoordt dat, als de woning daarna nog twaalf maanden bewoond wordt, de boete toch nog verschuldigd is. De boete moet ontradend werken.

Amendement nr. 169

De voorzitter leest het amendement voor.

De staatssecretaris legt uit dat er een consensus ontstaan is rond het idee om enerzijds het ontradende karakter van de boete te behouden (het is niet de bedoeling om belastingen te heffen maar wel om een onwettige handeling te bestraffen), maar anderzijds mag men niet ten onrechte een goed bestraffen dat gedurende een bepaalde periode effectief bewoond geweest is.

De oorspronkelijke tekst voorzag in een onderbreking die een dag kon zijn in plaats van een reële en aanzienlijke onderbreking van bijvoorbeeld enkele maanden. De termijn van zes maanden was overdreven. Een bewoning van zes maanden moeten bewijzen om de heffing te ontlopen is te omslachtig.

La solution proposée par M. Colson peut avoir un effet dilatoire.

L'amendement supprime la référence aux six mois, mais ajoute un élément qui permettra à l'administration d'éviter les manœuvres d'occupation dilatoires. D'où l'idée d'une occupation « suffisante ». Une autre piste serait de réduire les six mois à un délai plus raisonnable.

M. Vincent De Wolf se réjouit que le Gouvernement accepte de faire évoluer le texte. L'amendement va dans le bon sens, mais l'ajout du mot « suffisante » est à ses yeux insuffisants, puisqu'il permet des interprétations et manque de rigueur. La notion d'interruption doit permettre de constater une occupation réelle du lieu sans être abusive.

D'où l'idée d'ajouter les mots : « d'au moins trois mois, délai permettant de constater une occupation effective du bien. ».

M Mohamed Daïf partage cet avis : le mot « suffisante » permet diverses interprétations. Il faut donc préciser la durée. Trois mois sont un minimum. Ce délai pourrait aller jusqu'à quatre mois pour prouver une occupation. Puisqu'il s'agit d'amendes, il faut être précis.

M. Michel Colson se réjouit de la volonté commune d'améliorer le texte et demande au secrétaire d'État si, selon l'administration, le texte existant comportait des difficultés d'interprétation.

Le secrétaire d'État répond que la mesure en est à ses débuts. Il est trop tôt pour l'évaluer.

Amendement n° 175

Le Président donne lecture de l'amendement. Il prévoit les termes : « au moins trois mois » au lieu de « au moins six mois ». Ce délai permettra de constater une occupation effective.

Le secrétaire d'État accepte l'amendement.

Vote

L'amendement n° 175 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Les amendements n^{os} 68, 142 et 169 et 174 sont devenus sans objet.

De door de heer Colson voorgestelde oplossing kan uitstel tot gevolg hebben.

Het amendement schrapt de referentie naar zes maanden maar voegt een element toe dat het bestuur in staat zal stellen te voorkomen dat slinkse manoeuvres met bewoning uitgevoerd worden met de bedoeling om uitstel te krijgen. Vandaar het idee van een « voldoende » bewoning. Een andere piste zou zijn om de zes maanden te verminderen tot een meer redelijke termijn.

De heer Vincent De Wolf is blij dat de regering instemt met aanpassingen van de tekst. Het amendement gaat in de goede richting, maar de toevoeging van het woord « voldoende » is in zijn ogen onvoldoende, omdat het niet vrij van interpretatie is en weinig to the point. Het begrip onderbreking moet het mogelijk maken om een reële bewoning vast te stellen van de plaats zonder dat er misbruik mee gemoeid is.

Vandaar het idee om de volgende woorden toe te voegen : « van ten minste drie maanden, een termijn waarbinnen een effectieve bewoning van het goed vastgesteld kan worden ».

De heer Mohamed Daïf is het daarmee eens : het woord « voldoende » kan op verschillende manieren worden geïnterpreteerd. De duur moet dus gepreciseerd worden. Drie maanden is een minimum. Die termijn zou naar vier maanden kunnen gaan om een bewoning te kunnen bewijzen. Aangezien het om boetes gaat, moet men precies zijn.

De heer Michel Colson is tevreden met het streven naar verbetering van de tekst en vraagt de staatssecretaris of het bestuur meent dat de bestaande tekst tot interpretatiemoeilijkheden kan leiden.

De staatssecretaris antwoordt dat de maatregel in de beginfase zit. Het is te vroeg om een evaluatie te maken.

Amendement nr. 175

De voorzitter leest het amendement voor. Het wil de woorden « ten minste drie maanden » in plaats stellen van « ten minste zes maanden ». Binnen die termijn kan een effectieve bewoning vastgesteld worden.

De staatssecretaris stemt in met het amendement.

Stemming

Amendement nr. 175 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

De amendementen nrs 68, 142, 169 en 174 zijn doelloos geworden.

Amendements n^{os} 84, 143, 144 et 145

Le secrétaire d'État renvoie aux discussions antérieures et indique que l'amendement n^o 84 a été suggéré par le ministre des Finances. Il vise à faciliter la perception de l'amende. Ces amendements sont de nature technique.

M. Vincent De Wolf examine cet amendement et indique que son groupe a un souci à propos des hypothèques légales automatiques. Les amendements qu'il a déposés tendent, soit à les supprimer, soit à les remplacer par un cautionnement à la Caisse des Dépôts et Consignations. Le but n'est pas de rendre la perception de cette taxe inefficace puisque le cautionnement donne toute sécurité au créancier. Le Code judiciaire prévoit ce type de dépôt pour toute condamnation exécutoire en première instance afin d'éviter la saisie. Lors de ce dépôt, la caution sort du patrimoine du contrevenant.

Il serait proportionné et honnête de le prévoir. Une hypothèque légale porte atteinte à la valeur du bien et le rend plus difficilement vendable. De plus, il est excessif par rapport aux compétences de la Région.

C'est ce que prévoit l'amendement n^o 145. Par cet amendement, il sera toujours loisible de ne pas donner une caution et de maintenir une hypothèque légale. Cet amendement n'affaiblit donc pas l'action de la Région, mais permet d'être plus proportionné par rapport à sa créance.

Le Président demande si cette hypothèque est automatique (occulte) ou si elle peut être prise. Le texte proposé ne permet pas de le dire. Pour les droits de succession par exemple, il existe une hypothèque automatique pendant 18 mois après le décès. Elle a un effet rétroactif.

Celle proposée par le texte du projet prend-elle date à partir de l'inscription au bureau des hypothèques ? Dans ce cas, il conviendrait de libeller : « peut prendre une hypothèque ». Dans le cas où une hypothèque est occulte, aucun tiers ne la connaît.

M. Mohamed Daïf souhaite savoir quel est le rang de cette hypothèque et qui la prend.

M. Vincent De Wolf insiste encore sur le caractère proportionnel que doit avoir la mesure proposée. Dans cet esprit, le Conseil d'État (Doc. n^o A-355/1, p. 142) indique que : « *Il est fort douteux que ces dispositions, qui constituent une infraction grave au droit à la propriété, soient raisonnablement proportionnées au but poursuivi, à savoir éviter que l'amende ne soit payée. Cette question s'impose d'autant plus que le montant des amendes administratives peut fortement varier en fonction des circonstances qui sont déterminantes pour leur importance.* ». Selon M. De Wolf, il serait de bonne politique de prévoir que le contre-

Amendementen nrs 84, 143, 144 en 145

De staatssecretaris verwijst naar de vorige discussies en wijst erop dat amendement nr. 84 voorgesteld is door de minister van Financiën. Het strekt ertoe de inning van de boete te vergemakkelijken. Die amendementen zijn van technische aard.

De heer Vincent De Wolf onderzoekt het amendement en wijst erop dat zijn fractie vragen heeft bij de automatische wettelijke hypotheken. De door hem ingediende amendementen strekken ertoe die te schrappen of te vervangen door een waarborg bij de Deposito- en Consignatiekas. Het is niet de bedoeling om de inning van die heffing inefficiënt te maken aangezien de waarborg alle garanties geeft aan de schuldeiser. Het gerechtelijk wetboek voorziet in dat soort deposito voor elke uitvoerbare veroordeling in eerste aanleg om beslaglegging te voorkomen. Bij dergelijk deposito, wordt de waarborg uit het patrimonium van de overtreder gehaald.

Het zou evenredig en eerlijk zijn om dat te bepalen. Een wettelijke hypotheek tast de waarde van het goed aan en maakt het moeilijker verkoopbaar. Bovendien is die overdreven, gelet op de bevoegdheden van het Gewest.

Een en ander wordt bepaald in amendement nr. 145. Via dat amendement, zal het altijd mogelijk zijn om geen waarborg te geven en een wettelijke hypotheek te behouden. Het amendement verzwakt de actie van het Gewest dus niet, maar zorgt voor meer evenredigheid in verhouding tot de schuldvordering.

De voorzitter vraagt of die hypotheek automatisch is (verborgen) of kan genomen worden. In de voorgestelde tekst is dat niet duidelijk. Voor de successierechten bestaat er bijvoorbeeld een automatische hypotheek gedurende 18 maanden na het overlijden, met terugwerkende kracht.

Start de hypotheek bedoeld in de tekst vanaf de inschrijving in het hypotheekkantoor ? In dat geval, zou men beter schrijven : « kan een hypotheek nemen ». Wanneer een hypotheek verborgen is, kent geen enkele derde die.

De heer Mohamed Daïf vraagt wat de rang van die hypotheek is en wie die indient.

De heer Vincent De Wolf onderstreept nogmaals het evenredige karakter dat de voorgestelde maatregel moet hebben. In die geest, verklaart de Raad van State het volgende (Stuk nr. A-355/1, blz. 142) : « *Het is zeer de vraag of deze bepalingen, die een ernstige inbreuk op het eigendomsrecht uitmaken, wel in een redelijk evenredigheidsverband staan met het nagestreefde doel, namelijk het vermijden dat de geldboete niet wordt betaald. Die vraag klemmt des te meer nu het bedrag van de administratieve geldboeten sterk kan variëren in acht genomen de omstandigheden die bepalend zijn voor hun hoogte.* ». Volgens de heer De

venant puisse échapper à l'hypothèque légale par le dépôt d'une caution. Ceci permet d'éviter les frais d'inscription et les questions d'ordre et de rang. Le contrevenant pourra choisir.

Le secrétaire d'État répond que selon le texte, il faudra une inscription. La législation des hypothèques s'applique (inscription, radiation, etc.). L'hypothèque n'est donc pas automatique. Les principes de l'ordonnance du 30 avril 2009 ont été repris. Un recours a eu lieu devant la Cour constitutionnelle qui a validé le système en place. Le secrétaire d'État ne souhaite plus y toucher.

M. Olivier de Clippele doute que ce point faisait l'objet du recours en question.

M. Vincent De Wolf ne voit pas en quoi un recours devrait empêcher la volonté d'améliorer le texte. Le Conseil d'État s'exprime de manière assez sévère sur le texte. Le but que le secrétaire d'État a en vue est d'être sûr d'être payé. Or, l'amendement n'y contrevient pas. Il n'existe pas de moyen plus sûr d'être payé que de déposer la somme due à la Caisse des Dépôts et Consignations. *A contrario*, si l'inscription est en troisième rang, elle est « en chocolat ». Mieux vaut donc un dépôt.

Le secrétaire d'État est enclin, suite aux explications de M. De Wolf, à accepter cet amendement.

M. Vincent De Wolf explique que, pour éviter la faillite, il est classique de faire un dépôt qui ne rentre pas dans la masse. L'amendement permet de rencontrer à la fois les remarques du Conseil d'État et de rencontrer les propres objectifs du Gouvernement.

M. Mohamed Daïf note que, pour faire un dépôt, il faut disposer d'argent liquide, ce qui n'est pas le cas pour une hypothèque. Parfois – mais pas toujours – on ne paie pas l'amende faute d'argent.

M. Vincent De Wolf en convient. C'est pourquoi l'alternative est maintenue, c'est-à-dire l'hypothèque légale.

Le Président rappelle que parfois, la vente est le moyen d'échapper à la spirale infernale des taxations. Dans ce cas, une hypothèque entache la vente et la caution est une bonne réponse.

Amendement n° 176

Un amendement n° 176 est déposé par MM. Vincent De Wolf, Alain Hutchinson, Michel Colson, Bertin Mampaka Mankamba et Alain Maron. Il s'agit d'un sous-amende-

ment ? zou een verstandig beleid bepalen dat de overtreder aan de wettelijke hypotheek kan ontsnappen door het geven van een waarborg. Zo zijn de inschrijvingskosten en de kwesties van orde en rang van de baan. De overtreder kan dan kiezen.

De staatssecretaris antwoordt dat de tekst voorziet in inschrijving. De hypotheekwetgeving is van toepassing (inschrijving, schrapping enzovoort). De hypotheek is dus niet automatisch. De principes van de ordonnantie van 30 april 2009 zijn overgenomen. Er is beroep ingediend bij het Grondwettelijk Hof, dat het huidige systeem gevalideerd heeft. De staatssecretaris wenst daar niet meer aan te raken.

De heer Olivier de Clippele gelooft niet dat er tegen die zaak beroep is ingesteld.

De heer Vincent De Wolf ziet niet in hoe een beroep zou kunnen verhinderen dat men de tekst wil verbeteren. De Raad van State is tamelijk streng voor de tekst. De staatssecretaris heeft als doel voor ogen dat er zeker betaald wordt. Het amendement verhindert dat niet. Er bestaat geen grotere zekerheid van betaling dan door bewaring van het bedrag bij de Deposito- en Consignatiekas. Als de inschrijving echter in derde rang is, dan kan men wel eens de dupe kunnen zijn. Een deposito is dus beter.

De staatssecretaris is geneigd het amendement te aanvaarden, gelet op de uitleg van de heer De Wolf.

De heer Vincent De Wolf zegt dat, om een faillissement te voorkomen, men gewoonlijk teruggrijpt naar een deposito, die geen deel uitmaakt van de massa. Met het amendement kan men zowel tegemoetkomen aan de opmerkingen van de Raad van State als aan de eigen doelstelling van de regering.

De heer Mohamed Daïf wijst erop dat, voor een deposito, cash geld vereist is, wat niet het geval is voor een hypotheek. Soms, maar niet altijd, wordt de boete niet betaald door geldgebrek.

De heer Vincent De Wolf is het daarmee eens. Vandaar dat het alternatief behouden blijft, te weten de wettelijke hypotheek.

De voorzitter herinnert eraan dat de verkoop soms het middel is om te ontsnappen aan de duivelse spiraal van de heffingen. In dat geval, bezwaart de hypotheek de verkoop en de waarborg is een goede oplossing.

Amendement nr. 176

De heren Vincent De Wolf, Alain Hutchinson, Michel Colson, Bertin Mampaka Mankamba en Alain Maron dienen amendement nr. 176 in. Het is een subamendement op

ment à l'amendement n° 84 du Gouvernement, qui réécrit l'ensemble du § 5.

Votes

Le sous-amendement n° 176 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

En conséquence, l'amendement n° 145 est devenu sans objet.

M. Vincent De Wolf retire ses amendements n°s 143 et 144

Amendement n° 146

Le Président explique que cet amendement doit être compris comme sous-amendant l'amendement n° 84.

M. Vincent De Wolf explique que cet amendement concerne l'alinéa 5. Celui-ci stipule : « *Lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, le Ministère fait procéder, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction.* ».

Un créancier peut saisir tout bien du débiteur. Il convient toutefois de tenir compte du principe de l'abus de droit. Par exemple, un créancier de 10.000 euros n'a évidemment pas le droit de saisir un immeuble qui appartient à son débiteur en lui causant un préjudice majeur alors qu'il existe des meubles ou un compte bancaire que l'on peut saisir. L'alinéa 5 de cet article légalise un abus de droit. Il est inouï qu'avant même de pratiquer une saisie sur un compte bancaire, une voiture, des meubles, etc., l'on vende l'immeuble !

M. Vincent Lurquin note que le texte proposé prévoit cette vente publique lorsqu'une mauvaise foi ou une fraude est avérée. Il n'est pas question de disproportion entre la dette et le bien saisi. Il n'est pas justifiable de devoir prouver en plus la mauvaise foi ou la fraude.

M. Vincent De Wolf rappelle le principe de droit : « *Fraus omnia corrumpit* ». À partir du moment où le débiteur est de mauvaise foi et fraude, on peut le saisir puisqu'il y a une égalité de procédés. L'amendement peut être modifié. Mais il est abusif de dire que quel que soit l'importance de la dette, on commence par vendre le bien immeuble.

Le secrétaire d'État répond que cet alinéa est la dernière étape d'un processus. Il existe un recours auprès du fon-

amendement nr. 84 van de Regering, dat de gehele § 5 herschrijft.

Stemming

Subamendement nr. 176 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Bijgevolg is amendement nr. 145 doelloos geworden.

De heer Vincent De Wolf trekt zijn amendementen nrs 143 en 144 in.

Amendement nr. 146

De voorzitter legt uit dat het amendement amendement nr. 84 subamendeert.

De heer Vincent De Wolf zegt dat dit amendement over het vijfde lid gaat, dat als volgt luidt : « *Wanneer de overtreder de boete niet uit eigen beweging betaalt, doet het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de woning waar de overtreding is vastgesteld, openbaar verkopen, met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging.* ».

Een schuldeiser kan beslag leggen op onverschillig welk goed van de schuldenaar. Er moet evenwel rekening worden gehouden met het principe van misbruik van recht. Een schuldeiser van bijvoorbeeld 10.000 euro heeft natuurlijk niet het recht om beslag te leggen op een onroerend goed van de schuldenaar en hem daarmee veel nadeel te berokkenen, terwijl er beslag kan worden gelegd op meubels of een bankrekening. Het vijfde lid van het artikel legaliseert een misbruik van recht. Het is ongehoord dat men het onroerend goed verkoopt voordat men beslag legt op een bankrekening, een wagen, meubels enz.

De heer Vincent Lurquin wijst erop dat de voorgestelde tekst voorziet in een openbare verkoop wanneer er kwade trouw of bedrog is bewezen. Er is geen sprake van wanverhouding tussen de schuld en het in beslag genomen goed. Het valt niet te rechtvaardigen dat men bovendien de kwade trouw of het bedrog moet aantonen.

De heer Vincent De Wolf herinnert aan het rechtsprincipe : « *Fraus omnia corrumpit* ». Zodra de schuldenaar te kwade trouw is en bedrog pleegt, kan men beslag op zijn bezittingen leggen, aangezien er gelijkwaardigheid van procedés is. Het amendement kan gewijzigd worden. Het is evenwel ongerechtvaardigd te stellen dat men begint met het verkopen van het onroerend goed, ongeacht de omvang van de schuld.

De staatssecretaris antwoordt dat het vijfde lid de laatste fase van een heel proces beschrijft. Er kan beroep ingesteld

tionnaire délégué, auprès de Conseil d'État et le dépôt à la Caisse des Dépôts et Consignations. Enfin vient le dispositif en question voté par le Parlement et qui vise la vente. Cette disposition existait déjà. Elle avait été attaquée et elle a été maintenue par le Conseil constitutionnel. Le secrétaire d'État est en l'espèce le simple messenger d'une expression politique exprimée par une initiative parlementaire. Il en est le garant et rejette donc l'amendement proposé. Il n'est pas question d'abus de droit, mais de défendre le droit au logement reconnu dans la Constitution.

M. Vincent De Wolf estime que cette mesure découle d'une volonté méchante de faire mal. Le secrétaire d'État confond deux notions. L'article concerne la garantie du paiement de l'amende administrative. Il s'agit de donner à la Région la garantie de récupérer sa créance. Cet article déroge à tous les principes de l'exécution forcée des obligations. La vente est ici privilégiée avant toute autre saisie.

Le secrétaire d'État est d'avis que l'article concerne un dispositif global et légal qui vise à encadrer le droit de propriété. D'aucuns l'ont d'ailleurs contesté devant le Conseil constitutionnel. À partir du droit au logement, les pouvoirs publics prennent des mesures, dont un système d'amendes sévère qui veut décourager certains comportements. Tout en prévoyant des recours, la possibilité d'aller jusqu'à une vente est prévue.

M. Vincent De Wolf ne saurait voter le dernier alinéa de cet article puisqu'il contient une exécution prioritaire sur le logement.

Votes

L'amendement n° 146 est rejeté par 9 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'amendement n° 84, tel que sous-amendé, est adopté par 9 voix contre 2 et 2 abstentions.

Amendement n° 177

Le secrétaire d'État explique que cet amendement a pour objectif de faire désigner par le Gouvernement un fonctionnaire chargé de la perception de ces amendes. Cet amendement a été suggéré par le ministre des Finances.

M. Vincent De Wolf relève un problème. Il est fait référence à des délais prévus à l'alinéa 1^{er}. Or celui-ci ne contient plus de délais depuis l'adoption de l'amendement n° 84.

M. Michel Colson abonde dans ce sens. La phrase à insérer est déjà contenue dans l'amendement n° 84.

worden bij de gemachtigde ambtenaar en bij de Raad van State en er is het deposito bij de Deposito- en Consignatiekas. Daarna komt de door het Parlement goedgekeurde regeling van de verkoop. Die bepaling bestond al. Ze werd aangevallen, maar behouden door het Grondwettelijk Hof. De staatssecretaris geeft in dit geval enkel uitdrukking aan een politieke boodschap in het kader van een parlementair initiatief. Hij staat er garant voor en verwerpt bijgevolg het voorgestelde amendement. Er is geen sprake van misbruik van recht, maar van verdediging van het in de Grondwet ingeschreven recht op huisvesting.

De heer Vincent De Wolf vindt het een kwaadwillige maatregel. De staatssecretaris verwacht twee begrippen. Het artikel gaat over de garantie dat de administratieve boete wordt betaald. Het gaat er dus om het Gewest de garantie te verlenen dat het zijn schuldvordering zal innen. Het artikel wijkt af van alle principes inzake gedwongen uitvoering van verbintenissen. De verkoop krijgt voorrang op andere inbeslagnames.

De staatssecretaris is van oordeel dat het artikel een allesomvattende en wettelijke regeling betreffende het eigendomsrecht behelst. Sommigen hebben het artikel trouwens betwist bij het Grondwettelijk Hof. Op grond van het recht op huisvesting, treffen de overheden maatregelen, waaronder strenge boetes die ertoe strekken bepaalde gedragingen te ontmoedigen. Naast de beroepsmogelijkheden, is er ook voorzien in de mogelijkheid om over te gaan tot de verkoop van het onroerend goed.

De heer Vincent De Wolf zegt dat hij het laatste lid van dit artikel niet kan goedkeuren omdat huisvesting prioritair wordt opgeofferd.

Stemmingen

Amendement nr. 146 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 84, aldus gesubamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 177

De staatssecretaris legt uit dat dit amendement ertoe strekt de regering een ambtenaar te laten aanwijzen die wordt belast met de inning van de boeten. Dit amendement werd voorgesteld door de minister van Financiën.

De heer Vincent De Wolf wijst op een probleem. Er wordt verwezen naar de termijnen die worden vastgesteld in het eerste lid, dat echter geen termijnen meer vermeldt ten gevolge van de goedkeuring van amendement nr. 84.

De heer Michel Colson is het daarmee eens. De in te voegen zin staat al in amendement nr. 84.

En conséquence, le secrétaire d'État retire l'amendement n° 177.

Le Président explique qu'en matière de délais, il est fait référence au Code de procédure fiscale, voté le 21 décembre 2012.

Vote

L'article 20 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix contre 2 et 2 abstentions.

Article 21 en projet

Amendement n° 147

Le président donne lecture de l'amendement.

M. Vincent De Wolf explique que cet article concerne le recours suspensif dans les 15 jours de la notification de la décision lui infligeant l'amende administrative. Il convient de remplacer le délai prévu par les mots « le mois ».

Le secrétaire d'État accepte l'amendement. Ce délai se retrouve ailleurs et est effectivement plus raisonnable.

Vote

L'amendement n° 147 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Amendement n° 148

M. Vincent De Wolf expose l'amendement. Des situations médicales peuvent empêcher les gens d'exercer temporairement leur volonté. Cet amendement permet de prolonger le délai de 15 jours.

M. Mohamed Daïf est mal à l'aise par rapport à la non-réponse du Gouvernement s'il y a un recours.

Le Président indique que l'amendement suivant répond à cette inquiétude.

Le secrétaire d'État demande le rejet de l'amendement.

Vote

L'amendement n° 148 est rejeté par 8 voix contre 2 et 2 abstentions.

Bijgevolg trekt de staatssecretaris amendement nr. 177 in.

De voorzitter legt uit dat, wat de termijnen betreft, wordt verwezen naar het op 21 december 2012 goedgekeurde Wetboek van de Belastingprocedure.

Stemming

Het ontworpen artikel 20, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Ontworpen artikel 21

Amendement nr. 147

De voorzitter leest het amendement voor.

De heer Vincent De Wolf legt uit dat dit artikel handelt over het schorsend beroep binnen 15 dagen na de kennisgeving van de beslissing die een administratieve boete oplegt. De termijn dient te worden vervangen door de woorden « een maand ».

De staatssecretaris aanvaardt het amendement. Die termijn wordt elders gebruikt en is inderdaad redelijker.

Stemming

Amendement nr. 147 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Amendement nr. 148

De heer Vincent De Wolf licht het amendement toe. In bepaalde medische situaties kunnen mensen tijdelijk wils- onbekwaam worden. Dit amendement biedt de mogelijkheid tot verlenging van de termijn met 15 dagen.

De heer Mohamed Daïf heeft er problemen mee dat de regering niet antwoordt wanneer er beroep wordt ingesteld.

De voorzitter wijst erop dat het volgende amendement daarmee rekening houdt.

De staatssecretaris vraagt het amendement te verwerpen.

Stemming

Amendement nr. 148 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Amendement n° 122

Le secrétaire d'État renvoie à la justification qu'il a donné de l'amendement n° 119 à l'article 7.

Votes

L'amendement n° 122 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'article 21 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

*Article 22 en projet**Amendement n° 149*

M. Vincent De Wolf expose l'amendement. Il vise à supprimer du texte les associations agréées pour faire de la « délation »

Votes

L'amendement n° 149 est rejeté par 10 voix contre 2.

L'article 22 en projet est adopté par 11 voix contre 2.

*Article 23 en projet**Amendement n° 40*

Le Président donne lecture de l'amendement déposé par M. Ahidar. Cet amendement doit être mis en regard d'un autre amendement visant à instaurer une allocation-loyer et qui sera examiné ultérieurement.

Le secrétaire d'État demande le rejet de l'amendement.

Vote

L'amendement n° 40 est rejeté par 11 voix et 2 abstentions.

Amendement n° 150

M. Vincent De Wolf donne lecture de cet article selon lequel 5 % du produit des amendes sont versés dans le Fonds Droit de Gestion publique, tel qu'institué par l'ordonnance du 20 juillet 2006 modifiant l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires. 85 % de ce produit sont

Amendement nr. 122

De staatssecretaris verwijst naar de verantwoording die hij gegeven heeft bij amendement nr. 119 op artikel 7.

Stemmingen

Amendement nr. 122 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Het ontworpen artikel 21, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 22**Amendement nr. 149*

De heer Vincent De Wolf licht het amendement toe. Het wil de verenigingen die erkend worden om te « verklikken » uit de tekst weren.

Stemmingen

Amendement nr. 149 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2.

Het ontworpen artikel 22 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2.

*Ontworpen artikel 23**Amendement nr. 40*

De Voorzitter leest het amendement dat de heer Ahidar heeft ingediend. Dit amendement moet worden onderzocht in het licht van een ander amendement, dat strekt tot het invoeren van een huurtoelage en dat later wordt onderzocht.

De staatssecretaris vraagt het amendement te verwerpen.

Stemming

Amendement nr. 40 wordt verworpen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 150

De heer Vincent De Wolf leest dit artikel, op grond waarvan 5 % van de opbrengst van de boetes worden gestort in het Fonds van openbaar beheersrecht, zoals ingesteld bij de ordonnantie van 20 juli 2006 tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende de oprichting

ristournés à la commune sur le territoire de laquelle se situe le bien inoccupé *pour autant* qu'elle ait expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés.

L'amendement vise à soustraire du projet une mesure portant discrimination des communes actives en matière de politique de lutte contre les inoccupés. L'article en projet porte atteinte à l'autonomie fiscale des communes. La compétence de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de taxe relève seulement de la tutelle générale.

M. De Wolf se demande comment il est possible de brider à ce point la compétence des communes en matière fiscale ? Cet article pose un problème de nature politique ainsi que juridique.

Le secrétaire d'État rappelle que la commune qui dispose d'un règlement de taxe l'applique. Elle reçoit l'argent de sa taxation. De son côté, la Région met en place un système d'amendes. L'amende sanctionne la contravention à une disposition légale. Les deux dispositifs sont donc différents puisqu'une taxe peut frapper des comportements entièrement légaux.

La Région a eu la générosité de considérer qu'elle ne garderait pas la totalité des montants qui lui reviennent en application de ses amendes. Elle renvoie 85 % de cet argent aux communes qui supprimeraient leur taxation. Ce n'est donc pas une concurrence, mais bien d'un cadeau aux communes qu'il s'agit. Une commune est libre de maintenir son système de taxation. Où serait l'inélégance ? Pourquoi changer les systèmes mis en place par le Parlement ?

Le Président distingue des taxes, des impôts, des amendes et des contributions.

M. Vincent De Wolf note qu'en cas de retour des 85 % des amendes, la commune ne taxerait plus. Puisque le texte stipule : « *pour autant qu'elle ait expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés.* ». Le mot « inoccupé » est-il équivalent au mot « abandonné » ?

Le secrétaire d'État explique que cette taxe communale doit porter sur les logements inoccupés.

M. Alain Maron renvoie aux débats antérieurs lorsque cette ordonnance a été votée. Nombre de taxes communales visent les *immeubles* inoccupés et pas seulement les *logements* inoccupés. Ici on demande aux communes de supprimer un système de taxes sur les logements inoccupés. Elles peuvent conserver leur règlement-taxe sur les immeubles inoccupés pour autant que le logement inoccupé en soit

van begrotingsfondsen. Zowat 85 % van die opbrengst wordt teruggestort aan de gemeente op wier grondgebied het leegstaand goed zich bevindt, *voor zover* ze uitdrukkelijk de onbewoonde woningen geweerd heeft uit het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende de verlaten, onbewoonde of onafgewerkte woningen.

Het amendement beoogt uit het ontwerp een maatregel te weren die discriminatie inhoudt tegen de gemeenten met een actief beleid ter bestrijding van leegstand. Het ontworpen artikel raakt aan de fiscale autonomie van de gemeenten. De bevoegdheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest inzake belastingen beperkt zich enkel tot algemeen toezicht.

De heer De Wolf vraagt zich af hoe het mogelijk is de bevoegdheid van de gemeenten inzake fiscaliteit in dergelijke mate aan te tasten ? Dit artikel doet zowel een probleem van politieke als van juridische aard rijzen.

De staatssecretaris herinnert eraan dat de gemeente die beschikt over een belastingreglement, dat ook toepast. Zij ontvangt het geld van de heffing. Het Gewest van zijn kant stelt een boetesysteem in. De boete bestraft de overtreding van een wetsbepaling. De twee regelingen zijn dus verschillend, aangezien een belasting kan geheven worden voor volkomen wettelijke gedragingen.

Het Gewest heeft het grootmoedig niet nodig geacht het geheel van de bedragen die het toekomen op grond van zijn boetes te houden. Het geeft 85 % van dat geld terug aan de gemeentes die hun heffing zouden afschaffen. Het gaat dus niet over concurrentie, maar wel over een cadeau aan de gemeenten. Het staat een gemeente vrij zijn heffingssysteem te behouden. Waar ligt het probleem ? Waarom de systemen die het Parlement heeft ingevoerd veranderen ?

De Voorzitter maakt een onderscheid tussen heffingen, belastingen, boetes en bijdragen.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat, in geval van teruggave van 85 % van de boetes, de gemeente geen heffing meer zou verrichten, aangezien in de tekst het volgende is bepaald : « *voor zover ze uitdrukkelijk de onbewoonde woningen geweerd heeft uit het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende de verlaten, onbewoonde of onafgewerkte woningen.* ». Staat het woord « leegstaand » gelijk met het woord « verlaten » ?

De staatssecretaris zegt dat de gemeentelijke heffing betrekking moet hebben op de leegstaande woningen.

De heer Alain Maron verwijst naar vroegere debatten die plaatsvonden toen die ordonnantie werd goedgekeurd. Tal van gemeentebelastingen zijn gericht op de leegstaande *gebouwen*, en niet alleen op de leegstaande *woningen*. Hier wordt aan de gemeenten gevraagd een systeem van heffingen op de leegstaande woningen af te schaffen. Zij kunnen hun belastingreglement op de leegstaande gebou-

exclu. Si elles le veulent, les communes peuvent, bien entendu, supprimer leurs règlements-taxes sur les immeubles inoccupés. Pour mériter le « droit de tirage » de 85 %, il ne faut plus taxer les logements inoccupés.

M. Vincent De Wolf s'enquiert du cas d'un logement inoccupé dans un immeuble inoccupé.

M. Alain Maron répond que la partie logement ne peut pas être taxée pour son inoccupation.

M. Vincent De Wolf souligne que cette compétence régionale sera concurrente à celle de la commune.

Votes

L'amendement n° 150 est rejeté par 9 voix contre 4.

L'article 23 en projet est adopté par 9 voix et 4 abstentions

Article 24 en projet

Amendement n° 151

M. Vincent De Wolf voudrait que soient possibles des dérogations octroyées par le Gouvernement. Cet article dispose que les dispositions du chapitre s'appliquent aux opérateurs immobiliers publics et à leurs logements (à l'exception des SISP), y compris lorsque la gestion et la mise en location sont confiées à un tiers (autre qu'une agence immobilière sociale). *In fine*, il convient donc d'ajouter les mots « *sauf dérogations octroyées par le Gouvernement* ». M. De Wolf donne la justification de cet amendement

Selon cet amendement, le Gouvernement pourra ou non accorder une dérogation. Il permet de couvrir certaines hypothèses actuellement ignorées.

Le secrétaire d'État serait curieux de connaître les suites juridiques de cette idée de pouvoir mobiliser des logements afin de privilégier certaines catégories de personnes tels les policiers ou autres. La base légale paraît fragile aux yeux du secrétaire d'État. Le chapitre en question du projet indique qu'il faut des règlements. Ces derniers peuvent prévoir des dérogations. Ainsi, dans les règlements du logement social, chaque société de logement social peut déroger de manière motivée pour 40 % des attributions. Il n'y a pas lieu de prévoir, comme le fait l'amendement, d'opérer en dehors du cadre d'un règlement.

wen behouden voor zover de leegstaande woningen eruit geweerd worden. Als zij dat willen, kunnen de gemeenten uiteraard hun belastingreglementen op de leegstaande gebouwen afschaffen. Om het « trekingsrecht » van 85 % te verdienen, mogen de leegstaande woningen niet langer belast worden.

De heer Vincent De Wolf vraagt wat er gebeurt met een leegstaande woning in een leegstaand gebouw.

De heer Alain Maron antwoordt dat het woongedeelte niet kan belast worden voor de leegstand ervan.

De heer Vincent De Wolf benadrukt dat die gewestelijke bevoegdheid zal concurreren met die van de gemeente.

Stemmingen

Amendement nr. 150 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

Het ontworpen artikel 23 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 24

Amendement nr. 151

De heer Vincent De Wolf wenst de mogelijkheid tot door de Regering toegekende afwijkingen te behouden. Krachtens dit artikel zijn de bepalingen van het hoofdstuk van toepassing op de openbare vastgoedoperatoren en op hun woningen (met uitzondering van de OVM's), ook als het beheer en het verhuren worden toevertrouwd aan een derde (andere dan sociaal vastgoedkantoor). Aan het slot, moeten dus de woorden « *behoudens door de Regering toegekende afwijkingen* » worden toegevoegd. De heer De Wolf verantwoordt dit amendement.

Volgens dit amendement, kan de Regering een afwijking al dan niet toestaan. Het biedt de mogelijkheid sommige thans onbekende gevallen te dekken.

De staatssecretaris zou heel graag de juridische gevolgen kennen van het idee om woningen toe te wijzen aan sommige categorieën personen, zoals politiemannen of anderen, en ze aldus te begunstigen. De juridische grondslag lijkt wankel in de ogen van de staatssecretaris. Het desbetreffende hoofdstuk van het ontwerp geeft aan dat reglementen nodig zijn. Die laatste kunnen voorzien in afwijkingen. Zo kan in de reglementen voor sociale huisvesting, elke huisvestingsmaatschappij op gemotiveerde wijze afwijken voor 40 % van de toewijzingen. Er is geen reden om te voorzien in verrichtingen buiten het kader van een reglement, zoals het amendement doet.

M. Vincent De Wolf note que l'intervention du secrétaire d'État porte sur le logement social. En l'espèce il n'est pas question du logement social et l'analogie n'est donc pas pertinente. Il est question de logement public. Ce sont les logements mis en location par des régies communales ou par des CPAS qui sont concernés. En cas d'adoption de l'article 28bis, le propos du secrétaire d'État manque de pertinence puisque le règlement ne peut pas prévoir de dérogations. L'ancienne ordonnance du 19 décembre 2008 (dite « ordonnance Daems/Emmery ») ⁽⁴⁾ avait bridé l'autorité locale en instaurant un système de registres chronologiques au demeurant complexes. Désormais une commission indépendante donnera un avis préalable à l'application du registre. Il ne serait pas inutile que le Gouvernement s'offre une possibilité de dérogation.

M. Alain Maron répond que l'article 31 du projet stipule que l'opérateur immobilier public ne peut déroger au règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence extrême. Cela ne couvre pas le cas de policiers que l'on voudrait loger dans une commune, mais bien des cas de précarité extrême ou de personnes victimes de violences intrafamiliales. En aucun cas, la part des logements attribués sur la base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente. Ces 40 % ne sont pas négligeables.

Pour M. Vincent De Wolf cette réponse manque de pertinence. Les exemples cités, notamment le logement de fonction, n'entrent pas dans le cas d'urgence extrême. Voulant respecter l'esprit de cet article, l'intervenant ne l'a jamais appliqué dans sa commune. Une urgence extrême concerne une personne qui se trouve subitement dans une situation sans solution même d'hébergement provisoire.

Pour M. Mohamed Daïf, le règlement communal prévoit à chaque fois une possibilité de déroger au règlement. Un article permet de déroger selon les cas. Dans ces conditions, qu'apporte l'amendement en plus ?

Le secrétaire d'État explique qu'un règlement peut ajouter un public-cible, des priorités, etc. Dans ce cas il existe une base et il convient impérativement de tenir compte de critères chronologiques. Des règlements d'attribution sont indispensables au regard des pratiques du passé où il y a eu clientélisme. Ce fut le cas pendant des années par exemple à Ixelles. On peut être fier que des corrections aient pu être apportées à ces dérives, à commencer par le logement social.

(4) Ordonnance du 19 décembre 2008 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements (cf. Doc. n^{os} A-493/1 – 2007/2008 et A-492/2 – 2008/2009).

De heer Vincent De Wolf merkt op dat de interventie van de staatssecretaris betrekking heeft op sociale huisvesting. In dit geval is echter geen sprake van sociale huisvesting, en dus is de vergelijking niet relevant. Hier gaat het over openbare huisvesting : woningen die te huur gesteld worden door gemeentebedrijven of door de desbetreffende OCMW's. Ingeval artikel 28bis wordt aangenomen, zijn de uitlatingen van de staatssecretaris niet relevant, aangezien het reglement niet kan voorzien in afwijkingen. De vroegere ordonnantie van 19 december 2008 (de zogenaamde « ordonnantie Daems/Emmery ») ⁽⁴⁾ had de plaatselijke overheid beperkt in haar armslag, door een systeem van chronologische registers in te stellen, dat overigens complex was. Voortaan zal een onafhankelijke commissie een advies geven alvorens het register wordt toegepast. Het zou nuttig kunnen zijn dat de Regering een mogelijkheid tot afwijking behoudt.

De heer Alain Maron zegt dat artikel 31 van het ontwerp stelt dat de openbare vastgoedoperator enkel kan afwijken van het toewijzingsreglement ten gunste van een aanvrager in een uiterste nood. Dat omvat niet het geval van politiemannen die men zou willen huisvesten in een gemeente, maar wel gevallen van uiterste nood of personen die slachtoffer zijn van geweld binnen het gezin. Het aantal op grond van dit artikel toegewezen woningen kan geenszins meer bedragen dan 40 % van het totaal aantal toewijzingen van het vorige jaar. Die 40 % zijn niet te verwaarlozen.

Voor de heer Vincent De Wolf is dat antwoord niet relevant. De aangehaalde voorbeelden, met name de ambts-woning, vallen niet onder gevallen van uiterste nood. Om de geest van dat artikel in acht te nemen, heeft hij het nooit toegepast in zijn gemeente. Uiterste nood betreft een persoon die plots in een situatie belandt waar zelfs geen voorlopige oplossing voorhanden is.

Voor de heer Mohamed Daïf voorziet het gemeentelijk reglement telkens in een mogelijkheid tot afwijking van het reglement. Een artikel biedt de mogelijkheid tot afwijking volgens het geval. Wat brengt het amendement bij in die omstandigheden ?

De staatssecretaris licht toe dat een reglement een doel-publiek kan toevoegen, alsook prioriteiten enz. In dat geval, bestaat er een grondslag en moet noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met chronologische criteria. Toewijzingsreglementen zijn absoluut noodzakelijk in het licht van de vroegere subjectieve praktijken. In Elsene bijvoorbeeld was dat jarenlang het geval. Men mag er trots op zijn dat die ontsporingen bijgestuurd zijn, te beginnen in de sociale huisvesting.

(4) Ordonnantie van 19 december 2008 ertoe strekkende de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse huisvestingscode te wijzigen, het woningenbestand van de overheid in het Brussels Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te stellen voor de toewijzing van die woningen (cf. Stukken nrs A-493/1 – 2007/2008 en A-492/2 – 2008/2009).

M. Vincent De Wolf estime que le mérite n'en revient pas au secrétaire d'État.

Le secrétaire d'État reconnaît qu'il s'agit d'un travail collectif mis en place par diverses majorités. Il continue dans cette voie. Un règlement d'attribution peut prévoir des soupapes, des souplesses.

M. Michel Colson demande en quoi l'amendement qui prévoit des dérogations octroyées par le Gouvernement peut aller à l'encontre de cette volonté.

Le secrétaire d'État répond que les dérogations sont déjà possibles pour les différents opérateurs immobiliers qui vont pouvoir établir leur règlement, souple certes, mais qu'ils doivent néanmoins respecter.

Votes

L'amendement n° 151 est rejeté par 11 voix contre 2.

L'article 24 en projet est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

Article 25 en projet

Amendement n° 152

M. Vincent De Wolf expose l'amendement n° 152 qui vise à supprimer les mots « et le nom du locataire ». Il demande si un avis a été demandé à la Commission de la protection de la vie privée. Si oui peut-il être joint au rapport ?

Le secrétaire d'État répond que ce dispositif reprend celui d'une ordonnance de 2008 pour lequel il n'y a pas eu de demande d'avis de la Commission de la protection de la vie privée.

M. Vincent De Wolf souhaite que la commission le fasse maintenant.

M. Alain Maron explique que cet article est d'application depuis l'été 2009 et demande si le secrétaire d'État a eu vent de plaintes ou de problématiques spécifiques liées à la transmission de ce fichier au Gouvernement.

M. Vincent De Wolf demande si le Gouvernement a reçu ce fichier par le passé, pour chaque commune.

Le secrétaire d'État répond que ce fichier est transmis au 1^{er} janvier. Aucun particulier ne peut y accéder. Demander l'avis de la Commission pour la protection de la vie privée aurait pour effet de bloquer la mise en œuvre de ce dispositif pendant au moins 6 mois. Sans doute eût-il fallu

De heer Vincent De Wolf vindt dat de staatssecretaris die pluim niet op zijn hoed mag steken.

De staatssecretaris geeft toe dat het om een collectief werk gaat van verschillende meerderheden. Hij gaat verder op die ingeslagen weg. Een toewijzingsreglement kan voorzien in uitwegen, in een zekere soepelheid.

De heer Michel Colson vraagt op welk vlak het amendement dat in door de regering toegekende afwijkingen voorziet, in strijd kan zijn met dat opzet.

De staatssecretaris antwoordt dat de afwijkingen al mogelijk zijn voor de vastgoedoperatoren die hun reglement zelf zullen kunnen opstellen, dat natuurlijk soepel zal zijn, maar dat zij toch zullen moeten naleven.

Stemmingen

Amendement nr. 151 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2.

Het ontworpen artikel 24 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Ontworpen artikel 25

Amendement nr. 152

De heer Vincent De Wolf geeft toelichting bij amendement nr. 152 dat ertoe strekt de woorden « en de naam van de huurder » te schrappen. Hij vraagt of advies gevraagd is aan de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Zo ja, kan dat bij het verslag worden gevoegd ?

De staatssecretaris antwoordt dat de bepalingen overgenomen zijn uit een ordonnantie van 2008, waarvoor het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer niet gevraagd was.

De heer Vincent De Wolf wenst dat de commissie dat nu wel doet.

De heer Alain Maron legt uit dat het artikel van toepassing is sinds de zomer 2009 en vraagt of de staatssecretaris weet heeft van klachten of specifieke problemen rond de verzending van dat bestand aan de regering.

De heer Vincent De Wolf vraagt of de regering in het verleden dat bestand voor elke gemeente ontvangen heeft.

De staatssecretaris antwoordt dat het bestand op 1 januari overgezonden wordt. Geen enkele particulier heeft toegang tot dat bestand. Het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer vragen, zou als gevolg hebben dat de bepalingen gedurende ten minste

solliciter cet avis au moment où la mesure a été prise. Le faire aujourd'hui c'est aller à contre-courant. Le secrétaire d'État comprend le souci de la protection de la vie privée qu'il partage, mais il indique que ce fichier sert dans un but purement administratif entre autorités publiques. Cela n'a et ne devrait pas poser problèmes. Demander aujourd'hui cet avis aurait un effet plutôt négatif par rapport à l'usage positif fait de la disposition existante.

M. Vincent De Wolf ne se souvient pas, en tant que bourgmestre, avoir jamais signé de courrier communiquant ces listes, et suppose qu'elles sont directement envoyées par l'administration, ce qui serait contraire à la loi communale. M. De Wolf fait part de son intention de solliciter cet avis pour la commune d'Etterbeek préalablement à l'envoi de ces listes, à supposer qu'elles aient été envoyées. L'amendement vise à supprimer le nom du locataire. Le Conseil consultatif du logement, rappelant la portée de la loi de 1992, le demande d'ailleurs.

M. De Wolf ne voit pas l'intérêt de communiquer à des instances extérieures l'identité des locataires. L'utilisation de ces données ne ressort ni de l'article en question, ni de son commentaire. À quoi cela sert-il au Gouvernement de connaître le nom des locataires ?

Le secrétaire d'État explique que le Conseil d'État n'a par ailleurs pas formulé d'observations par rapport à cet article. La liste ne concerne que les locataires actuels et ces informations pourraient être retrouvées via le registre national.

Mme Fatoumata Sidibé demande pourquoi à cet article la communication faite par les opérateurs n'est pas rendue obligatoire. Chacun sait que peu d'opérateurs le font.

Le secrétaire d'État répond que si la volonté existe réellement de prévoir des sanctions, un amendement peut être déposé à cette fin par les commissaires.

M. Vincent De Wolf ayant pris contact avec la Régie foncière d'Etterbeek, confirme qu'une liste est envoyée avant le 1^{er} juillet de chaque année. Elle ne reprend pas le nom des locataires. Aucune critique n'a été formulée à cet égard. En mai 2009, lors de l'entrée en vigueur de l'ordonnance « Daems/Emmery » établissant les règles minimales d'attribution des logements communaux, un article est paru dans le Bulletin de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, sous le titre « L'enfer est pavé de bonnes intentions : protection de la vie privée ».

Ce texte engage tous les partis politiques qui y sont associés. On y lit que : « *Il est permis de se demander dans*

zes maanden niet uitgevoerd kunnen worden. Men had ongetwijfeld het advies moeten vragen, op het ogenblik dat de maatregel genomen werd. Vandaag het advies vragen, is tegen de stroom op roeien. De staatssecretaris begrijpt de bezorgdheid aangaande de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, maar wijst erop dat het bestand enkel een administratief doel tussen overheidsdiensten dient. Dat heeft geen problemen opgeleverd en zou ook geen problemen mogen doen rijzen. Vandaag het advies vragen, zou eerder een negatief gevolg hebben, gelet op het positieve gebruik van de bestaande bepaling.

De heer Vincent De Wolf herinnert zich niet ooit als burgemeester post ondertekend te hebben die voormelde lijsten bevatte en veronderstelt dat die rechtstreeks door het bestuur verstuurd worden, wat in strijd zou zijn met de gemeentewet. De heer De Wolf zegt van plan te zijn dat advies voor de gemeente Etterbeek te vragen alvorens de lijsten op te sturen, in de veronderstelling dat die verstuurd zijn. Het amendement strekt ertoe de naam van de huurder te verwijderen. De adviesraad voor de huisvesting, die herinnert aan de strekking van de wet van 1992, vraagt dat trouwens elders.

De heer De Wolf ziet het nut er niet van in om de identiteit van de huurders aan externe instanties bekend te maken. Het gebruik van die gegevens blijkt noch uit het artikel in kwestie noch uit de commentaar bij het artikel. Waarom wil de regering de identiteit van de huurders kennen ?

De staatssecretaris legt uit dat de Raad van State geen opmerkingen over het artikel had. De lijst bevat enkel de huidige huurders en die informatie kan ook bij het rijksregister opgevraagd worden.

Mevrouw Fatoumata Sidibé vraagt waarom de informatieverstrekking door de vastgoedoperatoren niet verplicht gemaakt wordt. Iedereen weet dat slechts weinig operatoren het doen.

De staatssecretaris antwoordt dat, als men echt in sancties wil voorzien, de commissieleden een amendement in die zin kunnen indienen.

De heer Vincent De Wolf heeft zijn licht opgestoken bij de Grondregie van Etterbeek en zegt dat een lijst jaarlijks vóór 1 juli verzonden wordt. De lijst bevat de namen van de huurders niet. Daar is geen enkele kritiek op gekomen. In mei 2009, op het ogenblik van de inwerkingtreding van de ordonnantie « Daems/Emmery », met de minimumregels voor de toewijzing van de gemeentelijke woningen, is er, in de Nieuwsbrief van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een artikel verschenen met de titel « L'enfer est pavé de bonnes intentions : protection de la vie privée ».

De tekst verbindt alle politieke partijen die erbij betrokken zijn. De vraag wordt gesteld waarom het bekendmaken

quelle mesure la communication du nom des locataires dans l'inventaire serait nécessaire au regard de la finalité d'outil du logement de la politique régionale et de même en quoi la connaissance des noms de ces personnes serait nécessaire à l'autre candidat et aux mandataires extérieurs pour contrôler le respect des critères d'attribution. ».

Le Conseil consultatif du Logement met également en cause ce dispositif.

Le groupe MR ne met pas en cause le fait que des listes soient adressées. Que le Gouvernement sache où est le logement est chose normale. De là à communiquer le nom de locataires, sauf s'il s'agit de leur communiquer des informations politiques publicitaires ou autres, M. De Wolf ne voit pas l'intérêt de prendre le risque de communiquer le nom des locataires au Gouvernement.

Dans cet article on lit : « *Ces documents devraient être établis dans une forme qui ne permette pas d'identifier les personnes concernées afin de préserver la vie privée des locataires, notamment en ce qui concerne la composition et la situation sociale de leur ménage.* » et « *Il faut déplorer que l'ordonnance soit dénuée de tout mécanisme de garantie et doive être sérieusement revue sur cet aspect.* ».

Le secrétaire d'État répond que cela a été fait à l'article 27 en projet. Il est pourtant question de deux choses différentes. Les passages de l'article cité semblent porter sur l'article 27 pour lequel il existe une liste anonyme des demandeurs. L'inventaire de l'article 25 est une communication entre pouvoirs publics pour des informations qui ne sont pas disponibles à des mandataires ni *a fortiori* à des personnes externes.

M. Vincent De Wolf répond que ses observations se rapportent à l'ensemble de la législation.

Le secrétaire d'État prend acte de cet article, mais distingue un article publié par l'AVCB d'un avis rendu par la Commission de la protection de la vie privée.

M. Vincent De Wolf ne demande qu'à savoir quelle est l'utilité pour le Gouvernement de recevoir le nom des locataires. Que fait le Gouvernement du nom de locataires ?

Le secrétaire d'État répond ne pas être à l'origine de cette législation. Elle a été adoptée par les parlementaires de cette commission qui ont voulu introduire cette information entre administrations publiques pour une gestion optimale des informations et des droits auxquels pouvaient accéder certaines personnes visées. Une des applications était la possibilité de vérifier l'éligibilité à une allocation logement pour les personnes qui se retrouvent dans le listing. Le secrétaire d'État récuse ensuite toute suspicion d'abus quant

van de naam van de huurders in de inventaris noodzakelijk is gelet op het feit dat huisvesting een tool en een doel is van het gewestelijk beleid en waarom de kennis van de naam van die personen nodig zou zijn voor de andere kandidaat en de externe mandatarissen om controle te kunnen uitoefenen op de naleving van de gunningscriteria.

De Adviesraad voor de Huisvesting stelt de bepaling ook aan de kaak.

De MR-fractie is niet gekant tegen het feit dat lijsten adressen bevatten. Het is normaal dat de regering moet weten waar de woning zich bevindt. Waarom de naam van de huurders ook bekendgemaakt moet worden, tenzij om ze politieke of andere informatie te bezorgen, is voor de heer De Wolf niet duidelijk. Het heeft geen zin het risico te lopen om de naam van die huurders bij de regering bekend te maken.

In het artikel kan men lezen dat *die documenten opgesteld moeten worden in een vorm die het onmogelijk maakt de identiteit van de personen in kwestie te kennen om de persoonlijke levenssfeer van de huurders te beschermen, inzonderheid wat betreft de samenstelling en de sociale situatie van hun gezin. Het artikel betreurt verder dat de ordonnantie geen enkele garantie bevat en stelt dat de ordonnantie op dat vlak grondig herzien moet worden.*

De staatssecretaris antwoordt dat dit al gebeurd is in het ontworpen artikel 27. Nochtans gaat het over twee verschillende dingen. De passages van het aangehaalde artikel leken te gaan over artikel 27, waarvoor een anoniem gemaakte lijst van aanvragers bestaat. De inventaris van artikel 25 is een mededeling, tussen overheden, van gegevens die niet beschikbaar zijn voor mandatarissen, noch *a fortiori* voor externe personen.

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat zijn opmerkingen betrekking hebben op de gehele wetgeving.

De staatssecretaris neemt akte van dat artikel, maar maakt het onderscheid tussen een artikel dat bekendgemaakt is door de VSGB en een advies van de Privacy-commissie.

De heer Vincent De Wolf wenst enkel te weten welk nut het heeft voor de Regering de naam van de huurders te ontvangen. Wat doet de Regering met de naam van de huurders ?

De staatssecretaris antwoordt dat die wetgeving niet van hem komt. Zij werd aangenomen door de parlementsleden van deze commissie, die deze informatieuitwisseling tussen de openbare besturen hebben willen invoeren met het oog op het optimaal beheer van de gegevens en de rechten waartoe sommige bedoelde personen toegang hadden. Een van de toepassingen was de mogelijkheid om het recht op een huurtoelage te verifiëren voor de personen op de listing. De staatssecretaris weerlegt vervolgens elke verdenking

à l'utilisation de ces informations par des administrations. Pourquoi M. De Wolf fait-il montre de tant de méfiance ?

M. Vincent De Wolf est choqué par l'ambiance des textes proposés. Il en ressort une impression de virginité sans tache de la Région. Ce pouvoir serait au-dessus de tout soupçon possible. Les communes recèleraient de leur côté des gens qui ne songeraient qu'à détourner les règlements. L'article 28bis en est une illustration.

Le secrétaire d'État dément jeter une quelconque suspicion sur les autorités communales.

M. Michel Colson soutiendra l'amendement. Pas plus qu'en 2008, il n'a entendu la raison pour laquelle les noms sont communiqués. La secrétaire d'État Françoise Dupuis avait émis des réserves et aujourd'hui le secrétaire d'État a admis qu'il n'y voit pas un intérêt particulier. Les arguments entendus ne convainquent pas. A l'époque, Mme Mouzon avait évoqué un problème pour les listes détenues par les CPAS. Leur personnel est tenu au secret professionnel. Ce n'est pas le cas pour les membres du Collège, ni pour les membres de l'administration régionale ou autre.

M. Vincent De Wolf rejette par ailleurs l'argument qui porte sur l'allocation-logement. La collaboration existe. La Régie foncière de sa commune a fait ce *screening* et c'est d'ailleurs ainsi qu'il a jadis pu interpeller le Gouvernement pour dénoncer qu'elle était parfois d'un montant de 27 centimes/mois. Qui mieux que les communes peuvent faire cette communication ?

Le secrétaire d'État rétorque qu'elles ne le font pas. Il conclut qu'il n'est pas venu se présenter en demandeur devant la commission pour rajouter les noms de locataires. Le texte est repris tel que voté à l'initiative du Parlement. Enfin, le secrétaire d'État a donné les informations dont il dispose. Que cette mention disparaisse du texte si les commissaires le souhaitent, mais le secrétaire d'État ne comprend pas pourquoi il faut l'ôter du texte et jeter des suspensions.

M. Vincent De Wolf demande de solliciter d'urgence l'avis de la Commission de la protection de la vie privée. Elle mettra chacun à l'aise.

M. Yaron Pesztat n'a pas entendu l'auteur de l'amendement expliquer en quoi il y avait une violation de la vie privée. Il n'y a pas de clarté sur l'objectif fixé par l'amendement. Il n'est pas clair en quoi le fait de transmettre cette liste serait disproportionné par rapport à cet objectif. En attendant, il n'y a pas de violation de la vie privée, quand on transmet des noms de locataires d'une administration à l'autre. M. De Wolf n'a pas fait la démonstration de ce qui justifie son amendement et il n'est donc pas nécessaire de demander « à tout bout de champ » l'avis de la Commission

van misbruik van die gegevens door de besturen. Waarom geeft de heer De Wolf blijk van zoveel wantrouwen ?

De heer Vincent De Wolf is geschokt door de teneur van de voorgestelde teksten, waarin het Gewest naar voren komt als een heilig boontje. Dat gezagsniveau zou boven elke mogelijke verdenking staan. Bij de gemeenten daarentegen zouden mensen zitten die enkel zouden denken aan het omzeilen van de reglementen. Artikel 28bis illustreert dat.

De staatssecretaris ontkent dergelijke verdenking jegens de gemeentebesturen.

De heer Michel Colson zal het amendement steunen. Net als in 2008, heeft hij geen reden gehoord om de namen mee te delen. Staatssecretaris Françoise Dupuis had voorbehoud geuit en vandaag heeft de staatssecretaris toegegeven het bijzonder nut daarvan niet te zien. De gehoorde argumenten overtuigen niet. Destijds had mevrouw Mouzon gewag gemaakt van een probleem met de lijsten die bijgehouden worden door de OCMW's. Hun personeel is gehouden aan het beroepsgeheim. Dat is niet het geval voor de leden van het College, noch voor de leden van het gewestbestuur of een ander bestuur.

De heer Vincent De Wolf verwerpt overigens het argument betreffende de huurtoelage. Er bestaat samenwerking. De Grondregie van zijn gemeente heeft die *screening* verricht, en het is trouwens op die manier dat zij de Regering destijds heeft kunnen interpellieren om aan te klagen dat zij soms 27 centiemen/maand bedroeg. Wie kan die mededeling beter doen dan de gemeenten ?

De staatssecretaris antwoordt dat zij dat niet doen. Hij besluit dat hij niet voor de commissie is gekomen om te vragen de namen van de huurders toe te voegen. De tekst die op initiatief van het Parlement werd aangenomen, is overgenomen. Tot slot heeft de staatssecretaris de gegevens waarover hij beschikt, bezorgd. Die vermelding mag verdwijnen uit de tekst als de commissieleden dat wensen, maar de staatssecretaris begrijpt niet waarom het nodig is ze weg te halen uit de tekst en argwaan te creëren.

Volgens de heer Vincent De Wolf moet dringend advies aan de Privacy-commissie worden gevraagd. Dat zal iedereen geruststellen.

De heer Yaron Pesztat heeft de opsteller van het amendement niet horen uitleggen waarin de schending van de privacy bestond. Er is geen duidelijkheid over het doel dat het amendement vooropstelt. Het is niet duidelijk waarom het doorgeven van die lijst niet evenredig zou zijn met die doelstelling. Ondertussen is er geen schending van de privacy als de namen van huurders worden doorgegeven van een bestuur naar een ander bestuur. De heer De Wolf heeft niet aangetoond wat zijn amendement verantwoordt, en het is dus niet nodig « zomaar » het advies van de Privacy-

de la protection de la vie privée. L'amendement ne dit pas en quoi il y a violation.

Le Président évoque un problème de secret professionnel tel que soulevé par M. Colson.

M. Yaron Pesztat n'y voit pas la preuve qu'un fonctionnaire utilisera la liste des noms pour en abuser.

M. Vincent De Wolf comprend qu'à suivre la logique de M. Pesztat il serait interdit d'interdire le viol au motif qu'il n'y en a pas encore eu. Ce texte permet et rend possible la violation de la vie privée. D'aucuns s'en inquiètent. En 2009, les CPAS s'en étaient inquiétés. Le Conseil consultatif du Logement l'écrit maintenant. Des auteurs l'ont mis en cause. La question se pose donc vraiment et le secrétaire d'État a l'élégance de dire qu'il n'est peut-être pas indispensable d'avoir ces noms. Consultons la Commission pour la protection de la vie privée.

Le secrétaire d'État estime avoir précisé sa position. Demander cet avis ne sera pas fait en 10 jours et le secrétaire d'État ne souhaite pas suspendre l'adoption du texte sous ce motif. Donc, soit la commission continue à soutenir le consensus précédent qui à l'époque n'a pas été convaincu par les arguments contre. Soit, un nouveau consensus se dégage pour enlever les noms.

Votes

L'amendement n° 152 est rejeté par 9 voix contre 4.

L'article 25 en projet est adopté par 9 voix contre 4.

Article 26 en projet

Amendement n° 85

Le secrétaire d'État donne la justification de l'amendement. L'instance de recours devra substituer sa décision à la première décision. Cet amendement est de nature technique.

Votes

L'amendement n° 85 est adopté par 9 voix et 4 abstentions.

L'article 26 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix et 4 abstentions.

commissie te vragen. Het amendement zegt niet waarin de schending bestaat.

De Voorzitter maakt gewag van een probleem inzake het beroepsgeheim, zoals de heer Colson opmerkte.

De heer Yaron Pesztat ziet daarin niet het bewijs dat een ambtenaar de namenlijst gaat gebruiken voor verkeerde doeleinden.

Volgens de heer Vincent De Wolf zou het met de logica van de heer Pesztat verboden zijn verkrachting te verbieden omdat er nog geen enkele plaatsgevonden heeft. Deze tekst maakt schending van de privacy mogelijk. Dat verontrust sommigen. In 2009 had dat de OCMW's verontrust. Thans schrijft de Adviesraad voor Huisvesting dat, en de opstellers hebben dat in vraag gesteld. Bijgevolg rijst de vraag werkelijk en de staatssecretaris is fijngevoelig genoeg om te zeggen dat het misschien niet absoluut nodig is die namen te hebben. Laat ons de Privacy-commissie raadplegen.

De staatssecretaris vindt dat hij zijn standpunt heeft verduidelijkt. Dat advies vragen zal langer duren dan tien dagen en de staatssecretaris wil de goedkeuring van de tekst niet schorsen om die reden. Ofwel blijft de commissie achter de vorige consensus staan, die destijds niet weerlegd werd door tegenargumenten, ofwel komt een nieuwe consensus tot stand over het weghalen van de namen.

Stemmingen

Amendement nr. 152 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

Het ontworpen artikel 25 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

Ontworpen artikel 26

Amendement nr. 85

De staatssecretaris geeft de verantwoording voor het amendement. De beroepsinstantie moet zijn beslissing in de plaats stellen van de eerste beslissing. Dit amendement is van technische aard.

Stemmingen

Amendement nr. 85 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

Het ontworpen artikel 26, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Article 27 en projet**Amendement n° 86*

Le secrétaire d'État explique que cet amendement procède de la volonté d'ajouter les AIS afin qu'elles soient désormais concernées par cet article.

Votes

L'amendement n° 86 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'article 27 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

Article 28 en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 28 en projet est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

*Article 28bis en projet**Amendements nos 32 et 153*

M. Alain Hutchinson donne la justification de l'amendement n° 32. Il s'agit de remplacer le Gouvernement par le Conseil communal. Il est plus logique de créer cette commission au niveau communal.

M. Vincent De Wolf n'avait pas aperçu cet amendement en déposant son amendement n° 153. Il s'étonne du fonctionnement de la majorité car il eût été normal que cet amendement figure déjà au texte du projet d'ordonnance. Il avait été prévu que le Gouvernement arrête la composition et le mode de fonctionnement de la commission indépendante (à créer au sein de chaque commune) pour l'attribution des logements appartenant aux communes et centres publics d'action sociale.

M. De Wolf se félicite de l'amélioration qu'apporte cet amendement. Ceci étant M. De Wolf s'interroge sur la nécessité de mettre en place cette commission dans une matière déjà très coercitive qui laisse peu de pouvoir d'appréciation au pouvoir local. La chronologie, les critères d'attribution menotent les pouvoirs locaux. Dans ces conditions, quelle sera la mission d'une commission indépendante ? Sa compétence est liée.

*Ontworpen artikel 27**Amendement nr. 86*

De staatssecretaris legt uit dat het amendement ertoe strekt de SVK's toe te voegen, opdat ze voortaan onder de toepassing van het artikel vallen.

Stemmingen

Amendement nr. 86 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Het ontworpen artikel 27, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Ontworpen artikel 28

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Het ontworpen artikel 28 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 28bis**Amendementen nrs 32 en 153*

De heer Alain Hutchinson verantwoordt amendement nr. 32. Het strekt ertoe de regering te vervangen door de gemeenteraad. Het is logischer om die commissie op gemeentelijk niveau op te richten.

De heer Vincent De Wolf had het amendement over het hoofd gezien toen hij zijn amendement nr. 153 indiende. De werking van de meerderheid verbaast hem, want het zou normaal geweest zijn dat het amendement al in de tekst van het ontwerp van ordonnantie was opgenomen. Het stond al vast dat de regering de samenstelling en werkwijze zou vaststellen van de onafhankelijke commissie (die binnen elke gemeente moet worden opgericht) met het oog op de toewijzing van de woningen die toebehoren aan de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

De heer De Wolf is ingenomen met de verbetering die door het amendement wordt aangebracht. Hij vraagt zich af of een dergelijke commissie wel moet worden opgericht voor een al zeer strikt geregelde aangelegenheid die weinig beoordelingsbevoegdheid aan de lokale besturen overlaat. De chronologie en de toewijzingscriteria beperken de manoeuvreerruimte van de lokale besturen. Wat zal in die omstandigheden de opdracht van een onafhankelijke commissie zijn ? Haar bevoegdheid wordt aan banden gelegd.

À l'auteur de l'amendement, M. De Wolf demande si le conseil communal pourra librement décider qui fait partie de la commission.

M. Mohamed Daïf renvoie à la situation existante à Molenbeek-Saint-Jean, où il a instauré, en sa qualité d'échevin du Logement, une commission similaire. Elle est composée du représentant du CPAS, des fonctionnaires communaux, de deux membres du monde associatif et de fonctionnaires du logement social. Le but recherché est celui de la transparence en associant le monde associatif actif dans ce domaine. Depuis 2006, cette commission fonctionne à la satisfaction générale. Un recours au Collège est ouvert, mais il n'a jamais eu lieu puisque la volonté de cette commission a toujours été respectée.

M. Michel Colson note qu'une seule commission sera créée et se demande comment cela pourra fonctionner au sein de la Ville de Bruxelles. Certains CPAS sont des propriétaires fonciers importants et dans ce nouveau système, ils ne seraient éventuellement pas majoritaires pour attribuer leurs logements. Y aurait-il parfois plusieurs commissions ?

M. Vincent De Wolf a une impression générale de bricolage, déjà visible par la numérotation d'un article *bis*. À M. Daïf il demande si à Molenbeek-Saint-Jean une proposition différente de l'ordre du registre s'est présentée. La commission sert-elle seulement à faire plaisir aux gens et pour que la commission puisse dire à quel point elle approuve le registre ? Jamais un avis différent de l'ordre du registre n'a-t-il été donné ?

M. Mohamed Daïf répond par la négative et indique que la commission découle d'une volonté politique d'associer certains acteurs (notamment le monde associatif) à cette prise de décision. Le Collège suit toujours l'avis de la commission en respectant l'ordre chronologique. Le cas échéant, le Collège doit motiver la raison pour laquelle il s'en écarte.

M. Alain Maron connaît des communes où le pourcentage de dérogations est bien plus élevé qu'à Etterbeek (0 %). Il peut et doit être utile de collectiviser le modèle décisionnel des dérogations. C'est ce qui est visé par l'article. 40 % de dérogations sont possibles par an. Ce pourcentage n'est pas négligeable. Même dans le cadre d'une application stricte du registre, certaines questions de bonne foi peuvent se poser : par exemple celles sur l'adéquation du logement. D'où le souhait de rendre cette réflexion collective par le biais d'une commission d'attribution communale.

M. Vincent De Wolf entend que le Collège peut déroger de manière motivée de l'avis de la commission.

Le secrétaire d'État répond que le Collège établira un règlement qui prévoit par exemple des priorités (femmes vic-

De heer De Wolf vraagt de indiener van het amendement of de gemeenteraad vrij zal kunnen beslissen wie deel uitmaakt van de commissie.

De heer Mohamed Daïf verwijst naar de huidige situatie in Sint-Jans-Molenbeek, waar hij als schepen bevoegd voor huisvesting een soortgelijke commissie heeft opgericht. Ze bestaat uit de vertegenwoordiger van het OCMW, gemeentelijke ambtenaren, twee leden uit het verenigingsleven en ambtenaren van de sociale huisvesting. Het is de bedoeling om samen met de op dat gebied actieve verenigingen voor transparantie te zorgen. Sinds 2006 werkt de commissie tot algemene tevredenheid. Er kan beroep bij het college worden ingesteld, maar dat is nog nooit gebeurd, aangezien de wil van de commissie altijd geëerbiedigd werd.

De heer Michel Colson neemt er akte van dat er slechts één commissie zal worden opgericht. Hij vraagt hoe dat zal kunnen werken in de Stad Brussel. Sommige OCMW's zijn grote grondeigenaars en in het nieuwe systeem zou het kunnen dat ze niet de meerderheid hebben bij het toewijzen van hun woningen. Zouden er soms verschillende commissies zijn ?

De heer Vincent De Wolf heeft de algemene indruk dat het ontwerp knoeiwerk is, dat al tot uiting komt in de nummering van een artikel *bis*. Hij vraagt de heer Daïf of er in Sint-Jans-Molenbeek een andere volgorde dan die van het register werd gevolgd. Dient de commissie enkel om de mensen te behagen en om te zeggen in hoeverre ze het register goedkeurt. Heeft ze ooit een advies uitgebracht dat van het register afwijkt ?

De heer Mohamed Daïf antwoordt ontkennend en wijst erop dat de oprichting van de commissie voortvloeit uit de politieke wil om bepaalde actoren (onder meer de verenigingen) bij de besluitvorming te betrekken. Het college volgt altijd het advies van de commissie en eerbiedigt de chronologische volgorde. In voorkomend geval, moet het college motiveren waarom het daarvan afwijkt.

De heer Alain Maron kent gemeenten waar het percentage afwijkingen veel hoger is dan in Etterbeek (0 %). Het kan en moet nuttig zijn om het beslissingsmodel voor de afwijkingen gemeenschappelijk te maken. Dat is de strekking van het artikel. Per jaar zijn er 40 % afwijkingen mogelijk. Dat percentage is niet verwaarloosbaar. Zelfs in het kader van een strikte toepassing van het register, kunnen er sommige vragen in verband met de goede trouw rijzen : bijvoorbeeld of de woning aangepast is aan de gezinssituatie. Vandaar de wens om die denkoefening via een gemeentelijke toewijzingscommissie.

De heer Vincent De Wolf begrijpt dat het college kan afwijken van het advies van de commissie als het dat motiveert.

De staatssecretaris antwoordt dat het college een reglement zal opstellen dat bijvoorbeeld prioriteiten stelt (vrou-

times de violences conjugales, personnes en transit, etc.). Il peut prévoir des dérogations qui sont motivées.

M. Vincent De Wolf renvoie à l'article 31 en projet qui stipule que l'opérateur immobilier public ne peut déroger au règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation « d'urgence extrême ». Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du registre. En aucun cas la part des logements attribués sur la base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente. L'intervenant n'imagine pas prévoir des dérogations autres. L'extrême urgence est d'interprétation stricte. Par ailleurs, dans quels délais cette commission statue-t-elle ? Comment pourrait-on ne pas suivre son avis qui est conforme selon le texte du projet ?

M. Alain Hutchinson explique que la commune de Saint-Gilles déroge dans un certain pourcentage de cas pour des situations d'urgence familiale, de santé, etc. L'opposition pourrait s'imaginer que les dérogations sont abusives. C'est pourquoi il y aura une commission indépendante avec avis conforme. Elle est instituée par le Conseil communal. Il n'est pas envisageable de voir le Gouvernement désigner ses membres qui viendraient d'on ne sait où sans connaître la situation du terrain. M. Hutchinson ignore si d'autres communes sont à 0 % de dérogation, mais il pense que cette situation à Etterbeek est exceptionnelle. La plupart des communes dérogent pour des cas précis.

M. Mohamed Daïf explique qu'à Molenbeek-Saint-Jean la dérogation est de 10 % et que ce chiffre varie selon la commune. Ces dérogations sont motivées pour des cas exceptionnels. Le Collège motive sa dérogation.

M. Vincent De Wolf est prêt à suivre cette pratique de dérogation par le Collège. Il note que le texte prévoit un avis conforme.

M. Michel Colson souhaite mieux comprendre la nature indépendante de cette commission. Un arrêt précisera-t-il des incompatibilités ? Un membre du conseil communal pourra-t-il siéger ? L'opposition est-elle représentée ?

Le Président note qu'aucun arrêté n'est prévu.

M. Mohamed Daïf répond que dans l'exemple qu'il cite, aucun collaborateur ni représentant d'un mandataire n'y siège. Il n'y a ni échevin, ni directeur de cabinet d'un échevin ou d'un bourgmestre ou d'un président de CPAS. La commune décide.

M. Alain Maron note que l'exemple de Molenbeek-Saint-Jean a inspiré, mais ne lie pas le texte actuel. Le Collège et le Conseil communal arrêteront la composition et le fonctionnement de cette commission. Il faut compter

wen die het slachtoffer zijn van partnergeweld, personen op zoek naar een transitwoning enz.). Met redenen omklede afwijkingen zijn mogelijk.

De heer Vincent De Wolf verwijst naar het ontworpen artikel 31 volgens hetwelk de openbare vastgoedoperator slechts mag afwijken van het toewijzingsreglement als de aanvrager « zich in een uiterste nood » bevindt. Die afwijking moet formeel gemotiveerd en op de kant van het register vermeld worden. In geen geval mag het percentage woningen die op grond van dat artikel worden toegewezen hoger zijn dan 40 % van het totaal van de toewijzingen van het vorige jaar. De spreker vindt andere afwijkingen uit den boze. Het geval van uiterste nood wordt strikt geïnterpreteerd. Binnen welke termijn doet die commissie uitspraak ? Hoe zou men haar advies niet kunnen volgen als dat in overeenstemming met de tekst van het ontwerp is ?

De heer Alain Hutchinson legt uit dat de gemeente Sint-Gillis in een percentage gevallen afwijkt voor familiale noodsituaties, om gezondheidsredenen enz. De oppositie zou zelfs kunnen denken dat de afwijkingen onterecht zijn. Daarom zal er een onafhankelijke commissie opgericht worden die een eensluidend advies uitbrengt. Ze wordt ingesteld door de gemeenteraad. Het valt niet te overwegen dat de regering de leden van die commissie aanwijst die van om het even waar zouden komen en de situatie te velde niet zouden kennen. De heer Hutchinson weet niet of andere gemeenten 0 % afwijkingen hebben, maar hij vindt de situatie in Etterbeek uitzonderlijk. De meeste gemeenten wijken af van het toewijzingsreglement voor specifieke gevallen.

De heer Mohamed Daïf zegt dat, in Sint-Jans-Molenbeek, de afwijking 10 % bedraagt en dat het cijfer schommelt naargelang de gemeente. Die afwijkingen worden ingegeven door uitzonderlijke omstandigheden. Het college omkleedt zijn afwijking met redenen.

De heer Vincent De Wolf is bereid om die afwijkingspraktijk van het College aan te nemen. De spreker wijst erop dat de tekst voorziet in een eensluidend advies.

De heer Michel Colson wil meer weten over de onafhankelijke status van die commissie. Zal een besluit voorzien in onverenigbaarheden ? Kan een lid van de gemeenteraad erin zetelen ? Wordt de oppositie vertegenwoordigd ?

De voorzitter zegt dat er geen enkel besluit gepland is.

De heer Mohamed Daïf zegt dat, in het voorbeeld dat hij heeft gegeven, geen enkele medewerker of afgevaardigde van een mandataris zetelt. Er is geen sprake van een schepen, een directeur van het kabinet van een schepen of burgemeester of OCMW-voorzitter. De gemeente beslist.

De heer Alain Maron wijst erop dat het voorbeeld van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek een inspiratiebron was voor de huidige tekst, maar tot niets verbindt. Het college en de gemeenteraad zullen de samenstelling en de wer-

un nombre de membres suffisant. Plus de trois membres sont nécessaires pour assurer la collégialité des débats. Il faut garantir une certaine pluralité et une certaine indépendance. Il ne faut pas exclusivement désigner des conseillers communaux. Le mot « indépendant » ne signifie pas qu'il faille exclure tout membre du conseil communal. L'indépendance viendra de sa composition globale, sur la base du nombre de personnes, de la collégialité, et de la diversité des provenances. Grâce à l'amendement, ce n'est plus le Gouvernement, mais bien chaque conseil communal qui décidera.

M. Alain Hutchinson indique que chaque conseil communal prendra ses responsabilités.

M. Vincent De Wolf est heureux de découvrir le système de Molenbeek-Saint-Jean. Son interprétation diffère manifestement de celle de M. Maron ou de M. Hutchinson. En bon légaliste, il faut respecter l'article 31 qui évoque une « urgence extrême ». Il faut savoir qu'en matière de logement, tous les cas sont urgents. Nul problème dans ces conditions pour motiver des « urgences extrêmes ». Selon M. De Wolf, il faudrait une situation « d'absolue nécessité ». Il s'agit d'une compétence liée de par les articles qui définissent les règles d'attribution, et comme il faut suivre la règle *patere legem quam ipse fecisti*, on ne peut pas déroger à l'ordre chronologique, sauf en cas d'urgence extrême. Il redoute des problèmes dans l'application de ces dispositions, car ce qui pose problème, c'est le fait que l'avis de cette commission doit être « conforme ».

Que faire par exemple si la commission prend une mauvaise décision qui est un avis conforme ? La commission est-elle une autorité administrative indépendante ? Quid si l'avis est contraire à l'ordre du registre ? Quid si la commission se trompe, statue avec son cœur ou manque de formation ?

Le secrétaire d'État indique qu'en premier lieu, un règlement sera adopté. Il contient la souplesse nécessaire qui sera appliquée. Il contient les priorités : violences conjugales, familles nombreuses, personnes handicapées, etc. L'application de ce règlement se fait ensuite au moyen d'une commission indépendante. Elle vérifie si la chronologie et les autres dispositions sont suivies. C'est dans ce cadre que l'article 31 sera appliqué. Une souplesse est ainsi organisée, mais elle est davantage réglemantée. La commune détermine qui siège dans cette commission et le secrétaire d'État leur fait confiance.

M. Vincent De Wolf partage cet avis et pour preuve : sa commune n'a pas dérogé une seule fois. L'avis conforme sur un avis qui déroge à la liste du registre soulève pourtant des questions. Comme à Molenbeek-Saint-Jean, le Collège doit pouvoir motiver une dérogation et prévoir un éventuel recours.

king van die commissie bepalen. Men moet zorgen voor een voldoende aantal leden. Er zullen meer dan drie leden nodig zijn om de collegialiteit van de debatten te waarborgen. Men moet zorgen voor een zekere pluraliteit en een zekere onafhankelijkheid. Men mag niet louter en alleen gemeenteraadsleden aanwijzen. Het wordt « onafhankelijk » betekent evenwel niet dat men elk gemeenteraadslid moet uitsluiten. De onafhankelijkheid zal komen van de algemene samenstelling op basis van het aantal personen, van de collegialiteit en van de diversiteit van de leden. Het amendement strekt ertoe ervoor te zorgen dat niet de regering maar wel de gemeenteraad de beslissingen neemt.

De heer Alain Hutchinson zegt dat elke gemeenteraad zijn verantwoordelijkheid zal nemen.

De heer Vincent De Wolf is verheugd over de regeling in Sint-Jans-Molenbeek. Zijn visie verschilt duidelijk van die van de heer Maron en de heer Hutchinson. Als goede legalist, moet men rekening houden met artikel 31, waarin sprake is van uiterste nood. Men moet weten dat, op het vlak van de huisvesting, er in alle gevallen sprake is van uiterste nood. Geen probleem in die omstandigheden om de uiterste nood met redenen te omkleden. Volgens de heer De Wolf zou er sprake moeten zijn van absolute noodzaak. Dat is een bevoegdheid die afhangt van de artikelen die de toewijzingsregels bepalen en aangezien men de regel « *patere legem quam ipse fecisti* » moet volgen, kan men niet afwijken van de chronologische volgorde behalve in uiterst nood. Hij vreest voor problemen bij de toepassing van deze bepalingen, aangezien het advies van die commissie « eensluidend » moet zijn.

Wat zal men bijvoorbeeld doen als de commissie een slechte beslissing als eensluidend advies is ? Is de commissie een onafhankelijke administratieve autoriteit ? Wat als het advies in strijd is met de volgorde in het register ? Wat als de commissie zich vergist, beslist met het hart of de leden niet voldoende opgeleid is ?

De staatssecretaris zegt eerst en vooral dat er een reglement zal worden aangenomen. Dat zal zorgen voor de nodige soepelheid in de uitvoering van de zaken. Het zal de prioriteiten bevatten : echtelijk geweld, grote gezinnen, gehandicapten, enzovoort. Dat reglement wordt vervolgens toegepast onder toezicht van een onafhankelijke commissie. Die commissie zal of de chronologie en de andere bepalingen in acht worden genomen. Artikel 31 zal in dat kader worden toegepast. Aldus wordt gezorgd voor soepelheid, maar die zal omschreven worden. De gemeente bepaalt wie er in die commissie zetelt en de staatssecretaris heeft daar alle vertrouwen in.

De heer Vincent De Wolf deelt die visie en geeft een voorbeeld als bewijs : zijn gemeente heeft niet één keer een afwijking toegestaan. Het eensluidend advies over een advies dat afwijkt van de lijst van het register doet evenwel vragen rijzen. Net zoals in Sint-Jans-Molenbeek, moet het college een afwijking met redenen omkleden en in een eventueel beroep voorzien.

M. Alain Maron observe qu'avant, le recours se faisait au Conseil communal. Désormais, pour des raisons pratiques, il se fait devant le Collège. L'avis est conforme, mais il y a un recours. Le Conseil communal arrêtera le mode de fonctionnement. Il décide selon quels critères et selon quelles majorités il est décidé par la commission. Il décide quel débat intervient, quelle est la formation des acteurs, etc. De cette façon, les communes peuvent se prémunir d'éventuels dérapages.

M. Vincent De Wolf estime que cette explication est contraire au texte proposé. Si tout est réglé, la commission n'est plus indépendante.

M. Michel Colson ne doute pas que les intentions du Gouvernement et de la majorité ne soient louables. Mais le texte en projet risque d'apporter un recul. Dans un des CPAS dont il connaît la pratique, la règle était celle de la chronologie avec des dérogations sur rapport d'un travailleur social assermenté. Ces questions étaient confiées aux membres du conseil tenus au secret professionnel. Ce rapport social ne pourra être transmis à la commission indépendante dont les membres ne sont pas tenus au secret professionnel. Par ailleurs, certaines communes ou certains CPAS ont confié tout ou partie de leurs biens à une AIS. L'attribution des biens des AIS passera-t-elle par la commission ?

M. Alain Maron indique que l'article 24 répond explicitement à cette question.

Votes

L'amendement n° 32 est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 153 est retiré par M. Vincent De Wolf.

Amendement n° 154

M. Vincent De Wolf indique que cet amendement vise la suppression de l'avis conforme. Si la commission est indépendante, le risque existe que des commissaires votent avec leur cœur sans connaître les réglementations. Mais si on a un avis conforme, il lie le collège. Et seul un candidat qui s'estime lésé peut faire un recours. Contrairement au système de Molenbeek-Saint-Jean où un membre peut faire recours, ici, il ne peut pas faire recours : le Collège ne peut pas déroger avec un avis motivé. En fait, la compétence d'exécuter le règlement communal en application de la loi est confiée à une autorité différente dont il faudra entériner la décision, même si cette autorité se trompe. Il suffirait simplement de stipuler que le Collège doit motiver sa décision si elle ne suit pas celle de la commission. L'amendement permet au Collège de ne pas respecter des décisions

De heer Alain Maron zegt dat, voorheen, het beroep diende te worden ingesteld bij de gemeenteraad. Voortaan zal dat, om praktische redenen, moeten gebeuren bij het college. Het advies is eensluidend, maar er is beroep mogelijk. De gemeenteraad zal de werking vaststellen, beslissen volgens welke criteria en volgens welke meerderheid de commissie zal beslissen, bepalen welk debat wordt gevoerd, welke opleiding de actoren volgen, enzovoort. Op die manier kunnen de gemeenten eventuele ontsporingen vermijden.

Volgens de heer Vincent De Wolf is die uitleg in strijd met de voorgestelde tekst. Als alles geregeld wordt, is de commissie niet langer onafhankelijk.

De heer Michel Colson zegt dat de bedoelingen van de regering en van de meerderheid lovenswaardig zijn. De ontworpen tekst zou echter een stap achteruit kunnen betekenen. In een van de OCMW's, waarvan hij de werking kent, geldt de chronologie als regel, met afwijkingen na verslag van een beëdigd maatschappelijk werker. Die kwesties werden toevertrouwd aan de leden van de raad, die het beroepsgeheim in acht dienen te nemen. Dit maatschappelijk verslag mag niet aan de onafhankelijke commissie overgezonden worden. De leden van deze commissie zijn niet gebonden aan het beroepsgeheim. Sommige gemeenten of sommige OCMW's hebben overigens alle of een deel van hun goederen overgedragen aan een SVK. Zal de toewijzing van de goederen van de SVK's gebeuren via de commissie ?

De heer Alain Maron zegt dat artikel 24 die kwestie expliciet vaststelt.

Stemmingen

Amendement nr. 32 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 153 wordt ingetrokken door de heer Vincent De Wolf.

Amendement nr. 154

De heer Vincent De Wolf zegt dat het amendement betrekking heeft op het afschaffen van het eensluidend advies. Met een onafhankelijke commissie, bestaat het gevaar dat de commissieleden hun hart volgen zonder de reglementeringen te kennen. Een eensluidend advies bindt het college. Als één enkele kandidaat zich benadeelt voelt, kan hij in beroep gaan. In tegenstelling tot de regeling in Sint-Jans-Molenbeek, waar een lid beroep kan instellen, kan hij dat hier niet : het college kan niet afwijken met een met redenen omkleed advies. De bevoegdheid om het gemeentelijk reglement met toepassing van de wet uit te voeren berust bij een andere autoriteit, wier beslissing men moet respecteren, zelfs als die autoriteit zich vergist. Hij zou er gewoon mee volstaan om te bepalen dat het college zijn beslissen met redenen moet omkleden als zij de commissie niet

qui seraient dénuées de sens. Le système proposé par le gouvernement s'inspire de Molenbeek-Saint-Jean, mais sans reprendre le garde-fou qui permet d'éviter l'erreur.

Votes

L'amendement n° 154 est rejeté par 9 voix contre 4.

L'article 28bis en projet, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre 4.

Article 29 en projet

Amendement n° 155

M. Vincent De Wolf présente et justifie son amendement n° 155 visant à supprimer, au troisième alinéa, la référence au montant minimal des revenus du candidat-locataire. En effet, il est raisonnable de faire en sorte que le demandeur puisse payer le loyer. Sinon on se retrouvera devant des drames sociaux, car il faudra expulser le locataire impécunieux.

Le Secrétaire d'Etat se dit scandalisé par la manière dont certaines communes attribuent leurs logements. Le logement social est destiné aux gens qui ont les plus bas revenus. Les communes s'occupent d'un public qui a des revenus un peu plus élevés.

M. Mohamed Daïf explique qu'à Molenbeek, la commission d'attribution peut déroger à l'ordre chronologique pour des gens qui n'ont pas les revenus suffisants, et leur proposer ultérieurement un autre logement, plus adapté à leurs revenus.

M. Vincent De Wolf rappelle que les communes doivent respecter l'orthodoxie budgétaire. Si on ne peut pas reporter sur les locataires les frais d'assainissement du parc géré par les communes, ce sera difficile d'avoir un budget en équilibre. Les pouvoirs publics donnent en location des logements de leur parc, situés dans des quartiers parfois très chers (comme par exemple la Place Jourdan à Etterbeek), à des gens qui paient un loyer moins cher que dans le privé. Cela correspond à la classe moyenne. Mais si on a un appartement de deux chambres revenant à 650 euros, alors que dans le privé on le louerait à 1.250 euros, par cette disposition, la commune serait obligée de donner ce bien en location à quelqu'un qui gagne 800 euros par mois pour vivre : cela n'a aucun sens !

volgt. Het amendement biedt het college de mogelijkheid om geen rekening te houden met beslissingen die onzinnig zijn. De regeling die de regering voorstelt, is gebaseerd op maar kopieert niet de regeling van Sint-Jans-Molenbeek, die een veiligheid bevat om vergissingen te voorkomen.

Stemmingen

Amendement nr. 154 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

Het ontworpen artikel 28bis wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

Ontworpen artikel 29

Amendement nr. 155

De heer Vincent De Wolf geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendement nr. 155, dat ertoe strekt in het derde lid de verwijzing naar het minimumbedrag van het inkomen van de kandidaat-huurder te doen vervallen. Het is immers redelijk ervoor te zorgen dat de vragende partij de huur kan betalen. Anders krijgt men sociale drama's, want de huurder die niet kan betalen zal dan uitgezet moeten worden.

De staatssecretaris zegt het schandalig te vinden hoe sommige gemeenten hun woningen toewijzen. Sociale huisvesting is bestemd voor mensen met de laagste inkomens. De gemeenten richten zich tot een doelgroep met iets hogere inkomens.

De heer Mohamed Daïf legt uit dat de Molenbeekse toewijzingscommissie kan afwijken van de chronologische volgorde voor mensen die een onvoldoende inkomen hebben en ze later een andere woning kan toewijzen die beter aan hun inkomen aangepast is.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat de gemeenten de begrotingsorthodoxie moeten naleven. Als de saneringskosten van het door de gemeenten beheerde woningenbestand niet op de huurders verhaald kunnen worden, wordt een begroting in evenwicht moeilijk. De overheid stelt woningen uit haar woningenbestand te huur, in soms zeer dure wijken (zoals het Jourdanplein in Etterbeek), aan mensen die een lagere huurprijs betalen dan in de private sector. Dat stemt overeen met de middenklasse. Maar als men een appartement van twee kamers heeft tegen een prijs van 650 euro, terwijl hetzelfde appartement op de private markt tegen 1.250 euro verhuurd zou worden, zou de gemeente door deze bepaling verplicht zijn om dit goed te huur aan te bieden aan iemand die 800 euro per maand heeft om van te leven : dat heeft geen zin !

M. Alain Hutchinson explique que le logement social est là pour les gens les plus pauvres. La philosophie du Plan logement, s'était de faire pression sur le marché immobilier bruxellois. A Saint-Gilles, il y a une importante régie foncière, qui permet à la classe moyenne de se loger.

Le Secrétaire d'Etat juge que tous les acteurs publics doivent avoir des logements publics en location afin d'apporter des corrections au marché. Quand une commune dispose d'un parc public, ce n'est pas pour se comporter comme le marché. Il faut que le patrimoine soit traité de la même manière.

Vote

L'amendement n° 155 est rejeté par 9 voix contre 4.

Amendement n° 69

M. Michel Colson présente et justifie cet amendement visant à supprimer le dernier alinéa de cet article. En effet, cet amendement est inspiré de l'avis de l'Association de la Ville et des Communes, concernant le règlement-type arrêté par le gouvernement : *les termes utilisés laissent entendre qu'il s'agit d'un modèle de règlement tandis que le commentaire de l'article affirme que ce règlement-type comprendra « les exigences reprises dans ce chapitre (procédure, critères d'attribution, etc) »*. S'il s'agit d'un modèle dont on peut s'écarter, cette disposition est inutile puisque rien n'empêche le gouvernement de proposer un modèle de règlement facultatif. S'il s'agit d'un document contraignant, fixant notamment les critères de priorité et leur pondération, il se pose trois problèmes. Premièrement, l'habilitation donnée au gouvernement est floue et beaucoup trop large. En effet, lorsqu'il ne s'agit pas d'un simple pouvoir d'exécution portant sur des mesures de détail mais de déléguer une compétence du législateur en faveur du gouvernement, le législateur doit en fixer les éléments essentiels. Deuxièmement, en fonction du contenu de l'arrêté pris sur cette base, il pourrait y avoir une atteinte disproportionnée à l'autonomie communale en ce qui concerne la gestion du patrimoine communal. Troisièmement, l'AVCB s'interroge sur l'utilité d'un règlement-type contraignant dans la mesure où le règlement d'attribution doit obligatoirement reprendre les principes prévus par le Code.

Le député demande au secrétaire d'Etat si ce règlement-type est un document dont on pourra s'écarter, ou bien s'il estime que c'est un document contraignant.

De heer Alain Hutchinson legt uit dat de sociale huisvesting bestemd is voor de allerarmsten. De filosofie van het huisvestingsplan bestond erin druk uit te oefenen op de Brusselse vastgoedmarkt. In Sint-Gillis is er een grote grondregie die de middenklasse in staat stelt een woning te vinden.

De staatssecretaris meent dat alle openbare actoren openbare woningen moeten verhuren om de markt bij te sturen. Een gemeente die over openbare woningen beschikt, moet zich niet als een marktspeler gedragen. Het patrimonium moet op dezelfde wijze behandeld worden.

Stemming

Amendement nr. 155 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 69

De heer Michel Colson geeft toelichting en verantwoording bij dit amendement, dat ertoe strekt het laatste lid van het artikel te schrappen. Het amendement is immers geïnspireerd op het advies van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest over het standaardreglement dat door de regering vastgesteld is : *de gebruikte termen doen vermoeden dat het gaat over een typereglement, terwijl volgens de commentaar bij het artikel dit standaardreglement de « in dit hoofdstuk vermelde vereisten zal omvatten (procedure, toewijzingscriteria, enz.) »*. Als het gaat over een model waarvan afgeweken mag worden, is die bepaling nutteloos, omdat niets de regering belet een facultatief modelreglement voor te stellen. Als het gaat over een bindend document, waarin met name de criteria voor prioriteit en de afweging ervan bepaald worden, rijzen drie problemen. In de eerste plaats is de aan de regering gegeven machtiging te onduidelijk en veel te ruim. Als het niet gaat over een gewone uitvoerende bevoegdheid betreffende onbelangrijke maatregelen, maar over het overdragen van een bevoegdheid van de wetgever ten gunste van de regering, moet de wetgever de essentiële elementen daarvan bepalen. Ten tweede zou er, naargelang de inhoud van het op die grond genomen besluit, op onevenredige wijze kunnen geraakt worden aan de gemeentelijke autonomie inzake het beheer van het gemeentelijk patrimonium. Ten derde heeft de VSGB vragen bij het nut van een bindend standaardreglement omdat het toewijzingsreglement verplicht is de in de Code vooropgestelde principes te vermelden.

De volksvertegenwoordiger vraagt de staatssecretaris of dit standaardreglement een document is waarvan kan afgeweken worden, of volgens hem een bindend document is.

Le Secrétaire d'Etat affirme qu'il s'agit d'un document contraignant. Mais les communes pourront ajouter d'autres clauses.

Vote

L'amendement n° 69 est rejeté par 8 voix contre 4.

Amendement n° 156

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, qui revient sur la question du logement adapté à une personne handicapée.

Le Secrétaire d'Etat estime que cette question fait partie des critères d'attribution. Cela devra donc obligatoirement se retrouver dans le règlement-type.

M. Mohamed Daïf signale que tout dépend du type d'handicap. L'attestation du Fédéral donne un pourcentage, mais ne définit pas le type de handicap. En ne faisant pas attention, on risque d'attribuer n'importe quel logement « adapté » à tout type d'handicap. Il faut bien baliser ces critères.

Vote

L'amendement n° 156 est rejeté par 8 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'article 29 en projet est adopté par 8 voix et 4 abstentions.

Article 30 en projet

Amendement n° 157

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, présenté comme un amendement technique.

Le Secrétaire d'Etat marque son accord.

Vote

L'amendement n° 157 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

De staatssecretaris bevestigt dat het gaat over een bindend document, maar de gemeenten kunnen andere clausules toevoegen.

Stemming

Amendement nr. 69 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 156

De heer Vincent De Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat terugkomt op de kwestie van aangepaste huisvesting voor een persoon met een handicap.

De staatssecretaris vindt dat die kwestie deel uitmaakt van de toewijzingscriteria, en dus verplicht moet vermeld worden in het standaardreglement.

De heer Mohamed Daïf merkt op dat alles afhangt van het soort handicap. Het attest van de federale overheid geeft een percentage, maar omschrijft het soort handicap niet. Als men niet oppast, bestaat het gevaar dat gelijk welke « aangepaste » woning wordt toegewezen voor gelijk welk soort handicap. Die criteria moeten duidelijk afgebakend worden.

Stemming

Amendement nr. 156 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Het ontworpen artikel 29 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 30

Amendement nr. 157

De heer Vincent De Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat omschreven wordt als een technisch amendement.

De staatssecretaris gaat akkoord.

Stemming

Amendement nr. 157 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Amendement n° 56

M. Michel Colson présente et justifie cet amendement, qui est motivé par l'avis rendu par la Section de législation du Conseil d'Etat. Il s'agit ici selon lui d'un élément superflu.

Le Secrétaire d'Etat propose de garder le texte en l'état.

M. Vincent De Wolf signale que le Secrétaire d'Etat n'est pas cohérent avec ce qu'il a dit plus haut : si c'est déjà dans la loi, inutile de le répéter.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il est nécessaire de maintenir ce texte, car il concerne des opérateurs qui ne sont pas toujours publics, comme les AIS ou le Fonds du Logement, qui ne sont pas d'office soumis à ce type de prescription. C'est pourquoi il est nécessaire de dire que toute décision d'attribution doit être motivée.

Vote

L'amendement n° 56 est rejeté par 8 voix contre 4.

Amendement n° 158

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement technique, visant à remplacer les mots « aux baux à loyer » par les mots « aux baux relatifs à la résidence principale du preneur ».

Le Secrétaire d'Etat confirme que la loi du 20 février 1991 est bien libellée ainsi. C'est pourquoi c'est cet intitulé-là qui a été repris.

En conséquence, M. Vincent De Wolf retire son amendement n° 158.

Vote

L'article 30 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix et 4 abstentions.

*Article 31 en projet**Amendement n° 159*

M. Vincent De Wolf suggère de supprimer la phrase visant à limiter les dérogations à 40 % du total des attributions effectuées l'année précédente.

Amendement nr. 56

De heer Michel Colson gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat volgt uit het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State. Het gaat hier volgens hem over een overbodig element.

De staatssecretaris stelt voor de tekst in zijn huidige versie te behouden.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat de staatssecretaris niet coherent is met wat hij eerder zei : als het al in de wet staat, moet het niet herhaald worden.

De staatssecretaris antwoordt dat het nodig is deze tekst te behouden, want het gaat over operatoren die niet altijd openbaar zijn, zoals de SVK's of het Woningfonds, die niet automatisch onderworpen zijn aan dit soort voorschrift. Daarom is het nodig te zeggen dat elke toewijzingsbeslissing met redenen moet worden omkleed.

Stemming

Amendement nr. 56 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 158

De heer Vincent De Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat beoogt de woorden « de huurcontracten » te vervangen door « de huurcontracten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder ».

De staatssecretaris bevestigt dat de wet van 20 februari 1991 aldus verwoord is. Daarom wordt dat opschrift overgenomen.

Bijgevolg trekt de heer Vincent De Wolf zijn amendement in.

Stemming

Het ontworpen artikel 30, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 8 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 31**Amendement nr. 159*

De heer Vincent De Wolf stelt voor om de zin te schrappen waarin bepaald wordt dat de afwijkingen beperkt worden tot 40 % van het geheel van de toewijzingen van het voorgaande jaar.

En effet, l'intervenant juge cet article absurde, dans la mesure où, si le seuil des 40 % est atteint, il serait strictement interdit pour l'opérateur immobilier public de procéder à des attributions d'extrême urgence. Par ailleurs, le critère fondé sur le seul nombre d'attributions effectuées durant l'année précédente apparaît peu pertinent, vu que ce nombre peut être variable d'une année à l'autre.

M. Mohamed Daïf estime au contraire que 40 % de dérogation est un chiffre élevé étant donné la crise, d'autant plus que toutes les situations sont dramatiques. Ce pourcentage apparaît excessif à l'intervenant.

M. Vincent Lurquin signale que l'état d'urgence extrême n'est pas n'importe quoi. Ce seuil de 40 % apparaît raisonnable.

M. Vincent De Wolf estime que 40 % ne veut plus dire grand-chose quand une régie foncière n'attribue que dix logements par an.

Le Secrétaire d'Etat signale que cet article n'a pas été modifié par rapport à l'ancienne version. Cet article ne veut certainement pas dire que 40 % du parc est réservé pour des attributions d'extrême urgence. Il s'agit bien d'un maximum à ne pas dépasser. En plus, ce pourcentage est encadré par le fait que la dérogation ne peut se faire que dans le cas d'une urgence extrême, et motivée comme telle. Dans les faits, on n'arrive jamais à ce pourcentage de 40 %. En relisant les textes, il n'est pas apparu nécessaire de revoir ce pourcentage.

M. Michel Colson estime que ce raisonnement tient pour des SISP ainsi que pour des grandes régies communales, mais pas pour des petites régies communales. Pour ces petites sociétés, ce pourcentage de 40 % vide de sa substance toute la notion de dérogation.

Le Secrétaire d'Etat estime que dans ces cas-là, il faut inverser la formule. Quand un bourgmestre doit gérer un cas d'extrême urgence, il va par exemple s'adresser à une SISP ou à une autre commune qui a une plus grande marge de manœuvre.

M. Vincent De Wolf annonce qu'il déposera un amendement en séance plénière, où il proposera de neutraliser ce pourcentage de dérogation lorsqu'une régie communale attribue par exemple moins de cinq logements par an. En attendant, l'intervenant retire son amendement n° 159.

Vote

L'article 31 en projet est adopté par 9 voix et 4 abstentions.

De spreker vindt dit artikel immers absurd, omdat, in geval de grens van 40 % bereikt is, het strikt verboden zal worden voor de openbare vastgoedoperator om uiterstenuoodtoewijzingen te doen. Het criterium dat enkel gebaseerd is op het aantal toewijzingen van het voorgaande jaar lijkt overigens weinig pertinent, aangezien dit aantal van jaar tot jaar kan verschillen.

De heer Mohamed Daïf vindt daarentegen dat 40 % afwijkingen een hoog cijfer is gelet op de crisis, temeer daar alle situaties dramatisch zijn. Dit percentage lijkt voor de spreker overdreven.

De heer Vincent Lurquin wijst erop dat de uiterste nood niet om het even wat is. De grens van 40 % lijkt redelijk.

De heer Vincent De Wolf meent dat 40 % niet veel meer wil zeggen wanneer een grondregie slechts tien woningen per jaar toewijst.

De staatssecretaris wijst erop dat dit artikel niet gewijzigd is in vergelijking met de vorige versie. Dit artikel wil zeker niet zeggen dat 40 % van het woningbestand voorbehouden wordt voor uiterstenuoodgevallen. Het gaat wel degelijk om een maximum, dat niet overschreden mag worden. Bovendien is dit percentage gekoppeld aan de voorwaarden dat de afwijking enkel mogelijk is in het geval van uiterste nood, die als dusdanig met redenen omkleed wordt. *De facto* wordt dit percentage van 40 % nooit gehaald. Bij het herlezen van de teksten, is het niet noodzakelijk gebleken om dit percentage te wijzigen.

De heer Michel Colson meent dat deze redenering geldt voor de OVM's en voor de grote gemeentelijke regieën, maar niet voor de kleine gemeentelijke regieën. Voor deze kleine bedrijven holt dit percentage van 40 % het begrip afwijking uit.

De staatssecretaris meent dat in deze gevallen de formule omgekeerd moet worden. Wanneer een burgemeester geconfronteerd wordt met een geval van uiterste nood, zal hij zich bijvoorbeeld richten tot een OVM of een andere gemeente die een grotere manoeuvreerruimte heeft.

De heer Vincent De Wolf kondigt aan dat hij in de plenaire vergadering een amendement zal indienen om dit afwijkingpercentage te neutraliseren wanneer een gemeentelijke regie bijvoorbeeld minder dan vijf woningen per jaar toewijst. In afwachting daarvan trekt de spreker zijn amendement nr. 159 in.

Stemming

Het ontworpen artikel 31 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Article 32 en projet**Amendement n° 160*

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement qui vise à pouvoir proroger le délai de recours, par exemple à la demande du demandeur.

Le Secrétaire d'Etat estime qu'on a déjà renversé la présomption de dépassement de délai en faveur de l'administré. Il appartient désormais à l'administration de respecter les délais qui lui sont impartis. Ni ici, ni ailleurs, il n'acceptera un amendement en ce sens.

Votes

L'amendement n° 160 est rejeté par 10 voix contre 4.

L'article 32 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

*Article 33 en projet**Amendement n° 161*

M. Vincent De Wolf explique que la création de logements publics a toujours été quelque chose de très compliqué. Mais il ne comprend toujours pas pourquoi l'ordonnance Daems/Emmery ⁽⁵⁾ consacre cette interdiction de diminuer le nombre de m² habitables et, *a fortiori*, pourquoi la régie foncière régionale est exceptée de cette règle.

M. Mohamed Daïf ne comprend pas non plus cette dérogation accordée à la régie foncière régionale, d'autant plus qu'une rénovation pourrait faire diminuer le nombre de m² habitables, par exemple lorsqu'on construit une salle de bain au détriment d'une chambre.

Le Secrétaire d'Etat se réfère au rapport de l'ordonnance Daems/Emmery (Doc. n° A-493/2 – 2008/2009, p. 23) : l'auteur de cette ordonnance avait expliqué que l'ordonnance organique portant les dispositions applicables à la comptabilité et au budget du 23 février 2006 prévoyait en son article 103, § 2, les balises impliquant les procédures de la régie foncière régionale. Celle-ci dispose de terrains. Sa vocation n'est pas de faire du logement locatif. Si elle le fait, elle s'adresse à la SLRB ou à une des sociétés qui est habilitée à le faire. On peut donc dire que la régie foncière régionale est un opérateur qui gère des terrains, mais pas

(5) Ordonnance du 19 décembre 2008 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements, n^{os} A-493/1 – 2007/2008 et A-493/2 – 2008/2009.

*Ontworpen artikel 32**Amendement nr. 160*

De heer Vincent De Wolf geeft toelichting en verantwoording bij dit amendement, dat ertoe strekt de termijn voor het beroep te kunnen verlengen, bijvoorbeeld op verzoek van de aanvrager.

De staatssecretaris meent dat men het vermoeden van overschrijding van de termijn reeds ten voordele van de burger omgekeerd heeft. Voortaan moet het bestuur de hem toegemeten termijnen respecteren. De staatssecretaris zal geen amendement in die zin aanvaarden, noch hier noch elders.

Stemmingen

Amendement nr. 160 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Het ontworpen artikel 32 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 33**Amendement nr. 161*

De heer Vincent De Wolf legt uit dat het tot stand brengen van openbare woningen altijd iets ingewikkeld geweest is, maar hij begrijpt nog altijd niet waarom de ordonnantie Daems/Emmery ⁽⁵⁾ dit verbod om het aantal bewoonbare m² te verminderen bevestigt en *a fortiori* waarom de gewestelijke grondregie van deze regel vrijgesteld wordt.

De heer Mohamed Daïf begrijpt deze afwijking voor de gewestelijke grondregie ook niet, temeer daar renovatie het aantal bewoonbare m² zou kunnen verminderen, bijvoorbeeld wanneer men een badkamer bouwt en aldus een kamer minder overhoudt.

De staatssecretaris wijst naar het verslag bij de ordonnantie Daems/Emmery (Doc. nr. A-493/2 – 2008/2009, blz. 23) : de indiener van deze ordonnantie heeft uitgelegd dat de ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting en de boekhouding in artikel 103, § 2, bepalingen bevatte voor de procedures van de gewestelijke grondregie. Deze regie beschikt over terreinen. Huurwoningen behoren niet tot haar taak. Indien zij dat doen, richt zij zich tot de BGHM of één van de maatschappijen die daartoe gemachtigd is. Men kan dus zeggen dat de gewestelijke grondregie een operator is

(5) Ordonnantie van 19 december 2008 ertoe strekkende de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen, het woningbestand van de overheid in het Brussels Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te stellen voor de toewijzing van die woningen, nrs A-493/1 – 2007/2008 en A-493/2 – 2008/2009.

un opérateur de logements, c'est la raison pour laquelle elle n'est pas soumise aux mêmes contraintes.

Vote

L'amendement n° 161 est rejeté par 10 voix contre 4.

Amendement n° 162

M. Vincent De Wolf a déjà expliqué sa pensée : cet amendement était complémentaire au premier.

Votes

L'amendement n° 162 est rejeté par 10 voix contre 4.

L'article 33 en projet est adopté par 10 voix contre 4.

Articles 34 et 35 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 34 et 35 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Article 36 en projet

Amendement n° 39

Le Président présente l'amendement de M. Fouad Ahidar, présentement excusé. Cet amendement vise à instaurer un équilibre hommes/femmes au sein du conseil d'administration de la SLRB.

Le Secrétaire d'Etat déclare partager entièrement l'objectif sous-tendu par cet amendement. Dans les faits, cette répartition est déjà respectée au sein du CA de la SLRB. Néanmoins, le Secrétaire d'Etat propose de ne pas voter cet amendement, car le Secrétaire d'Etat Bruno De Lille prévoit une ordonnance qui va instaurer la même règle pour l'ensemble des OIP.

Vote

L'amendement n° 39 est rejeté par 10 voix et 4 abstentions.

L'article 36 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

die terreinen beheert, maar geen woningen. Daarom wordt zij niet aan dezelfde voorwaarden onderworpen.

Stemming

Amendement nr. 161 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 162

De heer Vincent De Wolf heeft zijn visie al toegelicht : dit amendement vult het eerste aan.

Stemmingen

Amendement nr. 162 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Het ontworpen artikel 33 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4

Ontworpen artikelen 34 en 35

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 34 en 35 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 36

Amendement nr. 39

De Voorzitter stelt het amendement van de heer Fouad Ahidar voor, die momenteel verontschuldigd is. Dit amendement streeft naar een evenwicht tussen mannen en vrouwen in de Raad van Bestuur van de BGHM.

De staatssecretaris verklaart dat hij het onderliggende doel van dit amendement geheel deelt. In feite wordt die verdeling al in acht genomen in de RvB van de BGHM. Toch stelt de staatssecretaris voor dit amendement niet aan te nemen, want staatssecretaris Bruno De Lille plant een ordonnantie die dezelfde regel gaat instellen voor alle ION's.

Stemmingen

Amendement nr. 39 wordt verworpen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Het ontworpen artikel 36 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Article 37 en projet

M. Mohamed Daïf demande si les administrateurs de la SLRB sont révocables par l'assemblée générale.

Le Secrétaire d'Etat renvoie aux statuts respectifs des SISP, puisque la règle diffère selon la forme juridique de la société (à titre d'exemple, pour la Société coopérative SORELO, c'est le conseil d'administration qui révoque; pour la SA Foyer Forestois, c'est l'assemblée générale).

Pour la SRLB, les administrateurs sont révoqués par l'AG.

Vote

L'article 37 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

*Article 38 en projet**Amendement n° 163*

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement visant à introduire une incompatibilité entre les mandats de directeur général et de directeur général adjoint avec la qualité d'un membre d'un cabinet ministériel.

M. Mohamed Daïf signale que son parti est favorable à la dépolitisation des fonctions. Il y a, pour ces postes, des examens à passer. L'intervenant ne voit dès lors pas pourquoi on devrait exclure un membre d'un cabinet de ces examens.

Le Secrétaire d'Etat répond que dans cette logique de mandats, il y a bien des conditions pour postuler à tel ou tel poste. Mais ces règles relèvent plutôt des statuts des fonctionnaires des OIP. Si on la place ici dans ce texte, on pourrait croire que les règles ne sont pas les mêmes ailleurs.

M. Vincent De Wolf signale que cette incompatibilité n'existe pas dans les SISP, par exemple. Si le Secrétaire pense ce qu'il vient de dire, va-t-il déposer un texte pour l'ensemble des OIP afin de modifier leurs statuts ?

Le Secrétaire d'Etat répond que c'est le Conseil d'Etat qui dit que lorsqu'on veut toucher aux incompatibilités, ce sont les statuts qu'il faut adapter. Le Secrétaire d'Etat Bruno De Lille est en train de préparer une législation sur l'ensemble des fonctionnaires des OIP.

M. Vincent De Wolf demande si dans ce projet, ce point particulier va être abordé.

Ontworpen artikel 37

De heer Mohamed Daïf vraagt of de bestuurders van de BGHM kunnen worden afgezet door de algemene vergadering.

De staatssecretaris verwijst naar de respectieve statuten van de OVM's. De regels verschillen immers naar gelang van de rechtsvorm van de maatschappij (voor de coöperatieve vennootschap SORELO is het bijvoorbeeld de raad van bestuur die bestuurders ontslaat, voor de NV Foyer Forestois is dat de algemene vergadering).

Bij de BGHM worden bestuurders ontslagen door de AV.

Stemming

Het ontworpen artikel 37 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 38**Amendement nr. 163*

De heer Vincent De Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat beoogt een onverenigbaarheid in te voeren tussen de mandaten van directeur-generaal en adjunct-directeur-generaal voor iemand die lid is van een ministerieel kabinet.

De heer Mohamed Daïf merkt op dat zijn partij voorstander is van de depolitiseren van de functies. Voor deze posten moet een examen afgelegd worden. De spreker ziet bijgevolg niet waarom een lid van een kabinet zou moeten uitgesloten worden voor die examens.

De staatssecretaris antwoordt dat er in deze logica van mandaten wel degelijk voorwaarden zijn om te solliciteren voor deze of gene post. Die regels ressorteren evenwel eerder onder de statuten van de ambtenaren van de ION's. Als die hier in deze tekst geplaatst worden, zou men kunnen denken dat de regels elders niet dezelfde zijn.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat die onverenigbaarheid niet bestaat bij de OVM's bijvoorbeeld. Als de secretaris meent wat hij zopas zei, gaat hij dan een tekst indienen voor alle ION's om hun statuten te wijzigen ?

De staatssecretaris antwoordt dat de Raad van State stelt dat, als men wil raken aan de onverenigbaarheid, de statuten moeten worden aangepast. Staatssecretaris Bruno De Lille is bezig met de voorbereiding van een regelgeving over alle ambtenaren van de ION's.

De heer Vincent De Wolf vraagt of dit bijzonder punt aan bod gaat komen in dat ontwerp.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il soutiendra personnellement au conseil des ministres l'incompatibilité visée par l'amendement de M. De Wolf.

M. Vincent De Wolf demande le vote sur son amendement, car il n'est pas convaincu par l'explication.

Votes

L'amendement n° 163 est rejeté par 10 voix contre 4.

L'article 38 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 39 et 40 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

L'article 39 en projet est adopté par 12 voix et 2 abstentions.

L'article 40 en projet est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 41 en projet

Amendement n° 70

M. Michel Colson présente et justifie cet amendement visant à créer une nouvelle mission à la SLRB concernant spécifiquement la politique des personnes en situation de handicap.

En effet, dans la discussion générale, l'orateur avait déjà signalé que le texte proposé par le gouvernement était quelque peu lacunaire concernant les personnes handicapées.

M. Pierre Migisha rejoint la préoccupation de M. Colson sur les personnes en situation de handicap. Comment cette préoccupation pourra-t-elle être prise en compte ?

Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'il a déjà eu l'occasion d'en parler lors de la discussion des définitions. Il a dit qu'il déposerait un amendement sur les articles concernant le contrat de gestion (l'article 44 en projet). Par ailleurs, le contrat de gestion conclu cette année-ci prend déjà en compte ces considérations.

De staatssecretaris antwoordt dat hij persoonlijk in de ministerraad zijn steun zal verlenen aan de onverenigbaarheid waarop het amendement van de heer De Wolf betrekking heeft.

De heer Vincent De Wolf vraagt te stemmen over zijn amendement, want hij is niet overtuigd door de uitleg.

Stemmingen

Amendement nr. 163 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Het ontworpen artikel 38 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 39 en 40

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

Het ontworpen artikel 39 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 2 onthoudingen.

Het ontworpen artikel 40 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Ontworpen artikel 41

Amendement nr. 70

De heer Michel Colson gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat beoogt een nieuwe opdracht tot stand te brengen bij de BGHM, die specifiek betrekking heeft op het beleid voor personen met een handicap.

In de algemene bespreking had de spreker immers al gezegd dat de tekst die de regering voorstelt enkele lacunes bevat inzake de personen met een handicap.

De heer Pierre Migisha deelt de bekommernis van de heer Michel Colson inzake de personen met een handicap. Hoe kan daaraan tegemoet gekomen worden ?

De staatssecretaris wijst erop dat hij al de gelegenheid heeft gehad daarover te spreken bij de discussie over de definities. Hij heeft gezegd dat hij een amendement zou indienen over de artikelen inzake de beheersovereenkomst (ontworpen artikel 44). Bovendien houdt de dit jaar gesloten beheersovereenkomst al rekening met die overwegingen.

M. Mohamed Daïf juge important que dans leur contrat de gestion, les SISP s'engagent à réserver des logements adaptés à des personnes handicapées.

M. Michel Colson estime que sa proposition est plus ferme : c'est la raison pour laquelle il maintiendra son amendement.

Le Secrétaire d'Etat explique que c'est dans l'arrêté locatif que va être réglée la question de la réservation des logements pour les personnes en situation de handicap. Ce n'est pas dans le contrat de gestion.

Vote

L'amendement n° 70 est rejeté par 10 voix contre 4.

Amendement n° 71

M. Michel Colson présente et justifie cet amendement. Celui-ci fait référence à l'ordonnance du 19 juillet 2007 relative à l'affectation d'une partie des réserves foncières régionales à certains équipements, qui n'a jamais été appliquée.

Vote

L'amendement n° 71 est rejeté par 9 voix contre 4.

M. Mohamed Daïf pose une question plus générale par rapport à l'article 41 : où sont prévues les sanctions pour les SISP qui ne respecteraient pas leur contrat de gestion ou une des dispositions légales ?

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il y a un article particulier qui dit que la SLRB sanctionne une SISP qui ne respecte pas le contrat de gestion.

Vote

L'article 41 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 42 en projet

Amendement n° 164

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement visant à préciser que c'est notamment en termes de partenariats public/privé qu'il s'agit de conclure des accords avec des tiers.

De heer Mohamed Daïf acht het belangrijk dat de OVM's in hun beheersovereenkomst zich ertoe verbinden aangepaste woningen voor te behouden voor personen met een handicap.

De heer Michel Colson vindt zijn eigen voorstel beter : om die reden zal hij zijn amendement behouden.

De staatssecretaris legt uit dat het voorbehouden van woningen voor personen met een handicap gaat geregeld worden in het huurbesluit. Dat staat niet in de beheersovereenkomst.

Stemming

Amendement nr. 70 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 71

De heer Michel Colson gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat verwijst naar de ordonnantie van 10 juli 2007 betreffende de bestemming van een gedeelte van de gewestelijke grondreserves voor bepaalde uitrustingen. Die ordonnantie is nooit toegepast.

Stemming

Amendement nr. 71 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

De heer Mohamed Daïf stelt een meer algemene vraag inzake artikel 41 : waar is voorzien in de sancties voor de OVM's die hun beheersovereenkomst of een van de wetsbepalingen niet naleven ?

De staatssecretaris antwoordt dat een bepaald artikel stelt dat de BGHM een sanctie oplegt aan een OVM die de beheersovereenkomst niet naleeft.

Stemming

Het ontworpen artikel 41 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 42

Amendement nr. 164

De heer Vincent De Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat beoogt te verduidelijken dat het onder andere via publiek-private partnerschappen de bedoeling is akkoorden te sluiten met derden.

Le Secrétaire d'Etat ne voit pas l'intérêt de rajouter cette précision. Les partenariats public/privé sont déjà prévus. Il ne faut pas les souligner dans cet article.

Votes

L'amendement n° 164 est rejeté par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'article 42 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 43 en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 43 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 44 en projet

Amendement n° 108

Le Secrétaire d'Etat explique que c'est à cet article-ci qu'il a déposé un amendement aux missions du contrat de gestion, en faveur des personnes handicapées. Le secrétaire d'Etat souligne que dans le contrat de gestion de cette année, il a bien été pris en compte des considérations concernant les personnes handicapées.

Votes

L'amendement n° 108 est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

L'article 44 en projet, tel qu'amendé, est approuvé par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 45 et 46 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 45 et 46 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

De staatssecretaris ziet het nut van die verduidelijking niet. Er is al voorzien in publiek-private partnerschappen. Dat moet niet onderstreept worden in dit artikel.

Stemmingen

Amendement nr. 164 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2 bij 2 onthoudingen.

Het ontworpen artikel 42 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 43

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Het ontworpen artikel 43 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 44

Amendement nr. 108

De staatssecretaris zegt dat hij op dit artikel een amendement heeft ingediend inzake de opdrachten van de beheersovereenkomst, ten gunste van de personen met een handicap. De staatssecretaris benadrukt dat in de beheersovereenkomst van dit jaar wel degelijk rekening is gehouden met de beschouwingen betreffende de personen met een handicap.

Stemmingen

Amendement nr. 108 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Het ontworpen artikel 44, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 45 en 46

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 45 en 46 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Article 47 en projet**Amendement n° 165*

M. Vincent De Wolf présente et justifie son amendement visant à ajouter un § 3 permettant que les contrats de gestion conclus avec les SISP soient communiqués pour information au parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Secrétaire d'Etat assure qu'il est favorable à la transparence : il est d'ailleurs déjà venu dans cette commission présenter le contrat de gestion de niveau 1 avec la SLRB. Mais il faut que la SLRB puisse conserver cette autonomie, son indépendance. C'est d'ailleurs voulu par l'institut des comptes nationaux. Les contrats de gestion de niveau 2, entre la SLRB et chacune des SISP, sont disponibles sur le site de la SLRB. C'est pourquoi le Secrétaire d'Etat propose de ne pas retenir cet amendement.

Votes

L'amendement n° 165 est rejeté par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'article 47 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

*Article 48 en projet**Amendement n° 166*

M. Vincent De Wolf présente et justifie son amendement.

Le Secrétaire d'Etat ne soutient pas cet amendement, car il est nécessaire de respecter l'autonomie qui existe entre la SLRB et les SISP.

Votes

L'amendement n° 166 est rejeté par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'article 48 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 49 à 59 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

*Ontworpen artikel 47**Amendement nr. 165*

De heer Vincent De Wolf geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendement, dat ertoe strekt een § 3 in te voegen teneinde de met de OVM's gesloten beheersovereenkomsten ter informatie aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement te bezorgen.

De staatssecretaris verzekert dat hij voorstander is van transparantie. Hij is trouwens reeds in deze commissie het beheerscontract van niveau 1 met de BGHM komen toelichten. Maar de BGHM moet deze autonomie en haar onafhankelijkheid kunnen behouden. Dat wordt trouwens gewenst door het Instituut voor de Nationale Rekeningen. De beheerscontracten van niveau 2 tussen de BGHM en elk van de OVM's zijn beschikbaar op de site van de BGHM. Daarom wenst de staatssecretaris dit amendement niet goed te keuren.

Stemmingen

Amendement nr. 165 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Het ontworpen artikel 47 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 48**Amendement nr. 166*

De heer Vincent De Wolf geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendement.

De staatssecretaris is het niet eens met dit amendement omdat de autonomie tussen de BGHM en de OVM's gerespecteerd moet worden.

Stemmingen

Amendement nr. 166 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Het ontworpen artikel 48 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

De ontworpen artikelen 49 tot 59

Deze artikelen lokken geen opmerkingen uit.

Votes

Les articles 49 à 59 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 60 à 66 en projet

M. Mohamed Daïf demande au Secrétaire d'Etat s'il est possible de joindre au rapport un résumé des missions du délégué social.

Le Secrétaire d'Etat renvoie aux statuts du SASLS ⁽⁶⁾, Service d'accompagnement aux locataires sociaux. Une convention est signée avec chaque SISF. Un rapport détaillé pourra être demandé à la SLRB à l'occasion d'une question écrite du député.

Votes

Les articles 60 à 66 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

*Article 67 en projet**Amendement n° 181*

Le Secrétaire d'Etat explique que cet amendement vise à préciser les intentions du gouvernement. Il introduit notamment le logement modéré et le logement moyen dans les missions des SISF, mais de manière prudente car il y a une balise de 20 % de logements construits sur des terrains vierges mais aussi dans le cadre d'une rénovation qui ajoute des logements supplémentaires. L'objectif est donc que ce pourcentage de 20 % porte sur le solde positif du patrimoine d'une SISF. Tout ceci s'inscrit dans un autre plafond, qui est un plafond de 10 % de l'ensemble des logements gérés par la société.

Il s'agit d'une évolution importante dans les missions des SISF. Le présent amendement vise à clarifier cette double balise mise à la gestion des logements modérés et moyens.

Le président demande ce que signifient les termes « logements construits ». S'agit-il de logements neufs ?

Le Secrétaire d'Etat précise que ce sont soit des logements neufs, soit des logements nouvellement rénovés. L'important, c'est qu'il s'agit de logements supplémentaires.

(6) Ce document est disponible au greffe pour consultation, ou peut être téléchargé sur le site du Parlement : http://www.parlbruparl.irisnet.be/annexes/Statuts_SASLS_FR.pdf.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 49 tot 59 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

De ontworpen artikelen 60 tot 66

De heer Mohamed Daïf vraagt de staatssecretaris om bij het verslag een samenvatting te voegen van de opdrachten van de sociaal afgevaardigde.

De staatssecretaris verwijst naar de statuten van de DMBSH ⁽⁶⁾, de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders. Er wordt een overeenkomst ondertekend met elke OVM. Een gedetailleerd verslag kan aangevraagd worden bij de BGHM bij een schriftelijke vraag van het parlementslid.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 60 tot 66 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 67**Amendement nr. 181*

De staatssecretaris legt uit dat dit amendement ertoe strekt de intenties van de regering te preciseren. Het breidt inzonderheid de opdrachten van de OVM's uit met de bescheiden woningen en de middelgrote woningen, maar op een voorzichtige manier want er wordt een percentage van 20 % gehanteerd van woningen gebouwd op nog niet aangesneden terreinen, maar ook in het kader van een renovatie die extra woningen toevoegt. De doelstelling is dus dat dit percentage van 20 % betrekking heeft op het positieve saldo van het patrimonium van een OVM. Dit alles past in een ander maximum, dat van 10 % van alle woningen die door de maatschappij beheerd worden.

Het gaat om een belangrijke evolutie in de opdrachten van de OVM's. Dit amendement strekt ertoe om dit dubbele ijkpunt in het beheer van de bescheiden en middelgrote woningen te verduidelijken.

De voorzitter vraagt wat verstaan wordt onder de woorden « gebouwde woningen ». Gaat het over nieuwe woningen ?

De staatssecretaris preciseert dat het ofwel over nieuwe woningen gaat ofwel over pas vernieuwde woningen. Het belangrijkste is dat het om extra woningen gaat.

(6) Dit document ligt ter inzage op de griffie of kan gedownload worden op de site van het Parlement : http://www.parlbruparl.irisnet.be/annexes/Statut_SASLS_NL.pdf.

M. Mohamed Daïf rappelle que le groupe PS est favorable à ce que les SISP gèrent en priorité du logement social. On va ici introduire du logement moyen dans les missions des SISP. Le député demande au gouvernement de veiller à ce qu'il n'y ait pas de dérapage. Il craint qu'on aggrave la situation en introduisant le loup dans la bergerie. Il faut que le gouvernement reste prudent.

Le Secrétaire d'Etat comprend les préoccupations de M. Daïf. Les communes et les SISP doivent continuer à construire du logement social. Le plafond de 10 % de logements modérés et moyens par société est motivé par deux préoccupations : d'une part apporter davantage de mixité sociale et, d'autre part, introduire des mécanismes qui permettront de faire glisser des logements sociaux vers des logements moyens dans le cadre du « *phasing out* » du bail à durée déterminée.

M. Michel Colson avait compris que le logement moyen ne concernait que les nouveaux logements. Comment serait-il possible de faire passer des gens d'un logement social à un logement moyen tout en restant dans le même logement ?

Le Secrétaire d'Etat précise qu'aujourd'hui, on construit dans le cadre du plan logement, deux tiers de logements sociaux et un tiers de logements moyens. Sur un même site, on construit du logement social et moyen. Or, ce sont les mêmes types de logements. Dans l'avenir, des locataires pourront passer d'un régime à l'autre, quand ils sortiront du bail à durée déterminée.

Vote

L'amendement n° 181 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Amendement n° 72

M. Michel Colson présente et justifie son amendement visant à réserver les logements adaptés aux personnes handicapées.

Le Secrétaire d'Etat renvoie à l'article 44 en projet, qui vient d'être voté et qui prévoit des objectifs pour le contrat de gestion. Lors de la prochaine législature, on pourra toujours adapter ces critères. Mais introduire les critères aujourd'hui dans le Code ne permet pas de se donner la souplesse voulue. C'est pourquoi le Secrétaire d'Etat propose de ne pas retenir cet amendement.

Vote

L'amendement n° 72 est rejeté par 10 voix contre 4.

De heer Mohamed Daïf herinnert eraan dat de PS-fractie er voorstander van is dat de OVM's prioriteit geven aan het beheer van sociale woningen. Hier voegt men middelgrote woningen toe aan de opdrachten van de OVM's. De volksvertegenwoordiger vraagt de regering erop toe te zien dat er geen ontsporingen zijn. Hij vreest dat de situatie erger gemaakt wordt door de wolf in de schaapsstal binnen te leiden. De regering moet alert blijven.

De staatssecretaris begrijpt de verzuchtingen van de heer Daïf. De gemeenten en de OVM's moeten sociale woningen blijven bouwen. Het maximum van 10 % bescheiden woningen en middelgrote woningen per maatschappij wordt ingegeven door twee elementen : enerzijds zorgen voor een betere sociale gemengdheid en anderzijds regelingen invoeren die de sociale woningen laten evolueren naar middelgrote woningen in het kader van de « *phasing out* » van de huurovereenkomst van bepaalde duur.

De heer Michel Colson heeft begrepen dat « middelgrote woningen » enkel betrekking heeft op nieuwe woningen. Hoe wordt het mogelijk om mensen te doen overstappen van een sociale woning naar een middelgrote woning als men in dezelfde woning blijft ?

De staatssecretaris preciseert dat men vandaag, in het kader van het huisvestingsplan, twee derde sociale woningen en een derde middelgrote woningen bouwt. Op eenzelfde site bouwt men sociale woningen en middelgrote woningen. Het gaat echter over dezelfde soorten woningen. In de toekomst zullen de huurders van het ene stelsel in het andere kunnen stappen, wanneer zij op het einde gekomen zijn van een huurovereenkomst van bepaalde duur.

Stemming

Amendement nr. 181 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Amendement nr. 72

De heer Michel Colson geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendement, dat ertoe strekt om aangepaste woningen voor te behouden voor mensen met een handicap.

De staatssecretaris verwijst naar het ontworpen artikel 44 dat zopas goedgekeurd is en dat doelstellingen oplegt voor het beheerscontract. Tijdens de volgende zittingsperiode zal men deze criteria kunnen aanpassen. Vandaag criteria in de code opnemen leidt evenwel niet tot de gewenste flexibiliteit. Daarom stelt de staatssecretaris voor om dit amendement niet goed te keuren.

Stemming

Amendement nr. 72 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Amendement n° 170

M. Vincent De Wolf revient sur la discussion concernant l'introduction du logement modéré et du logement moyen, avec la double clé : il est prévu que dans des circonstances particulières, le gouvernement puisse relever le premier seuil jusqu'à 40 %. C'est pourquoi cet amendement prévoit très logiquement de porter le deuxième seuil, toujours dans ces circonstances particulières, de 10 % à 20 %.

Le Secrétaire d'Etat répond que cette ouverture du logement moyen dans le logement social n'est pas simple. Le gouvernement s'est mis d'accord sur un consensus, qui a été présenté dans l'amendement n° 181. C'est pourquoi le Secrétaire d'Etat ne soutiendra cet amendement.

Vote

L'amendement n° 170 est rejeté par 10 voix contre 4.

M. Vincent De Wolf demande, dans le cadre de la discussion sur le maintien du nombre de mètres carrés de logement, ce qui va se passer pour un pouvoir public comme la commune d'Etterbeek, qui va construire du logement dont une partie sera vendue en droits de superficie : comment comprendre cette clause des mètres carrés lorsqu'on accorde un droit de superficie ?

Le Secrétaire d'Etat souhaite ne pas improviser sur un sujet aussi technique. Il propose que M. De Wolf l'interpelle à ce sujet dans les prochaines semaines.

M. Mohamed Ouriaghli souhaite davantage de précisions sur le 8° et le 10° de l'article 67 : au 8°, on parle de convention d'occupation précaire qui nécessite un accompagnement social : qu'en est-il ? Est-ce un accompagnement par une société agréée ? Au 10°, on parle d'une stratégie foncière : le député souhaite quelques précisions.

Le Secrétaire d'Etat répond, pour ce qui concerne les conventions d'occupation précaire, qu'il s'agit bien d'associations agréées qui procèdent de manière externe à l'accompagnement social. Aujourd'hui, c'est la FEBUL qui s'en charge. L'avantage est de ne pas alourdir le travail de la SISP. Le gouvernement a mené une opération-pilote pour permettre l'occupation temporaire mais encadrée de logements vides. La balise, c'est qu'il faut que ces logements s'inscrivent dans un programme de rénovation, afin que le provisoire ne perdure pas. L'objectif des sociétés est de conserver leur patrimoine, en le rénovant. Mais comme les délais des programmes de rénovation sont très longs, on prévoit une occupation précaire encadrée. Cette occupation, faut-il le rappeler, ne donne droit en aucun cas à une priorité pour l'accès au logement social.

Amendement nr. 170

De heer Vincent De Wolf komt terug op de bespreking over de invoering van bescheiden woningen en middelgrote woningen, met de dubbele sleutel : er wordt bepaald dat in bijzondere omstandigheden de regering de eerste grens tot 40 % kan verhogen. Daarom bepaalt dit amendement logischerwijze dat de tweede grens, nog altijd in deze bijzondere omstandigheden, verhoogd wordt van 10 tot 20 %.

De staatssecretaris antwoordt dat de plaats van de middelgrote woningen in de sociale huisvesting niet eenvoudig is. De regering heeft een akkoord bereikt over een consensus die voorgesteld geweest is in amendement nr. 181. De staatssecretaris zal dit amendement dan ook niet steunen.

Stemming

Amendement nr. 170 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

De heer Vincent De Wolf vraagt, in het kader van de bespreking over het behoud van het aantal m² woning, wat er zal gebeuren ingeval een overheid, zoals de gemeente Etterbeek, een woning zal bouwen waarvan een deel als opstalrechten verkocht zal worden : hoe moet men deze clausule van m² begrijpen wanneer men een opstalrecht toekent ?

De staatssecretaris wenst niet te improviseren over een zo technische kwestie en stelt voor dat de heer De Wolf hem daarover interpelleert tijdens de komende weken.

De heer Mohamed Ouriaghli wenst meer details over het 8° en 10° van artikel 67 : in het 8° heeft men het over een overeenkomst voor tijdelijke bewoning die sociale begeleiding vereist : quid ? Gaat het over begeleiding door een erkende maatschappij ? In het 10° wordt gesproken over een grondstrategie : de volksvertegenwoordiger wenst daar meer details over te horen.

De staatssecretaris antwoordt dat, wat de overeenkomsten voor tijdelijke woning betreft, het wel degelijk gaat over erkende verenigingen die via externe weg instaan voor sociale begeleiding. Vandaag wordt de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen daarmee belast. Het voordeel is dat de OVM's geen extra werk krijgen. De regering heeft een proefproject opgezet met het oog op de tijdelijke, maar begeleide bewoning van leegstaande woningen. Voorwaarde is wel dat deze woningen deel uitmaken van een renovatieprogramma, om te voorkomen dat het tijdelijke niet blijft duren. De doelstellingen van de maatschappijen is hun patrimonium te behouden door het te renoveren. Aangezien de termijnen voor de renovatieprogramma's zeer lang zijn, wordt voorzien in begeleide tijdelijke bewoning. Die bewoning geeft in geen geval recht op voorrang voor de toegang tot een sociale woning.

Concernant le 10°, le Secrétaire d'Etat rappelle que chacune des sociétés a pour mission de gérer son patrimoine en bon père de famille, et notamment de faire des extensions de son patrimoine. C'est dans cette perspective qu'on a procédé à des remembrements de SISP.

Vote

L'article 67 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 68 et 69 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 68 et 69 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Article 70 en projet

Amendement n° 171

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, s'inscrivant dans la logique de ceux adoptés jusqu'à présent, et qui vise à ce que, lorsque le délai est dépassé, l'autorisation puisse être réputée octroyée.

Le Secrétaire d'Etat répond que lorsqu'il s'agit des rapports entre les administrés et l'administration, il est nécessaire de trancher en faveur de l'administré en cas de dépassement de délai. Ici, on se retrouve dans une relation entre la SLRB et une SISP, ce qui n'est pas la même chose. Il appartient à l'administration de respecter les délais qui lui sont impartis.

M. Vincent De Wolf ne comprend pas ce genre de distinction, ce n'est pas logique.

Vote

L'amendement n° 171 est rejeté par 10 voix contre 4.

Amendement n° 172

M. Vincent De Wolf signale que cet amendement procède de la même intention que le précédent.

Inzake het 10°, herinnert de staatssecretaris eraan dat elke maatschappij tot opdracht heeft zijn patrimonium als goede huisvader te beheren, en met name uitbreidingen van dat patrimonium te bewerkstelligen. Het is met dat doel voor ogen dat men is overgegaan tot herverkaveling van de OVM's.

Stemming

Het ontworpen artikel 67, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 68 en 69

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 68 en 69 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 70

Amendement nr. 171

De heer Vincent de Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat past in de logica van de tot nog toe aangenomen amendementen en ertoe strekt dat, wanneer de termijn overschreden is, de toelating als verleend wordt beschouwd.

De staatssecretaris antwoordt dat, wanneer het gaat over betrekkingen tussen de burgers en het bestuur, het nodig is ten voordele van de burger te beslissen in geval van overschrijding van de termijn. Hier gaat het over betrekkingen tussen de BGHM en een OVM, wat niet hetzelfde is. Het bestuur moet de opgelegde termijnen naleven.

De heer Vincent de Wolf begrijpt dat soort onderscheid niet. Dat is niet logisch.

Stemming

Amendement nr. 171 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 172

De heer Vincent de Wolf merkt op dit amendement vertrekt van dezelfde intentie als het vorige.

Le Secrétaire d'Etat fait observer que dans les deux cas, les impacts budgétaires sont considérables. C'est la raison pour laquelle il faut rester très prudent et ne pas retenir cet amendement.

Votes

L'amendement n° 172 est rejeté par 10 voix contre 4.

L'article 70 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 71 à 75 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 71 à 75 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Article 76 en projet

Amendements n^{os} 123 et 124

Le Secrétaire d'Etat explique que ces amendements ont été déposés afin d'éviter le principe de la confirmation tacite de la décision de l'administration lorsqu'il n'est pas statué sur le recours dans les délais.

Votes

Les amendements n^{os} 123 et 124 sont adoptés à l'unanimité des 14 membres présents.

L'article 76 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 77 en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 77 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

De staatssecretaris merkt op dat in beide gevallen de budgettaire gevolgen aanzienlijk zijn. Om die reden is uiterste voorzichtigheid geboden en mag dit amendement niet aangehouden worden.

Stemmingen

Amendement nr. 172 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Het ontworpen artikel 70 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 71 tot 75

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 71 tot 75 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 76

Amendementen nrs 123 en 124

De staatssecretaris licht toe dat deze amendementen werden ingediend ter voorkoming van het principe van de stilzwijgende bevestiging van de beslissing van het bestuur als niet binnen de termijnen uitspraak wordt gedaan over het beroep.

Stemmingen

De amendementen nrs 123 en 124 worden aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Het ontworpen artikel 76, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen

Ontworpen artikel 77

Dit artikel lukt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Het ontworpen artikel 77 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Article 78 en projet**Amendement n° 167*

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, visant à supprimer le caractère potestatif de cette disposition.

Le Secrétaire d'Etat explique que ce texte existait déjà dans le Code originel. Il faut essayer, dans la mesure du possible, de ne pas modifier les textes qui ne le nécessitent pas. Mais dans le cas précis de cet amendement, le secrétaire d'Etat n'a aucune difficulté à l'accepter.

M. Alain Maron confirme que, dans la mesure où la SLRB constate elle-même les manquements, il est logique qu'elle ordonne.

Vote

L'amendement n° 167 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Amendement n° 57

M. Michel Colson estime qu'il s'agit du même débat sur la question du dépassement du délai.

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il s'agit de la relation entre deux administrations : il ne doit pas être touché au texte.

Vote

L'amendement n° 57 est rejeté par 10 voix contre 4.

Amendement n° 168

M. Vincent De Wolf explique que cet amendement s'inscrit dans la même logique que celle de l'amendement n° 167 : la SLRB doit imposer, il faut enlever le terme « peut ».

M. Alain Maron estime que c'est un peu différent : le mot « peut » permet de laisser le choix entre les trois branches de l'alternative : 1°, 2° ou 3°.

M. Vincent De Wolf fait remarquer qu'en l'état, la SLRB pourrait aussi très bien ne rien faire.

M. Mohamed Daïf estime également qu'il faut supprimer le mot « peut ».

*Ontworpen artikel 78**Amendement 167*

De heer Vincent de Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van het amendement, dat ertoe strekt de potestatieve aard van deze bepaling te doen vervallen.

De staatssecretaris legt uit dat deze tekst al bestond in de originele code. In de mate van het mogelijke moet gepoogd worden geen wijzigingen aan te brengen aan teksten als dat niet nodig is. De staatssecretaris wil dit amendement evenwel toch aanvaarden.

De heer Alain Maron bevestigt dat het logisch is dat de BGHM een en ander gelast, aangezien zijzelf de tekortkomingen vaststelt.

Stemmingen

Amendement nr. 167 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Amendement nr. 57

De heer Michel Colson vindt dat het debat hetzelfde is als over de kwestie van de overschrijding van de termijn.

De staatssecretaris licht toe dat het gaat over de relatie tussen twee besturen : er mag niet geraakt worden aan de tekst.

Stemmingen

Amendement nr. 57 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 168

De heer Vincent De Wolf licht toe dat dit amendement past in dezelfde logica als die van amendement nr. 167 : de BGHM « moet » opleggen, de term « kan » moet weg.

De heer Alain Maron zegt dat het woord « kan » de mogelijkheid biedt de keuze te laten tussen de drie alternatieven : 1°, 2° of 3°.

De heer Vincent De Wolf doet opmerken dat, in de huidige toestand, de BGHM heel goed niets kan doen.

De heer Mohamed Daïf vindt eveneens dat het woord « kan » moet verwijderd worden.

M. Michel Colson propose de rajouter le mot « soit » à chaque branche de l'alternative.

M. Pierre Migisha demande si en mettant le mot « soit », on ne peut pas laisser entendre que les conditions sont cumulatives. Et que si une des propositions est appliquée, elle l'est à l'exclusion des deux autres.

Le Secrétaire d'Etat répond affirmativement.

M. Vincent De Wolf dépose l'amendement n° 184, remplaçant l'amendement n° 168 qu'il retire.

Votes

L'amendement n° 184 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

L'article 78 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 79 à 82 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 79 à 82 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Article 83 en projet

Amendement n° 87

Le Secrétaire d'Etat explique que cet amendement fait suite à la discussion qui a eu lieu dans les définitions : on remplace le mot « Ministre » par le mot « Gouvernement » : le gouvernement pourra toujours déléguer sa compétence au ministre.

Votes

L'amendement n° 87 ainsi que l'article 83 en projet, tel qu'amendé, sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 84 à 90 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

De heer Michel Colson stelt voor het woord « ofwel » toe te voegen bij elk onderdeel van het alternatief.

De heer Pierre Migisha vraagt of het toevoegen van het woord « ofwel » niet zou doen denken dat de voorwaarden cumulatief zijn. Als één van de voorstellen wordt toegepast, is het wel met uitsluiting van de twee andere.

De staatssecretaris antwoordt bevestigend.

De heer Vincent De Wolf dient amendement nr. 184 in, ter vervanging van amendement nr. 168, dat hij intrekt.

Stemmingen

Amendement nr. 184 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Het ontworpen artikel 78, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 79 tot 82

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 79 tot 82 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 83

Amendement nr. 87

De staatssecretaris licht toe dat dit amendement voortvloeit uit de discussie over de definities : het woord « Minister » werd vervangen door het woord « Regering » : de regering kan altijd zijn bevoegdheid delegeren aan de minister.

Stemmingen

Amendement nr. 87, alsook het ontworpen artikel 83, aldus geamendeerd, worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 84 tot 90

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Votes

Les articles 84 à 90 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

*Article 91 en projet**Amendement n° 182*

Le Secrétaire d'Etat présente et justifie cet amendement technique.

Votes

L'amendement n° 182, ainsi que l'article 91 en projet, tel qu'amendé, sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 92 à 96 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 92 à 96 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

*Article 97 en projet**Amendements n^{os} 33 et 34*

M. Mohamed Daïf présente et justifie ces amendements permettant au parlement de soumettre pour information les propositions d'ordonnance ayant trait au logement ou à la rénovation urbaine, à la sagacité du Conseil consultatif du Logement.

Votes

Les amendements n^{os} 33 et 34 sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

L'article 97 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 98 et 99 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 84 tot 90 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 91**Amendement nr. 182*

De staatssecretaris stelt dit technisch amendement voor en verantwoordt het.

Stemmingen

Amendement nr. 182, alsook het ontworpen artikel 91, aldus geamendeerd, worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 92 tot 96

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 92 tot 96 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 97**Amendementen nrs 33 en 34*

De heer Mohamed Daïf gaat over tot voorstelling en verantwoording van deze amendementen, die het Parlement de mogelijkheid bieden de voorstellen van ordonnantie met betrekking tot huisvesting of stadsvernieuwing ter informatie voor te leggen aan de Adviesraad voor Huisvesting.

Stemmingen

Amendement nr. 33 en 34 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Het ontworpen artikel 97, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 98 en 99

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Votes

Les articles 98 et 99 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

*Article 100 en projet**Amendement n° 88*

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il s'agit ici d'une clarification par rapport au texte existant : la communication de l'avis porte sur les avis demandés par le gouvernement, pas sur les avis d'initiative.

Votes

L'amendement n° 88 ainsi que l'article 100 en projet, tel qu'amendé, sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 101 à 107 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 101 à 107 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

*Article 108 en projet**Amendement n° 89*

Le Secrétaire d'Etat présente et justifie cet amendement technique.

Votes

L'amendement n° 89 ainsi que l'article 108 en projet, tel qu'amendé, sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 109 à 113 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 109 à 113 en projet sont adoptés par 11 voix et 4 abstentions.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 98 en 99 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 100**Amendement nr. 88*

De staatssecretaris licht toe dat het hier gaat over een verduidelijking van de bestaande tekst : de mededeling van adviezen slaat op de adviezen die gevraagd werden door de regering, niet op de adviezen op eigen initiatief.

Stemmingen

Amendement nr. 88, alsook het ontworpen artikel 100, aldus geamendeerd, worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 101 tot 107

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 101 tot 107 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 108**Amendement nr. 89*

De staatssecretaris stelt dit technisch amendement voor en verantwoordt het.

Stemmingen

Amendement nr. 89, alsook het ontworpen artikel 108, aldus geamendeerd, worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 109 tot 113

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 109 tot 113 worden aangenomen met 11 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Article 114 en projet**Amendement n° 109*

Le Secrétaire d'Etat explique que cet amendement vise un objectif d'accessibilité aux personnes handicapées. A l'instar de l'amendement n° 108 qui introduisait un nouveau point dans le contrat de gestion de la SLRB, on se trouve ici dans le contrat de gestion avec le Fonds du Logement.

Votes

L'amendement n° 109 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'article 114 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 11 voix et 4 abstentions.

*Article 115 en projet**Amendement n° 90*

Le Secrétaire d'Etat présente et justifie cet amendement technique.

Votes

L'amendement n° 90, ainsi que l'article 115 en projet, tel qu'amendé, sont adoptés par 11 voix et 4 abstentions.

Article 116 en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 116 en projet est adopté par 11 voix et 4 abstentions.

*Article 117 en projet**Amendements n^{os} 91 et 92*

Le Secrétaire d'Etat présente et justifie ces deux amendements techniques.

*Ontworpen artikel 114**Amendement nr. 109*

De staatssecretaris licht toe dat dit amendement betrekking heeft op de doelstelling inzake toegankelijkheid voor personen met een handicap. Naar het voorbeeld van amendement nr. 108, dat een nieuw punt invoerde in de beheersovereenkomst van de BGHM, gaat het hier over de beheersovereenkomst met het Woningfonds.

Stemmingen

Amendement nr. 109 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Het ontworpen artikel 114, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 115**Amendement nr. 90*

De staatssecretaris stelt dit technisch amendement voor en verantwoordt het.

Stemmingen

Amendement nr. 90, alsook het ontworpen artikel 115, aldus geamendeerd, worden aangenomen met 11 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 116

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Het ontworpen artikel 116 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 117**Amendementen nrs 91 en 92*

De staatssecretaris stelt deze technische amendementen voor en verantwoordt ze.

Votes

Les amendement n^{os} 91 et 92, ainsi que l'article 117 en projet, tel qu'amendé, sont adoptés par 11 voix et 4 abstentions.

Articles 118 et 119 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 118 et 119 en projet sont adoptés par 11 voix et 4 abstentions.

*Article 120 en projet**Amendement n^o 35*

M. Pierre Migisha présente et justifie cet amendement visant à mettre les points 3 et 4 au pluriel, afin de permettre au gouvernement de pouvoir établir plusieurs sortes de contrats types de bail en fonction des types d'habitat possibles.

Votes

L'amendement n^o 35 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

L'article 120 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 11 voix et 4 abstentions.

Articles 121 à 123 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 121 à 123 en projet sont adoptés par 11 voix et 4 abstentions.

*Article 124 en projet**Amendement n^o 173*

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement visant à supprimer le 8^o, qui renvoie aux articles 24 à 33. En effet, tous les principes s'appliquant aux logements communaux devraient s'appliquer également aux AIS. Or

Stemmingen

De amendementen nrs 91 en 92, alsook het ontworpen artikel 117, aldus geamendeerd, worden aangenomen met 11 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 118 en 119

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 118 en 119 worden aangenomen met 11 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 120**Amendement nr. 35*

De heer Pierre Migisha gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat beoogt het 3^o en 4^o in het meervoud te zetten, om de regering de mogelijkheid te bieden verscheiden soorten standaardhuurovereenkomsten op te stellen naargelang de mogelijke woontypes.

Stemmingen

Amendement nr. 35 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Het ontworpen artikel 120, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 121 tot 123

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 121 tot 123 worden aangenomen met 11 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 124**Amendement nr. 173*

De heer Vincent De Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat verwijst naar de artikel 24 tot 33. Alle principes die van toepassing zijn voor de gemeentelijke woningen zouden immers ook moeten

l'article 24 dit clairement que ce chapitre ne s'applique pas aux AIS. Qu'en est-il ?

M. Mohamed Daïf se demande pourquoi le gouvernement n'applique pas le principe des commissions d'attribution aux AIS ?

Le Secrétaire d'Etat répond que les AIS ont un statut privé, on n'est donc pas dans le même registre qu'un pouvoir public.

Vote

L'amendement n° 173 est rejeté par 10 voix contre 5.

M. Michel Colson demande une explication par rapport au 4° du § 1^{er} : qu'est-ce qu'un « gestionnaire diplômé » ? Est-ce qu'un travailleur social, par exemple, peut être considéré comme tel ?

Le Secrétaire d'Etat explique que cette notion de gestionnaire diplômé renvoie à une législation fédérale, et en particulier à l'arrêté royal du 21 octobre 1998 portant exécution du chapitre 1^{er} du titre II de la loi programme du 10 février 1998 pour la promotion de l'entreprise indépendante. Il s'agit de faire la preuve, par un diplôme ou une expérience professionnelle, qu'on est un gestionnaire compétent. Par ailleurs, dans les mesures transitoires, il est prévu que cette mesure n'entrera en vigueur qu'au 1^{er} janvier 2016, afin que les AIS se préparent à ce changement.

M. Michel Colson rappelle que ce secteur est unanimement salué pour son efficacité. Il est normal que le secrétaire d'Etat cherche à le professionnaliser. Mais il exprime la crainte qu'on multiplie les contraintes pour les AIS et qu'on finisse par les vider de leur substance. Il faut leur conserver une certaine souplesse.

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il a dû intervenir à deux ou trois reprises pour que quelques AIS mal gérées ne jettent pas l'opprobre sur l'ensemble du secteur. Avoir des AIS bien gérées ne peut que faire du bien à l'ensemble du secteur. Quand il y a un directeur qui peut gérer, cela permettra de renforcer le secteur, et cela ne pénalisera en rien l'AIS.

Amendement n° 93

Le Secrétaire d'Etat explique que cet amendement vise à ajouter l'article 24 à la liste des articles exceptés par cette législation. Cet article doit en effet, pour des raisons techniques, ne pas faire l'objet d'un renvoi.

gelden voor de SVK's. Artikel 24 stelt evenwel duidelijk dat dit hoofdstuk niet van toepassing is voor de SVK's. Quid ?

De heer Mohamed Daïf vraagt zich af waarom de regering het principe van de toewijzingscommissies niet toepast voor de SVK's.

De staatssecretaris antwoordt dat de SVK's een privaatsatuut hebben en dus niet behoren tot dezelfde sfeer als een overheid.

Stemming

Amendement nr. 173 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

De heer Michel Colson vraagt uitleg over het 4° van § 1 : wat is een « gediplomeerd beheerder » ? Kan een maatschappelijk werker bijvoorbeeld als dusdanig worden beschouwd ?

De staatssecretaris licht toe dat het begrip gediplomeerd beheerder verwijst naar een federale wetgeving, met name het koninklijk besluit van 21 oktober 1998 tot uitvoering van hoofdstuk 1 van titel II van de programmawet van januari 1998 ter bevordering van zelfstandig ondernemen. Het gaat erom het bewijs te leveren dat men een bekwaam beheerder is aan de hand van een diploma of beroepservaring. In de overgangsmaatregelen is trouwens bepaald dat de maatregel enkel in werking treedt op 1 januari 2016, zodat de SVK's zich kunnen voorbereiden op die wijzigingen.

De heer Michel Colson wijst erop dat deze sector unaniem geloofd wordt voor zijn doeltreffendheid. Het is normaal dat de staatssecretaris poogt de sector te professionnalisieren, maar hij vreest dat de verplichtingen voor de SVK's zo talrijk worden dat ze uiteindelijk inhoudsloos worden. Enige flexibiliteit ter zake moet behouden blijven.

De staatssecretaris licht toe dat hij twee of driemaal heeft moeten optreden om te voorkomen dat enkele slecht beheerde SVK's een schaduw werpen over de hele sector. Goed beheerde SVK's kunnen enkel ten goede komen aan de hele sector. Met een directeur die in staat is om te beheren, kan de sector versterkt worden, en dat benadeelt de SVK's zeker niet.

Amendement nr. 93

De staatssecretaris licht toe dat dit amendement beoogt artikel 24 toe te voegen aan de lijst artikelen die uitgezonderd worden van deze wetgeving. Om technische redenen mag immers geen verwijzing naar artikel mogelijk zijn.

Votes

L'amendement n° 93 est adopté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

Amendement n° 183

M. Vincent De Wolf signale que puisqu'on a rejeté son amendement n° 173, il souhaite malgré tout déposer cet amendement qui consiste à ajouter à la liste des articles exceptés, l'article 27, § 1^{er}, troisième alinéa. C'est fort important, car ce qui ennuie le groupe MR, c'est le montant minimal des revenus : si on ne permet pas aux AIS de pouvoir prendre des locataires qui ont un peu plus de revenus, on risque d'avoir des candidats qui arrivent en tête du registre d'attribution et qui n'ont pas les moyens de payer les loyers proposés.

Le Secrétaire d'Etat exprime son désaccord par rapport aux propos de M. De Wolf : la Région subsidie de toute façon le différentiel de loyer. Il s'agit d'argent public avec des loyers plafonnés.

M. Vincent De Wolf estime que si on attribue des logements à des demandeurs qui ont des difficultés à payer leur loyer, ce sont les AIS qui seront mises devant des problèmes financiers.

Le Secrétaire d'Etat répond que c'est la Région qui va éponger cette dette, car c'est de l'argent public. Il faut rappeler que le différentiel est subsidié entièrement par la Région.

M. Alain Maron fait observer que le MR a toujours défendu le principe d'une allocation-loyer. Or, le mécanisme mis en place ici est précisément une allocation-loyer, avec en plus un loyer plafonné. Il s'agit bien d'une politique publique, on ne va quand même pas y mettre des seuils d'accès.

Le Secrétaire d'Etat admet que cela peut coûter cher. Mais on se trouve ici clairement dans une politique sociale. C'est normal que cela coûte cher.

M. Vincent De Wolf déclare être parfaitement au courant que le gouvernement intervient dans la différence entre le loyer plafonné payé au propriétaire et le loyer payé par le locataire. Mais rien n'est prévu si le locataire ne sait pas payer. Certes, les frais de procédure sont également subsidiés, mais avec une enveloppe fermée, c'est autant de logements en moins que l'AIS pourra prendre en gestion.

Le Secrétaire d'Etat estime bizarre qu'on s'étonne que la Région mène réellement une politique sociale. Il est tout à fait normal que les AIS mènent une politique sociale. Pour les logements communaux, il y a aussi une allocation-loyer qui existe.

Stemmingen

Amendement nr. 93 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.

Amendement 183

De heer Vincent de Wolf merkt op dat aangezien amendement nr. 173 verworpen werd, hij toch dit amendement wenst in te dienen, dat beoogt artikel 27, § 1, derde lid toe te voegen aan de lijst van de uitgezonderde artikelen. Dat is heel belangrijk, want de MR-fractie stoort zich aan het minimumbedrag van de inkomsten : als het niet mogelijk gemaakt wordt voor SVK's om huurders te kunnen nemen met een wat hoger inkomen, bestaat het gevaar dat de kandidaten bovenaan het toewijzingsregister niet de middelen hebben om de voorgestelde huurprijzen te betalen.

De staatssecretaris gaat niet akkoord met de heer de Wolf : het Gewest subsidieert in ieder geval het verschil met de huurprijs. Het gaat over overheidsgeld met begrensde huurprijzen.

De heer Vincent de Wolf vindt dat, als woningen worden toegewezen aan aanvragers die moeite hebben om hun huur te betalen, de SVK's financiële problemen tegemoet gaan.

De staatssecretaris antwoordt dat het Gewest die schuld gaat aanzuiveren, want dat is overheidsgeld. Er zij op gewezen dat het verschil volledig gesubsidieerd wordt door het Gewest.

De heer Alain Maron merkt op dat de MR altijd het principe van een huurtoelage heeft verdedigd. Hier wordt nu precies een huurtoelage ingesteld, met bovendien een begrensde huurprijs. Het gaat wel degelijk over overheidsbeleid, en men gaat daarvoor toch geen toegangsdrempels opleggen.

De staatssecretaris geeft toe dat dit veel geld kan kosten, maar het gaat hier duidelijk over een sociale maatregel. Het is normaal dat dat veel geld kost.

De heer Vincent De Wolf zegt dat hij heel goed weet dat de regering het verschil betaalt tussen de begrensde huurprijs en de huurprijs die de huurder betaalt aan de eigenaar, maar er is niets voorzien als de huurder kan betalen. Natuurlijk worden de procedurekosten ook gesubsidieerd, maar met een gesloten enveloppe komt dat neer op zoveel woningen minder die de SVK in beheer kan nemen.

De staatssecretaris vindt het vreemd dat men zich verbaast over het feit dat het Gewest werkelijk een sociaal beleid voert. Het is heel normaal dat de SVK's een sociaal beleid voeren. Voor de gemeentewoningen bestaat er ook een huurtoelage.

M. Vincent De Wolf estime que les propos tenus par le Secrétaire d'Etat sont mensongers : l'allocation-loyer n'est pas suffisante pour combler ce déficit. Si, en tirant sur la couverture, il y a moyen de reporter sur la Région les déficits locatifs des communes et des CPAS, l'intervenant demande si le Secrétaire d'Etat a recueilli l'avis du ministre des Finances à cet égard ?

Le Secrétaire d'Etat répond que ce projet a fait l'objet de plusieurs lectures au gouvernement.

M. Vincent De Wolf signale qu'il faut un avis conforme du ministre des Finances.

Le Secrétaire d'Etat veut apaiser la discussion. Les AIS fonctionnent très bien comme mécanisme régional. M. De Wolf est en train d'inventer des problèmes qui n'en sont pas. Il y a une responsabilité des pouvoirs publics de soutenir les Bruxellois qui veulent se loger dignement.

M. Vincent De Wolf estime que les propos tenus par le Secrétaire d'Etat sont démagogiques, car il veut permettre à des personnes d'accéder à des logements qu'elles ne pourront pas se payer. On va droit vers des drames humains.

Votes

L'amendement n° 183 est rejeté par 10 voix contre 4.

L'article 124 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 125 en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 125 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 126 en projet

Amendement n° 180

Le Secrétaire d'Etat présente et justifie cet amendement, émanant du ministre des Finances, qui prévoit des mécanismes en cas de contrainte.

Volgens de heer Vincent de Wolf zijn de uitlatingen van de Staatssecretaris onwaar : de huurtoelage volstaat niet om dat tekort te verhelpen. Als enig trekwerk de mogelijkheid biedt de huurttekorten van de OCMW's en de gemeenten af te wentelen op het Gewest, vraagt de spreker of de staatssecretaris het advies van de minister Financiën ter zake heeft ingewonnen.

De staatssecretaris antwoordt dat dit ontwerp verscheidene lezingen van de regering heeft ondergaan.

De heer Vincent de Wolf merkt op dat conform advies van de minister van Financiën vereist is.

De staatssecretaris wenst de discussie te kalmeren. De SVK's werken heel goed. De heer de Wolf is bezig problemen uit te vinden. De overheden hebben een verantwoordelijkheid om de Brusselaars die een behoorlijke woning willen te steunen.

De heer Vincent de Wolf acht de woorden van de Secretaris demagogisch, want hij wil mensen toegang geven tot woningen die zij zich niet kunnen veroorloven. We stevenen recht op menselijke drama's af.

Stemmingen

Amendement nr. 183 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Het ontworpen artikel 124, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 125

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Het ontworpen artikel 125 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 126

Amendement nr. 180

De staatssecretaris gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat uitgaat van de minister van Financiën en voorziet in mechanismes in geval van dwang.

Votes

L'amendement n° 180, ainsi que l'article 126 en projet, tel qu'amendé, sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 127 à 128bis en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 127 à 128bis en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Amendement n° 73

M. Michel Colson présente et justifie cet amendement, visant à ajouter trois nouveaux articles permettant d'introduire un mécanisme d'allocation-loyer encadrée sur base volontaire.

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il n'y a jamais eu d'effort régional aussi important jusqu'à présent pour la politique du logement. Or il n'y a aujourd'hui pas de consensus pour étendre le mécanisme de l'allocation-loyer. Le gouvernement travaille en ce moment à une extension, dans les budgets existants, d'une allocation-loyer dans les dispositifs publics.

Vote

L'amendement n° 73 est rejeté par 9 voix contre 4 et 1 abstention.

Articles 129 à 155 en projet

M. Mohamed Daïf s'interroge sur ce chapitre relatif aux sociétés de crédit social. C'est une bonne chose d'aider les gens à devenir propriétaires. Mais quelle est la différence entre le dispositif prévu à ces articles et celui du Fonds du Logement ? Par ailleurs, le député souhaite une explication sur les mots « ou la conservation d'un premier logement », au § 1^{er} de l'article 129 : qu'est-ce que cela veut dire ? S'agit-il de rénovation ou de rachat d'un crédit existant ? La Région va-t-elle souscrire au capital de ces sociétés ?

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit d'un article qui n'a pas été modifié. Le Fonds du Logement octroie lui-même des prêts. Ici il s'agit de sociétés privées qui bénéficient d'une garantie régionale visant à obtenir des taux plus inté-

Stemmingen

Amendement nr. 180, als ook het ontworpen artikel 126, aldus geamendeerd, worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 127 tot 128bis

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit

Stemmingen

De artikelen 127 tot 128bis worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Amendement nr. 73

De heer Michel Colson gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat beoogt nieuwe artikelen toe te voegen aan de hand waarvan een systeem van op vrijwillige basis begeleide huurtoelagen kan worden ingevoerd.

De staatssecretaris licht toe dat het Gewest nog nooit een zo aanzienlijke inspanning heeft gedaan voor het huisvestingsbeleid. Thans is er echter geen consensus om het systeem van de huurtoelage uit te breiden. De regering werkt momenteel aan een uitbreiding van een huurtoelage in de overheidsvoorzieningen, met de bestaande budgetten.

Stemming

Amendement 73 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Ontworpen artikelen 129 tot 155

De heer Mohamed Daïf heeft vragen over dit hoofdstuk betreffende de instellingen voor sociaal krediet. Het is een goede zaak de mensen te helpen om eigenaar te worden; waarin verschilt de in deze artikelen geplande voorziening echter van het Woningfonds ? De volksvertegenwoordiger wenst een toelichting over de woorden « of een eerste woning kan behouden » in § 1 van artikel 129. Wat wil dat zeggen ? Gaat het over renovatie of over afkoop van een bestaand krediet ? Gaat het Gewest inschrijven op het kapitaal van die instellingen ?

De staatssecretaris antwoordt dat het gaat over een artikel dat niet gewijzigd werd. Het Woningfonds verstrekt zelf leningen. Hier gaat het over private instellingen die een gewestelijke waarborg genieten teneinde de meest interes-

ressants sur le marché. Le Secrétaire d'Etat invite le député à l'interpeller ultérieurement à ce sujet.

Votes

Les articles 129 à 155 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 156 à 158 en projet

Amendements n^{os} 127 à 132

Le Secrétaire d'Etat présente et justifie ses amendements n^{os} 127 à 129, visant à remplacer la notion de nullité de plein droit par la possibilité d'une action soit en nullité soit en dommages et intérêts, en cas de non-respect des dispositions prévues aux articles précédents.

Pour le reste, le Secrétaire d'Etat renvoie aux justifications écrites de ces amendements.

M. Vincent De Wolf ayant entendu les explications du Secrétaire d'Etat, retire ses amendements n^{os} 130 à 132.

Votes

Les amendements n^{os} 127, 128 et 129 sont adoptés à l'unanimité des 14 membres présents.

Les articles 156, 157 et 158 en projet, tels qu'amendés, sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Article 159 en projet

Amendement n^o 178

Le Secrétaire d'Etat précise qu'il s'agit d'un amendement proposé par le ministre des Finances.

Vote

L'amendement n^o 178 et l'article 159 en projet, tel qu'amendé, sont adoptés 10 voix et 4 abstentions.

Articles 160 à 165 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

sante markttaarieven te krijgen. De staatssecretaris vraagt de volksvertegenwoordigers hem later ter zake te interpellieren.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 129 tot 155 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 156 tot 158

Amendementen nr. 127 tot 132

De staatssecretaris gaat over tot voorstelling en verantwoording van zijn amendementen nrs 127 tot 129, die beogen het begrip nietigheid van rechtswege te vervangen door de mogelijkheid van een vordering tot nietigheid of tot schadevergoeding ingeval de bepalingen van de vorige artikelen niet worden nageleefd.

Voor het overige verwijst de Staatssecretaris naar de schriftelijke verantwoordingen van die amendementen.

De heer Vincent de Wolf trekt zijn amendementen nrs 130 tot 132 in na de toelichtingen van de Staatssecretaris gehoord te hebben.

Stemmingen

De amendementen nrs 127, 128 en 129 worden aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

De artikelen 156, 157 en 158, aldus geamendeerd, worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 159

Amendement nr. 178

De staatssecretaris verduidelijkt dat het gaat over een amendement dat werd voorgesteld door de minister van Financiën.

Stemming

Amendement nr. 178 en het ontworpen artikel 159, aldus geamendeerd, worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 160 tot 165

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Votes

Les articles 160 à 165 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

*Article 166 en projet**Amendement n° 41*

M. Fouad Ahidar présente et justifie son amendement visant à introduire une allocation-loyer pour des ménages inscrits depuis plus de cinq ans sur la liste d'attente pour un logement social.

Le Secrétaire d'Etat donne à M. Ahidar la même réponse que celle donnée à M. Colson pour son amendement n° 73. Mais si des marges existent, le gouvernement fera en sorte de les utiliser à bon escient.

M. Fouad Ahidar trouve dommage que cet amendement soit rejeté. C'était l'occasion ou jamais de l'introduire dans le Code.

Vote

L'amendement n° 41 est rejeté par 9 voix contre 5.

L'article 166 en projet est adopté 9 voix et 5 abstentions.

Articles 167 à 189 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 167 à 189 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

*Article 190 en projet**Amendement n° 179*

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il s'agit d'un amendement proposé par le ministre des Finances.

Vote

L'amendement n° 179 et l'article 190 en projet, tel qu'amendé, sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 160 tot 165 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 166**Amendement nr. 41*

De heer Fouad Ahidar gaat over tot voorstelling en verantwoording van zijn amendement, dat beoogt een huurtoelage in te voeren voor de gezinnen die sedert meer dan vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan.

De staatssecretaris antwoordt hetzelfde aan de heer Ahidar als eerder aan de heer Colson inzake zijn amendement nr. 73. Als er marges bestaan, zal de regering ze weldoordacht gebruiken.

De heer Fouad Ahidar vindt het jammer dat zijn amendement werd verworpen, want het was dé gelegenheid om dat in de Code in te voeren.

Stemmingen

Amendement nr. 41 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

Artikel 166 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 167 tot 189

Deze artikelen loken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 167 tot 189 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 190**Amendement nr. 179*

De staatssecretaris legt uit dat het gaat over een amendement dat werd voorgesteld door de minister van Financiën.

Stemming

Amendement nr. 179 en het ontworpen artikel 190, aldus geamendeerd, worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Articles 191 à 205 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 191 à 205 en projet sont adoptés par 9 voix et 5 abstentions.

*Article 206 en projet**Amendement n° 133*

M. Vincent De Wolf présente et justifie cet amendement, qui fait allusion au décret flamand « Wonen in eigen streek ».

Votes

L'amendement n° 133 est rejeté par 10 voix contre 4.

L'article 206 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Articles 207 à 214 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 207 à 214 en projet sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

Deuxième lecture de l'article 3

En sa réunion du 28 mai 2013, la commission procède à une deuxième lecture de l'article 3.

A cette occasion, la concordance des textes français/néerlandais a été assurée.

Vote

L'article 3, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre 4 et une abstention.

Ontworpen artikelen 191 tot 205

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De ontworpen artikelen 191 tot 205 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 206**Amendement nr. 133*

De heer Vincent De Wolf gaat over tot voorstelling en verantwoording van zijn amendement, dat zinspeelt op het Vlaamse decreet « Wonen in eigen streek ».

Stemmingen

Amendement nr. 133 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Het ontworpen artikel 206 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 207 tot 214

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De artikelen 207 tot 214 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Tweede lezing van artikel 3

Tijdens haar vergadering van 28 mei 2013 gaat de commissie over tot een tweede lezing van artikel 3.

Daarbij werd toegezien op de concordantie van de Franse en de Nederlandse tekst.

Stemming

Artikel 3, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

*Article 4 (nouveau)**Amendement n° 125*

Le secrétaire d'État explique qu'il s'agit d'introduire ici un nouvel article dans l'ordonnance, comportant des dispositions transitoires.

L'article 21 concerne les recours en matière de logement inoccupé, à déposer devant le gouvernement ou le fonctionnaire délégué plutôt qu'au tribunal de première instance.

Les articles 24 à 33 concernent l'attribution de logements communaux : ces articles entreront en vigueur dans un an, au 1^{er} juillet 2014, pour les logements dont l'attribution n'a pas encore été entamée.

L'article 67, 9^o, concerne les logements modérés et moyens dans les SISF : cet article entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2014 afin qu'on soit dans une année civile.

Les articles 81 à 89 concernent les conseils consultatifs de locataires : le gouvernement se donne six mois pour intégrer les nouveaux modes de fonctionnement de ces conseils.

Enfin, l'article 124, 4^o concerne les gestionnaires des AIS : il leur est laissé jusqu'au 1^{er} janvier 2016 pour s'adapter à cette nouvelle législation.

Vote

L'amendement n° 125, introduisant un article 4 nouveau, est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

*Article 5 (nouveau)**Amendement n° 126*

Le Secrétaire d'État explique que cet amendement vise à répondre à une discussion qui a eu lieu en commission des Finances concernant la création des fonds budgétaires.

Vote

L'amendement n° 126, introduisant un article 5 nouveau, est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

*Artikel 4 (nieuw)**Amendement nr. 125*

De staatssecretaris licht toe dat hier de bedoeling is in de ordonnantie een nieuw artikel in te voeren, dat overgangsbepalingen bevat.

Artikel 21 betreft verhaal inzake leegstaande woningen, dat moet worden ingediend bij de regering of de gemachtigde ambtenaar, eerder dan bij de rechtbank van eerste aanleg.

De artikelen 24 tot 33 betreffen de toewijzing van gemeentewoningen : deze artikelen treden in werking over een jaar, op 1 juli 2014, voor de woningen waarvoor de toewijzing nog niet gestart is.

Artikel 67, 9^o, betreft de bescheiden en middelgrote woningen bij de OVM's : dat artikel treedt in werking op 1 januari 2014, bij de start van het burgerlijk jaar.

De artikelen 81 tot 89 betreffen de adviesraden voor huurders : de regering laat zichzelf zes maanden tijd om de nieuwe werkingswijzen van die raden op te nemen.

Artikel 124, 4^o tot slot, betreft de beheerders van de SVK's : zij krijgen tijd tot 1 januari 2016 om zich aan te passen aan deze nieuwe wetgeving.

Stemming

Amendement nr. 125, tot invoering van een nieuw artikel 4, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Artikel 5 (nieuw)**Amendement nr. 126*

De staatssecretaris licht toe dat dit amendement beoogt tegemoet te komen aan een discussie die heeft plaatsgevonden in de commissie voor Financiën betreffende de oprichting van begrotingsfondsen.

Stemming

Amendement nr. 126, tot invoering van een nieuw artikel 5, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

*Article 6 (nouveau)**Amendement n° 185*

Le secrétaire d'Etat présente et justifie cet amendement, permettant au gouvernement d'adapter les dispositions législatives existantes ou à venir et faisant référence à l'ancien Code du Logement, pour les mettre en concordance avec la numérotation du présent Code, selon le tableau de correspondance qui sera repris en annexe du texte adopté.

Vote

L'amendement n° 185, introduisant un article 6 *nouveau*, est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

IV. Vote sur l'ensemble

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre 4 et 1 abstention.

V. Lecture et approbation du rapport

Moyennant quelques corrections techniques, le rapport est approuvé par 11 voix contre 1.

Les Rapporteurs,

Alain HUTCHINSON
Alain MARON

Le Président,

Olivier de CLIPPELE

*Artikel 6 (nieuw)**Amendement nr. 185*

De staatssecretaris gaat over tot voorstelling en verantwoording van dit amendement, dat de regering de mogelijkheid biedt de bestaande of toekomstige wetsbepalingen aan te passen door verwijzing naar de vroegere Huisvestingscode, om ze in overeenstemming te brengen met de nummering van deze Code, volgens de tabel van overeenkomst die als bijlage bij de aangenomen tekst gevoegd wordt.

Stemming

Amendement nr. 185, tot invoering van een nieuw artikel 6, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

IV. Stemming over het geheel

Het ontwerp van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt in zijn geheel aangenomen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

V. Lezing en goedkeuring van het verslag

Mits enkele technische verbeteringen, wordt het verslag goedgekeurd met 11 stemmen tegen 1.

De Rapporteurs,

Alain HUTCHINSON
Alain MARON

De Voorzitter,

Olivier de CLIPPELE