



SESSION ORDINAIRE 2020 – 2021

7 JANVIER 2021

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'article 20 de l'ordonnance
portant le Code bruxellois du Logement**

RAPPORT

fait au nom de la commission
du logement

par Mme Joëlle MAISON (F)

Ont participé aux travaux de la commission:

Membres effectifs: M. Martin Casier, Mme Nadia El Yousfi, M. Mohamed Ouriaghli, Mme Zoé Genot, MM. Pierre-Yves Lux, Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, Mmes Joëlle Maison, Françoise De Smedt, MM. Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, Mme Carla Dejonghe.

Membres suppléants: Mmes Latifa Aït Baala, Céline Fremault.

Autres membres: Mmes Victoria Austraet, Nicole Nketo Bomele, MM. Pepijn Kennis, Sadik Köksal, Mme Véronique Lefrancq.

Voir:

Document du Parlement:

A-58/1 – 2019/2020: Proposition d'ordonnance.

GEWONE ZITTING 2020 – 2021

7 JANUARI 2021

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van artikel 20 van de
ordonnantie houdende de Brusselse
Huisvestingscode**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting

door mevrouw Joëlle MAISON (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

Vaste leden: de heer Martin Casier, mevr. Nadia El Yousfi, de heer Mohamed Ouriaghli, mevr. Zoé Genot, de heren Pierre-Yves Lux, Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Joëlle Maison, mevr. Françoise De Smedt, de heren Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, mevr. Carla Dejonghe.

Plaatsvervangers: mevr. Latifa Aït Baala, mevr. Céline Fremault.

Andere leden: mevr. Victoria Austraet, mevr. Nicole Nketo Bomele, de heren Pepijn Kennis, Sadik Köksal, mevr. Véronique Lefrancq.

Zie:

Stuk van het Parlement:

A-58/1 – 2019/2020: Voorstel van ordonnantie.

I. Exposé introductif de M. Vincent De Wolf, auteur de la proposition d'ordonnance

M. Vincent De Wolf annonce qu'il s'agit d'un texte technique qui défend le droit des personnes et vise à combler un vide juridique dans le Code du logement. La Cour constitutionnelle a rendu un arrêt dans lequel elle indique que l'amende prévue est de nature pénale et non administrative. La garantie d'un juge indépendant et impartial devrait dès lors pouvoir être acquise à celui ou celle qui se la voit infliger. La Cour se refuse toutefois s'empêtrer sur le domaine réservé au législateur. L'orateur fait également observer que son examen est limité à l'ancienne version du Code du logement. Il n'en reste pas moins que le pouvoir d'appréciation de l'administration échappe au juge et que, selon l'orateur, il faudrait restaurer ce contrôle. Malgré l'existence d'une voie de recours administrative, pour les auteurs de l'ordonnance, toute personne doit avoir accès à un tribunal indépendant et impartial. En matière d'occupation d'immeubles, la Cour constitutionnelle a estimé qu'il y avait une ingérence dans le droit de propriété et qu'il convient d'assurer en ce cas un juste équilibre entre l'intérêt général et la protection des biens des personnes. Le législateur bruxellois doit prendre conscience de la nécessité d'apprécier les sanctions pour les personnes qui peuvent bénéficier de circonstances atténuantes (par exemple, suite à des problèmes de non-réception de courriers). L'administration qui inflige l'amende et ensuite le juge du fond devraient pouvoir exercer ce contrôle de pleine juridiction. Permettre, d'une part, d'atténuer le montant des amendes de façon motivée, et, d'autre part, de doter le tribunal de première instance d'un contrôle juridictionnel dans les mêmes limites.

La proposition a donc pour objet de rendre possible l'admission de circonstances de fait ou liées au comportement du contrevenant visant à réduire le montant de l'amende, ainsi que d'assurer un contrôle de pleine juridiction par le tribunal. Le recours au Conseil d'État n'est pas d'un accès toujours aisé pour tout citoyen.

II. Discussion générale

M. Mohamed Ouriaghli rappelle que chacun s'accorde à dire que le problème de la vacance immobilière doit être combattu. Il y aurait au moins 15.000 logements vides à Bruxelles, si pas le double ! L'espace urbain est limité. Il est dès lors urgent d'inciter les propriétaires à remettre leur bien sur le marché locatif ou d'envisager toute autre possibilité permettant une occupation optimale du parc résidentiel.

La première manière d'appréhender le problème des logements vides est de savoir où ils se situent et à qui ils appartiennent. Certaines situations d'occupation sont

I. Inleidende uiteenzetting van de heer Vincent De Wolf, indiener van het voorstel van ordonnantie

De heer Vincent De Wolf kondigt aan dat het een technische tekst betreft die het personenrecht verdedigt en ertoe strekt een rechtsvacuüm in de Huisvestingscode aan te vullen. Het Grondwettelijk Hof heeft een arrest gewezen waarin het aangeeft dat de boete strafrechtelijk en niet administratief is. De waarborg van een onafhankelijke en onpartijdige rechter zou derhalve verworven kunnen zijn voor hem of haar die de boete opgelegd krijgt. Het Hof weigert echter zich op het aan de wetgever voorbehouden domein te begeven. De spreker doet ook opmerken dat zijn onderzoek zich beperkt tot de oude versie van de Huisvestingscode. Dit neemt niet weg dat de beoordelingsbevoegdheid van de administratie ontsnapt aan de toetsing van de rechter en dat dit toezicht volgens de spreker hersteld zou moeten worden. Ondanks het bestaan van een administratief beroep dient voor de indieners van deze ordonnantie elk persoon toegang te hebben tot een onafhankelijke en onpartijdige rechtbank. Op het vlak van de leegstaande gebouwen meende het Grondwettelijk Hof dat er een inmenging in het eigendomsrecht was en dat in dit geval een billijk evenwicht tot stand gebracht dient te worden tussen het algemeen belang en de bescherming van de eigendommen van de personen. De Brusselse wetgever dient zich bewust te worden van de noodzaak de sancties te beoordelen voor de personen die verzachtende omstandigheden kunnen aanvoeren (bijvoorbeeld door problemen met het ontvangen van briefwisseling). De administratie die de boete oplegt en de rechter ten gronde zouden deze gerechtelijke controle met de volledige rechtsmacht moeten kunnen uitvoeren. Het enerzijds mogelijk maken het bedrag van de boetes te verlagen als die beslissing met reden wordt omkleed en anderzijds de rechtbank van eerste aanleg rechterlijke controle te geven binnen dezelfde grenzen.

Het voorstel heeft dus tot doel het aanvoeren van feitelijke omstandigheden mogelijk te maken, alsook omstandigheden verbonden aan het gedrag van de overtreder, om de boete te verlagen, en ook een rechterlijke controle met volledige rechtsmacht door de rechtbank te waarborgen. Beroep bij de Raad van State is niet altijd makkelijk voor elke burger.

II. Algemene bespreking

De heer Mohamed Ouriaghli herinnert eraan dat iedereen het ermee eens is dat het leegstaand vastgoed moet worden aangepakt. Er zouden minstens 15.000 woningen, waarschijnlijk zelfs het dubbele daarvan leeg staan in Brussel! De stedelijke ruimte is beperkt. Het is dientengevolge dringend de eigenaars aan te moedigen hun pand opnieuw op de huurmarkt te brengen of elke andere mogelijkheid te overwegen voor een optimale bewoning van het residentieel woningenbestand.

De eerste manier om het probleem van de leegstaande woningen aan te pakken is de locatie te kennen en te weten te komen wie de eigenaar is. Bepaalde situaties van

flagrantes, alors que d'autres sont plus difficiles à détecter. Les communes ont un rôle essentiel dans le relevé des logements inoccupés. Elles sont d'ailleurs tenues de transmettre annuellement leurs renseignements à la Région, bien que l'exercice ne soit malheureusement pas réalisé par certaines d'entre elles.

En 2012, l'orateur a pu initier une proposition de modification de l'article 18 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement. Celle-ci impose désormais aux fournisseurs d'eau et d'électricité (Hydrobru et Sibelga) de transmettre au Gouvernement bruxellois, chaque année, la liste de tous les biens qui présentent une consommation d'eau ou d'électricité inférieure au seuil fixé par le gouvernement.

En effet, le relevé des compteurs constituait le moyen le plus simple et le plus fiable pour présumer de l'occupation d'un logement. Grâce à cette modification de la loi, la pléthore d'outils existants (tant au niveau fédéral que régional et communal) visant à réduire le nombre de logements inoccupés pouvait être activée avec une efficacité accrue.

L'activation du droit de gestion publique sur un immeuble dans l'hypercentre, menée par l'orateur, en 2016, a d'ailleurs été facilitée grâce à cette disposition législative.

Maintenir inoccupé un immeuble ou une partie d'immeuble destiné au logement constitue une infraction administrative au Code du Logement.

Une fois le propriétaire averti de l'infraction, un délai de 3 mois lui est accordé afin qu'il puisse apporter à l'administration tout élément démontrant que le logement a été réoccupé. À défaut d'avoir mis fin à l'infraction à l'issue de ce délai, une amende lui est notifiée selon un calcul défini. Au-delà de la sanction, il y a un aspect préventif.

En effet, il existe des solutions permettant d'éviter l'amende administrative puisque la Cellule Logements Inoccupés se tient à disposition des propriétaires, fussent-ils volontaires et proactifs, concernés par l'inoccupation de leur bien, dans une approche non spéculative, en les orientant vers les services régionaux répondant le mieux à leur demande et à leur situation.

Grâce aux primes à la rénovation, le propriétaire qui répond aux conditions d'octroi, peut entreprendre des travaux nécessaires pour réhabiliter un bien ne répondant plus aux normes d'habitation.

Par ailleurs, le propriétaire dépassé par la gestion administrative et financière générée par la mise en location de son bien peut le confier à une Agence Immobilière Sociale qui lui garantira les revenus locatifs et l'entretien du bien.

En 2018, Bruxelles Logement a ouvert 859 dossiers suite au constat d'inoccupation parmi lesquels 264 dossiers ont été clôturés après envoi d'un avertissement et/ou d'une

leegstand zijn flagrant terwijl andere minder makkelijk op te sporen zijn. De gemeenten hebben een essentiële rol in het opsporen van de leegstaande woningen. Ze worden trouwens geacht jaarlijks hun informatie aan het Gewest door te geven, een aantal onder hen doet dit jammer genoeg niet.

In 2012 heeft de spreker het initiatief genomen voor een voorstel van wijziging van artikel 18 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode. Deze legt de water- en elektriciteitsleveranciers op (Hydrobru en Sibelga) voortaan jaarlijks de lijst van alle panden waarvan het water- of elektriciteitsverbruik lager ligt dan de door de regering vastgelegde drempel door te geven aan de Brusselse regering.

De meteropname vormde immers het meest eenvoudig en betrouwbaar middel om de bewoning van een pand te bevestigen. Dankzij deze wetswijziging kon de hele rist bestaande instrumenten (zowel of federaal, gewestelijk en gemeentelijk niveau) ter vermindering van het aantal onbewoonde woningen in gang worden gezet met een verhoogde doelmatigheid.

De door de spreker geleide activering van het openbaarbeheersrecht van een gebouw in het hart van de stad in 2016 werd trouwens vergemakkelijkt dankzij deze wetgevende bepaling.

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd voor huisvesting leeg laten staan is een administratieve inbreuk op de Huisvestingscode.

Wanneer de eigenaar op de hoogte gebracht werd van de inbreuk, heeft hij 3 maanden de tijd om elementen voor te leggen waaruit blijkt dat de woning opnieuw bewoond is. Heeft hij de inbreuk nog niet geregeld aan het einde van die termijn, dan wordt hij van de boete volgens een bepaalde berekening op de hoogte gebracht. Naast deze sanctie is er ook een preventief aspect.

Er bestaan immers oplossingen om de administratieve boete te vermijden aangezien de Cel Leegstaande woningen zich ten dienste stelt van de eigenaars die vrijwillig of proactief betrokken zijn bij de leegstand van hun pand, in een niet speculatieve benadering door ze te oriënteren naar gewestelijke diensten die het best gehoor geven aan hun vraag en situatie.

Dankzij de renovatiepremies kan de eigenaar die aan de toekenningsvoorwaarden voldoet, de nodige werken uitvoeren om een pand dat niet meer aan de huisvestingsnormen voldoet, opnieuw in orde te brengen.

Bovendien kan de eigenaar die het administratief en financieel beheer dat komt kijken bij de verhuur van zijn pand niet meer aan, zijn pand toevertrouwen aan een Sociaal Verhuurkantoor dat hem de huurinkomsten en het onderhoud van het pand zal garanderen.

In 2018 heeft Huisvesting Brussel 859 dossiers geopend ingevolge de vaststelling van leegstand waarvan 264 dossiers afgesloten werden na het versturen van een

notification d'une amende.

Il s'ensuit que 595 des biens concernés sont restés inoccupés. Dans le contexte de crise du logement, ces chiffres sont inacceptables et il ne faut pas faire preuve de laxisme envers les propriétaires réfractaires.

Dès lors, le groupe PS estime que la création de circonstances atténuantes qui réduit la sanction en cas de logement inoccupé n'est pas souhaitable compte tenu de l'importance que nous portons à la lutte contre la vacance immobilière. Celle-ci aurait pour conséquence d'étendre le délai de la remise du bien inoccupé sur le marché du logement en cas de réclamation du bailleur.

En effet, le contrôle juridictionnel du Tribunal de première instance retarderait la remise du bien sur le marché et donc son occupation. C'est pourquoi, le groupe PS ne soutiendra pas la proposition d'ordonnance du Groupe MR visant à modifier l'article 20 de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement.

M. Mathias Vanden Borre rappelle que la proposition vise à doter l'administration de la possibilité d'atténuer le montant des amendes administratives infligées en raison du Code du Logement, de manière motivée, et sur la base de circonstances manifestement atténuantes. Du reste, elle vise à doter le Tribunal de première instance d'un contrôle juridictionnel dans les mêmes limites du pouvoir d'appréciation de l'administration.

La N-VA a déjà incité à plusieurs reprises la secrétaire d'État compétente à s'attaquer résolument et sévèrement au problème des logements inoccupés. Quand on sait que la Région n'a infligé que 140 amendes pour logements inoccupés en 2019, cela en dit assez long. On prend beaucoup trop peu de mesures concrètes.

Certaines vacances immobilières sont le fait des pouvoirs publics dans cette ville, comme par exemple le CPAS de Bruxelles, mais de nombreux autres bâtiments semi-publics sont également inoccupés. Ils appartiennent à diverses instances fédérales, la SNCB, les services de sécurité, les communes, etc. L'orateur plaide donc en faveur d'une approche globale.

Toutefois, une approche stricte ne signifie pas qu'il ne puisse effectivement pas y avoir de circonstances atténuantes dans certains cas ou qu'un recours devant les tribunaux doive être rejeté eu égard au caractère pénal de l'amende.

L'objectif doit être de lutter contre la vacance immobilière et d'avancer. La N-VA soutiendra la proposition.

M. Pepijn Kennis mentionne que les citoyens tirés au sort de l'Assemblée bruxelloise des Citoyens ont fait de la lutte contre les bâtiments vides une priorité. Il faut mieux inventorier, centraliser, occuper les bâtiments vides et réduire le temps d'inoccupation des bâtiments notamment par l'application des amendes. Les communes portent une

waarschuwing en/of een kennisgeving van een boete.

Er bleven 595 van de betrokken panden onbewoond. In de context van de huisvestingscrisis zijn deze cijfers onaanvaardbaar en we mogen ons dus niet laks opstellen tegenover de weerbarstige eigenaars.

De PS-fractie meent bijgevolg dat de invoering van verzachtende omstandigheden waardoor de sanctie verlaagd wordt in het geval van een onbewoond pand, niet wenselijk is rekening houdend met het belang dat we hechten aan de strijd tegen het leegstaand vastgoed. Dit zou tot gevolg hebben dat de termijn van het opnieuw op de woningenmarkt brengen van het leegstaand pand verlengd wordt in geval van bezwaar van de verhuurder.

De rechterlijke controle van de rechtbank van eerste aanleg zou het opnieuw aanbieden van het pand op de markt vertragen en dus ook de bewoning ervan. Om die reden zal de PS-fractie het voorstel van ordonnantie houdende de wijziging van artikel 20 van de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode van de MR-fractie niet steunen.

M. Mathias Vanden Borre herinnert eraan dat het voorstel het bestuur de mogelijkheid wil bieden om het bedrag van de op grond van de Huisvestingscode opgelegde administratieve boetes voor leegstand te verlagen, als die beslissing met redenen wordt omkleed en op grond van kennelijk verzachtende omstandigheden. Voorts beoogt het voorstel om de rechtbank van eerste aanleg rechterlijke controle te geven binnen dezelfde grenzen van de beoordelingsbevoegdheid van het bestuur.

N-VA heeft al meermaals de bevoegde staatssecretaris aangemoedigd om de problematiek van de leegstand streng en daadkrachtig aan te pakken. Als men weet dat er in 2019 slechts 140 boetes voor leegstand werden opgelegd door het Gewest, dan zegt dit al voldoende. Er wordt veel te weinig concrete actie ondernomen.

Leegstand door overheden in deze stad, bijvoorbeeld het OCMW Brussel, maar ook vele andere semi-overheidsgebouwen staan leeg. Verschillende instanties, federaal, NMBS, veiligheidsdiensten, gemeenten, etc. De spreker pleit derhalve voor een integrale aanpak.

Toch betekent een strenge aanpak niet dat er in bepaalde gevallen inderdaad sprake kan zijn van verzachtende omstandigheden of dat een beroep bij de rechter onzeggd moet worden gelet op het strafrechtelijk karakter van de geldboete.

Doel moet zijn leegstand te bestrijden en vorderingen te maken. N-VA zal het voorstel steunen.

De heer Pepijn Kennis vermeldt dat de gelote burgers van de Brusselse Burgerassemblee de strijd tegen leegstand bovenaan hun prioriteitenlijst hebben gezet. Men moet beter inventariseren, centraliseren, leegstaande gebouwen bezetten en de duur van de leegstand van de gebouwen verminderen door met name de toepassing van de boetes. De

responsabilité, mais aussi le niveau régional. Les amendes sont importantes et doivent être mieux appliquées. L'Assemblée des Citoyens pense qu'il faut adapter l'amende à la situation du propriétaire. L'amende reste un moyen ultime. Les amendes sont *een stok achter de deur*. Il existe un risque si l'on considère que les amendes peuvent toujours être augmentées. Elles doivent aussi pouvoir diminuer. L'orateur pense qu'il existe un risque que les propriétaires spéculent. Il faut centraliser au niveau régional. C'est le rôle de la secrétaire d'État de se pencher sur cette question.

M. Arnaud Verstraete considère qu'il existe un problème majeur à Bruxelles : il est difficile de parvenir à louer un immeuble à un prix acceptable. L'espace est très rare. L'offre de logement est déficitaire. Lorsque l'orateur voit le nombre d'habitations utilisables qui restent inoccupées, il se demande comment autant d'immeubles restent vides. Cette question présente une dimension éthique. Le manque de logements a pour effet une augmentation des loyers. Les responsables politiques doivent actuellement tirer un constat d'échec de l'activation du logement et c'est une priorité pour la population. C'est pourquoi dans le passé on a songé à des sanctions comme dernier recours. Sans grand succès.

Ce raisonnement ne permet pas de consentir à un assouplissement des sanctions. L'intervenant se prononce en faveur d'un éventail de dispositions (prime de rénovation, etc.). Cette proposition d'ordonnance enverrait un mauvais signal, qui ne serait pas compris par la population, d'imposer des sanctions puis de les assouplir alors que l'objectif reste d'activer les logements vides. Groen ne soutiendra pas la proposition d'ordonnance.

Mme Joëlle Maison salue la qualité juridique de la proposition d'ordonnance. Toutefois, l'intervenante partage l'avis des intervenants précédents. 49.000 ménages se trouvent sur la liste d'attente de logement. Bruxelles compte 4.000 sans-abris. La Région comme les communes ont développé ces dernières années des outils contre la vacance immobilière. L'oratrice concède que le montant des amendes est élevé, mais il n'est toutefois pas disproportionné compte tenu de l'objectif : occuper des dizaines de milliers de logements inoccupés.

Offrir la possibilité de réduire ce montant par l'obtention de circonstances atténuantes rendrait ces amendes moins dissuasives et diminuerait dès lors la portée de tout le dispositif de l'article 20. La proposition de résolution ne s'accorde pas avec la raison d'être de cet article. Quant à la suggestion d'introduire un recours devant le tribunal de première instance, les délais de traitement des affaires devant le tribunal de première instance avec l'effet suspensif qui s'y attache annihileraient l'objectif recherché. De plus, un recours juridictionnel est possible devant le Conseil d'État. L'oratrice et son groupe ne soutiendront pas la proposition d'ordonnance.

Mme. Françoise De Smedt rappelle que la Région compte de nombreux logements inoccupés malgré la quantité importante de demandes de logement. Il existe des

gemeenten dragen hierin een verantwoordelijkheid maar ook het gewestelijk niveau. De boetes zijn een belangrijk gegeven en ze dienen beter te worden toegepast. De Burgerassemblee vindt dat de boete dient te worden aangepast aan de situatie van de eigenaar en een ultiem middel blijft, een stok achter de deur. Het risico bestaat dat men beschouwt dat deze boetes steeds verhoogd kunnen worden, ze moeten echter ook verminderd kunnen worden. De spreker denkt dat het risico bestaat dat de eigenaars speculeren. Er moet op gewestelijk niveau gecentraliseerd worden. Het is de taak van de staatssecretaris zich hierover te buigen.

De heer Arnaud Verstraete is van oordeel dat er een groot probleem in Brussel bestaat: het is moeilijk om een woning te huren tegen een aanvaardbare prijs. Ruimte is er zeer schaars. Er is een tekort aan woningen. Wanneer de spreker het aantal bruikbare woningen ziet die onbewoond blijven, vraagt hij zich af hoe het komt dat zoveel woningen blijven leegstaan. De kwestie heeft een ethische dimensie. Het tekort aan woningen jaagt de huurprijzen de hoogte in. De beleidsmakers moeten nu akte nemen van de mislukking van het beleid om woningen te activeren. Dat is een prioriteit voor de bevolking. Daarom heeft men in het verleden gedacht aan sancties als laatste redmiddel. Zonder veel succes.

Die redenering staat een versoepeling van de sancties in de weg. De spreker spreekt zich uit voor een waaier maatregelen (renovatiepremie, enz.). Het voorstel van ordonnantie zou een verkeerd signaal geven, dat niet door de bevolking zou worden begrepen, namelijk dat er sancties worden opgelegd die vervolgens worden versoepeld, terwijl het activeren van de leegstaande woningen het doel blijft. Groen zal het voorstel van ordonnantie niet steunen.

Mevrouw Joëlle Maison verheugt zich over de juridische kwaliteit van het voorstel van ordonnantie. Ze deelt evenwel de mening van de vorige sprekers. Er staan 49.000 gezinnen op de wachtlijst voor een woning. Brussel telt 4.000 daklozen. Zowel het Gewest als de gemeenten hebben de afgelopen jaren instrumenten ontwikkeld in de strijd tegen leegstand. De spreker geeft toe dat het bedrag van de boetes hoog is, maar het is echter niet disproportioneel, gelet op het doel: tienduizenden onbewoonde woningen te laten bewonen.

Als de boetes kunnen worden verlaagd ten gevolge van verzachtende omstandigheden, zouden ze minder ontradend zijn en bijgevolg de draagwijdte van artikel 20 beperken. Het voorstel van ordonnantie strookt niet met de bestaansreden van het artikel. Wat betreft het voorstel om beroep in te stellen bij de rechtbank van eerste aanleg, zouden de termijnen voor de behandeling van zaken voor de rechtbank van eerste aanleg met de opschortende werking die eraan verbonden is, het beoogde doel tenietdoen. Bovendien kan er gerechtelijk beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De spreker en haar fractie zullen het voorstel van ordonnantie niet steunen.

Mevrouw Françoise De Smedt wijst erop dat het Gewest veel leegstaande woningen telt, ondanks de grote vraag naar woningen. Er bestaan mechanismen zoals de SVK's voor de

mécanismes comme les AIS pour les petits propriétaires qui éprouvent des difficultés à louer leurs biens. Il y a aussi des cas de spéculation de certains propriétaires qui laissent leur bien inoccupé. Le groupe PTB ne soutiendra pas la proposition d'ordonnance qui atténuerait les mécanismes qui forcent les propriétaires à mettre leur bien sur le marché locatif.

Mme Zoé Genot explique que cette proposition d'ordonnance ralentirait la procédure, alors que le groupe Ecolo est très attaché à l'existence d'une procédure permettant de réduire le nombre d'immeubles vides. Il existe une situation de pénurie et il importe de remettre le plus possible de biens sur le marché locatif. L'intervenante admet cependant que les recommandés prennent du temps à arriver, également pour les locataires. Il faudra en tenir compte. La Poste est devenue un acteur privé. Elle cite des cas concrets à ce propos. Le fait qu'une proposition d'ordonnance est déposée par M. De Wolf prouve que le dispositif existant n'est pas illégal et permet aux gens de défendre leurs droits.

M. Vincent De Wolf pense que de nombreux intervenants se trompent. La fin ne justifie pas les moyens. M. De Wolf n'est pas suspect de ne pas lutter contre les logements abandonnés. Il rappelle qu'il a créé un guichet logement dans sa commune et reconnaît que la spéculation doit être sanctionnée plus fortement. L'intervenant insiste encore sur les difficultés liées aux envois recommandés pour lesquels il existe de nombreuses réclamations à la Poste. Un épicier, un supermarché, un libraire (...) reprennent ce rôle pour les envois de recommandés. Il existe un vrai problème de respect des droits des personnes, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

L'auteur de la proposition d'ordonnance condamne la spéculation, comme il l'a fait dans sa commune au moyen de sanctions, mais estime que rappeler le nombre élevé de mètres carrés inoccupés pour justifier le rejet de sa proposition ne constitue pas un bon argument. Il faut distinguer le fait de faire de la politique du fait de faire du droit.

L'intervenant cite ensuite l'exemple concret de personnes âgées rejoignant un home, mais souhaitant conserver leur domicile. Lors de l'adoption de la première version du Code du Logement, l'orateur avait déjà obtenu que la présomption d'absence du logement pouvait être renversée par une personne entrée dans un home pour des raisons de santé, mais qui espère revenir chez elle, ne fût-ce que par moments, et qui était domicilié dans les lieux. C'est un droit évident. Malgré tous les efforts, dans une modification ultérieure du Code, cet aspect a été supprimé. Les malades de longue durée ne peuvent plus renverser la présomption. Or, à l'évidence, ces gens n'auront pas consommé pas suffisamment d'eau et d'électricité !

D'autre part, prendre le risque de sanctionner une personne qui n'est pas responsable et qui n'a même pas reçu de recommandé, paraît inacceptable à l'auteur de la proposition.

kleine eigenaars die moeite hebben om hun panden te verhuren. Er bestaan ook gevallen van speculatie door sommige eigenaren die hun pand laten leegstaan. De PTB-fractie zal geen steun verlenen aan het voorstel van ordonnantie, omdat het de mechanismen die de eigenaars ertoe dwingen hun pand op de huurmarkt te brengen, zou afzwakken.

Mevrouw Zoé Genot wijst erop dat het voorstel van ordonnantie de procedure zou vertragen, terwijl de Ecolofractie veel belang hecht aan een procedure die het aantal leegstaande woningen kan terugschroeven. Er is een tekort aan woningen en het is belangrijk dat er zoveel mogelijk woningen op de huurmarkt worden aangeboden. De spreker geeft evenwel toe dat de aangetekende brieven tijd nodig hebben om aan te komen, ook voor de huurders. Daarmee moet rekening worden gehouden. De Post is een private speler geworden. De spreker haalt in dat verband concrete gevallen aan. Het feit dat de heer De Wolf een voorstel van ordonnantie indient, bewijst dat de bestaande regeling niet illegaal is en de mensen in staat stelt hun rechten te verdedigen.

De heer Vincent De Wolf vindt dat veel sprekers de bal mislaan. Het doel heiligt de middelen niet. De heer De Wolf kan er niet van verdacht worden dat hij de strijd tegen leegstaande woningen niet wenst aan te gaan. Hij herinnert eraan dat hij in zijn gemeente een woningloket heeft opgericht en geeft toe dat speculatie strenger aangepakt moet worden. Hij onderstreept tevens de problemen in verband met de aangetekende zendingen, waarvoor veel klachten bij de Post werden ingediend. Een kruidenierszaak, een supermarkt, een boekhandel (...) nemen de rol van de Post over voor de aangetekende zendingen. Er is een echt probleem met het respect voor de rechten van de eigenaars en/of huurders.

De indiener van het voorstel van ordonnantie veroordeelt speculatie, zoals hij in zijn gemeente heeft gedaan door middel van sancties, maar hij vindt het grote aantal ongebruikte vierkante meters geen goed argument om zijn voorstel te verwerpen. Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen politiek bedrijven en recht doen.

Vervolgens haalt de spreker het concrete voorbeeld aan van bejaarden die in een rusthuis gaan wonen, maar hun woning willen behouden. Toen de eerste versie van de Huisvestingscode werd aangenomen, had de spreker al verkregen dat het vermoeden van leegstand kan worden weerlegd door een persoon die om gezondheidsredenen in een rusthuis is gaan wonen, maar hoopt naar huis te kunnen terugkeren, al is het maar af en toe, en die daar gedomicilieerd was. Dat is een evident recht. Ondanks alle inspanningen werd met dat aspect geen rekening meer gehouden bij een latere wijziging van de Huisvestingscode. Langdurig zieken kunnen het vermoeden niet meer weerleggen. Het is echter wel duidelijk dat die personen niet genoeg water en stroom verbruikt zullen hebben!

Anderzijds vindt de indiener van het voorstel het onaanvaardbaar dat men het risico loopt een persoon te straffen die niet verantwoordelijk is en zelfs geen aangetekende brief heeft ontvangen.

Ce n'est pas parce que la crise du logement existe qu'il ne faut pas protéger les droits des propriétaires parce qu'un fonctionnaire n'aurait pas apprécié la situation adéquatement ou parce que la personne n'aurait pas pu exercer ses droits de défense.

Beaucoup de personnes n'ont pas les moyens d'introduire un recours devant le Conseil d'État ou devant la Cour constitutionnelle.

L'intervenant met en exergue le raisonnement juridique qui soutient sa proposition alors que les membres de la commission qui se sont exprimés adoptent une vision davantage politique. Il faut s'interroger sur la raison pour laquelle les sanctions actuelles ne fonctionnent pas. Pour l'orateur, c'est un comble que les parlementaires ne fassent pas confiance à la justice !

M. Arnaud Verstraete remercie M. De Wolf pour la présentation passionnée de sa proposition, mais il estime que l'exemple fourni par l'auteur de la proposition n'est pas représentatif de la situation générale des immeubles vides. Il serait intéressant de connaître la tendance des décisions des recours administratifs pour le cas concret cité par M. De Wolf. L'introduction d'un recours contre l'autorité qui a infligé une amende n'est pas une situation si courante. Il faudra développer des instruments, mais des assouplissements ne sont pas à l'ordre du jour.

III. Discussion des articles et votes

Articles 1^{er} à 4

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 1^{er} à 4 sont rejetés par 11 voix contre 3.

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

L'ensemble de la proposition d'ordonnance est rejeté par 11 voix contre 3.

– *Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.*

La Rapporteuse,

Joëlle MAISON

Le Président,

Petya OBOLENSKY

Het is niet omdat er een wooncrisis is dat de rechten van de eigenaars niet hoeven te worden beschermd, omdat een ambtenaar de situatie niet juist zou hebben ingeschat of omdat de eigenaar zijn rechten van verdediging niet zou hebben kunnen uitoefenen.

Veel mensen hebben niet de middelen om beroep in te stellen bij de Raad van State of het Grondwettelijk Hof.

De spreker onderstreept de juridische redenering achter zijn voorstel, terwijl de commissieleden die het woord hebben genomen, een veeleer politieke visie hebben. Men moet zich afvragen waarom de huidige sancties niet werken. De spreker vindt het zeer jammer dat de parlementsleden geen vertrouwen in justitie hebben.

De heer Arnaud Verstraete dankt de heer De Wolf voor de vurige presentatie van zijn voorstel, maar hij vindt het voorbeeld van de indiener van het voorstel niet representatief voor de algemene situatie van de leegstaande gebouwen. Het zou interessant zijn om de trend te kennen in de beslissingen betreffende de administratieve beroepen voor het specifieke geval dat de heer De Wolf heeft aangehaald. Het komt niet vaak voor dat er beroep wordt ingesteld tegen de overheid die een boete heeft opgelegd. Er zullen instrumenten ontwikkeld moeten worden, maar versoepelingen zijn niet aan de orde.

III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikelen 1 tot 4

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De artikelen 1 tot 4 worden verworpen met 11 stemmen tegen 3.

IV. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel verworpen met 11 stemmen tegen 3.

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

De Rapporteur,

Joëlle MAISON

De Voorzitter,

Petya OBOLENSKY