



SESSION ORDINAIRE 2020 – 2021

7 JANVIER 2021

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

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**relative à un moratoire sur les expulsions
domiciliaires jusqu'à la fin de
la crise sanitaire**

RAPPORT

fait au nom de la commission
du logement

par M. Martin CASIER (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 Ait Baala, Céline Fremault.

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

Voir:

Document du Parlement:

A-285/1 – 2020/2021: Proposition de résolution.

GEWONE ZITTING 2020 – 2021

7 JANUARI 2021

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**betreffende een moratorium
op de uithuiszettingen tot het einde van
de gezondheidscrisis**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting

door de heer Martin CASIER (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 Ait 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-285/1 – 2020/2021: Voorstel van resolutie.

I. Exposé introductif de Mme Françoise De Smedt, première coauteure de la proposition de résolution

Mme Françoise De Smedt rappelle que le moratoire sur les expulsions domiciliaires mis en place depuis mars s'achèvera le 15 janvier prochain. Il avait été prolongé. Nous ne sommes toujours pas sortis de la crise sanitaire. Des locataires se trouvent toujours dans les difficultés avec des pertes de revenus et des difficultés à payer leur loyer. La proposition de résolution demande au gouvernement de reporter les paiements de loyer et d'en finir avec des petits sauts qui sont très insécurisants. Cela permettra aussi de mettre des mesures d'urgence en place lorsque le moratoire s'arrêtera.

II. Discussion générale

Mme Nadia El Yousfi considère que la proposition de résolution est sans objet dès lors qu'elle se réfère à la date du 13 décembre alors que le gouvernement a prolongé le moratoire jusqu'au 15 janvier 2021. De nouvelles discussions auront lieu par la suite et avec une autre forme du texte. Le Comité de Concertation de ce vendredi 8 janvier ne semble prévoir aucun assouplissement.

Il convient de situer cette problématique dans une réflexion plus large.

Le groupe socialiste souhaite prolonger le moratoire vu la situation sanitaire. La secrétaire d'État en a conscience et envisage d'instaurer un moratoire hivernal pour tous les logements publics en reprenant déjà ce qui se fait déjà pour les logements sociaux. Un moratoire pour les logements privés est sur le bureau de la secrétaire d'État. De nombreux textes relatifs à cette thématique sont discutés et un monitoring des expulsions sera établi.

Le but est de solutionner ce problème notamment via le plan hivernal. D'autres mesures sont prévues dans le Plan d'Urgence Logement et verront le jour durant la législature.

Un plan « sans abri » est mis sur pied et d'autres plans sont envisagés et seront mis en œuvre.

Le problème n'est pas nouveau et la conjoncture actuelle aggrave la situation et la met encore plus en lumière.

Le groupe socialiste soutiendra la secrétaire d'État qui prendra à bras le corps le problème du moratoire. Le texte faisant référence à une date erronée, il est sans objet : la date ne coïncide pas avec la réalité des faits. Le groupe socialiste est d'accord sur le principe du moratoire, mais ne soutiendra pas la proposition.

M. Mathias Vanden Borre convient que les expulsions domiciliaires doivent à tout moment être évitées, mais pas en

I. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Françoise De Smedt, eerste mede-indiener van het voorstel van resolutie

Mevrouw Françoise De Smedt herinnert eraan dat het moratorium op uithuiszettingen, dat sinds maart werd ingesteld, op 15 januari afloopt, na te zijn verlengd. We zijn nog steeds niet uit de gezondheids crisis geraakt. Huurders verkeren nog steeds in moeilijkheden met inkomensverlies en moeite bij het betalen van hun huur. Het voorstel van resolutie verzoekt de regering de betaling van de huur uit te stellen en te stoppen met kleine sprongetjes die leiden tot veel onzekerheid. Zo kunnen ook noodmaatregelen worden ingesteld wanneer het moratorium afloopt.

II. Algemene bespreking

Mevrouw Nadia El Yousfi vindt het voorstel van resolutie niet relevant, aangezien het verwijst naar de datum van 13 december, terwijl de regering het moratorium heeft verlengd tot 15 januari 2021. Daarna zullen nieuwe besprekingen plaatsvinden met een andere vorm van de tekst. Het Overlegcomité van vrijdag 8 januari lijkt niet te voorzien in enige versoepeling.

Dit probleem moet worden bekeken in het kader van een ruimer denkproces.

De socialistische fractie wenst het moratorium te verlengen wegens de gezondheidstoestand. De staatssecretaris is zich hiervan bewust en is van plan om een wintermoratorium in te voeren voor alle openbare woningen, waarbij wordt overgenomen wat al wordt gedaan voor de sociale woningen. Een moratorium voor de private woningen ligt op het bureau van de staatssecretaris. Veel teksten over dit onderwerp worden besproken en een monitoring van de uitzettingen zal worden ingesteld.

Het doel is een oplossing te vinden voor dit probleem, met name door middel van het winterplan. Het Noodplan voor huisvesting voorziet in andere maatregelen, die tijdens de zittingsperiode zullen worden genomen.

Een "daklozenplan" werd opgesteld en andere plannen worden overwogen en zullen worden uitgevoerd.

Het probleem is niet nieuw en de huidige conjunctuur verergert de situatie en zet deze nog meer op de voorgrond.

De socialistische fractie zal steun verlenen aan de staatssecretaris, die het probleem van het moratorium kordaat zal aanpakken. Aangezien de tekst verwijst naar een foutieve datum, is ze irrelevant: de datum komt niet overeen met de feitelijke situatie. De socialistische fractie is het eens met het principe van het moratorium, maar zal het voorstel niet steunen.

De heer Mathias Vanden Borre is het ermee eens dat uithuiszettingen te allen tijde vermeden moeten worden

prolongeant sans cesse un moratoire. Les sans-papiers et les squatteurs abusent parfois d'un moratoire (comme, récemment encore, à Molenbeek où la distanciation sociale n'a pas été respectée). Cela donne lieu à des situations scandaleuses.

En Flandre, il n'y a pas de moratoire, mais afin de favoriser la sécurité de logement sur le marché locatif privé, un fonds de lutte contre les expulsions domiciliaires a été mis en place (Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen ou FBUH). Le FBUH est opérationnel depuis le 1^{er} juin 2020 ; il met fortement l'accent sur la prévention et accorde un rôle clé au CPAS. En effet, le CPAS apporte une aide financière directe au bailleur. Il s'agit donc d'une responsabilité financière partagée entre le Fonds et le CPAS. Le CPAS est également chargé d'accompagner le locataire privé qui a des arriérés de loyer.

Il s'agit donc d'un « contrat tripartite » stipulant entre autres les accords conclus quant à l'apurement de la dette locative et à l'accompagnement du locataire par le CPAS. En signant ce contrat, le CPAS s'engage à verser immédiatement au propriétaire la moitié des arriérés de loyer. Un plan d'apurement est conclu pour le solde. Le locataire accepte l'accompagnement du CPAS. L'accord du bailleur est requis.

On lutte ainsi de façon structurelle contre les expulsions domiciliaires. La N-VA ne soutiendra pas la proposition de résolution mais l'orateur déposera bientôt une proposition de résolution sur le sujet.

M. Arnaud Verstraete contrairement à l'intervenant précédent, estime qu'il est pertinent d'introduire un moratoire. Contrairement à l'auteur de la proposition, l'intervenant estime également que le gouvernement a introduit correctement ce moratoire au travers d'un monitoring. Il ne convient pas d'introduire un principe de moratoire général, car il n'est pas clair quand la crise sanitaire sera considérée comme terminée. Son groupe ne soutient pas la proposition.

M. Vincent De Wolf explique que son groupe ne fait pas partie de la majorité. S'il faut soutenir les personnes les plus démunies à cause de la crise sanitaire, le texte déposé n'est ni parfait ni complet. Le principe d'un moratoire sans accompagnement ne lui paraît pas une bonne solution. L'intervenant présente des contre-exemples. Certaines personnes ayant un bien de rapport et une petite pension ont besoin de percevoir leurs loyers. De plus, pour le locataire, l'existence d'un moratoire ne supprime pas l'obligation de payer un loyer. Il faut éviter qu'un moratoire rallongé ne rallonge la dette qui devient incommensurable pour les locataires. Il convient alors de mieux accompagner les personnes en difficulté et de prévoir les budgets. Le groupe MR s'abstient sur la proposition.

Pour Mme Zoé Genot chacun doit pouvoir rester chez soi. L'action du gouvernement lancée dès le départ doit se

mais niet door het blijven verlengen van een moratorium. Een moratorium wordt soms misbruikt door mensen zonder papieren of door krakers (zoals recentelijk nog in Molenbeek waar de sociale distantiëring niet werd gerespecteerd). Dit leidt tot mensonterende situaties.

In Vlaanderen is er geen moratorium maar werd er, ter bevordering van de woonzekerheid op de private huurmarkt, een *Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen* op poten gezet. Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBUH) is op 1 juni 2020 in werking getreden, met een sterke focus op preventie en een sleutelrol voor het OCMW. Door het OCMW wordt namelijk een rechtstreekse financiële tussenkomst aan de verhuurder verleend. Het betreft aldus een gedeelde financiële verantwoordelijkheid van het Fonds en het OCMW. Het OCMW staat daarnaast ook in voor de begeleiding van de private huurder met huurachterstal.

Er is aldus sprake van "tripartite overeenkomst" waarin onder andere de afspraken over de aanzuivering van de huurschuld en de begeleiding van de huurder door het OCMW worden vastgelegd. Door de ondertekening verbindt het OCMW zich ertoe meteen de helft van de achterstallige huur aan de verhuurder te betalen. Voor het saldo wordt een afbetalingsregeling overeengekomen. De huurder aanvaardt de begeleiding door het OCMW. De instemming van de verhuurder is noodzakelijk.

Op deze manier worden uithuiszettingen op een structurele manier tegengegaan. N-VA zal het voorstel van resolutie niet steunen maar de spreker zal binnenkort een voorstel van resolutie hieromtrent indienen.

De heer Arnaud Verstraete is het niet eens met de vorige spreker, en vindt het relevant een moratorium in te stellen. In tegenstelling tot de vorige spreker is hij ook van mening dat de regering het moratorium correct heeft ingevoerd door middel van monitoring. Het is niet aangewezen om een algemeen moratorium in te voeren, aangezien het niet duidelijk is wanneer de gezondheids crisis als voorbij zal worden beschouwd. Zijn fractie steunt het voorstel niet.

De heer Vincent De Wolf legt uit dat zijn fractie geen deel uitmaakt van de meerderheid. Hoewel het nodig was om de meest noodlijdende mensen te steunen wegens de gezondheids crisis, is de ingediende tekst niet volmaakt en ook niet volledig. Het principe van een moratorium zonder begeleiding lijkt hem geen goede oplossing. De spreker geeft tegenvoorbeelden. Voor sommige mensen met een opbrengstpand en een klein pensioen is het nodig om hun huur te innen. Bovendien neemt het bestaan van een moratorium niet weg dat de huurder verplicht is de huur te betalen. Voorkomen moet worden dat een verlengd moratorium de schuldenlast vergroot, waardoor ze onmetelijk wordt voor de huurders. Dus is het raadzaam om mensen in moeilijkheden beter te ondersteunen en te voorzien in middelen. De MR-fractie onthoudt zich bij dit voorstel.

Volgens mevrouw Zoé Genot moet iedereen in zijn huis kunnen blijven. De actie die de regering van bij het begin

poursuivre. L'intervenante comprend les problèmes générés par les sauts effectués.

Même en votant le texte il faudra continuer par « faire de sauts de puce », car la commission de concertation fait le point tous les quinze jours et rend la situation incertaine.

L'intervenante s'inscrit contre ce que le groupe N-VA a dit par rapport aux squats. Néanmoins, elle s'accorde avec ce groupe sur l'importance de la prévention. Beaucoup de personnes ne s'adressent pas aux CPAS pour payer le loyer.

Cette possibilité doit être rappelée, en particulier dans cette période, à tous les niveaux de pouvoir.

Mme Genot n'est pas opposée à l'idée de permettre au juge de paix de diminuer certains loyers quand il voit que c'est possible dans la situation du propriétaire, qui doit être prise en compte comme l'indique M. De Wolf.

Son groupe ne soutient pas la proposition qui est sans objet, le gouvernement continuant d'empêcher les expulsions tant que la crise sanitaire perdure.

Mme Joëlle Maison revient sur l'État de droit et le fait que la suspension d'une décision de justice doit rester l'exception. Le moratoire appliqué durant huit mois pendant l'année 2020 était nécessaire et urgent pour des situations rudes.

Toutefois, l'intervenante préfère des solutions structurelles. Comme les locataires, des bailleurs ont été pénalisés et confrontés à des défauts de paiement. Tous les bailleurs ne sont pas multipropriétaires. Certains bailleurs sont en effet des personnes âgées qui ont besoin de ce revenu à côté de leur pension.

En outre, reporter la dette par un moratoire ne supprime pas la dette et expose encore davantage les locataires à la précarité. La prévention et l'accompagnement sont importants. S'axer sur le financement par les CPAS est une solution structurelle. La COCOM a débloqué des montants importants pour la prévention de la perte du logement. Il existe actuellement une loi sur l'humanisation des expulsions que le juge de paix applique avec sa prudence. L'intervenante salue l'approche plus globale du gouvernement avec un mécanisme compensatoire qui serait offert au bailleur. Le groupe DéFI ne soutient pas cette proposition.

M. Pepijn Kennis confirme que le droit au logement est important pour l'Assemblée citoyenne. Les expulsions doivent être évitées. Ensuite des solutions structurelles et préventives sont à privilégier. Il reconnaît que le gouvernement prolonge le moratoire. Il est souhaitable de demander le prolongement au moins jusqu'à la fin de la crise sanitaire.

Mme. Françoise De Smedt répond que l'idée est de cesser les « sauts de puce » pour sécuriser la situation des locataires.

heeft gestart moet voortgezet worden. De spreekster begrijpt de problemen die voortvloeien uit de gemaakte sprongen.

Zelfs bij het stemmen van de tekst zullen we moeten doorgaan met "sprongetjes", want het overlegcomité beoordeelt de stand van zaken om de twee weken, wat de situatie onzeker maakt.

De spreekster kant zich tegen de uitlatingen van de N-VA-fractie over de squats. Zij is het wel eens met die fractie over het belang van preventie. Veel mensen wenden zich niet tot de OCMW's om de huur te betalen.

Aan deze mogelijkheid moet worden herinnerd, vooral in deze periode, op alle bestuursniveaus.

Mevrouw Genot is niet tegen het idee om de vrederechter bepaalde huurprijzen te laten verlagen als hij ziet dat dit mogelijk is in de situatie van de verhuurder, waarmee rekening moet worden gehouden, zoals de heer De Wolf aangeeft.

Haar fractie steunt het voorstel niet. Het heeft geen nut, want de regering zal uitzettingen blijven voorkomen zolang de gezondheids crisis voortduurt.

Mevrouw Joëlle Maison komt terug op de rechtsstaat en het feit dat de opschorting van een rechterlijke beslissing de uitzondering moet blijven. Het moratorium dat in 2020 acht maanden lang van kracht was, was noodzakelijk en dringend voor moeilijke situaties.

Zij geeft echter de voorkeur aan structurele oplossingen. Net als de huurders werden de verhuurders benadeeld en kregen ze te maken met betalingsachterstanden. Niet alle verhuurders bezitten meerdere eigendommen. Sommige verhuurders zijn immers ouderen die dit inkomen nodig hebben naast hun pensioen.

Bovendien doet uitstel van de schuld door een moratorium de schuld niet verdwijnen, en stelt dit de huurders nog verder bloot aan onzekerheid. Preventie en ondersteuning zijn belangrijk. Focussen op de financiering door de OCMW's biedt een structurele oplossing. De GGC heeft aanzienlijke bedragen uitgetrokken voor het voorkomen van woningverlies. Tegenwoordig bestaat er een wet op het vermenselijken van uitzettingen, die de vrederechter met de nodige voorzichtigheid toepast. De spreekster verheugt zich over de ruimere aanpak van de regering, met een compensatieregeling die de verhuurder zou aangeboden worden. De DéFI-fractie steunt dit voorstel niet.

De heer Pepijn Kennis bevestigt dat het recht op huisvesting belangrijk is voor de burgerassemblee. Uitzettingen moeten worden vermeden. Vervolgens moet de voorkeur worden gegeven aan structurele en preventieve oplossingen. Hij erkent dat de regering het moratorium verlengt. Het is wenselijk de verlenging te vragen, ten minste tot het einde van de gezondheids crisis.

Mevrouw Françoise De Smedt antwoordt dat het de bedoeling is te stoppen met de "sprongetjes" om de situatie

La situation restera critique cet hiver pour les locataires. De quoi sera fait demain ? Quand cessera la pandémie ? Les mois suivants resteront compliqués.

Pour les apaiser, cette proposition de résolution laisse le temps aux locataires, comme aux petits propriétaires qui risquent de se retrouver pendant une longue période sans loyer, de trouver des solutions valables après la fin du moratoire.

La proposition qui est une mesure d'urgence n'est pas incompatible avec des mesures structurelles à mettre en place. Le PUL (Plan d'Urgence Logement) et le moratoire hivernal, il n'est question que de l'examiner et il prendra du temps pour le mettre en place.

L'urgence et la crise sanitaire requièrent d'agir maintenant. L'exemple des pensionnés qui risquent de connaître aussi des problèmes, ne reflète pas la majeure partie de la situation.

D'après une étude sur la structure de la propriété qui date de 2007, une majorité des logements sont aux mains de quelques gros propriétaires.

Si la date indiquée dans le texte n'est pas claire et prête à confusion, la philosophie vise bien à faire cesser les « sauts de puce » à répétition.

M. Martin Casier partage les idées de l'auteure de la proposition de résolution. Cette proposition n'empêchera pas les « sauts de puce », car cela dépend des réunions du CODECO (Comité de Concertation) toutes les deux ou trois semaines. C'est elle qui définit la notion de crise sanitaire. Par conséquent, le gouvernement agit au mieux en fonction des consignes du comité.

Le groupe socialiste partage donc les souhaits du groupe PTB dans leurs principes, mais le gouvernement est précisément en train de mener les actions en conformité avec les instructions du Comité de Concertation. Son groupe votera contre.

III. Discussion des considérants et des tirets du dispositif et votes

Premier considérant

Le premier considérant ne suscite aucun commentaire.

Vote

Le premier considérant est rejeté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

Le président décide de passer immédiatement au vote sur l'ensemble de la proposition.

van de huurders zeker te stellen. De situatie blijft deze winter kritiek voor de huurders. Wat gaat de toekomst brengen? Wanneer eindigt de pandemie? De komende maanden blijven moeilijk.

Om hen rust te bieden, laat dit voorstel van resolutie de huurders, maar ook de kleine verhuurders die het risico lopen voor een lange periode geen huur te ontvangen, de tijd om degelijke oplossingen te vinden na het aflopen van het moratorium.

Het voorstel is een noodmaatregel, die niet onverenigbaar is met de in te voeren structurele maatregelen. Er is enkel sprake van het onderzoek van het Noodplan voor huisvesting en het wintermoratorium en het zal tijd kosten om ze in te stellen.

De noodsituatie en de gezondheids crisis vragen nu om actie. Het voorbeeld van de gepensioneerden, die ook in de problemen dreigen te komen, geeft het grootste deel van de situatie niet weer.

Volgens een studie uit 2007 over de eigendomsstructuur is het merendeel van de woningen in handen van enkele grote eigenaars.

De datum in de tekst is onduidelijk en verwarrend, maar ze beoogt wel degelijk een einde te maken aan de herhaalde "sprongetjes".

De heer Martin Casier is het eens met de indiener van het voorstel van resolutie. Dit voorstel zal geen komaf maken met de "sprongetjes", want dat hangt af van de vergaderingen die het Overlegcomité om de twee of drie weken houdt. Daar wordt het begrip gezondheids crisis omschreven. Bijgevolg handelt de regering naar beste vermogen volgens de aanwijzingen van het comité.

De socialistische fractie deelt dus in principe de wensen van de PTB-fractie, maar de regering is juist bezig de acties uit te voeren volgens de instructies van het Overlegcomité. Zijn fractie zal tegen stemmen.

III. Bespreking van de consideransen en van de streepjes van het verzoekend gedeelte en stemmingen

Eerste considerans

De eerste considerans lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

De eerste considerans wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.

De voorzitter beslist onmiddellijk over te gaan tot de stemming over het geheel van het voorstel.

IV. Vote sur l'ensemble de la proposition de résolution

L'ensemble de la proposition de résolution est rejeté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

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

Le Rapporteur,

Martin CASIER

Le Président,

Petya OBOLENSKY

IV. Stemming over het geheel van het voorstel van resolutie

Het voorstel van resolutie wordt in zijn geheel verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.

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

De Rapporteur,

Martin CASIER

De Voorzitter,

Petya OBOLENSKY